

Que sera demain ?

« Qu'est-ce que sera demain ? Le début ou la fin ? », chantait Yves Simon en 1981. Il y a 45 ans, l'histoire politique de notre pays allait connaître un basculement marquant, dans un contexte économique complexe marqué par les premiers chocs pétroliers. Le chômage devenait une préoccupation centrale, le franc perdait de sa force, l'Europe allait accueillir la Grèce comme 10^e membre. Doit-on aujourd'hui se poser les mêmes questions et oser une comparaison (qui n'est certainement pas raison) ?



Benoît Renaud, président-directeur général du groupe Unofi, président honoraire du Conseil supérieur du notariat © Jean-Marc Gourdon

Notre pays va traverser une période électorale qui pourrait aboutir, selon les sondages, à un nouveau bouleversement, peut-être encore plus explosif que celui de 1981. Notre dépendance à l'énergie fossile est redevenue une réalité prégnante et l'économie en déficit abyssal ne peut plus faire face à une dette qui flambe. Si la monnaie unique nous protège un peu plus, le taux d'intérêt imposé à la France est aujourd'hui comparable à celui que des pays surendettés subissaient il y a quelques années. L'Italie et même la Grèce présentent désormais un risque que les marchés jugent moins inquiétant. Enfin, le transfert de patrimoine des baby-boomers vers les générations suivantes constitue un défi inédit, avec une démographie qui s'inverse.

Cette remontée du taux à 10 ans est tout sauf une surprise, tant les signes avant-coureurs ont été nombreux, des notes des agences de notation dégradées, jusqu'aux remontrances de Bruxelles face à un déficit budgétaire

non maîtrisé, en passant par des promesses nombreuses, mais jamais tenues. La croissance mondiale, ou européenne, ne peut pas tout, notamment pallier l'atonie d'une croissance française aux prises avec une gestion publique dispendieuse, souvent jugée clientéliste, et surtout sans réponse à la trajectoire de la dette et au coût du financement de celle-ci.

Ce constat alarmant peut-il s'accommoder d'une nouvelle crise de confiance des entreprises et des épargnants-consommateurs ? Ce serait une double peine. Dans un réflexe de protection, les Français épargneraient davantage, alors qu'ils sont déjà parmi les champions de l'épargne de précaution : des fonds qui stagnent dans des bas de laine, sans vraiment profiter à l'économie de long terme et au financement indirect de l'investissement. Par ailleurs, cela pénaliserait la consommation immédiate qui doit soutenir les entreprises et leurs productions.

Pour l'heure, les carnets de commandes et les perspectives des milieux industriels semblent résister. La bourse en tient compte, et même si l'indice CAC 40 ne résume pas à lui seul ce pan entier de notre économie, il démontre une bonne santé qui ne peut qu'encourager. L'inflation sous-jacente (hors produits pétroliers) reste contrôlée, entretenant là encore l'espoir de profits. Mais l'épée de Damoclès qui pèse sur l'Hexagone reste la remontée forte des taux d'intérêt et la grande probabilité qu'ils se maintiennent à des sommets jusqu'à la fin des échéances politiques. La pièce tombant alors du bon ou du mauvais côté selon les analystes financiers.

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**

UNOfi

**CHACQUE
PATRIMOINE EST
UNIQUE**

S O N D A G E

LA LETTRE DE L'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

n° 65
octobre 2026

Sans boule de cristal, alors que le jeu n'est pas fait, l'exercice divinatoire n'est pas efficace. Cependant nous pouvons mesurer d'ores et déjà les conséquences de cette flambée de taux. Elle profite aux investisseurs obligataires qui trouvent des rendements qu'ils n'avaient pas connus depuis de très longues années. Ainsi, la relation des portefeuilles va évidemment améliorer les rendements moyens en substituant aux titres échus des nouveaux plus rentables pour une même notation et duration. Il pourrait même être opportun pour les investisseurs d'en profiter pour augmenter légèrement le risque, donc la rentabilité des nouveaux titres. Malheureusement, si les titres proposés à cette date sont particulièrement appréciés, ceux déjà en portefeuille présentant des rendements plus faibles pour des durations comparables vont subir une désaffection qui ne peut que leur faire perdre de la valeur. Les véhicules d'investissement obligataire pourraient se trouver paradoxalement moins bien évalués. Les titres anciens souffriraient d'une décote que les nouveaux titres acquis ne compenseraient pas totalement. A la fin du terme de ces titres, sauf défaut, le capital sera remboursé, cela ne sera pas négatif, mais à l'instant T, cette période pourrait légitimement interroger. L'effet sera plus limité au sein d'un fonds euro dans un contrat d'assurance-vie.

Par ailleurs, dommage collatéral, mais pas moindre, cette offre tentante de taux élevés se fait au détriment des autres classes d'actifs, dont l'immobilier. Avec ses rendements fixes liés aux baux des immeubles, il ne peut concurrencer dans leur volatilité, les rendements financiers. Il doit constamment ajuster les valeurs des immeubles, pour offrir des taux de rendement prime suffisamment attractifs. Si on conjugue cette souplesse systémique exigée, avec la crise du secteur locatif dont les mètres carrés ne trouvent pas toujours preneurs (ou à des valeurs révisées à la baisse), on mesure les difficultés du secteur de l'immobilier de bureaux. Ainsi le site de La Défense est-il en pleine réflexion sur la mutation de ses immeubles, le quartier

central des affaires (QCA) à Paris, qui n'avait jamais été sujet à vacance locative, découvre cette réalité de locaux qui restent vides. C'est encore pire dans les banlieues, autrefois recherchées pour y délocaliser les sièges des sociétés, qui se retrouvent aujourd'hui avec des grands ensembles totalement inoccupés et qui, de Saint-Denis à Montreuil en passant par Bobigny, ne savent comment réhabiliter ces mètres carrés. Notre SCPI, investie pour plus de deux tiers d'immeubles en province avec des bâtiments majoritairement labellisés à la construction, n'est pas à l'abri des corrections du marché, comme les autres SCPI de bureaux. Cependant, dans un climat général pessimiste, ses qualités seront certainement un atout pour amortir les chocs.

Voilà donc un portrait bien peu optimiste de la situation économique franco-française. Faut-il pour autant répondre par la négative à notre question initiale ? Heureusement non, car les débats actuels, et souhaitons-le ceux à venir, font prendre conscience à tous que des efforts doivent être faits pour reprendre en main notre économie. Les entreprises qui restent bien orientées, peuvent favoriser la croissance pour peu que leur environnement y soit favorable. Une évolution des normes, une libération des charges qui leur pèsent seront nécessaires. Si les Français peuvent et veulent épargner, il faut orienter ces capitaux vers le long terme pour chercher les rendements aujourd'hui alléchants. Il faut enfin et surtout, encourager la transmission d'une partie des héritages potentiels, du vivant de leurs détenteurs, pour que les flux économiques soient alimentés et que de nouveaux investisseurs, plus jeunes, en profitent. C'est LE chantier d'une génération qui doit recharger l'économie, en créant des richesses à partir de celles qu'elle reçoit et non les thésauriser. La vie est dans le mouvement, celui des Hommes et celui des capitaux.

Si chacun s'engage dans cette voie du long terme, de l'investissement et de la transmission, nous pourrions peut-être répondre que demain sera non pas la fin (d'un système), mais le début (d'une belle reprise).

UNOFI-ÉVOLUTION ET UNOFI-MULTICAPI

Maintien en 2027 des bonifications conditionnelles du rendement sur le support en euro

Le taux servi au support en euro de ces deux contrats d'assurance-vie et capitalisation bénéficie sous certaines conditions, d'une majoration. Cette bonification varie selon la part (calculée en moyenne sur l'année) d'unités de compte (UC) hors le support en euro du contrat. Une majoration additionnelle s'applique si le montant des versements non rachetés depuis la souscription est au moins égal à 100 000 euros en moyenne sur l'année.

Taux de majoration

En 2027 **comme en 2026**, les taux de majoration appliqués sur le support en euro, selon la part d'unités de compte (UC) non libellées en euro, seront les suivants :

- + 0,30% à partir de 30 % d'UC
- + 0,50% à partir de 40 % d'UC
- + 0,70% à partir de 50 % d'UC

à cette bonification s'ajoutera, pour les contrats comportant au moins 30 % d'UC, une majoration additionnelle de :

- + 0,10% si la moyenne sur l'année des versements non rachetés est au moins égale à 100 000 €.

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.

Un semestre à contre-courant

En mars dernier, nous envisagions une année 2026 dans la continuité de 2025 : une croissance qui s'améliore, une inflation maîtrisée et des taux appelés à se détendre. Six mois plus tard, le scénario s'est inversé, et ce sont les marchés obligataires, et non les actions, qui auront été mis à l'épreuve.

Un choc énergétique venu du Golfe

Le 28 février, l'opération militaire américano-israélienne contre l'Iran et la fermeture du détroit d'Ormuz qui a suivi ont rappelé la dépendance de l'économie mondiale à la stabilité des flux énergétiques. Près d'un cinquième du pétrole et du gaz consommés dans le monde transite par ce point de passage: son verrouillage a propulsé le baril de Brent d'environ 70 dollars à plus de 120 dollars en quelques séances.

Le retour de l'inflation, et des banques centrales

Ce choc a réveillé une inflation que l'on croyait domptée. En zone euro, la hausse des prix est passée de 2,0 % en décembre 2025 à 3,2 % en mai, avant de refluer à 2,6 % à la fin août. La Banque centrale européenne, qui n'avait plus bougé depuis un an, a relevé deux fois ses taux directeurs de 0,25 % depuis juin. Ce sont les premières hausses depuis 2023.

Aux États-Unis, le mouvement est comparable. On pouvait s'attendre à ce que Kevin Warsh, nommé en mai à la tête de la Réserve fédérale pour baisser les taux, s'exécute sans tarder: c'est l'inverse qui s'est produit. L'inflation sous-jacente ne cédant pas, la Fed a maintenu ses taux inchangés.

Des taux longs au plus haut depuis quinze ans

Une inflation qui remonte, des déficits publics qui se creusent sous l'effet notamment des dépenses militaires, des banques centrales qui allègent leur bilan (BCE en tête): la combinaison a poussé les taux à long terme vers des niveaux oubliés depuis la crise financière. En France, l'emprunt d'État à 10 ans (OAT), qui s'établissait à 3,60 % fin 2025, a franchi 4.5 % le 14 septembre pour la première fois depuis 2008. La charge de la dette de l'État a atteint 34,5 milliards d'euros sur le seul premier semestre, en progression de 19 %.

Les actions, une résistance déroutante

Les marchés actions, eux, auront fait preuve d'une solidité remarquable. Après le trou d'air de mars, les indices ont repris leur ascension et plusieurs d'entre eux ont inscrit de nouveaux records en août avant une accalmie en septembre. L'explication tient moins à la géopolitique qu'aux résultats des entreprises: le cycle d'investissement dans les infrastructures d'intelligence artificielle s'est poursuivi, au-delà de 700 milliards de dollars pour la seule année 2026, et les bénéfices publiés au premier semestre ont été revus à la hausse.

La contrepartie est une dispersion extrême. Portées par une poignée de géants des semi-conducteurs, les Bourses asiatiques écrasent le classement, tandis que le CAC 40 ferme la marche des grands marchés développés, pénalisé par le contexte budgétaire et politique français. L'or, enfin, n'aura pas joué son rôle habituel de valeur refuge.

Ce que cela change pour votre épargne

Là où nous attendions une baisse des taux dans une économie qui ralentit, nous observons une hausse des taux dans une économie qui résiste. Pour un épargnant dont l'horizon se compte en années, ce n'est pas une mauvaise nouvelle, bien au contraire.

Les obligations acquises depuis janvier dans les portefeuilles adossés à nos contrats d'assurance-vie et de capitalisation l'ont été à un rendement moyen supérieur à 4 %, quand celles qui arrivent à échéance cette année ne rapportaient que 2,5 % environ. Cet écart de plus d'un point et demi constitue le principal moteur d'amélioration du rendement de vos contrats pour les années à venir. Nous avons donc maintenu un rythme d'acquisition soutenu, sans chercher à identifier le point haut des taux, exercice illusoire.

Et d'ici la fin de l'année ?

Deux inconnues domineront les prochains mois. La première est énergétique, et elle commande largement la politique monétaire: tant que la réouverture d'Ormuz n'est pas acquise, le prix du baril restera le principal déterminant de l'inflation, donc des taux. Une détente ferait refluer le baril et redonnerait de l'élan aux actions comme aux obligations déjà détenues; un nouvel accès de tension produirait l'effet inverse. La seconde inconnue est budgétaire: à moins d'un an de l'élection présidentielle, les arbitrages politiques français continueront d'alimenter la volatilité de notre dette.

En conclusion...

Il se murmure sur les marchés qu'il faut acheter au son du canon et vendre au son du clairon. L'adage aura été vérifié cette année, mais pas sur le marché que l'on croyait: les actions ont à peine tremblé, et c'est la dette souveraine qui aura essuyé le feu. Nul ne sait dire quand le détroit rouvrira, ni comment les marchés y réagiront. Ce que nous savons, en revanche, c'est que les taux élevés, longtemps redoutés, redeviennent pour l'épargnant patient ce qu'ils ont toujours été: une promesse de rendement, cette fois inscrite dans les portefeuilles pour plusieurs années.

Notapierre



Passage de la SCPI Notapierre en article 8 SFDR

(Sustainable Finance Disclosure Regulation)

La SCPI Notapierre sera catégorisée « article 8 » au sens du règlement SFDR avant la fin de l'année.

Entrée en vigueur le 10 mars 2021, la classification européenne SFDR détermine le niveau de transparence exigé en matière de durabilité, c'est-à-dire l'étendue des informations extra-financières à publier sur les caractéristiques environnementales et sociales du portefeuille immobilier.

Les produits dits « article 8 » du règlement SFDR procurent entre autres des caractéristiques environnementales ou sociales ou une combinaison des deux dans les investissements tout en assurant une bonne gouvernance.

Ce règlement renforce les obligations de transparence en imposant la publication d'informations claires, complètes et fiables en matière de durabilité notamment sur l'efficacité énergétique des actifs immobiliers et l'exposition à des combustibles fossiles, ou encore, en fonction de la stratégie d'investissement, sur d'autres indicateurs tels que par exemple la consommation d'énergie, la gestion des déchets etc.

L'objectif étant de permettre à l'investisseur de mieux comprendre l'impact de son placement, de comparer les produits et d'éviter l'écoblanchiment (le greenwashing).

Avis aux porteurs de parts de Notapierre (soumis à l'IRPP)

Les revenus du 3^e trimestre 2026, qui seront distribués fin octobre aux détenteurs des parts de Notapierre, comprendront une partie de la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'un actif de la SCPI (vente en juillet 2026 de l'immeuble situé 11bis-15, rue de la Baume – Paris 8^e).

En pratique, pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu, si le montant brut distribué ne change pas, le montant net versé sera nécessairement moindre compte tenu de l'imposition déjà supportée (payée à l'occasion de la signature de la vente).

Dans le même temps, les revenus fonciers à déclarer seront également minorés.

En pratique, pour 100 parts détenues, le revenu trimestriel brut s'élève à 348,50 € dont environ 256 € au titre de la plus-value. Déduction faite de l'impôt et des prélèvements sociaux déjà acquittés, le revenu net versé à l'associé sera donc approximativement de 303 €.

Pour rappel, la non-imposition n'a aucune incidence sur ce dispositif.



Focus sur la retraite avec Conseils

Au sommaire, un dossier spécial « Retraite : les nouveautés 2026 et 2027 » avec notamment un éclairage sur le PERIN, le plan d'épargne retraite individuel. **N°49 – 6,90 € en kiosque ou sur abonnement**

Votre conseiller Unofi, aux côtés de votre notaire, est à votre disposition pour étudier les placements financiers adaptés en fonction de votre situation personnelle, vos objectifs, votre

sensibilité au risque et, le cas échéant, les propositions d'allocations type d'actifs prudente, équilibrée ou dynamique de nos gérants de la salle des marchés.

Union notariale financière

siège social : 2, rue Montesquieu, 75001 Paris – **siège administratif :** 30, bd Brune CS 30303 – 19113 Brive cedex

Unofi-Assurances SA au capital social de 54 137 500 euros • RCS Paris B 347 502 254 Société d'assurance sur la vie agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) sous le n°1021020 (acpr.banque-france.fr) - Entreprise régie par le code des assurances **Unofi-Gestion d'Actifs** SA au capital de 1 000 572 euros • RCS Paris B 347 710 824 • Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), 17 place de la Bourse – 75002 PARIS, sous le n° GP-14000023 (www.amf-france.org) **Unofi-Patrimoine** SA au capital de 1 525 000 euros • RCS Paris B 378 566 533 • N° d'enregistrement à l'ORIAS : 07 001 835 - www.orias.fr Agent lié d'Unofi-Gestion d'Actifs, Mandataire d'assurance d'Unofi-Assurances et Courtier d'assurance ou de réassurance.

Cette publication est exclusivement conçue à des fins d'information et ne constitue ni un conseil en investissement ni une offre de produits financiers. 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