

« Les investisseurs doivent apprendre à regarder leurs placements avec un œil serein »

L'union notariale financière (Unofi) a pour mission d'accompagner les notaires de France dans l'analyse du patrimoine privé et professionnel de leurs clients. Dans le contexte de l'après-Covid, Benoit Renaud, son président, nous livre son analyse.

Conseils des Notaires : Comment l'Unofi a-t-elle appréhendé cette crise ?

Benoit Renaud : Nous savions qu'une correction des marchés interviendrait à un moment ou un autre. Mais nous ignorions quel en serait l'élément déclencheur. Certains pariaient sur la relation Chine-États-Unis, d'autres sur la problématique États-Unis-Iran, d'autres encore sur le Brexit. Finalement, avec le coronavirus, nous faisons face à un phénomène totalement inédit, car il touche tous les secteurs d'activité et le monde entier. Il n'est pas possible, pour les investisseurs, de simplement changer leur fusil d'épaule, comme cela pouvait être le cas avec la bulle Internet ou les *subprimes*.

D'autre part, pour la première fois, la crise économique a été voulue par les États qui ont décidé de cesser toutes les activités non vitales. On a organisé la pénurie et mis le monde en état de survie. Par conséquent, la relance sera nécessairement différente. Pour éviter d'entrer dans une spirale négative de maladie et de chômage, il sera indispensable, dans les mois qui viennent, d'inciter à la consommation, au maintien du pouvoir d'achat, tout en tenant compte du changement des habitudes des Français.

Justement, selon vous, ce changement d'habitudes commencera-t-il par le logement ?

B. R. : Ce confinement a créé, chez de nombreux Français, un désir de retour au vert, la quête d'un espace plus grand dans un environnement moins urbain.

Cette tendance, si elle se confirme, pourrait redonner du dynamisme aux villes moyennes. À condition toutefois que toutes les infrastructures suivent pour accueillir de nouveaux arrivants : écoles, transports en commun, commerces de proximité... Entre l'envie et la réalité, il peut donc y avoir un temps de latence.

L'immobilier ne risque-t-il pas d'apparaître plus que jamais comme une valeur refuge ?

B. R. : Tout dépend de la démarche de l'investisseur. Certains souhaitent se constituer une épargne de précaution, leur permettant de disposer de leurs fonds facilement et rapidement. Dans ce cas, l'immobilier n'est évidemment pas la bonne option.



Benoit Renaud

> Il sera indispensable, dans les prochains mois, d'inciter à la consommation <



Pour en savoir plus

UNOFI
www.unofi.fr

A contrario, pour constituer une épargne à moyen ou long terme, en vue d'améliorer sa retraite par exemple, l'immobilier reste le meilleur placement en raison de l'effet de levier généré par un crédit à bas coût. Il est regrettable que le gouvernement ait choisi de taxer si lourdement les revenus fonciers car un investissement immobilier fait, de surcroît, vivre tout un pan de l'activité économique, notamment dans le secteur du bâtiment.

Qu'en est-il de l'investissement dans l'immobilier de bureaux, via les SCPI ? Ne risque-t-il pas de pâtir du nouvel engouement pour le télétravail ?

B. R. : Durant le confinement, de nombreux Français ont testé le télétravail. Il apparaît que cela fonctionne pour certains métiers, moins pour d'autres. Pour les employeurs, cela pose des problèmes de management car la gestion des équipes se fait souvent individuellement et il est plus difficile d'impulser une dynamique collective. De même, côté salarié, il y a un risque d'isolement ou de non-respect du droit à la déconnexion.

Mixer télétravail et présence dans les locaux est sûrement la solution la plus viable à l'avenir. Le besoin en bureaux demeurera car la créativité et l'innovation nécessitent des échanges humains, même informels. La nature des locaux et leur localisation pourraient, en revanche, évoluer. L'objectif, pour l'employeur, sera de réunir ses équipes de la façon la plus pratique possible pour tous. Et si des règles de distanciation sociale devaient perdurer, on pourrait aussi voir évoluer les *open space* et disparaître le *flex office*.

Une baisse de la rentabilité des SCPI, en raison de la crise économique, est-elle à craindre ?

B. R. : Dans les SCPI multi-marchés, c'est-à-dire investies dans les bureaux, les commerces et le logement des particuliers, il pourra y avoir une baisse à moyen terme. La problématique repose sur le paiement des loyers et il semble inévitable que des difficultés apparaissent surtout pour les commerces et les particuliers (faillite-chômage).

La SCPI gérée par l'Unofi, Notapierre, est constituée à 95 % de bureaux et entrepôts, moitié à Paris, moitié en province. La demande étant très forte avant la crise, il y aura peut-être un petit réajustement en raison de différés de paiement des loyers. Mais cela devrait rester marginal.

> Les investissements durables sont de plus en plus demandés <

Constatez-vous un nouvel engouement pour les investissements durables ?

B. R. : Nous enregistrons, en effet, quelques nouvelles demandes pour les investissements socialement responsables (ISR), d'autant qu'ils bénéficient d'une rentabilité quasi-équivalente aux autres fonds. Ces demandes émanent de personnes qui sont sensibles au choix des entreprises, à leur politique sociale et environnementale. À l'avenir, cette évolution semble inéluctable dans la mesure où les nouvelles générations sont particulièrement impliquées dans les démarches éco-responsables. De plus, d'ici 2022, nous aurons l'obligation de détailler la part de placements ISR sur l'ensemble des fonds. On peut aussi souligner que 40 % du patrimoine immobilier de Notapierre est constitué de bâtiments labellisés haute qualité environnementale, ce qui est demandé par les utilisateurs.

Dans ce contexte, comment rassurer les investisseurs ?

B. R. : Plus que jamais, la pédagogie et la prise de recul sont indispensables. Pour éviter d'ajouter de la volatilité au marché, les investisseurs doivent apprendre à regarder leurs placements avec un œil serein, attendre et ne pas changer immédiatement leurs options. À défaut, notre économie risque de subir doublement la crise. Pour faire les bons choix et éviter la

précipitation, il est indispensable de s'entourer des conseils d'un professionnel spécialisé ou d'un notaire pour poser le bon diagnostic et délivrer l'analyse la plus pertinente. Lorsque l'on fait un investissement, l'aléa est proportionnel au risque.

Faut-il s'attendre à un changement de fiscalité des assurances-vie pour éponger la dette ?

B. R. : Ce serait totalement contre-productif. L'assurance-vie représente 1 748 milliards d'euros investis par les institutionnels principalement dans l'économie du pays. Si ce placement n'apporte plus de sécurité et le bénéfice d'un petit avantage fiscal, notre économie sera la première à en pâtir.

Face à la crise, la solidarité familiale sera-t-elle encore plus sollicitée ?

B. R. : Avec le confinement, nous avons assisté au retour des enfants majeurs chez leurs parents. Ces quelques semaines ont encore renforcé les liens. Et il est évident que face au chômage des uns, aux difficultés pour trouver un emploi des autres, la solidarité familiale va jouer. Le notaire aura là un rôle important pour fixer le cadre juridique de ces aides : prêts, donations, à quelles conditions, sous quelles formes...

Comment voyez-vous les mois à venir ?

B. R. : Le deuxième semestre sera décisif. 60 milliards d'euros ont été épargnés sur des livrets à court terme durant le confinement. Que va devenir cet argent ? Sera-t-il conservé, investi à plus long terme, transmis ou dépensé ? Rien n'est écrit mais les Français ont le réflexe de l'épargne, bien plus que dans la plupart des pays.

Pour autant, l'envie et les besoins de dépenses peuvent aussi prendre une place importante. Ils seront indispensables à la relance de notre économie. De même, il faut espérer que cette embellie positive ne soit pas bridée par un excès bureaucratique, qui entrave trop souvent notre économie. ■

**PROPOS RECUEILLIS PAR
BARBARA BÉNICHOU**