



UNOFI

Le retour à l'évidence¹

La crise financière, comme la dénomment, pour en minimiser la portée, les tenants et les servants de la messe chantée par l'idéologie dominante de ces dernières décennies, n'est pas un état passager de dépression ou de maladie, c'est la destruction par lui-même d'un système qui avait échappé au pouvoir des hommes pour ne plus obéir qu'à la seule loi de l'engrenage de ses propres mécanismes.

L'autodestruction de ce système était d'autant plus prévisible qu'elle était inévitable. La névrose individuelle et collective de la déification d'un profit détourné de sa seule légitimité, celle d'être un instrument nécessaire à l'investissement, au croisement des compétences, à l'échange et au partage. Le massacre de populations entières, la mort par manque d'eau potable ou sous l'effet de la famine d'un enfant toutes les cinq secondes dans le monde², les multiples dévastations de l'environnement.

Il appartient désormais à chaque homme, chaque femme, chaque jour, de construire un nouveau mode de vie sans se réfugier dans la casemate d'une prétendue impuissance.

L'élection de Barack Obama à la présidence de la première puissance économique mondiale ouvre à la lumière, de même que les mesures de nationalisation décidées par les gouvernements britannique, néerlandais et belge.

La disparition d'un système suicidaire et le retour à une économie de régulation constituent une opportunité historique pour le notariat français. Une profession composée d'officiers publics, détenteurs du sceau de l'État, qui œuvrent, chaque jour, à l'occasion de chaque opération, de chaque visite des quelque vingt millions de personnes qui pénètrent, chaque année, dans une étude de notaire, à l'authentification d'un acte qui devient aussitôt une loi de la République française et consolide, de ce seul fait, le tissu de la vie économique et sociale.

C'est une opportunité historique pour le notariat français mais aussi, et surtout, pour une clientèle intensément désireuse qu'on lui propose une exactitude, une précision, une pensée, un programme d'organisation et de transmission de son patrimoine sur le moyen et le long terme.

C'est à chaque citoyen de ce pays qu'il appartient désormais de construire et de diriger la politique de la nation. ■

Le groupe Unofi a choisi, compte tenu des interrogations qui subsistent aujourd'hui sur les marchés financiers, de privilégier la sagesse du long terme.

C'est pourquoi les taux distribués au titre de l'exercice 2008 expriment la maturité d'une culture qui dépasse la ligne d'horizon, un courage difficile mais nécessaire, une intelligence dont ceux qui font confiance à l'entreprise auront le bénéfice dans les mois et les années à venir car culture, courage et intelligence sont les gages de la pérennité.

Unofi-Avenir

souscrit avant le 1^{er} octobre 2003

4,12 %

souscrit après le 1^{er} octobre 2003

4,00 %

Unofi-Capital Plus

3,60 %

1 - D'après « Principes et préceptes du retour à l'évidence », ouvrage de Lanza del Vasto paru en 1945

2 - Source: « L'avenir de l'eau » (Eric Orsenna, de l'Académie française)

Trois opportunités

I • Le crédit

I-1 • Le principe

L'une des conséquences de la défaillance irrécupérable du système financier, même s'il devait continuer pendant encore quelque temps, peut-être quelques années, à causer de considérables dommages, est la difficulté pour les banques de financer désormais l'économie et, notamment, les opérations de crédit aux particuliers.

Le crédit notarial, en revanche, présente l'avantage d'être totalement déconnecté des turbulences des marchés financiers.

La loi bancaire du 24 janvier 1984 reconnaît, en effet, au notariat le droit exclusif d'organiser au plan national un « face-à-face », pour le financement d'opérations patrimoniales diverses entre les clients emprunteurs et les clients qui disposent, dans le cadre de la diversification de leur patrimoine, d'une partie ou de la totalité de la somme nécessaire aux premiers.

Ce mode de financement original, qui fait donc directement appel à l'épargne privée, implique cependant que le prêteur soit sûr d'être remboursé, même en cas de défaillance de l'emprunteur.

Cette garantie de bonne fin est apportée par la société Unofi-Crédit.

Parmi les nombreux projets susceptibles d'être ainsi financés, on peut citer, à titre d'exemple :

- l'acquisition d'une future résidence principale dans l'attente de la vente de la résidence principale actuelle,
- l'achat d'un immeuble locatif,
- l'investissement dans des parts de la SCPI Notapierre,
- la souscription d'un contrat d'assurance-vie avant l'âge de 70 ans,
- l'aide à un enfant,
- le paiement d'une soulte de partage pour rétablir l'équilibre entre les héritiers,
- l'acquittement de droits de donation ou de droits de succession,
- le rachat d'une part indivise...

I-2 • La réalisation I-2-a • Les contrats de crédit

Au terme d'une consultation réalisée par le notaire avec le concours des services spécialisés d'UNOFI, trois types de crédit sont proposés :

- Unofi-Mouvement, d'une durée maximale de trois ans, permet de réaliser immédiatement un projet dans l'attente d'une rentrée financière future,
- Unofi-Perspective met à disposition un capital à rembourser sur une durée maximum de 10 ans,
- Unofi-Construire autorise à ne s'acquitter, dans un premier temps, que des intérêts du capital emprunté, le remboursement de celui-ci devant intervenir au plus tard à l'échéance du crédit, d'une durée maximale de 10 ans.

Au 1er février 2009	Unofi-Perspective	Unofi-Construire	Unofi-Mouvement
Taux fixe	5,10 %	5,20 %	5,50 %

I-2-b • L'épargne à revenus garantis

La recherche de l'épargne privée nécessaire au financement du crédit s'articule autour de trois contrats :

- Unofi-Confiance et Unofi-Certitude assurent à l'épargnant de percevoir, le premier pendant 3 ans, le second pendant 10 ans, des intérêts contractuellement garantis et de recouvrir, au terme prévu, la totalité du capital investi.
- Unofi-Ressources permet de percevoir, pendant une durée de 8 ou de 10 ans, des versements trimestriels comprenant, à la fois, l'amortissement du capital et les intérêts au taux garanti.

Rendement des contrats pour un capital investi de 100 000 euros, au 1^{er} février 2009

	Durée	Rendement actuariel	Échéance trimestrielle
Unofi-Confiance	Max. 3 ans	3,55 %	875,00 €
Unofi-Certitude	8 à 10 ans	4,06 %	1000,00 €
Unofi-Ressources	8 ans	4,06 %	3 667,10 €
Unofi-Ressources	10 ans	4,06 %	3 045,60 €

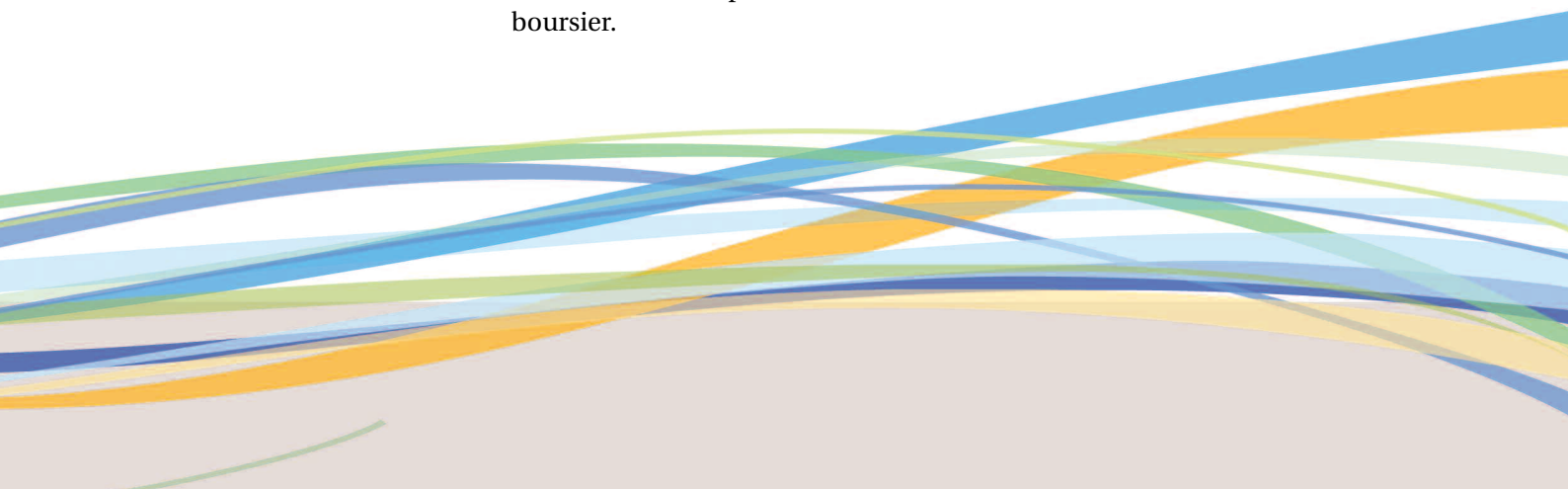
I-1 • Les perspectives

Enfin, pour apporter une contribution déterminante à la relance du crédit hypothécaire, Unofi étudie, avec un partenaire extérieur indépendant de premier ordre, le lancement d'une offre de crédit immobilier « acquéreur » qui permettra à chaque Office notarial, qu'il soit négociateur ou non, de proposer à ses clients acquéreurs d'un bien immobilier de trouver le financement à long terme le mieux adapté à ses besoins.

II • L'investissement dans l'immobilier de bureaux grâce à l'effet de levier du crédit

II-1 • La SCPI Notapierre

A la différence des sociétés foncières cotées en bourse dont le prix d'échange des actions dépend de l'offre et de la demande et ne repose pas nécessairement sur la valeur du patrimoine de la société, les SCPI sont des sociétés non cotées dont la valeur des parts est totalement déconnectée des fluctuations du marché boursier.



Affaire Madoff

Certains clients de notaires se sont inquiétés des conséquences éventuelles que le scandale Madoff pourrait avoir sur l'épargne qu'ils ont confiée à UNOFI.

L'Union notariale financière précise aux notaires et à leurs clients qu'aucune des sociétés du groupe n'a réalisé d'investissements dans des fonds susceptibles d'être affectés directement ou indirectement par cette malheureuse affaire.

Dans une SCPI à capital variable comme Notapierre, la valeur de la part est déterminée à partir de l'expertise annuelle du patrimoine réalisée par une société extérieure spécialisée. Par conséquent, cette valeur correspond à la valeur patrimoniale de la SCPI et est indépendante de toute cotation boursière. Le patrimoine de la SCPI Notapierre est investi dans l'immobilier d'entreprise dans les principales métropoles régionales. Au 31 décembre 2008, diversifié sur l'ensemble du territoire, le patrimoine comportait 194 immeubles représentant plus de 377 000 m² pour une capitalisation de l'ordre de 735 millions d'euros. Notapierre demeure l'une des rares SCPI du marché français à n'avoir jamais baissé le prix de la part depuis sa création en 1988 et à l'avoir même augmenté de 14,8 %.

- II-2 • Emprunter pour investir dans la SCPI Notapierre, c'est cumuler trois atouts qui se complètent l'un l'autre :
 - l'achat d'un nombre de parts supérieur en ajustant le plan de financement à sa situation personnelle,
 - la déduction du coût du crédit grâce à la fiscalité des revenus fonciers,
 - la protection de sa famille grâce à l'assurance en cas de décès ou d'invalidité du souscripteur.
- II-3 • Le financement à crédit de parts de la SCPI Notapierre permet de déduire des revenus fonciers :
 - les intérêts,
 - les cotisations d'assurance décès invalidité,
 - les frais relatifs à l'emprunt.
- II-4 • L'assurance en cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur garantit, en cas de survenance de l'évènement, le remboursement total du crédit.
- II-5 • Deux types de crédit

Type de crédit	Taux fixe au 1 ^{er} fév. 2009
Notapierre-Perspective amortissable	5,00 %
Notapierre-Perspective <i>in fine</i>	5,10 %

III • La Sicav Unofi-Monétaire

La Sicav Unofi-Monétaire s'adresse à tout investisseur qui recherche une valorisation régulière proche du taux du marché monétaire européen (EONIA). Pour un placement d'une durée minimale de 5 jours, le capital investi bénéficie de la protection d'un organisme bancaire.

La Sicav Unofi-Monétaire sert également de support à une unité de compte du même nom, disponible sur les contrats d'assurance-vie et de capitalisation proposés par la société Unofi-Assurances. L'investisseur peut donc répartir ses avoirs de manière sécuritaire, tant sur la Sicav Unofi-Monétaire que sur les supports en euro de tous les contrats de la gamme d'Unofi-Assurances, la société d'assurance sur la vie et de capitalisation du groupe.