



## >> Interviews

propos recueillis par **Yannick Urrien**



Une approche innovante de la cybersécurité.

**Audrey Amédro**, fondatrice de Sesame IT :  
**« Un indicateur révèle une anomalie, donc on comprend que c'est une attaque. »**

Sesame IT, éditeur spécialisé dans la cybersécurité, vient de lever 10 millions d'euros. La Loi de programmation militaire encadre, depuis 2013, la cybersécurité des OIV, les Opérateurs d'Importance Vitale : c'est-à-dire les organisations identifiées par l'État comme ayant des activités indispensables à la survie de la nation. Cette cybersécurité repose notamment sur des outils de détection des cybermenaces qui s'appuient sur l'analyse des flux réseau, communément appelés NDR (Network Detection & Response). Pour équiper les OIV, ces NDR doivent être qualifiés par l'ANSSI, l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information. À ce jour, seules quatre solutions NDR ont été qualifiées par l'ANSSI, dont celle de Sesame IT, baptisée Jizô NDR, qui a nécessité quatre ans de R&D. La spécificité de l'approche de Sesame IT est de travailler sur l'analyse des flux réseau.

### L'Hebdo-Bourseplus :

**Comment avez-vous eu l'idée de travailler avec une approche différente sur cette question de la protection des données ?**

#### Audrey Amédro :

Au départ, j'ai travaillé pour une société française qui édite des logiciels d'interception légale des communications. C'est vraiment un marché de niche, mais très international et, chez Sesame IT, nous sommes avant tout des passionnés du réseau. Nous faisons le constat qu'aujourd'hui toutes les solutions de cybersécurité qui existent ne reposent pas nécessairement sur les flux réseau pour aller détecter des attaques, alors que c'est là que l'on trouve le plus d'informations et les choses les plus fiables. J'ai été en contact avec l'ANSSI (l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information) qui avait besoin de mettre en application la Loi de programmation militaire de

2015, en demandant à toutes les organisations d'intérêt vital pour le pays - donc on parle de 250 grosses entreprises - de déployer ce type d'équipement dans les réseaux critiques, c'est-à-dire de détecter les anomalies et les comportements étranges dans les flux les plus critiques avec ce type d'outils. J'ai compris qu'il se passait quelque chose en incitant les entreprises stratégiques à analyser leurs flux réseau pour détecter les attaques et que tout cela serait encadré par une loi. C'était finalement les prémices d'une hygiène informatique qui allait se déployer un peu partout. Je connais le réseau, je sais faire ce type de détection, donc je me suis lancée en mettant au point cette fameuse solution que l'ANSSI recherche. Nous avons essayé de faire quelque chose qui réponde aux besoins de détection et que tout cela soit très sécurisé. À l'époque, nous étions face à Airbus et Thales, et nous avons mis au point une solution un peu différente. Nous

apportons en permanence de nouvelles capacités de détection pour aller chercher le marché des entreprises stratégiques, mais pas seulement, puisque notre stratégie est aussi d'aider toutes les entreprises en France et en Europe.

**Votre solution rappelle les systèmes de détection qui permettent de prévenir la délinquance, dans le métro par exemple, avec des caméras qui sont capables d'observer tous les comportements anormaux, comme une personne qui s'agite...**

C'est exactement cela. Simplement, cela ne repose pas sur des images, mais sur des flux réseau. Effectivement, nous allons aller chercher dans ces flux les attaques, c'est-à-dire tout ce qui est anormal : un indicateur révèle une anomalie, donc on comprend que c'est une attaque. Si l'on évoque un mouvement de foule dans un stade, on pourrait comparer cela à nos algorithmes d'intelligence artificielle qui vont mettre en exergue une

## actualité de la nouvelle économie

### ► Microsoft lance l'IA Copilot.

Microsoft a annoncé que l'IA Copilot serait « l'outil de productivité le plus puissant au monde », et qu'elle serait progressivement déployée sur les différents outils 365 de Windows. Sur Microsoft Word, Copilot est censé nous aider à écrire, réécrire ou suggérer du contenu à partir d'une requête adressée à l'IA en quelques mots, ou à partir d'un document que vous lui soumettez. Mais ce n'est pas tout : l'IA peut également trouver la bonne image pour accompagner le texte, générer un résumé à partir d'un document, proposer un sommaire et des titres, écrire un poème ou un rapport, entre autres. Une première version de Microsoft 365 Copilot est actuellement en test.

### ► OneWeb annonce une couverture mondiale avec ses 614 satellites.

OneWeb a annoncé qu'avec le lancement de son dernier satellite, elle dispose maintenant d'une constellation complète pour sa connectivité haut débit en orbite basse. Cela signifie que la société dispose désormais de suffisamment d'unités pour relayer les signaux partout dans le monde. L'Inde tente de se faire une place sur le marché alors que SpaceX domine le marché mon-

dial des lancements commerciaux, et depuis sa faillite et sa restructuration en 2020, OneWeb est en partie indienne grâce à l'opérateur Bharti. La société a lancé 72 satellites de la superconstellation depuis l'Inde, y compris ce dernier lancement entièrement consacré à la constellation. Avec 614 satellites en opération, OneWeb a atteint une couverture mondiale en seulement 17 lancements. Contrairement à Starlink ou au futur concurrent Amazon, OneWeb ne vend pas directement aux consommateurs, mais aux opérateurs et aux grands comptes (compagnies aériennes et maritimes, opérateurs mobiles, services d'urgence, etc.). En théorie, ces derniers auront donc un accès au haut débit en continu grâce à la constellation globale. Eutelsat, qui aimerait bien finaliser son rachat de OneWeb (en cours depuis plus d'un an), estime qu'avec plus de 600 satellites en orbite, la constellation pourrait rester stable jusqu'à 2026 environ et générer dès cette année plusieurs centaines de millions de dollars de revenus.

### ► 2023 sera l'année des smartphones pliants.

Selon les chiffres de l'International Data Corporation (IDC), le nombre de smartphones pliants vendus dans le monde connaîtra une croissance très forte en 2023.

Le nombre d'appareils écoulés passerait ainsi de 14,2 millions en 2022 à 21,4 millions en 2023, soit une augmentation de plus de 50 %. En automne dernier, IDC avait déjà donné ses estimations, avec des projections à l'horizon 2026 de vente de téléphones pliants atteignant les 41,5 millions, soit une croissance annuelle de 38,7 %. Selon IDC, cette forte croissance s'explique par le fait que les consommateurs commencent à adopter le nouveau format et que de nouveaux fournisseurs et modèles entrent sur le marché. Le marché des smartphones pliants sera ainsi le seul point positif en 2023, avec une croissance de 50,5 %, tandis que le marché total des smartphones se contracte de 1,1 %, selon IDC.

### ► Audible va intégrer de la publicité dans ses livres audio.

Audible a commencé à tester l'intégration de publicités dans ses livres audio. Pour l'instant, la plateforme ne réalise que des « tests limités », destinés uniquement aux personnes utilisant gratuitement le service de streaming audio. Ces publicités apparaissent lors de l'écoute de livres audio traditionnels, de podcasts, ou encore de contenus originaux Audible. La firme explique avoir prévenu les éditeurs et créateurs de ces contenus que des publicités y seraient diffusées, leur laissant la



### Avis d'Expert

## Rebondir face aux crises avec l'e-commerce.

L'e-commerce a été le grand gagnant de la pandémie, mais l'année 2022 a marqué la fin des taux de croissance record. Dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, en France, les ventes en ligne de produits subissaient une chute de 15 % par rapport à 2021. Cette baisse des ventes de produits, qui s'est ralentie au 3<sup>e</sup> trimestre (-2 %), a été compensée par les ventes de services, avec une croissance forte du tourisme et des voyages (+39 %), mais qui s'explique par le contexte de pandémie encore subie en 2021. Sur les neuf premiers mois de l'année, la baisse des ventes e-commerce pour les produits finis est estimée à 15,8 %, avec des disparités selon les secteurs : de -3,6 % pour l'équipement de la maison à -32,3 % pour les produits culturels, jouets et cadeaux.

#### Diversifier l'offre sans s'éparpiller.

Diversifier son offre doit se faire en conservant son bon sens commerçant : prendre en compte les besoins et les goûts de ses clients et ne pas partir sur un mix de produits complètement décalé, qui nécessiterait trop d'efforts marketing pour conquérir un nouveau marché et entraînerait des coûts d'acquisition élevés. La recherche du meilleur tarif est une bonne pratique dans cette période de crise, mais il est nécessaire de s'ap-

puyer aussi sur les produits à valeur ajoutée pour conserver ses clients. Il faut aussi assumer son positionnement. Si un site s'adresse aux CSP + avec des produits et services haut de gamme, il sera difficile d'intégrer des produits d'appel d'un niveau de qualité moindre. Cela rendrait l'offre peu lisible et ne permettrait pas de conquérir une nouvelle cible.

#### Ajuster les prix au contexte.

Les révisions des politiques tarifaires nécessitent un pilotage affiné et des projections précises pour mesurer les impacts sur les marges et garantir la rentabilité de l'entreprise. Il est important de conserver son positionnement et, pour ne pas dérouter sa clientèle, d'être transparent en expliquant les raisons de cette augmentation.

#### Anticiper la reprise.

Pour rebondir rapidement, il faut une organisation souple, avec des ressources qui peuvent être mobilisées d'une activité à une autre pour s'adapter au contexte. Le comportement des consommateurs évolue vite, il faut rester focalisé sur ses datas pour analyser les changements en quasi-temps réel et s'adapter en conséquence. L'innovation est aussi le bon moyen de faire accepter les augmentations de prix inévitables pour conserver ses marges.

#### Miser sur l'expérience client.

Dans les périodes mouvementées, l'agilité est de mise et les évolutions doivent se faire rapidement. Pour tester un nouveau dispositif, un nouveau processus destiné à améliorer l'expérience client, privilégiez les solutions qui s'installent et se testent rapidement.

#### Se concentrer sur son cœur de métier.

Toutes les pistes évoquées ci-dessus doivent nécessairement prendre en compte son secteur d'activité. Dans ce contexte, il faut nécessairement adapter son offre aux évolutions de la consommation afin de dégager les grandes tendances sectorielles de l'e-commerce. Ainsi, il sera possible d'être toujours au plus près des attentes de ses clients et de prendre les bonnes options pour positionner le canal e-commerce comme un réel moteur de sa croissance. Il est aussi important de bien arbitrer ses budgets et de ne pas foncer tête baissée dans les nouvelles tendances « hyperdigitales » dont les vertus n'ont pas encore été prouvées (Metavers, crypto...).

*Stéphane Vendramini,  
directeur général de Sensefuel.*

déviance comportementale. On peut faire le parallèle sans problème.

**Il y a deux manières de concevoir la sécurité : un filtrage à l'entrée, mais aussi la détection de l'anomalie à l'intérieur du réseau. Les deux solutions sont-elles complémentaires ?**

possibilité de les refuser. Audible devrait par ailleurs se contenter d'une portion raisonnable d'annonces : 8 seulement par tranche de 24 heures. Faut-il y voir une première étape avant la création d'un abonnement Audible gratuit financé par la publicité ?

#### ► Après l'Italie, l'Allemagne pourrait interdire ChatGPT.

L'Allemagne pourrait également envisager de bannir le célèbre chatbot du réseau Internet. En quelques mois, ChatGPT est devenu une immense machine testée partout dans le monde, avec un nombre d'utilisateurs en très forte hausse. Cependant, l'IA a également été victime de failles qui ont poussé l'Italie à finalement bannir le chatbot du pays. Cet exemple pourrait ne pas rester isolé. Le Commissaire allemand à la protection des données a déclaré que rien n'empêchait Berlin de suivre la voie de Rome. « En principe, une telle action est également possible en Allemagne », a ainsi expliqué Ulrich Kelber, tout en précisant que la décision serait du ressort de l'État. Toutefois, l'interrupteur de ChatGPT ne devrait pas être immédiatement actionné en Allemagne. À la place, une série de consultations avec plusieurs partenaires a été lancée. Le Commissaire a en effet indiqué avoir demandé des informations supplémentaires à l'Italie pour connaître les raisons ayant mené à cette interdiction.

Aujourd'hui, il y a des systèmes de base dans toutes les entreprises et les administrations, c'est ce que l'on appelle le contrôle périmétrique. On a aussi des outils de type antivirus dans les machines. Ces outils permettent de réagir quand il y a déjà une attaque qui est en train de se produire dans la machine. Tout cela n'est pas suffisant, parce qu'il y a toujours des individus ou des organisations qui vont réussir à s'infiltrer dans le réseau. Ce sont les flux à l'intérieur du réseau, à l'opposé des flux qui vont rentrer et sortir. Il faut être capable d'analyser le flux pour détecter quelque chose avant qu'il y ait un impact. Cela permet de voir aussi des phases d'initiation des attaques et donc de réagir plus tôt. Le problème, dans une attaque informatique, c'est que l'on réagit toujours quand c'est trop tard. Donc, la détection doit se faire le plus tôt possible et au moindre coût.

**Votre outil est capable d'analyser la situation dans un cycle d'opérations normalisées. Que se passe-t-il lorsqu'il est plus difficile d'identifier une normalité de comportement ?**

Heureusement, c'est la machine qui va établir cette normalité, donc cela donne un potentiel étendu d'analyse de ce qui est normal et de ce qui n'est pas normal. Avec le type d'outils que nous avons mis au point, l'algorithme permet d'automatiser un grand nombre de choses, mais nous avons aussi la possibilité de soulever le capot pour faire des ajustements en fonction des spécificités. Il ne faut pas oublier que chaque réseau est différent, chaque infrastructure est différente, donc chaque

menace est différente. Dans ce contexte, chaque entreprise a le devoir de mettre en place sa propre stratégie en fonction de son métier et de son infrastructure. Il faut qu'elle puisse retransmettre cela à son outil de détection. Donc, nous pouvons répondre avec le plus de précision possible. Ce qui est compte, c'est de pouvoir se concentrer sur ce qui est important et sur ce qui est risqué : c'est toute la personnalisation possible de notre outil.

**Votre solution peut-elle s'adapter à des entreprises qui ont une centaine de salariés ?**

Oui, l'installation est très simple. Notre outil est non intrusif, il permet simplement d'informer le plus tôt pour pouvoir réagir. Donc, ce qu'il nous faut, c'est une copie du trafic. Nous avons de nombreux partenaires qui sont spécialisés dans le sous-traitance de la sécurité pour les PME et les ETI, et qui peuvent faire cela très facilement.

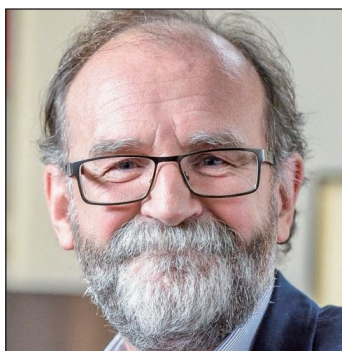
**Ainsi, un petit hôpital de province peut facilement accéder à votre outil...**

Absolument. Au-delà d'une visibilité sur une attaque en cours, il pourra aussi avoir une bonne visibilité sur ce qui se passe dans son réseau, puisqu'il pourra identifier d'autres comportements qui pourront l'aider à réorganiser certaines choses, car on sait qu'il y a beaucoup de failles de sécurité dans les hôpitaux.

**Cela signifie aussi qu'il faut apprendre aux employés à dissocier de plus en plus leurs terminaux...**

La segmentation des flux, et donc des réseaux, est de plus en plus importante. ■

# la vie de l'immobilier



propos recueillis par **Yannick Urrien**

**Plaidoyer cette classe d'actifs qu'est l'immobilier.**

## **Marc Lebreton**, fondateur de Qlower : « **L'investisseur dans l'immobilier n'est plus le propriétaire terrien d'hier.** »

**Marc Lebreton, fondateur de Qlower, plaide pour l'investissement dans l'immobilier et il estime, au moment il est à la mode de louer en meublé ou sur Airbnb, qu'il est judicieux de louer un appartement vide avec un bail classique : « Certes, on ne peut pas vendre un actif immobilier en quelques jours, mais en même temps on ne peut pas perdre complètement un investissement dans la pierre en quelques jours. C'est un actif réel, bien régulé, générateur de rendement, bref, solide. Pour ma part, je préfère détenir un actif réel, même dur à « liquéfier » rapidement, plutôt qu'un actif virtuel ou des actifs soi-disant liquides, qui le sont tellement qu'en quelques jours mon investissement peut être totalement liquidé. »**

**Qlower est une structure web qui permet de piloter simplement son patrimoine immobilier. Lancée en 2021, la start-up met à la disposition des propriétaires bailleurs particuliers un service de gestion locative, de comptabilité et de fiscalité par abonnement. Qlower assure la gestion et la comptabilité au quotidien de plus de 4 000 propriétaires représentant un actif sous gestion de 740 millions d'euros.**

### **L'Hebdo-Bourseplus :**

**Pouvez-vous nous présenter Qlower ?**

**Marc Lebreton :**

Qlower est un outil que nous avons développé et qui permet à des particuliers qui ont investi dans l'immobilier à des fins locatives, que ce soit du temporaire ou du permanent, ou du meublé ou du vide, de gérer leur patrimoine, c'est-à-dire les locataires, l'aspect administratif, la comptabilité et les déclarations fiscales, tout en ayant une vision consolidée de leur patrimoine immobilier.

**Que faut-il penser de l'investissement immobilier ? Faut-il s'inquiéter de la multiplication des lois et des normes ?**

L'immobilier est extrêmement contraint. Aujourd'hui, c'est le meublé qui a le vent en poupe, mais aussi les colocations. Il y a quelque temps, c'était le Pinel. Tout évolue en fonction des contraintes fiscales. Fondamentalement, l'immobilier reste

une classe d'actifs solide, probablement bien plus solide que beaucoup d'autres, et résiliente. Même quand l'immobilier se casse la figure quelque part, sauf si l'on achète un palais à Venise, les marchés peuvent décrocher de 20 %, mais on n'est jamais en situation de perdre tout son actif comme cela peut l'être sur les cryptomonnaies ou certains dépôts bancaires. Il se trouve que les quatre grandes banques françaises sont assez bien protégées, en raison d'une dissociation entre les activités risquées et les activités de réseau, donc on est moins vulnérable en France. Mais si l'on prend l'exemple de la Suisse, ils étaient loin d'imaginer de passer de trois à une banque en quelques années. Donc, c'est un vrai sujet.

**La principale crainte, dans le domaine de l'immobilier, n'est-elle pas le risque de se faire confisquer son bien par l'État à travers une remise en cause insidieuse de la propriété privée, notamment via la multiplication des taxes ?**

C'est vrai, si l'on regarde l'évolution des lois au cours de ces dernières années, elles sont toujours en faveur des locataires. Le propriétaire est considéré comme un vilain petit canard rentier, ce qui n'est malheureusement pas la réalité. Il y a beaucoup de jeunes qui deviennent propriétaires pour se constituer un patrimoine pour leur retraite, faute de retraites par répartition. J'ai travaillé dans la finance toute ma carrière et j'observe que l'immobilier reste un investissement solide. Effectivement, il y a toujours un risque avec la location, c'est un risque opérationnel, mais aujourd'hui louer un appartement vide n'est pas complètement idiot. On peut avoir des revenus fiscalisés, ce n'est pas bête non plus. Il ne faut pas chercher à tout prix à faire de l'optimisation fiscale. Si vous arrivez à la retraite et si vous percevez un loyer, avec deux ou trois appartements, on peut très vite arriver à l'équivalent d'une retraite. Effectivement, il y a de la fiscalité, mais elle n'est pas confiscatoire.

### **Immobilier d'entreprise : des volumes en forte hausse pour les commerces.**

**F**inalement, le commerce physique n'est pas sur le point de disparaître. Knight Frank dresse le bilan du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Les montants comptabilisés depuis janvier sont supérieurs de 65 % à la moyenne annuelle relevée chaque 1<sup>er</sup> trimestre entre 2009 et 2013 (1,9 milliard d'euros), au moment de la grande crise financière internationale et de la crise de la dette dans la zone euro. S'il y a des similitudes avec le début des années 2010 (rareté des grandes transactions, effacement des fonds d'investissement internationaux, etc.), « les liquidités à investir dans l'immobilier restent importantes, les fondamentaux des marchés locatifs sont solides et les opportunités ne manquent pas, ce qui, en cas de stabilisation du contexte financier et de correction plus marquée des taux de rendement, pourrait permettre un rebond

rapide de l'activité » selon Antoine Grignon, directeur du département Investissement chez Knight Frank France.

Le point essentiel de l'étude concerne les commerces : « Le marché des commerces avait atteint des sommets en 2022, avec près de six milliards d'euros investis en France. L'activité n'a pas faibli en ce début d'année 2023, bien au contraire, puisque les sommes engagées dans l'Hexagone au 1<sup>er</sup> trimestre totalisent 1,3 milliard d'euros ». Ainsi, « avec 42 % des volumes investis en France depuis le début de 2023, la part des commerces équivaut même quasiment à celle des bureaux (43 %), loin devant l'industriel (15 %). Ce résultat exceptionnel confirme le redressement des commerces sur le marché immobilier français ». Notons que l'intérêt des investisseurs pour les commerces ne se limite pas aux seuls actifs franciliens et aux retail parks, comme l'illustrent

les négociations en cours sur de grands portefeuilles d'hypermarchés et sur plusieurs centres commerciaux de taille moyenne en région, qui offrent aux investisseurs des rendements particulièrement attractifs.

Enfin, sur les bureaux, le recul se poursuit en 2023 avec un peu plus d'1,3 milliard d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre soit un volume divisé par deux par rapport à la même période en 2022 et par trois par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. La baisse est particulièrement marquée en Ile-de-France où les cessions de bureaux totalisent à peine un milliard d'euros contre 2 milliards au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 ». En province, où le marché des bureaux avait été très dynamique en 2022 (3,5 milliards d'euros investis dont un tiers à Lyon), l'activité a également subi un coup d'arrêt. 350 millions d'euros y ont été investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 contre près de 700 millions l'an passé à la même époque.



## Pour 68 % des Français, les taux auraient un impact sur le projet immobilier.

Le baromètre « Les Français et l'immobilier » réalisé pour Laforêt Immobilier, indique qu'un peu plus d'un Français sur dix déclare avoir l'intention d'acheter un bien immobilier en 2023 (14 %), et certains ont déjà commencé leurs recherches (8 %). Les futurs propriétaires sont plus répandus parmi les Français de moins de 50 ans (20 %), et notamment ceux de 25-34 ans (26 %). Notons que les intentions d'achat sont également plus nombreuses parmi les Franciliens (20 %) et plus particulièrement les Parisiens (32 %). À l'inverse, il est intéressant de noter que les écarts sont nuls ou presque selon le revenu

du foyer : 16 % des personnes dont le foyer gagne 3500 € par mois ou plus espèrent acquérir un bien immobilier cette année, soit seulement deux points de plus que pour les foyers les plus modestes (14 % pour ceux dont le foyer gagne moins de 1000 € par mois). Cependant, la flambée des taux des crédits immobiliers pourrait mettre un coup de frein à leurs projets. Pour 68 % des Français, les taux auraient un impact sur le projet immobilier. 81 % des personnes ayant un projet d'achat pour cette année reconnaissent qu'elles pourraient renoncer à leur projet pour cette raison.

Enfin, notons que le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) fait partie des informations consultées par les Français dans les annonces immobilières. Plus de huit Français sur dix déclarent le regarder lorsqu'ils consultent des annonces pour des biens immobiliers (83 %), et près de la moitié insiste sur l'attention rigoureuse qu'elle porte à cette information (43 % affirment tout à fait scruter les DPE). L'absence de cet encart dans l'annonce aurait alors un impact majeur sur sa crédibilité : 82 % reconnaissent qu'ils se méfieraient d'une annonce qui n'afficherait pas le DPE (41 % douteraient tout à fait).

### **Beaucoup de gens veulent faire du meublé ou de la location saisonnière, alors que votre message vise simplement à rappeler que louer un appartement de manière classique peut aussi représenter une bonne solution...**

Il reste des biens traditionnels, dans des villes moyennes, pas forcément à Paris, qui peuvent générer un revenu régulier. Il ne faut pas oublier que l'immobilier génère un rendement, ce n'est pas quelque chose que l'on retrouve dans d'autres classes d'actifs. Il n'est pas choquant, à mes yeux, que ce rendement soit fiscalisé. Chez nous, on observe que les investisseurs ont en moyenne entre deux et quatre biens, certains en ont une vingtaine, dans tout cela il y en a qui sont en meublé ou en location vide. L'idée consiste à ne pas mettre

tous ses œufs dans le même panier. Je ne connais pas de gens qui font exclusivement du meublé ou du vide, il est important de répartir les risques. On s'aperçoit que le rapport à l'immobilier chez les jeunes est beaucoup plus diversifié et certains s'impliquent énormément. Il faut surtout éviter les intermédiaires qui s'empilent, notamment l'agence immobilière ou l'expert-comptable. Les jeunes ont plutôt tendance à vouloir gérer leurs biens eux-mêmes.

### **Le marché du logement est dans une situation difficile aujourd'hui : que diriez-vous au gouvernement pour faciliter les choses ?**

Aujourd'hui, l'investisseur dans l'immobilier n'est plus le propriétaire terrien d'hier, c'est-à-dire une

personne riche. À partir du moment où tous les jeunes achètent un bien parce qu'ils refusent l'idée même d'être en location, ils peuvent se constituer un patrimoine, donc le gouvernement doit accompagner cela en étant un peu moins dogmatique. On doit avoir des véhicules fiscaux séduisants, on doit avoir accès au crédit plus facilement, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. On doit veiller sur tout cela. L'État réfléchit à de nouvelles formes de financement, avec des institutionnels. Des choses intéressantes vont arriver et j'ai tendance à dire que l'État n'est pas responsable de tous les maux. Même avec le cadre réglementaire actuel, il y a des choses assez intéressantes à faire. ■

## L'actualité de l'immobilier

### ► PAP Vacances analyse les tendances pour les vacances de printemps.

Les vacances de printemps sont affectées par l'inflation et les mouvements sociaux, entraînant une baisse globale de 9,4 % des réservations par rapport à l'année précédente. Les destinations les plus accessibles en voiture sont privilégiées, telles que la Bretagne, la Normandie et la Vendée, avec des progressions de 12,5 %, 19,4 % et 11,0 %. En revanche, la Côte d'Azur, le Languedoc et l'Atlantique Sud connaissent des baisses de réservations. Malgré cela, l'étranger a connu une reprise post-Covid, notamment avec le Portugal qui a enregistré une augmentation de 24,1 % des réservations grâce à des prix intéressants et un ensoleillement attractif. Les difficultés de pouvoir d'achat ont également joué un rôle dans le choix des destinations. Les mouvements sociaux ont eu un impact significatif sur les transports, ce qui a entraîné des annulations de dernière minute. Pour éviter cela, les Français préfèrent des destinations relativement proches et accessibles en voiture. Les destinations "secondaires", principalement en campagne, ont subi la baisse la plus importante, tandis que la mer est privilégiée. Les vols internationaux ont également été favorisés par rapport au train. La Bretagne est la grande gagnante de ces vacances, avec une forte progression dans les départements du Finistère, du Morbihan et des Côtes-d'Armor. Les vacanciers ont également opté pour des

vacances abordables, avec des tarifs pour des appartements à environ 400 €/semaine et des maisons à environ 700 €/semaine dans les zones en progression.

### ► CAFPI analyse le marché des taux.

Sur fond de hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, les mois se suivent et se ressemblent, avec des taux de crédit immobilier qui poursuivent leur mouvement haussier, franchissant la barre symbolique de 3 % sur les durées les plus longues. Selon la dernière étude CAFPI, « les clients ont pu emprunter en moyenne à 2,84 % sur 15 ans contre 2,75 % le mois dernier (+ 9 centièmes) ; 2,98 % sur 20 ans contre 2,80 % (+ 18 centièmes) et 3,10 % sur 25 ans contre 2,94 % (+ 16 centièmes). Les emprunteurs aux meilleurs profils peuvent obtenir des taux sensiblement inférieurs, à savoir 2,15 % sur 15 ans, 2,45 % sur 20 ans et 2,55 % sur 25 ans dans les régions où les taux sont les plus bas. Avec un nouvel ajustement du taux d'usure (4,24 % pour les prêts de 20 ans et plus à compter du 1er avril), le processus de reconstitution progressive des marges de crédit devrait se poursuivre ». CAFPI indique que « si l'offre de crédit est en cours de normalisation, il n'en reste pas moins que la forte remontée des taux sur les douze derniers mois a amputé le pouvoir d'achat immobilier des Français, en l'absence d'une correction significative des prix. Entre mars 2022 et mars 2023, les emprunteurs ont par exemple perdu en moyenne 16,61 m<sup>2</sup> à Marseille, 16,12 m<sup>2</sup> à Reims ou 13,32 m<sup>2</sup> à Montpellier. Les exigences des

banques en matière d'apport personnel et d'épargne de précaution se sont également durcies ».

### ► Crédit immobilier : le gouvernement prêt à assouplir les conditions d'octroi ?

Le marché de l'immobilier ralentit et le nombre de prêts accordés serait en recul d'environ -32 % selon la Banque de France, entre février 2022 et 2023. Après le taux d'usure qui a très fortement ralenti le marché depuis l'été 2022 et encore plus à l'automne, ce sont désormais les conditions d'octroi de crédit mises en place par le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) qui sont observées scrupuleusement par ceux-là mêmes qui les ont érigées. Meilleurtaux souligne que « depuis le 1er janvier 2022, le HCSF a rendu obligatoires des règles très strictes. En effet, les banques n'ont plus le droit de dépasser les 35 % d'endettement assurance comprise c'est-à-dire que les prêts immobiliers ne peuvent représenter plus de 35 % des revenus nets mensuels, et la durée maximale des crédits ne peut dépasser 25 ans sauf dans le neuf où elle peut atteindre 27 ans ». La revalorisation récente de la révision du taux d'usure de façon mensuelle, et non plus trimestrielle, était une bonne chose (même si trop tardive) car elle permet d'avoir un taux maximum légal plus en adéquation avec les taux bancaires pratiqués. Cette mesure ne suffit pas et Bercy s'interroge à nouveau aujourd'hui sur les mesures qui pourraient redonner de l'air au marché immobilier.