

# Tournons-nous vers le soleil levant

2020 aura été une année historique. 2021 sera-t-elle celle de la normalisation ? La situation sanitaire et ses conséquences économiques sont de nature anxiogène et rendent plus difficile notre capacité collective à nous projeter dans l'avenir. Certains secteurs (la restauration, l'hôtellerie, le tourisme, le transport...) souffrent particulièrement. Les interventions des banques centrales et les dépenses publiques ont permis jusqu'ici de limiter l'impact de la crise. Conséquence inattendue, l'épargne des Français est plus importante qu'à l'accoutumée, mais n'est pas investie à long terme. Elle reste sur les comptes de dépôts et les livrets. Pourtant, le niveau de l'inflation a baissé en Europe (0 % en France, - 0,3 % dans la zone euro). La rémunération des fonds en euro de l'assurance-vie demeure nettement supérieure au taux d'inflation. Si ce niveau n'apparaît pas suffisant aux yeux des investisseurs, la diversification vers les actifs plus risqués aura finalement payé en 2020 comme en

témoignent les exemples de performances réalisées sur les actions internationales ou de la zone Pacifique, sur les valeurs de croissance en Europe ou aux États-Unis, les obligations convertibles. Et ce, en dépit de la récession économique et de la moindre profitabilité des entreprises.

## 2020, une année boursière correcte

2020 aura été une année correcte sur le plan de la performance boursière et financière, aidée en cela par les interventions massives des États et des banques centrales. Jamais les États n'auront été aussi endettés. Selon l'agence de notation Fitch, l'endettement public mondial a progressé de 10 000 milliards de dollars en 2020 pour un endettement global de l'ordre de 94 % du PIB. Et c'est sans compter l'endettement privé qui, lui aussi, ne cesse d'augmenter. ... / ...

# UNOfi

CHACQUE  
PATRIMOINE EST  
UNIQUE

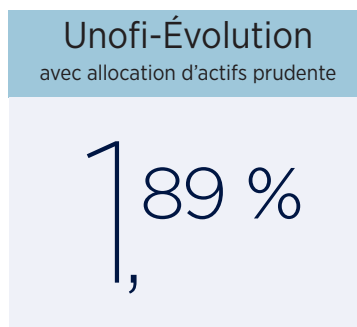
S  
O  
R  
T

LA LETTRE DE L'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

## ■ Rendement 2020 du contrat Unofi-Évolution avec une allocation d'actifs prudente\*

Taux nets de frais de gestion, avant prélèvements sociaux

Allocation d'actifs du profil "prudent" pour 100 000 € (ou plus) nets investis	Taux servis pour 2020
<b>70 % support en euro « Unovie »</b>	
Unovie (après majorations de 0,50 %)	1,85 %
<b>30 % unités de compte (UC)*</b>	
20 % Unofi-Allocation Monde	1,98 %
10 % Unofimmo	2,04 %



Les supports en unités de compte sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse et comportent un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* Pour connaître l'allocation d'actifs recommandée pour 2021, connectez-vous à votre espace sécurisé sur le site [unofi.fr](http://unofi.fr).

Pour consulter vos comptes en ligne et les lettres périodiques de la salle des marchés, demandez votre accès sécurisé sur la page d'accueil du site [unofi.fr](http://unofi.fr)

n° 54  
février 2021

## La question de la soutenabilité et du remboursement de cette dette se pose.

Nos économies ont vécu un xx<sup>e</sup> siècle selon les principes, érigés en dogme, du keynésianisme avec l'apologie de la dette publique visant à soutenir la croissance. La croissance fut effectivement amplifiée par cet interventionnisme souverain au prix d'un endettement croissant. Ce xxi<sup>e</sup> siècle pourrait bien être celui de la consécration de la politique monétaire des banques centrales, véritables organes de pouvoir mondial. Les banquiers centraux ont compris que les États avaient besoin d'eux pour se financer à faible taux, pour soutenir la croissance et pour faire face aux conséquences d'un confinement généralisé. Ils ne devraient plus lâcher ce pouvoir. C'est d'autant plus vrai que toute action de retour à la normale pourrait déclencher de vastes mouvements de correction sur la croissance et les valorisations des actifs.

**Nos économies doivent également faire face à un phénomène dit de « japonisation »**, avec une population vieillissante, une consommation plus atone, une croissance faible, une inflation proche de zéro, des déficits publics élevés liés aux problématiques de transferts sociaux et de relance économique. Le Japon est devenu depuis quelques décennies un pays expérimental avec des fondamentaux pouvant à terme s'appliquer à de nombreuses économies développées. Les solutions testées et appliquées, parmi lesquelles de forts déficits publics largement financés par de la création monétaire, sont des concepts jugés par les économistes comme iconoclastes. Ils sont pourtant utilisés par de nombreux pays développés depuis 2010. Or, le Japon vit encore parfaitement bien avec un endettement public de l'ordre de 230 % par rapport au PIB, sans compter l'impact lié à la crise sanitaire. La création monétaire ne se retrouve pas dans l'inflation qui demeure moribonde, les niveaux de taux d'intérêt restent très bas tandis que les indices boursiers progressent depuis 2009.

**Dans une économie déflationniste**, faisant face à une « japonisation », le scénario d'un retour à une forte inflation ne paraît pas le plus probable. L'inflation en provenance des prix des matières premières n'inquiète pas les économistes qui n'anticipent qu'un rattrapage des prix aux niveaux d'avant crise. Certes, il faut s'attaquer à la diminution de la dette. C'est un fardeau que nous laisserons à nos enfants. L'endettement pourrait encore progresser s'il est soutenu par les banques centrales. Sous le contrôle de ces dernières, le retour de l'inflation devrait demeurer contenu.

**Les investisseurs, face à une absence d'inflation, et des taux maintenus bas par les banques centrales, devraient donc continuer à privilégier la diversification et les actifs risqués dans leurs allocations.** Bien que ce type d'investissement soit volatil, cette diversification devrait rester pertinente pour les prochaines années si la « japonisation » en cours de nos économies se confirme...

## ■ Taux de rendement 2020 des contrats et supports en euro nets de frais de gestion, avant prélèvements sociaux et frais spécifiques liés au démembrement

### Supports en euro des contrats multisupports

de 1,35 %  
à 1,85 %<sup>(1)</sup>

Unovie

de 1,15 %  
à 1,65 %<sup>(1)</sup>

Unocapi

(1) Le taux maximal dépend de la part moyenne d'unités de compte (UC) non libellées en euro du contrat et du montant des versements non rachetés. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Contrats monosupports en euro<sup>(2)</sup>

1,15 %

Unofi-Avenir<sup>(2)</sup>

1,00 %

Unofi-Capital Plus<sup>(2)</sup>

(2) contrats fermés à la souscription, seuls les versements libres sont acceptés.

## ■ La bonification conditionnelle du rendement sur le support en euro d'Unofi-Évolution et d'Unofi-Multicapi est reconduite pour 2021

Les taux de majoration retenus sont les suivants

+ 0,20 % à partir de 20 % d'UC  
+ 0,40 % à partir de 30 % d'UC

à cette bonification s'ajoute, pour les contrats comportant au moins 20 % d'unités de compte, une majoration additionnelle de :

+ 0,10 % si la moyenne sur 2021 des versements non rachetés depuis la souscription est au moins égale à 100 000 €.

Notapierre

Taux de distribution sur valeur de marché en 2020

4,00 %

## voir les perspectives pour 2021 dans l'encadré ci-contre

Ce support comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le rendement et la liquidité des parts de la SCPI ne sont pas garantis.

# NOTAPIERRE EN NUE-PROPRIÉTÉ

## Avec un usufruit temporaire de 5 ou 10 ans

Il existe plusieurs façons d'acquérir des parts de la société civile de placement immobilier (SCPI) Notapierre. L'une d'elles consiste à acheter des parts de Notapierre démembrées temporairement, c'est-à-dire dont on a séparé la nue-propiété (la possession) et l'usufruit (la perception des revenus) sur 10 ans. Petite nouveauté : depuis début 2021, il est possible d'acquérir des parts en nue-propiété avec un usufruit temporaire de 5 ans.

Avec un rendement de 4 % en 2020, abaissé à 3,75 % début 2021 pour le premier semestre, la SCPI Notapierre permet de recevoir des revenus confortables. Ils sont toutefois fortement fiscalisés lorsqu'on est un contribuable lourdement taxé à l'impôt sur le revenu (IR), voire à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). L'achat de parts de Notapierre démembrées temporairement, permet d'éviter cette taxation importante.

### **Le démembrement temporaire associé :**

- d'une part, un particulier qui n'a pas besoin de revenus immédiats, mais qui veut investir dans l'immobilier d'entreprise (bureaux principalement) avec l'objectif de profiter des revenus au bout de 5 ou 10 ans ;
- d'autre part, Unofi-Assurances qui achète ainsi des revenus immédiats plus élevés que ceux des marchés financiers actuels.

L'investisseur se privant de revenus pendant une certaine durée, le prix de souscription de la part Notapierre en nue-propiété coûte moins cher qu'en pleine propriété. Cela permet, à montant d'investissement égal, d'acquérir plus de parts et de majorer ainsi ses revenus futurs. En revanche, quelle que soit la formule retenue (5 ou 10 ans), le minimum de souscription est fixé à 100 parts.

### **Usufruit temporaire sur 10 ans**

Avec un usufruit temporaire de 10 ans, la part Notapierre en nue-propiété coûte **72 % de celle en pleine propriété**. Soit 259,20 € (= 72 % x 360 €). L'usufruit temporaire de 10 ans à acquérir par Unofi-Assurances est corrélativement fixé à 28 % de la valeur en pleine propriété de la part.

L'investissement en direct échappe à l'IFI. Au bout de 10 ans, l'usufruit s'éteint et l'investisseur particulier retrouve la pleine propriété de ses parts sans frais ni démarche particulière. Il peut alors percevoir ses revenus ou, en cas de besoin, revendre les parts. Cette formule avec usufruit temporaire sur 10 ans s'adresse principalement aux personnes âgées d'une cinquantaine d'années qui souhaitent préparer leur retraite.

### **Usufruit temporaire sur 5 ans**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, il est possible d'acquérir des parts de Notapierre en nue-propiété avec une durée d'usufruit temporaire de 5 ans. Le prix de souscription est actuellement à **85 % du prix de souscription en pleine propriété**, soit 306 € (= 85 % x 360 €). Cette

solution est particulièrement adaptée à des clients âgés d'une soixantaine d'années, désireux de se constituer des revenus complémentaires dans un court délai.

Notapierre présente un risque de perte en capital et le rendement n'est pas garanti, une SCPI évoluant en fonction du marché de l'immobilier. C'est également un placement peu liquide. Quelle que soit la durée d'usufruit temporaire choisie, l'horizon de placement recommandé est de 10 ans minimum. Les facteurs de risque sont décrits dans les documents d'informations, disponibles sur le site unofi.fr. Pour une information plus complète, contactez votre conseiller habituel.

## Notapierre : perspectives 2021

La société de gestion demeure très attentive à l'évolution de la situation économique et souhaite aborder 2021 avec précaution.

**C'est pourquoi, elle a décidé de fixer son taux de distribution à :**

3,75 %

pour le 1<sup>er</sup> semestre 2021 sans certitude de son maintien au 2<sup>e</sup> semestre 2021.

En effet, le contexte lié à la pandémie Covid-19 conduit à de nombreuses inconnues :

- les locataires (autorisés ou non par la loi) pourraient demander des aménagements voire des annulations de loyers. Lors des prises à bail ou des renouvellements les mesures d'accompagnement sont plus fortes.
- les entreprises hésitent dans leur projet immobilier, soit sur la situation même du bien, soit sur les surfaces concernées et leur développement sur site.
- les mises en adéquation de notre parc immobilier lors des départs des locataires dans les trois ans à venir imposeront une mise à niveau de notre offre face aux nouvelles demandes d'utilisation des bureaux. Ces travaux plus importants seront plus longs et plus coûteux et augmenteront également la durée de vacance.

"O'Rigin" Nancy, Zac Grand Cœur. Acquisition du 23 juillet 2020.  
L'investissement présenté ne présage pas des investissements futurs.



# Unofi

installe son siège social dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris, 2 rue Montesquieu. Ce nouveau bâtiment réunit les fonctions centrales du groupe et la direction régionale de Paris – Ile-de-France.

Photo : © Axel Dahl

## L'investissement immobilier à la loupe



Le trimestriel de la revue Conseils des notaires vient de sortir. Au sommaire, un dossier spécial immobilier pour faire les bons choix en 2021 (Réussir son achat sur plan ; le comparatif des offres de prêts travaux ; Pinel et Denormandie : ce qui les distingue).

**Numéro de janvier-février-mars 2021.**  
**6,90 €, en kiosque ou sur abonnement.**

## Exonération de CSG & CRDS pour les non-affiliés à la Sécurité sociale française

Les revenus du patrimoine et produits de placement des résidents fiscaux français sont par principe soumis aux prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %.

Toutefois, si vous êtes affilié à un régime de Sécurité sociale dans un autre état européen que la France (EEE ou Suisse), vous êtes exempté de la contribution sociale généralisée (CSG) et de la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS).

Par conséquent, seul le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % vous sera appliqué.

Pour pouvoir bénéficier de ce régime, vous devez régulariser auprès de l'établissement dépositaire des placements une attestation sur l'honneur, dont le modèle est disponible auprès des directions régionales d'Unofi.



© Steve Scott

## Le nouvel Espace client

En tant que détenteur de solutions Unofi, vous pouvez jusqu'à présent consulter vos comptes en ligne en vous abonnant à l'extranet Unofi Comptes Clients, hébergé sur notre site unofi.fr. Un nouvel Espace client le remplace désormais, pour vous permettre de bénéficier d'une plateforme interactive modernisée.

### Quelles sont ses fonctionnalités ?

Plus ergonomique et simple d'utilisation, l'Espace client vous fait bénéficier de fonctionnalités élargies, permettant notamment de :

- consulter l'historique de vos encours et l'utiliser comme support lors des rendez-vous de suivi avec votre notaire et les collaborateurs d'Unofi,
- disposer progressivement des documents de souscription, de gestion et de communication jusqu'alors adressés au format papier,
- déposer à votre tour des pièces numérisées, actualiser vos données personnelles et communiquer avec vos interlocuteurs d'Unofi.

### Comment accéder au nouvel Espace client ?

Il suffit d'être connecté à Internet ! Rendez-vous sur la page unofi.fr puis « accéder à votre espace client ». Si vous possédez déjà un abonnement à l'extranet, vous pouvez demander son transfert vers l'Espace Client à l'aide du formulaire prévu à cet effet sur le 1<sup>er</sup> écran de connexion.

Pour tout autre client disposant d'une adresse e-mail personnelle, l'abonnement à l'Espace client peut être sollicité par e-mail ou en appelant votre direction régionale. Cette ouverture de compte est vivement recommandée, le contexte actuel ayant démontré que ce type d'interface permet, même à distance, de maintenir avec ses interlocuteurs le lien de proximité indispensable à la gestion de son patrimoine.

**Union notariale financière • siège social :** 2, rue Montesquieu, CS 11120, 75039 Paris cedex • **siège administratif :** 30, bd Brune CS 30303 – 19113 Brive cedex

**Unofi-Assurances :** société d'assurance sur la vie régie par le Code des assurances au capital social de 54 137 500 € – RCS Paris B 347 502 254 **Unofi-Crédit :** SA au capital de 10 668 000 € – RCS Paris B 323 622 373 **Unofi-Gestion d'Actifs :** SA au capital de 1 000 572 € – RCS Paris B 347 710 824 – agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) n° GP-14000023 • **Unofi-Patrimoine :** SA au capital de 1 525 000 € – RCS Paris B 378 566 533 – n° d'enregistrement à l'ORIAS : 07 001 835 – www.orias.fr.

Pour tout conseil se rapportant à votre patrimoine, consultez votre notaire. **www.notaires.fr**