

+X

## LETTRE

BFC BANQUE PRIVÉE  
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

INFORMATION &amp; CONSEIL EN GESTION PATRIMONIALE

## Éditorial



En 2016, vous avez confié à BFC Banque Privée une épargne nette en progression notable.

Cette progression, enregistrée dans un contexte de fortes incertitudes macroéconomiques, est le plus beau des compliments. Elle illustre votre confiance en notre Banque, votre appréciation de sa solidité financière, de ses services et de son offre patrimoniale. Cette confiance dans la durée représente, pour nous, le meilleur des encouragements et un nouveau challenge afin de répondre à vos attentes avec toujours davantage de réactivité et de précision.

En 2017, l'une de nos préoccupations majeures sera d'augmenter encore votre niveau de satisfaction (en progression en 2016, par rapport à 2014). À cet effet, nous vous devons d'être toujours plus disponibles, réactifs, proactifs.

Au-delà des évolutions anticipées des marchés et de notre accompagnement financier, juridique, fiscal, patrimonial, nous mettons à votre disposition un ensemble de produits et services renouvelés, visant à l'atteinte de vos objectifs patrimoniaux. Nous avons à cœur de toujours les améliorer. Ainsi, en 2017, lançons-nous dès janvier une convention haut de gamme, la Convention Apogée assortie, notamment, d'une autorisation de caisse pouvant aller jusqu'à 10 000 euros. Nous aurons également à cœur de vous offrir la possibilité d'acquérir des biens immobiliers régionaux, proposés par les meilleurs promoteurs de la place.

Ces deux nouveaux produits viennent compléter notre gamme de biens et services patrimoniaux, laquelle comprend d'ores et déjà une palette très vaste. À titre de simples exemples :

- Notre offre d'assurance vie, qui ne cesse de s'enrichir, allant des contrats multisupport tels le contrat haut de gamme Quintessa, aux contrats Delfea et Premium pouvant comporter, aux côtés du fonds en Euro, une part de titres vifs, actions ou obligations ;
- Notre Pôle de Gestion sous mandat, qui vous permet de confier la délégation de votre gestion à des experts des marchés, qu'il s'agisse de l'investissement de votre compte titres ou de vos PEA à l'allocation d'actifs au sein de vos contrats d'assurance vie ;
- Notre Pôle d'ingénierie patrimoniale, dont les experts sont à votre service pour étudier les dossiers les plus complexes et vous proposer des solutions adaptées et évolutives dans le temps.

Les soixante collaborateurs de BFC Banque Privée se tiennent à votre écoute pour étudier avec vous les solutions financières et patrimoniales les plus adaptées.

En attendant de vous rencontrer prochainement, je vous souhaite, à vous-même et vos proches, une belle et lumineuse année 2017.

Marc CHEYNET DE BEAUPRÉ  
Directeur de BFC Banque Privée

« Les portes de l'avenir sont ouvertes à ceux qui savent les pousser. ».

LE CROWDFUNDING IMMOBILIER	P2
MARCHÉS FINANCIERS 2016 : DES PICS DE VOLATILITÉ	P3
PICS DE VOLATILITÉ SUR LES BOURSES EN 2017 ?	P3
LA LOI DE MODERNISATION DE LA JUSTICE	P4

# LE CROWDFUNDING IMMOBILIER

EXPERT

Plus de 8 % de rendement attendu mais des risques, forcément...



Franck GIBAUD,  
Ingénieur Patrimonial

L'immobilier occupe toujours une place prépondérante dans les choix d'investissement des particuliers. Au-delà de l'acquisition en direct, l'investissement via la « pierre papier » (SCPI, OPCV, sociétés foncières cotées) connaît un développement particulièrement dynamique, notamment dans le cadre de l'assurance-vie.

Avec le développement croissant des moyens de communication, un petit nouveau s'invite dans le monde du financement et du placement immobiliers. Le "financement par la foule", plus connu sous le nom de crowdfunding en anglais, s'empare effectivement de ce secteur d'investissement.

« Devenez promoteur immobilier » ! C'est en somme ce que proposent les plateformes de crowdfunding immobilier que l'on voit fleurir sur le Web depuis quelques mois. Le principe est le même que pour le financement participatif ayant un objectif culturels et celui de startups : vous investissez dans un projet auquel vous croyez en espérant bénéficier des gains qu'il rapportera dans l'avenir.

Le crowdfunding immobilier, qu'est-ce que c'est ?

Si certaines plateformes, d'abord spécialisées dans le financement participatif de start-up, se sont lancées dans l'aventure immobilière, d'autres se consacrent exclusivement à la pierre. En fonction des sites, vous aurez le choix entre un seul ou plusieurs projets que vous pourrez consulter directement. Chacun des projets est présenté avec le montant total du financement attendu, la date éventuelle d'arrêt de la collecte ainsi qu'un ensemble d'informations concernant le bien immobilier (étude du marché, étude de sol, permis de construire, etc.) et le promoteur (historique d'activité, expériences de ses dirigeants, etc.).

Pour investir dans ces résidences, lots de maisons individuelles, bureaux ou encore logements sociaux, le ticket d'entrée se situe entre 1 000 euros et 3 000 euros et peut varier en fonction des projets.

Le crowdfunding immobilier est donc une façon de "démocratiser l'investissement financier immobilier".

Les investisseurs particuliers deviennent en quelque sorte des "co-promoteurs" qui viennent soutenir la capacité de financement de la société de promotion. Celle-ci doit en effet réunir en moyenne 20 % du coût du programme immobilier en fonds propres, un apport nécessaire pour débiter le chantier. Les 80 % restant du programme immobilier, quant à eux, sont financés par les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) et par le crédit bancaire.

Comment ça marche ?

Plusieurs structures de financement existent. L'investissement peut ainsi passer par une Société Civile de Construction Vente (SCCV) créée ad hoc, pour le projet. Dans ce cas, c'est dans une société holding détenant des parts de cette SCCV qu'ira votre investissement. En tant qu'investisseur, vous détiendrez soit des parts de la société holding, soit des obligations qui sont des prêts rémunérés à un taux fixe annuel appelé coupon. Soit vous prêterez directement à une société par action simplifiée (SAS), via des obligations.

Combien ça coûte ?

En sus des commissions prélevées auprès des promoteurs immobiliers, certaines plateformes vont également se rémunérer auprès des investisseurs.

Parfois, ce sera sous la forme d'un pourcentage au moment de la collecte des fonds. D'autres fois, elles le feront lors de la vente des biens immobiliers, en prélevant une part de la marge liée à cette vente.

Combien ça rapporte ?

Le rendement affiché (mais non garanti !) pour les particuliers oscille entre 8 et 12 %... sous la réserve expresse de la réussite commerciale du projet !

Quelle fiscalité ?

Le mode d'imposition est celui des plus-values sur valeurs mobilières ; c'est-à-dire que le montant que vous rapportera votre investissement sera intégré à vos revenus et sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Par ailleurs, certaines plateformes offrent la possibilité d'effectuer votre investissement via un PEA (Plan d'Épargne en Actions), afin de bénéficier d'une exonération fiscale totale sur la plus-value (les prélèvements sociaux de 15,5 % restant dus).

Quels sont les risques ?

Deux risques principaux existent.

Le premier est celui de l'augmentation imprévue des coûts et des délais de chantier, lesquels viendraient entamer la rentabilité de l'opération. Pour y faire face, certaines plateformes proposent des dispositifs de sélection et de prévention des risques, une garantie financière d'achèvement (GFA), une garantie Tout Risque Chantier (TRC) et l'assurance Dommage Ouvrage (DO).

Le second risque est que les biens immobiliers ne trouvent pas preneurs une fois construits. Pour éviter cet écueil, certains programmes sont pré-commercialisés avant le lancement du projet.

Malgré ces précautions, les investisseurs risquent d'obtenir un rendement plus faible qu'attendu dans le meilleur des cas, voire une perte partielle – ou totale – de la somme investie en cas de problème majeur.

Tout paraît très simple, et devenir « promoteur immobilier » en quelques clics, pour des tickets d'entrée modeste, peut sembler alléchant. Mais, gare au mirage de ce placement à la mode qui promet des rendements élevés !

Il est en effet nécessaire de faire montre de vigilance et de discernement avant d'investir dans ces montages financiers encore récents, notamment de s'assurer que la plateforme collectant les fonds est agréée par les organismes AMF et ORIAS chargés de surveiller l'accès à ce secteur d'activité... sensible.

# MARCHÉS FINANCIERS 2016 : DES PICS DE VOLATILITÉ

+X MARCHÉ



**Yann DUTERTRE,**  
Gérant sous mandat

**E**n 2016, les marchés financiers ont connu deux longues périodes marquées par une faible volatilité, et quatre périodes de « fièvre ». Risque sur la croissance chinoise, Brexit, Anticipation d'un tapering (ralentissement de la politique monétaire accommodante) de la BCE et effet Trump ... ont été les principaux moteurs des marchés 2016. Les investisseurs ont davantage réagi aux événements politiques et aux anticipations d'évolution

des politiques monétaires qu'aux résultats des entreprises et de croissance de l'économie mondiale.

## Pics de volatilité sur les bourses en 2017 ?

Face aux nombreuses sources d'incertitude, prévoir les performances des indices boursiers en 2017 est difficile : nous devrions assister à des mouvements très heurtés, avec des pointes de volatilité.

Les catalyseurs positifs devraient être le redressement des économies émergentes, l'économie américaine dopée par l'effet Trump, les cours des matières premières orientés en légère hausse, des conditions monétaires et financières encore favorables.

Néanmoins, plusieurs risques pèsent sur ce scénario « idéal » : les réunions de politique monétaire de la BCE et de la Fed, l'activation de l'article 50 actant le Brexit, les élections en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et le secteur bancaire italien. Enfin, Il est difficile de savoir ce que Donald Trump pourra réaliser de son programme économique, et quelles en seront les conséquences sur l'économie mondiale.

### Les points à surveiller :

- **Euroland** : globalement, peu de mauvaises surprises sur la zone euro sont à attendre... La croissance en Europe restera faible mais paraît solide. Le Brexit reste une source majeure d'incertitude pour la conjoncture économique en 2017.
- **Les conditions monétaires** resteront accommodantes ces prochains mois, en dépit d'une tendance haussière des taux d'intérêt à moyen et long termes. L'année 2017 devrait être celle de la poursuite de la normalisation de la politique de taux



d'intérêt de la Fed, à un rythme un peu plus élevé. Le tapering de la BCE et le redressement des anticipations d'inflation favorisent une hausse des taux longs mais qui ne devrait pas freiner excessivement la croissance en Europe.

- **La Chine** : Prévission d'une croissance proche de 6,5 % en 2017. La Chine souhaite poursuivre son programme de réformes ambitieuses et changer totalement le fonctionnement de son économie. Les autorités chinoises vont essayer de dégonfler la bulle immobilière en aidant les banques à diminuer le poids des prêts.
- **Le pétrole** : après avoir connu un plus bas au début 2016, les cours se sont redressés. En effet, les accords de l'OPEP et d'autres pays producteurs ont permis de réduire l'offre. Toutefois, ce secteur reste fragile par la baisse des coûts d'exploitation aux US, par la découverte de nouveaux gisements prolifiques et les problématiques géopolitiques.
- **Trump/US** : les indices américains devraient surperformer les européens, grâce au soutien d'une politique budgétaire plus expansionniste (baisse d'impôt sur les sociétés et sur les ménages, rapatriement des liquidités logées dans les filiales étrangères...). Reste à connaître la marge de manœuvre dont va disposer le président Trump pour appliquer sa politique.

**E**n résumé, 2017 sera une année offrant des incertitudes macroéconomiques et politiques. Il faudra donc accepter davantage de risque – car la volatilité devrait être soutenue – pour engranger du rendement.



3 307.94

Euro Stoxx 50  
(10-01-17)



1 187 \$

Or  
(10-01-17)



51.63 \$

WTI crude Oil  
(10-01-17)





Valérie LAMANTHE,  
Directrice du Pôle  
Patrimonial de Côte-d'Or

« Examine si ce que tu promets  
est juste et possible,  
car la promesse est une dette. ».

## BRÈVES

### VEILLE JURIDIQUE & FISCALE

#### LA LOI DE MODERNISATION DE LA JUSTICE

**D**u XXI<sup>ème</sup> siècle, en date du 18 novembre 2016, vise de manière générale à simplifier et moderniser le système judiciaire. Trois mesures principales sont à retenir :

**Divorcer sans passer devant le Juge sera désormais possible, ceci à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.** Lorsque les époux s'entendent sur le principe et les conséquences de la rupture, ils peuvent recourir à la procédure simplifiée du divorce par consentement mutuel.

La convention réglant les conséquences du divorce ne sera plus homologuée par un juge mais déposée chez un notaire. L'homologation restera nécessaire si l'un des enfants mineurs du couple souhaite être entendu par le juge ou si l'un des époux est placé sous un régime de protection.

En revanche, l'un et l'autre des époux ne pourront plus être assistés par le même avocat comme c'est le cas actuellement. L'accord sur la rupture et ses effets sera formalisé dans la convention qui devra comporter certaines mentions : état civil des époux et de leurs enfants ; identité des avocats ; modalités du règlement du divorce, notamment le versement d'une prestation compensatoire s'il y a lieu ; état liquidatif du régime matrimonial.

La convention de divorce prendra la forme d'un acte sous seing privé contresigné par les avocats. À peine de nullité, la convention ne pourra pas être signée avant l'expiration d'un délai de réflexion de 15 jours.

La dissolution du mariage prendra effet à la date à laquelle elle a été déposée au rang des minutes du notaire. S'agissant des biens des époux, le divorce prend effet à cette même date et à l'égard des tiers, la convention est opposable à compter de l'accomplissement de la transcription du divorce en marge des actes d'état civil.

Le rôle du notaire semble restreint au contrôle formel de l'acte. La vérification du consentement réel et éclairé des époux et la préservation des intérêts des enfants et des époux semblent désormais devoir être assurées par les avocats.

#### **Transfert de l'enregistrement des PACS des Tribunaux d'instance aux mairies à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2017 :**

Les partenaires qui ont conclu un pacte de solidarité civil doivent établir une convention de PACS sous la forme d'un acte sous seing privé ou d'un acte authentique. La convention est ensuite enregistrée et la mention du PACS est inscrite en marge de l'acte de naissance de chacun des partenaires.

L'enregistrement doit désormais être réalisé auprès des mairies et non plus au greffe des Tribunaux d'instance (comme c'est déjà le cas dans la majorité des pays européens).

Outre l'enregistrement, les mairies doivent également réceptionner les demandes de modification et de dissolution des PACS et adresser les mentions aux communes de naissance des partenaires. Ce transfert présente deux avantages : les mairies sont géographiquement plus accessibles que les tribunaux d'instances et les officiers de l'état civil des mairies apposent déjà les mentions de PACS en marge des actes de naissance.

**L'habilitation familiale est désormais étendue au conjoint :** L'ordonnance N° 2015-1288 du 15 octobre 2015 portant simplification et modernisation du droit de la famille a aménagé le droit des majeurs protégés en instaurant une nouvelle mesure de protection, l'habilitation familiale. L'objectif est d'accentuer la dimension familiale dans la protection des majeurs vulnérables. En effet, l'habilitation familiale est une mesure de protection qui permet aux proches d'une personne hors d'état de manifester sa volonté de la représenter. Initialement seuls les ascendants, les descendants, les frères et sœurs, les concubins ou partenaires de PACS pouvaient être habilités. Le conjoint était exclu et restait cantonné aux seuls dispositifs du droit commun (Code Civil Art 217 et 219). Désormais, le conjoint peut également être habilité, sauf si la communauté de vie a cessé entre eux.