

**OPTIMISEZ VOS DÉPENSES** : changez de fournisseur d'énergie

N° 490 TRIMESTRIEL JANVIER-FÉVRIER-MARS 2024

# conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous

**OÙ INVESTIR  
AVEC 300 000 € ?**  
Notre sélection  
de biens  
Paris/Province

# PATRIMOINE & FISCALITÉ

**Les bonnes  
et les mauvaises  
surprises**

## LOI DE FINANCES 2024

- **PRÊT À TAUX ZÉRO**  
Hausse des plafonds de revenus, exclusion des maisons neuves
- **ÉPARGNE**  
Création d'un Plan d'épargne avenir climat pour les jeunes
- **LOCATION MEUBLÉE**  
Une fiscalité moins avantageuse
- **IMPÔT**  
Modification du crédit d'impôt autonomie



## NOS CONSEILS



# 2024

**IMMOBILIER, TAUX D'INTÉRÊT,  
INVESTISSEMENT, ÉPARGNE,  
TRANSMISSION** *L'analyse de nos experts*



**ENTRETIEN** avec **BENOIT RENAUD**,  
directeur général de l'Union notariale financière (Unofi)

# « Mieux vaut être accompagné dans ses choix par un professionnel »

En ce début d'année, l'incertitude sur l'évolution des marchés sème le trouble. Pour autant, des choix justes et équilibrés sont possibles pour garantir, voire optimiser son épargne. Les explications de Benoit Renaud.

PROPOS RECUEILLIS PAR BARBARA BÉNICHOU

## **Conseils des notaires : Face à la situation internationale, faut-il craindre un retournement des marchés financiers en 2024 ?**

**Benoit Renaud :** Dans le contexte actuel de conflits et d'incertitudes tant politiques qu'économiques, oser des projections semble audacieux. Il serait prudent de botter en touche. Mais il me semble que les professionnels doivent accepter ce challenge. Alors osons ! Il existe des éléments de réponse pour aider nos clients à se positionner et s'engager. Le premier vecteur reste bien sûr la destination de l'épargne. Dans le cadre d'une épargne de précaution (protection des accidents de la vie, transmission), qui n'a pas vocation à être utilisée avant dix ou quinze ans, l'important n'est pas le gain immédiat mais l'assurance de conserver son capital. Dans ce cas, les événements actuels deviennent beaucoup plus relatifs. Au contraire, si l'épargnant recherche des revenus immédiats, pour compenser la baisse de son niveau de vie suite à son passage à la retraite, la situation est évidemment différente. Le second vecteur reste le goût du risque. Certains marchés sont plus volatils. On peut penser que le marché des actions devrait être corrigé. La rentabilité à court terme sera donc impactée. Le marché obligataire devrait être plus stable et rester attractif. Mais comme toujours, c'est dans l'équilibre que se trouve la vérité. Il faut opter pour une épargne protectrice tout en réservant 10 à 15 % de son patrimoine à un placement plus risqué.

## **Comment rassurer les Français pour éviter des prises de décision trop rapides et une défiance face aux banques et plus largement aux États ?**

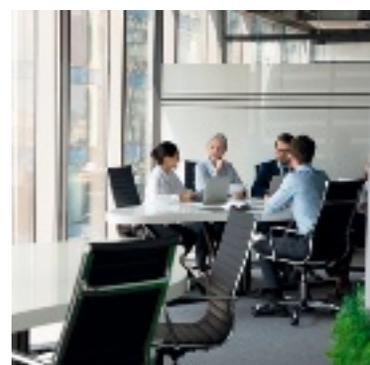
La Fed et la BCE ont fait en sorte que les taux souverains se stabilisent en 2024, rendant le produit obligataire attractif. Les taux longs offrent une vision de rentabilité intéressante. De plus, concernant les États, certains éléments d'analyse à long terme peuvent rassurer. De même, suite à la crise de 2008, le système bancaire est mieux encadré aujourd'hui.

## **Les Français doivent-ils revoir leurs arbitrages dans leurs contrats d'assurance-vie pour 2024 ?**

Le grand avantage de l'assurance-vie multisupport est la diversification et donc la répartition des risques. Elle ne nécessite donc pas de grands arbitrages spécifiques. Toutefois, cela n'empêche pas d'opérer des orientations stratégiques dans vos unités de compte, adaptées au marché financier. Mais attention, on ne s'improvise pas trader ! Donc mieux vaut être accompagné dans ses choix par des professionnels, comme nous le faisons avec nos clients.

## **Un regain d'intérêt pour les placements franco-français et « verts » est-il à prévoir ?**

C'est une tendance indéniable, une forme d'engagement respectable, car chacun se soucie de l'avenir de la planète pour ses enfants. Ainsi, aussi bien réglementairement qu'intellectuellement et donc économiquement, on est attiré vers ce type d'investissement bien qu'il risque



Le placement dans les SCPI reste un placement refuge à dix ans.

**« Le grand avantage de l'assurance-vie multi-support est la diversification et donc la répartition des risques »**



de se heurter à la réalité de la performance et au pragmatisme de l'investisseur.

### **Le marché de l'immobilier de bureaux, affecté par les nouvelles pratiques de télétravail, connaît des difficultés. Quel est l'impact, à court terme, sur les parts de SCPI ?**

En 2023, beaucoup de SCPI ont décoté. La valeur de leurs parts a baissé en raison de la chute des prix de leurs immeubles. De façon générale, lorsque les taux bougent, l'État s'ajuste rapidement puis les fonds en euros suivent et enfin l'immobilier. Ce temps plus long du secteur de l'immobilier est logique puisque sa valeur est attachée à celle des baux dont la durée est longue pour protéger le locataire. Aujourd'hui, le marché des SCPI est aussi victime du retrait des grands institutionnels porteurs de parts. À l'Unofi, avec notre produit Notapierre, nous avons toujours privilégié les petits porteurs de parts pour éviter ce type de situations. Notre taux de recouvrement des loyers est actuellement de 99 %. Opter pour les SCPI aujourd'hui n'est pas un mauvais calcul, cela reste un placement refuge à dix ans avec une mutualisation des risques. Il faut juste attendre l'ajustement des prix.

### **Quelles sont les perspectives d'activité des entreprises, notamment TPE et PME, en 2024 ?**

Sur ce point, je suis plus inquiet en raison du coût du crédit. Toutes les entreprises qui finançaient leurs investissements qualitatifs par ce biais vont rencontrer des difficultés pour y accéder, soit en raison des taux élevés, soit par un surcoût de leur dette. Si, en plus, les marges se rétractent, la situation va devenir vraiment compliquée. Or les entreprises qui ne pourront plus investir pour répondre aux attentes des consommateurs vont vite être disqualifiées. L'augmentation des défaillances de TPE et PME est donc à craindre pour

L'analyse approfondie de ses besoins doit être effectuée avec un notaire, professionnel impartial et le mieux informé sur ces sujets.

## **L'UNOFI**

**L'Union notariale financière a été créée, il y a trente-cinq ans, par le Conseil supérieur du notariat, pour assister les notaires dans leur mission de conseil en organisation du patrimoine de leurs clients.**

L'Unofi intervient à la demande du notaire pour le compte de son client et après une analyse globale du patrimoine, établit 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. Parce que chaque patrimoine est unique !

2024. Dans les secteurs les plus porteurs, les grandes entreprises reprendront ces marchés.

### **Les contraintes environnementales, fiscales et de financement, qui pèsent sur le marché immobilier, ne risquent-elles pas de générer un afflux d'épargne et une nouvelle quête de placements financiers attractifs ?**

L'immobilier répond soit au besoin d'être logé, soit à la perception d'un revenu destiné à améliorer le quotidien ou à rembourser un crédit. Dans les deux cas, il suffit de patienter un peu pour ne pas perdre d'argent dans une période de baisse des prix. Les investissements locatifs ne sont pas impactés par l'évolution du marché dans la mesure où le niveau du loyer comme le montant du remboursement de l'emprunt sont fixés et maîtrisés. L'immobilier demeure donc un placement stable à long terme. Là où le bât blesse, c'est en raison de la pression fiscale que subit le patrimoine immobilier, *versus* la flat tax, très dommageable, non seulement pour le propriétaire, mais aussi pour tout un pan de l'économie et de la société. Le problème du logement, largement dénoncé, en est l'illustration.

### **Les produits et solutions bancaires proposés aujourd'hui sont-ils suffisants ?**

Il faut se méfier des produits « miracle » qui mettent en avant une fiscalité ou une rentabilité hyperattractives. Aujourd'hui, le compte à terme a le vent en poupe mais il repousse les choix stratégiques patrimoniaux de quelques mois. Il vaut donc mieux oser dès maintenant des solutions à plus long terme. De façon générale, lorsque l'on souhaite gérer son patrimoine, il ne faut pas raisonner en fonction d'une opportunité factuelle. « Le bon coup » est toujours pour celui qui le propose, pas pour celui qui en dispose. Au contraire, il vaut mieux s'engager dans une analyse approfondie de ses choix, ses besoins, son appétence au risque. Le professionnel le plus impartial et le mieux informé pour accompagner cette démarche reste le notaire.

### **Dans un monde idéal, quelles seraient les mesures permettant de doper l'économie, garantir la solidarité et rassurer épargnants et investisseurs ?**

Dans un monde idéal de l'organisation patrimoniale, bénéficier d'une prévisibilité de la règle fiscale offrirait un cadre plus sécurisant aux épargnants et investisseurs. La liste est longue, des fluctuations qui fragilisent les stratégies. Enfin, sur un plan économique ou financier plus vaste, un monde sans conflit serait bien évidemment la clé d'un apaisement des peuples et des économies.