



ENTRETIEN avec **Benoit Renaud**,
Directeur général de l'Union notariale financière (Unofi)

« Rentabilité, sécurité et diversité sont les piliers de l'investissement »

Malgré un risque d'attentisme lié à l'incertitude de la situation politique, de nombreux indicateurs économiques restent au vert. Placements, assurance-vie, SCPI, immobilier... Benoit Renaud dresse le bilan et nous offre sa vision pour 2025.

PROPOS RECUEILLIS PAR BARBARA BÉNICHOU

L'UNOFI

L'Union notariale financière (Unofi) a été créée il y a 36 ans par le Conseil supérieur du notariat (CSN) pour assister les notaires dans leur mission de conseil en organisation du patrimoine de leurs clients. Elle intervient à la demande du notaire pour le compte de son client. Après une analyse globale du patrimoine, elle établit un rapport préconisant éventuellement des actes juridiques ainsi que des hypothèses de placement : assurance-vie, contrat de capitalisation, SCPI... La particularité de l'Unofi est de ne pas être attachée à la vente d'un produit. Son fonctionnement repose sur la personnalisation de ce conseil spécialisé, qui bénéficie du contrat de confiance existant entre le client et son notaire.



Conseils des notaires : Quel bilan dressez-vous de cette année 2024 ?

Benoit Renaud : En prenant un peu de recul, on s'aperçoit que la situation actuelle n'a rien de pire que celle des années précédentes. Elle était bien plus grave quand le monde entier s'est trouvé confronté au Covid-19. Aujourd'hui, contrairement aux craintes affichées il y a deux ans, la guerre en Ukraine n'a pas bloqué l'approvisionnement en matières premières, les entreprises ont continué à afficher de bons résultats, le marché des actions et des obligations s'est maintenu et l'inflation a été largement maîtrisée grâce aux banques centrales.

Faut-il craindre le pire pour 2025 ?

La réalité est que nous vivons sous oxygène depuis plusieurs années. Aujourd'hui, l'atterrissage risque d'être brutal pour les entreprises et, par répercussion, pour les particuliers. Le moral des patrons est en berne car ils redoutent de ne plus être concurrentiels en raison de la hausse des coûts de production (énergie, salaires, transport...), du renforcement des droits de douane et des mesures de protection mises en place par les pays hors UE, notamment les États-Unis suite à l'élection de Donald Trump. Enfin, la « surtransposition technocratique » paralyse les batailles économiques



La poursuite de la baisse des taux d'intérêt devrait renforcer le pouvoir d'achat des primo-accédants.



Les projets de vie qui concernent l'ensemble de la famille peuvent être menés même dans un contexte d'instabilité politique.

que doivent mener les entreprises. Prenons l'immobilier, neuf comme ancien. Le secteur est assailli par des normes de construction et des obligations environnementales coûteuses. Dans le domaine financier, les investissements sont également soumis à des fléchages souvent surprenants. Ainsi, certains sont considérés comme « non recommandables » alors que l'État est actionnaire de ces sociétés.

L'instabilité politique en France est-elle également un facteur aggravant ?

J'éviterai d'aborder le bilan politique. Pour autant, même si la dissolution secoue le pays, on constate que cet événement n'est pas la cause de tous les maux. L'Allemagne se trouve en récession sans bouleversement politique, les Belges ont réussi à faire tourner leur pays sans gouvernement pendant des années et la Grande-Bretagne fait également face à des difficultés. Le pays pourra fonctionner, même avec des gouvernements successifs ou techniques. Le seul risque porte sur la survenance d'un événement grave, qui nécessite des mesures fortes et immédiates, comme un krach boursier.

« En plus de son attrait fiscal, l'assurance-vie demeure le placement qui offre le plus de liberté dans la part de risque »

Le marché immobilier peine à redémarrer...

Les Français apprécient la pierre et aiment être propriétaires. C'est une bonne façon de se protéger. Après une hausse des taux, ceux-ci ont été ajustés suite aux différentes décisions des banques centrales. La baisse des valorisations est donc mécanique. Pour autant, suite à l'annonce, en décembre dernier, d'une nouvelle baisse des taux directeurs par la BCE, on peut espérer un nouveau recul des taux des crédits immobiliers. En juillet 2024, les banques n'ont pas répercuté immédiatement la baisse de la BCE en raison de la situation politique. L'instabilité étant toujours forte aujourd'hui, un décalage dans le tempo est possible.

Quant à la baisse des prix qui semble à son point bas, elle rendra le marché de l'ancien plus abordable. La difficulté concerne le marché du neuf, qui doit amortir le coût des matériaux et du respect des normes. Mais l'immobilier demeure un marché solide. Le rêve d'une maison avec jardin pour l'arrivée d'un nouvel enfant, la réalisation d'un projet de retraite ou le besoin d'un logement suite à une séparation n'attendent pas. Vendre 10 % moins cher, c'est aussi acheter 10 % moins cher.

Quelles perspectives pour l'immobilier de bureaux et les SCPI ?

L'immobilier de bureaux a subi l'essor du télétravail suite au Covid. Aujourd'hui, les entreprises adaptent leurs besoins en mètres carrés au télétravail partiel. En termes d'investissement, l'effet de cette modification des habitudes intervient à l'issue des baux, ce qui produit une sorte d'effet à retardement. L'autre difficulté porte sur le coût du réaménagement des surfaces à chaque changement de locataire, car les attentes en termes de bien-être (salles de réunion, espaces de repos...) comme les contraintes liées aux normes (incendie, bâtiment basse consommation...) sont plus fortes.

Faut-il s'attendre à un retour en force des cryptomonnaies ? Quels sont les atouts et les risques de ce type de placement ?

La cryptomonnaie n'a de valeur que parce que tout le monde se met d'accord dans un cercle fermé. C'est un monde « dirigé » par des gens qui ne sont ni certifiés, ni suffisamment régulés. On peut parler de « marché sauvage » basé sur une illusion collective. Bien sûr, on peut y gagner, mais on n'est pas à l'abri qu'un jour, ceux qui détiennent la clé ...

« Les cryptomonnaies reposent sur un marché "sauvage" basé sur une illusion collective »

- ... partent avec les gains. Il s'agit d'un placement ni sérieux ni sécurisé dans une organisation patrimoniale. C'est un casino.

Le développement très rapide de l'intelligence artificielle (IA) constitue-t-il une piste d'investissement, comme la « bulle Internet » au début des années 2000 ?

L'IA est génératrice de progrès quand elle est encadrée et gérée par l'humain. Et justement, de nombreuses entreprises occupent ce secteur de la « tech ». À l'Unofi, nous participons à ce type d'investissements par le biais de parts prises dans les fonds de private equity spécialisés sur ce secteur. Cela peut s'inscrire dans la diversification d'un portefeuille, avec une part de risque plus élevée.

Les préoccupations environnementales changent-elles la donne dans les choix de placements comme dans les acquisitions immobilières ?

Sur le marché de l'immobilier de bureaux, ces critères sont déterminants car nos clients ont eux-mêmes des obligations RSE. Dans le domaine financier, des obligations de classification s'imposent désormais. Pour autant, les investisseurs ne voient dans la démarche environnementale qu'un « plus » pour leurs placements. Ce sont la rentabilité, la sécurité et la diversité qui priment dans leurs choix. Enfin, sur le marché immobilier des particuliers, les normes ont surtout tendance à bloquer le marché. En plus de la dimension énergétique, certaines obligations comme l'assainissement conduisent à des situations ingérables. Par exemple, un maire accepte la création d'un lotissement en zone rurale à condition que le lotisseur finance également la construction d'une station d'épuration. Autant dire que l'économie de l'opération devient intenable.

L'assurance-vie demeurera-t-elle un placement refuge ?

À l'exception des fonds libellés en euros dont le capital est garanti, l'assurance-vie reste le placement qui permet de mixer sécurité et risque. C'est un produit financier d'une grande souplesse. Bref, il représente la liberté par excellence. Tout dépend des actifs que



l'on choisit. Mais il demeure extrêmement attractif fiscalement en cas de transmission et/ou de retrait selon la durée de détention. On peut évidemment redouter une remise en question de ces avantages sensibles. Cependant, à chaque fois qu'une nouvelle législation est intervenue, elle ne s'est jamais appliquée de façon rétroactive, ce qui devrait rassurer les épargnants.

Quel événement politique, économique ou juridique marquant retenir-vous au cours des quarante dernières années ?

La mise en place de l'euro est sans aucun doute un événement essentiel dans l'évolution du pays. C'est ce qui permet aujourd'hui à la France de ne pas être en situation de faillite. L'autre phénomène qui, selon moi, a changé le visage de notre société, est la libre circulation des personnes en Europe mais aussi dans le monde entier. Aujourd'hui, on voyage plus loin et plus facilement qu'il y a 40 ans. Les jeunes se sont totalement emparés de cette nouvelle façon de vivre. Ils sont nombreux à s'établir à l'étranger. Cela a une incidence sur les familles dont au moins un des enfants est expatrié, avec la multiplication des couples binationaux et bien sûr aussi sur les cultures. Même au niveau juridique, certaines évolutions qui bousculent notre législation doivent faire l'objet d'adaptations jurisprudentielles (PMA, GPA, mariage pour tous, etc.) car elles sont importées par nos ressortissants depuis les autres pays.

Certains investisseurs sont particulièrement attentifs au respect des règles environnementales dans leurs choix de placements.