



L'ŒIL DE
Pascale
Besses-Boumard

Le logement en vedette

En attendant des propositions efficaces du gouvernement, le logement rencontre l'intérêt des experts. Trois livres écrits par des journalistes spécialistes du secteur viennent de paraître. Leur objectif commun ? Pointer du doigt ce qui coince et esquisser des solutions. *L'urbanisme demain* (Editions Apogée), d'Olivier Marin, journaliste au *Figaro*, dresse un panorama des nouvelles façons d'habiter. Entre l'habitat participatif, intergénérationnel ou les tiers-lieux, les initiatives sont légion. Isabelle Rey-Lefebvre, grande spécialiste du logement au *Monde*, s'est intéressée au problème de la spéculation, véritable gangrène des grandes villes. *Halte à la spéculation sur nos logements !* (éditions Rue de l'Echiquier) est un manifeste en faveur d'un droit à se loger. Enfin, Catherine Sabbah propose avec *En finir avec les idées fausses sur l'habitat* (Editions de l'Atelier) un large panorama de la situation du logement en France en partant de 100 idées erronées, comme celle que l'on a raté sa vie si l'on n'est pas propriétaire à 50 ans... ■

Bruno Levy/Challenges

Investir directement dans la transition énergétique

Grâce au crowdlending, les épargnants peuvent financer des projets d'énergie renouvelable. Un geste écolo et plus rentable que le livret A.

NOM	Montants levés (nombre de projets financés)	Investissements		Rendement brut attendu
		Dépôt minimum	Type proposé	
Enerfip	435 millions d'euros (plus de 500)	10 euros	Obligations	6,5 à 8,5%
Lendosphère	254 millions d'euros (516)	50 euros	Prêts/actions/obligations	4,8 à 7,2%
Lendopolis	224 millions d'euros (470)	20 euros	Actions/obligations	3,5 à 6%
Lumo	176 millions d'euros (203)	50 euros	Obligations/obligations convertibles	5 à 9%
Akuocoop	12 millions d'euros (22)	50 euros	Prêts/actions/obligations	4 à 5%

SOURCE : SOCIÉTÉS.

Dans son accord final, la COP28, qui s'est achevée le 13 décembre à Dubai, a finalement validé pour la première fois de son histoire « une transition vers l'abandon des énergies fossiles ». Jusqu'à présent, les précédentes COP n'avaient adopté que des objectifs de « réduction des émissions de gaz à effet de serre », sans explicitement aborder la question des énergies fossiles, pourtant responsables de deux tiers de ces émissions. Une annonce de principe pour le moment, qui n'engage à rien – estiment les plus pessimistes –, et qui prendra des années – pour ceux qui veulent y croire.

Mais les épargnants pressés peuvent tenter d'accélérer le mouvement en investissant directement dans les projets d'énergies renouvelables (EnR), qui se multiplient ces dernières années, que ce soit en France ou en Europe : éoliennes, panneaux photovoltaïques, méthanisation. Et l'Hexagone est particulièrement en pointe sur le sujet. Depuis une dizaine d'années, plusieurs plateformes de financement participatif proposent aux particuliers de participer à cet essor des EnR en finançant des projets de majors du secteur – comme Engie, EDF... – ou de TPE PME spécialisées.

Les plateformes proposent aux épargnants de participer sous forme de financement obligataire, de prêts rémunérés, ou même d'actions (remboursées lorsque le projet est terminé). Avec deux avantages : le ticket d'entrée est très faible (entre 10 et 50 euros) et la rémunération très attractive, entre 3,5 et 8,5% bruts par an, selon les projets et les durées d'investissement (en moyenne entre trois et six ans). Même après le passage de la flat tax (le prélèvement forfaitaire de 30% sur les intérêts), le rendement reste très supérieur à celui du livret A, pour un risque très mesuré car les projets proposés au grand public ont été sélectionnés avec soin en amont. « Depuis notre lancement en 2015, nous n'avons enregistré qu'un seul dépôt de bilan, ce qui fait un taux de défaut de 0,2% », précise Julien Hostache, président et cofondateur d'Enerfip. Les épargnants peuvent d'ailleurs vérifier directement les indicateurs de performance sur chaque site : nombre de projets déjà financés, taux de rendement. Dernier facteur rassurant, la plupart de ces plateformes ont été rachetées par des grands noms de la finance : Lendopolis par La Banque postale, Lumo par Société Générale, Lendosphère par 123 IM... **Damien Pelé**

Vivendi revient dans le CAC 40

A peine six mois après avoir été écarté du CAC 40, Vivendi a réintégré l'indice phare de la Bourse de Paris le 18 décembre, en remplacement de Worldline. Le groupe de communication et de télévision avait grimpé de 10% depuis sa mise à l'écart en juin, tandis que le groupe de paiement a perdu la moitié de sa valeur.

Cyrus et Maison Herez fusionnent

Deux acteurs indépendants de la gestion de patrimoine, le groupe Cyrus et Maison Herez, vont créer « un acteur de référence de la gestion privée et de la gestion de fortune ». Présents dans l'investissement (coté et non coté), l'immobilier et l'ingénierie patrimoniale, ils gèrent à eux deux 16,7 milliards d'euros d'encours.

Culture financière dans la moyenne

D'après la dernière enquête sur la culture financière réalisée par la Banque de France, les Français de 18 ans et plus détiennent une culture financière proche de la moyenne de l'OCDE. Ils comprennent bien l'impact de l'inflation sur le pouvoir d'achat et le rapport rendement/risque des placements, mais sont moins à l'aise avec le calcul des intérêts (simples ou composés).

L'AFFAIRE DE LA SEMAINE

Un duplex avec terrasse dans le Marais

- ▶ **A proximité du métro Arts-et-Métiers**, sous les toits, un duplex de 86 m² loi Carrez (99 m² habitables) avec terrasse de 9,63 m².
- ▶ **Il se compose**, au premier niveau, d'une cuisine ouverte sur un vaste salon (42 m²), d'une salle à manger séparée (possibilité de troisième chambre), d'une salle de douche attenante et de toilettes.
- ▶ **A l'étage**, deux chambres et une salle de bains balnéo avec toilettes.
- ▶ **Chaudière individuelle** et climatisation.
- ▶ **DPE** : C/A.
- ▶ **Prix** : 1,25 million d'euros.
- ▶ www.challenges.fr/immobilier



La production de logements neufs s'effondre

La limitation du PTZ, la suppression du dispositif Pinel et les objectifs de zéro artificialisation des sols mettent en péril tout le secteur de la construction.

Quand, début décembre à Barcelone, s'est tenu le séminaire technique du Pôle Habitat FFB, Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment, s'est indigné du « déni de démocratie » dont faisait preuve le gouvernement dans sa volonté de limiter la distribution du prêt à taux zéro (PTZ) à la construction

d'appartements neufs dans les zones tendues. Malgré son rétablissement sur l'ensemble du territoire par les sénateurs lors de l'examen de la mesure dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024, le rapporteur général des finances a fait revoir le recentrage du PTZ en commission « sur 7% du territoire » avant le vote définitif.

Accusée d'empiéter sur les terres agricoles, la maison neuve – pourtant plébiscitée par les jeunes ménages en zone détendue – est la première à pâtir de ce changement.

Plus globalement, avec la suppression concomitante du dispositif de défiscalisation Pinel fin 2024 et l'horizon des objectifs ZAN (zéro artificialisation nette) des sols, c'est toute la construction de logements neufs, sociaux inclus (la moitié de leur production étant assurée par les promoteurs), qui s'effondre. A tel point que la Fédération française du bâtiment a livré de sombres perspectives pour les prochains mois : « Les mises en chantier reculeront encore de 16% en 2024, alors que les permis perdront 12%. S'ensuivra une chute d'activité de 21% en volume. » L'ensemble de ces évolutions « conduira à un net recul de 5,5% du chiffre d'affaires bâtiment en volume sur 2024. Le surplomb passé de l'emploi sur l'activité laissera alors la place à une chute rapide de 90 000 postes. »

Outre des difficultés croissantes de logement pour les Français, les recettes publiques (celles de l'Etat et des collectivités locales) devraient également être affectées par un recul conséquent des recettes de TVA ainsi que des droits de mutation. Et pourtant, comme le défend encore Olivier Salleron, « le logement n'est pas un bien comme un autre, c'est un pilier de l'Etat providence ».

Virginie Grolleau

