

RETRAITE Comment reconstituer votre carrière

N° 498 TRIMESTRIEL JANVIER-FÉVRIER-MARS 2026

conseils des notaires

L'info familiale et patrimoniale pour tous

SELECTION IMMOBILIÈRE

Acheter à la montagne à partir de 44 000 € !



PATRIMOINE & FAMILLE

ATTENTION
AUX PETITS
ARRANGEMENTS



BEL 7,50 € - DOM/S 7,90 € - NCAL/S 1000 XPF - POLJS 1 050 XPF

- **ACHAT IMMOBILIER EN COUPLE**

Avez-vous formalisé l'apport financier de chacun ?

- **PRÊT ET DON FAMILIAL**

Un écrit et une déclaration fiscale indispensables

- **HEBERGEMENT GRATUIT D'UN ENFANT**

Gare aux conflits lors de la succession

ARCHIVES PERSONNELLES

Combien de temps faut-il conserver ses documents

TENSION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

LOCATAIRE

Les clés pour bien constituer votre dossier !

COMPARATIF SANTÉ
8 MUTUELLES
PASSEES AU CRIBLE

NOUVEAU
Le livret des actes notariés



CENTRALISEZ TOUS VOS ACTES

ENTRETIEN avec **Benoit Renaud**, directeur général de l'Union notariale financière

« La relance de l'économie passe de patrimoine »

Benoît Renaud dresse un état des lieux contrasté de l'année 2025, marquée par une grande instabilité nationale et internationale mais aussi porteuse de signaux positifs. Dans ce contexte, le directeur général de l'Union notariale financière (Unofi) livre les clés d'une stratégie patrimoniale réussie, entre mécanismes juridiques et optimisation financière.

PROPOS RECUEILLIS PAR BARBARA BÉNICHOU

Conseils des notaires : Quel bilan économique et juridique dressez-vous de cette année 2025 ?

Benoit Renaud : L'année 2025 s'est inscrite dans le prolongement de 2024 par son instabilité, ses événements extérieurs, l'anxiété ambiante... Nous avons subi la politique américaine, basée sur le « America first », avec la hausse des droits de douane, la pression sur l'Europe par rapport à la guerre en Ukraine... Et dans l'Hexagone, l'instabilité politique s'est poursuivie à laquelle il faut ajouter la dégradation de la note de la France. Pour autant, le bilan n'est pas totalement négatif : la baisse de la note de la France a eu très peu d'incidence sur les marchés ; l'indépendance énergétique n'est plus un problème car le dollar est faible et donc le pétrole moins cher et enfin, les taux directeurs des Banques centrales ont continué à baisser. Aujourd'hui, la courbe entre les taux longs et courts a retrouvé une pente classique, ce qui est positif alors que durant ces trois dernières années, le loyer de l'argent à court terme était nettement supérieur à celui des taux longs.

Quels sont, selon vous, les grands enjeux à venir ?

Il reste un sujet particulièrement préoccupant : le coût de la dette. Aujourd'hui, la France doit payer chaque année 60 milliards d'euros d'intérêts, soit le budget de l'Éducation nationale. Une situation qui risque de s'empirer avec le temps. Dans notre pays, l'État est la bâquille permanente de l'économie. Il aide les ménages, les entreprises et sous-tend, par la commande publique, la consommation. Avec cette politique, l'État scie la branche sur laquelle il est assis. L'impôt doit d'abord financer ce qui est utile, comme l'éducation ou la santé. Envisager, par exemple, une augmentation des droits de dona-

tion ou succession ou la suppression du pacte Dutreil, c'est se priver du transfert anticipé de cet argent pour alimenter l'économie du pays. À cela s'ajoutent le vieillissement de la population et un taux d'emploi faible. Aujourd'hui, les retraités ont le pouvoir économique, disposent d'une espérance de vie longue mais continuent à épargner. Le grand défi à venir est de faciliter le transfert anticipé, soit ponctuel, soit régulier de ce patrimoine pour aider les jeunes et relancer l'économie. Quelqu'un qui bénéficie d'une donation à 30 ans réinjecte cette somme dans un projet immobilier ou dans une entreprise, ce qui favorise tout un pan de l'économie. Ce n'est pas le cas de quelqu'un qui hérite à 60 ans et replace en épargne. Il faut donc favoriser cette transmission anticipée en allégeant la taxation. Ces sommes, au lieu d'être perçues par l'État sous forme d'impôts, peuvent relancer l'emploi et l'activité économique, créant ainsi un cercle vertueux. Moins de taxes, c'est plus de flux dans l'économie réelle.

En quoi l'Unofi aide-t-elle les clients des notaires ?

Notre rôle est de leur proposer des mécanismes juridiques au service de la gestion de leur patrimoine. La transmission de patrimoine ou d'entreprise est au cœur des préoccupations des clients des notaires. Le plus souvent, il s'agit de personnes d'environ 60 ans qui souhaitent trouver les meilleures solutions pour aider leurs proches tout en restant en mesure d'assumer leur possible dépendance future. Beaucoup d'alternatives sont méconnues. Prenons l'exemple de la donation temporaire d'usufruit : une personne achète des parts de SCPI puis en donne l'usufruit pendant dix ans à ses enfants. Durant cette période, il constitue son patrimoine et ses

L'UNOFI

L'Union notariale financière (Unofi) a été créée il y a 37 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 car son fonctionnement repose sur la singularité de ce conseil spécialisé, qui bénéficie du contrat de confiance existant entre le client et son notaire.

par la transmission



« Il manque, dans notre pays, une véritable pédagogie financière »

enfants bénéficient des revenus tirés de cet investissement. Dix ans plus tard, il peut récupérer l'intégralité de ses parts pour réaliser ses propres projets ou par exemple, financer sa dépendance. Aujourd'hui, la difficulté est de faire admettre qu'on ne peut pas être gagnant sur tous les tableaux. Il faut faire des choix et donc renoncer. Or, il manque dans notre pays une véritable pédagogie financière. Avec une inflation inférieure à 2 %, une croissance de 1 % et un rendement sans risque à 2,5 ou 3 %, il n'y a pas de grande aventure possible !

Quel regard portez-vous sur l'essor des cryptomonnaies ?

Les questions des clients sur la cryptomonnaie se multiplient. Pour autant, il est nécessaire de rappeler qu'il s'agit d'un type d'investissement hyper volatil, maîtrisé par des structures opa-

BIO

Notaire à Lunéville (54) de 1992 à 2016, Benoît Renaud est nommé 1^{er} vice-président puis président du Conseil supérieur du notariat (CSN) en 2010. Il devient ensuite président de l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) en 2013 avant de prendre la direction générale de l'Union notariale financière en 2016.

ques, souvent utilisé dans la dark économie et surtout, hautement spéculatif. Par conséquent, ceux qui souhaitent jouer 3 % de leur patrimoine au casino peuvent aussi tenter leur chance dans la cryptomonnaie !

L'immobilier demeure-t-il attractif malgré sa fiscalité lourde et complexe ?

La fiscalité de l'immobilier reste en effet très dissuasive. Cette politique est pourtant à contre-courant de toute logique. Parler de « rente immobilière » est une aberration. Nous avons besoin de construction de murs d'entreprise et de logements. Il s'agit de surcroît, d'investissements locaux qui favorisent des branches entières d'activité et d'emploi. Or aujourd'hui, les investisseurs sont freinés par le cumul des normes, des taxes ou du coût du crédit.

Pourtant, l'immobilier est le seul investissement qui peut se financer à crédit avec un rendement à long terme presque garanti, s'il est bien géré. L'impôt et la quête de rendement à court terme dissuadent de plus en plus l'engagement sur ce temps long. Enfin, n'oublions pas que l'achat de sa résidence principale demeure la meilleure façon de protéger son avenir.

Qu'en est-il des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ?

Les SCPI constituent un investissement encore plus agile et moins contraignant que l'immobilier traditionnel. Acheter des parts de SCPI permet de pratiquer une forme de diversité dans ses placements et offre des solutions juridiques de transmission particulièrement attractives, notamment par le biais de la donation en nue-propriété ou d'usufruit, temporaire ou non.

Et l'assurance-vie ?

L'assurance-vie comme le Plan d'épargne retraite (PER), sont des incontournables, d'excellents vecteurs de gestion de son avenir. Il ne s'agit pas juste d'outils de transmission. En optant pour le « multisupport », ils permettent de diversifier son patrimoine en orientant ses choix en fonction de son âge et du niveau de risque souhaité.

Y a-t-il un bon conseil patrimonial à retenir ?

Le meilleur conseil est de ne se fermer aucune porte, ne pas oublier la philosophie de son engagement et comprendre les risques pris. On ne peut pas sécuriser tous ses placements. Une fois les orientations actées, avec l'aide de professionnels, il faut s'y tenir et éviter la quête de l'immédiateté et les visions trop court-termistes. Je l'ai déjà dit : c'est dans la durée que se construit un patrimoine, j'ajouterais avec diversité.