

Le paradoxe des marchés

Faut-il s'inquiéter du retour de la croissance ?

Le début d'année s'est caractérisé par le retour de la croissance soutenue par les plans de relance des États et la poursuite des politiques accommodantes des principales banques centrales.

Des repères brouillés en 2021

Si le retour de la croissance est bien au rendez-vous, favorable à la dynamique des marchés boursiers, il faut intégrer de nouvelles données parfois contradictoires et perturbantes :

- La croissance s'accompagne d'un retour de l'inflation, laissant présager un accroissement des taux d'intérêt. Mais si les taux ont entamé, en début d'année, leur parcours haussier, ils sont rapidement retournés à la baisse malgré la perspective d'un changement d'orientation de la politique monétaire des banques centrales.
- Le redémarrage économique devait être favorable aux valeurs de croissance. Mais au cours du premier trimestre, les valeurs défensives ont connu une progression plus forte qu'anticipé, perturbant les choix de valeurs et de stratégie des gérants. Les valeurs de croissance ont finalement rattrapé leur retard.
- La zone Pacifique devait connaître une dynamique économique importante mais les nouveaux variants et les faibles taux de vaccination sont venus perturber les perspectives, les indices boursiers n'ayant que peu progressé.
- Le dollar, en dépit des forts déficits publics, de la création monétaire massive de la FED, a progressé face à l'euro alors que ces facteurs devaient privilégier l'euro.

Perspectives de fin d'année

Les perspectives pour ce dernier trimestre sont favorables même si certains facteurs peuvent générer de la volatilité :

- Les banques centrales commencent à

communiquer sur des politiques monétaires plus restrictives, ce qui pourrait laisser présager des hausses de taux sur les marchés monétaires et obligataires, tant aux États-Unis qu'en Europe.

- Les plans de relance budgétaires votés par les gouvernements devraient permettre un soutien massif à la croissance.
- La baisse du taux d'épargne et l'accroissement de la consommation des ménages pourraient être un accélérateur de la croissance. La BCE envisage de revoir les chiffres de croissance à la hausse au sein de la zone euro.
- Les niveaux de valorisation des entreprises n'apparaissent pas excessifs au regard de leurs bénéfices et du niveau actuel des taux, ce qui laisse un potentiel de progression si la croissance devait être revue à la hausse.
- L'inflation semble pour l'instant être en lien avec le redémarrage économique mais pourrait préoccuper les banques centrales si elle se propage aux salaires, avec des conséquences plutôt négatives sur les niveaux de taux d'intérêt et de valorisations boursières.

La diversification et les thématiques pertinentes

Les perspectives semblent donc favorables aux actions même si le potentiel de hausse est maintenant plus restreint en raison des fortes progressions récentes. Nous restons prudents et sélectifs vis-à-vis des obligations, compte tenu du faible potentiel de revalorisation de cette classe d'actifs et du risque accru d'augmentation des taux. Les plans de relance mis en place par les États privilégient les infrastructures, la

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

CHAQUE
PATRIMOINE EST
UNIQUE

S O P R T

LA LETTRE DE L'UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

n° 55

novembre 2021

baisse de la pollution, et l'entrée dans le monde de demain. Nous maintenons donc notre prédilection pour quatre grandes thématiques, qui nous apparaissent pertinentes :

- L'investissement dans les grandes tendances liées aux modes de consommation, de vie ou aux évolutions technologiques.
- L'investissement dans la protection de la planète, de l'homme et des ressources.
- L'investissement dans les entreprises européennes leaders (les leaders, les futurs leaders).
- L'investissement dans les dragons du Pacifique.

La diversification des investissements répond à une double logique, celle de contribuer à limiter le risque dans un portefeuille, celle de bénéficier de différentes sources de performance et d'espérance de gains. Le choix gagnant sur la durée.

■ La bonification conditionnelle du rendement sur le support en euro d'Unofi-Évolution et d'Unofi-Multicapi est reconduite pour 2022

Les taux de majoration retenus sont les suivants

+ 0,10%	à partir de	20% d'UC
+ 0,30%	à partir de	30% d'UC
+ 0,50%	à partir de	40% d'UC

s'y ajoutera, pour les contrats comportant au moins 20 % d'unités de compte (UC), une majoration additionnelle de :

+ 0,10% si la moyenne sur 2022 des versements non rachetés depuis la souscription 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.

Notapierre a investi en 2021



Valbonne (Alpes-Maritimes) au cœur de la technopole de Sophia Antipolis.

L'immeuble présenté ne présage pas des investissements futurs.

L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ; le rendement et la liquidité des parts ne sont pas garantis.

Au cours du 1^{er} semestre 2021, Notapierre a pris livraison d'un immeuble de bureaux à Lille. Il s'agit de l'immeuble « Le 31 », situé 19 rue d'Amiens, au cœur du centre historique et commercial de Lille, acquis en l'état futur d'achèvement le 21 décembre 2018 au prix de 42,12 millions d'euros (M€), hors taxe (HT), acte en main (AEM), hors frais accessoires. Il offre 8 413 m² de bureaux et d'espaces de coworking répartis sur quatre étages, agrémentés d'espaces extérieurs privés. Les bureaux mettent l'accent sur la flexibilité, le bien-être de l'utilisateur et la performance du bâtiment. Sur le plan environnemental, l'immeuble bénéficie d'une certification BREEAM Very Good. L'immeuble est loué à trois locataires : Wojo, E-Voyageurs (filiale de la SNCF) et France Télévisions.

En juin, dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, la SCPI a acquis un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, situé à Valbonne (Alpes-

Maritimes) au cœur de la technopole de Sophia Antipolis, pour un montant de 53,74 M€ HT AEM hors frais accessoires. Cet ensemble immobilier, de type campus, est composé de trois bâtiments interconnectés et reliés entre eux par des passerelles en étages, élevés sur trois niveaux de sous-sol communs aux trois bâtiments. Centrium sera un site écoresponsable avec de nombreuses terrasses ainsi qu'un patio. Il offrira de nombreux services aux locataires (salle de sport, restauration, coworking/centre d'affaires). Sur le plan environnemental, il sera certifié BREEAM Very Good. L'ensemble immobilier devrait être livré au 3^e trimestre 2022. L'opération est pré-commercialisée à hauteur de 60 %.

Les négociations sur des investissements à rentabilité immédiate conséquents se poursuivent et devraient pouvoir être concrétisées prochainement.

NOTAPIERRE À CRÉDIT AVEC ACTI'RESSOURCES

Acti'ressources permet d'aligner les échéances du prêt avec la perception des revenus de Notapierre et adapte les échéances à votre capacité d'épargne. Démonstration avec Paul et Sophie.

Vue panoramique du toit de l'immeuble « Le 31 », situé au cœur du centre historique et commercial de Lille.
L'immeuble présenté ne présage pas des investissements futurs.

Paul et Sophie Boulanger sont âgés de 48 ans. Tous les deux sont cadres. Ils ont deux enfants à charge, Juliette et Louis. Le couple souhaiterait acquérir des parts de SCPI pour avoir plus tard des revenus complémentaires, sans pour autant faire de gros efforts d'épargne.

Le patrimoine de M. et M^{me} Boulanger

Paul et Sophie détiennent un patrimoine d'une valeur de 725 000 €. Il est constitué :

- de leur résidence principale ;
- d'un bien locatif à usage d'habitation appartenant à Sophie ;
- de produits bancaires (livrets A, livrets bancaires, LDDS) pour environ 195 000 € ;
- d'un contrat d'assurance-vie et de deux plans d'épargne salariale.

Leurs revenus annuels sont de l'ordre de 125 000 €.

Ils ont un crédit en cours ayant servi à financer des travaux dans leur résidence principale dont les échéances annuelles sont de 10 100 €.

Ils évaluent leur pouvoir d'épargne annuel à 30 000 €.

Objectif et moyens

Il est proposé à Paul et Sophie Boulanger d'acquérir 400 parts de la SCPI Notapierre à l'aide d'un apport de 50 400 € et d'un crédit Acti'ressources de 93 600 €, amortissable sur dix ans.

Hors assurance-décès, cela représente des mensualités (capital, intérêts) de 815,92 €. Soit un coût total du crédit y compris les débours de 98 398 € pour un TAEG fixe de 1,01 %.

Cet investissement total de 144 000 € est d'autant plus intéressant que le taux du crédit (0,90 % hors assurance-décès) est inférieur au taux de rendement actuel des parts de la SCPI Notapierre (3,50 % depuis le 1^{er} juillet 2021). Dans cette hypothèse, l'effort d'épargne, après affectation des revenus fonciers au remboursement, serait d'environ 4 751 € par an, avant fiscalité.

Par ailleurs, l'endettement, qui ressort à 16 % une fois le crédit mis en place, laisse au couple la faculté de continuer à épargner, voire d'emprunter à nouveau pour financer d'autres opérations.

Pourquoi investir à crédit ?

Investir en parts de la SCPI Notapierre en utilisant le crédit plutôt qu'exclusivement les liquidités bancaires va permettre à Paul et Sophie de cumuler les avantages suivants :

- ajuster le plan de financement à leur situation personnelle en conservant disponible un volant de trésorerie conséquent ;
- déduire fiscalement des revenus fonciers, les intérêts, les cotisations d'assurance décès-invalidité-incapacité de travail et les frais relatifs à l'emprunt ;
- protéger la famille grâce à l'ADI + IT qui, en cas de survenance de l'évènement assuré, rembourse le capital restant dû ou les mensualités du crédit pendant la durée de l'incapacité de travail ;
- se constituer à terme un capital plus important en profitant de l'effet de levier du crédit.

Important Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital ; le rendement et la liquidité des parts ne sont pas garantis. C'est un placement à long terme (10 ans minimum). Le versement des dividendes potentiels peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance. Pour faire face au remboursement des échéances, vous ne devez pas tenir compte exclusivement des revenus, non garantis, de la SCPI. La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts. En cas de défaillance, les parts de SCPI souscrites à crédit pourraient être vendues à un prix inférieur à leur valeur d'acquisition. En cas d'insuffisance pour rembourser le solde du crédit, l'investisseur paiera.

“Cœur Bersol” Pessac.

Livraison prévue
le 1^{er} juillet 2022



L'investissement présenté ne
présage pas des
investissements futurs.

L'investissement en parts de SCI présente un risque de perte en capital ; le rendement et la liquidité des parts ne sont pas garantis. Le placement en parts de la SCI Unofimmo doit se concevoir, à l'instar de tout placement immobilier, dans une optique d'investissement à long terme (supérieure à 10 ans).

Unofimmo

La société civile immobilière (SCI) Unofimmo, support immobilier des contrats multisupports d'Unofi-Assurances, a fait de nouvelles acquisitions.

Pessac (Gironde)

Unofimmo a acquis le 8 juillet, un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement à Pessac pour 23 424 000 euros HT, acte en mains. La livraison de l'immeuble est prévue le 1^{er} juillet 2022. Sur le plan environnemental, « Cœur Bersol » sera certifié BREEAM Very Good Shell Only. Il est pré-loué à hauteur de 90 %, par bail d'une durée ferme de 9 ans, à Pôle Emploi. Les surfaces vacantes bénéficieront d'une garantie locative de 2 ans à compter de la livraison.

Troyes (Aube)

L'acquisition de « Cœur Bersol » a été complétée le 26 juillet par la livraison de la plateforme logistique située à Moussey, dans l'agglomération de Troyes. « Étincelle » avait été acquise en état futur d'achèvement le 18 juin 2020 pour 29 800 000 euros HT, acte en mains. La plateforme logistique bénéficie d'une certification BREEAM Very Good. Elle est louée, en totalité, par bail d'une durée ferme de 12 ans à compter de la livraison, à la société Le Coq sportif.

Avenants d'arbitrage

En tant que titulaire de contrat(s) multisupport(s) Unofi-Assurances, vous pouvez mettre en place à tout moment un plan de gestion pilotée en adéquation avec votre situation et vos objectifs.

Les arbitrages automatiques entre unités de compte opérés en exécution de ces plans généraient jusqu'à présent l'émission de courriers d'avenant.

A partir du 1^{er} janvier 2022, vous ne recevrez plus ces courriers. Vous serez informé des arbitrages effectués :

- à l'issue de chaque exercice, par le courrier accompagnant le relevé de situation de votre contrat, qui comportera à compter de 2023 le récapitulatif des arbitrages automatiques,
- lors de tout nouvel arbitrage, par une notification en page d'accueil de votre Espace client vous invitant à consulter le détail de votre contrat.

Si vous n'avez pas encore activé votre abonnement à l'Espace client, nous vous recommandons vivement d'y procéder sans attendre. Dès l'ouverture de votre compte via le site www.unofi.fr au moyen de votre adresse email personnelle, vous disposerez ainsi d'informations et de modalités de contacts privilégiées.



Hors-série sur le Grand Âge

Conseils des notaires vient de sortir le guide « Grand âge ». Son objectif : nous aider à prévoir notre éventuelle dépendance, mais aussi celle de nos proches, en recensant toutes les clés pour organiser le maintien à domicile (solutions juridiques, hébergement, aides financières...).

6,50 € en kiosque

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 347 502 254

Unofi-Crédit : SA au capital de 10 668 000 € – RCS Paris 323 622 373

Unofi-Gestion d'Actifs : SA au capital de 1 000 572 € – RCS Paris 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 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