

Édito



Chère cliente, cher client,

En cette période de forte inflation, inédite depuis plus de 40 ans, nombreux sont les épargnants à reconsidérer la nature et la répartition de leurs placements. Face aux incertitudes économiques, pour assurer leur avenir et celui de leurs proches, les Français font la part belle à des investissements sûrs, résilients, et performants à long terme.

Dans ce contexte, l'immobilier, valeur-refuge par excellence, demeure en 2023 l'un de leurs placements préférés*, une appétence qui se traduit parfaitement chez nos client(e)s, dont l'immobilier constitue une large part de leur patrimoine !

L'occasion de présenter, dans cette Lettre, l'expertise de notre filiale Louvre Banque Privée Immobilier Conseil (LBPIC), pour vous accompagner dans tous vos projets d'investissement immobilier locatif en direct.

Grâce à leur présence en région et à leur savoir-faire, les équipes de LBPIC sélectionnent les meilleures opportunités d'investissement du territoire français et les plus adaptées à vos objectifs patrimoniaux, comme le détaillent Aurélie Tristant, membre du directoire de Louvre Banque Privée et présidente exécutive de LBPIC, et Laurent Garnier, directeur général délégué, dans une interview croisée à retrouver page 2.

Enfin, je souhaitais partager avec vous le très grand honneur que nous a réservé le président de la République en assistant personnellement, accompagné de la Première Dame Brigitte Macron et de quatre de ses ministres, à l'inauguration officielle de Station Debout, le 26 janvier (*lire en page 4*).

Ce centre de recherche et de ré-éducation dédié aux personnes souffrant d'un handicap moteur et neurologique, ouvert en partenariat avec l'Institut pour la Recherche sur la Moelle épinière et l'Encéphale, n'aurait pas vu le jour sans votre soutien philanthropique. À toutes et tous, un grand merci pour votre solidarité et votre générosité.

Je vous souhaite un très bel été.

Jean-Marc Ribes,
Président du directoire
de Louvre Banque Privée

*Enquête « Les Français, l'épargne et la retraite », février 2023, IFOP/CECOP pour AG2R La Mondiale/Amphitéa/Cercle de l'Épargne.

P2. VU DES MARCHÉS

L'investissement immobilier de qualité comme bouclier contre l'inflation

P2-4. INTERVIEW

Louvre Banque Privée Immobilier Conseil, une expertise unique de l'investissement locatif au service de votre patrimoine

Interview croisée d'Aurélien Tristant et de Laurent Garnier

P4. FOCUS

Une inauguration présidentielle pour Station Debout !

L'investissement immobilier de qualité comme bouclier contre l'inflation

Alors que le monde continue de se remettre de l'impact de la COVID-19 et d'évaluer les conséquences du retour de la guerre froide entre les grandes puissances économiques et militaires, l'économie mondiale a connu un rebond vigoureux et surtout plus rapide que prévu.

Cela s'est accompagné d'une forte augmentation des prix et d'une accélération des salaires, suscitant la crainte que nous entrions dans une nouvelle période caractérisée par une hausse de l'inflation et des taux d'intérêt. Même si nous n'envisageons pas un retour aux conditions de forte inflation et de faible croissance qui ont caractérisé les années 1970, nous estimons qu'il faut consacrer une part significative du patrimoine aux actifs capables de protéger le pouvoir d'achat en cas d'enracinement des pressions inflationnistes. Outre les actions, les obligations indexées à l'inflation et l'or, l'immobilier fait partie de ces actifs qui sont considérés comme de « bonnes couvertures contre l'inflation ». Mais est-ce toujours le cas ?

La thèse selon laquelle l'immobilier est une bonne couverture contre l'inflation semble raisonnable sur le plan théorique. Toutes choses égales par ailleurs, en période d'inflation, on peut s'attendre en effet à ce que le loyer d'un bien immobilier finisse par répercuter la hausse des prix de facteurs tels que les matières premières, les marchandises ou la main-d'œuvre. Les renouvellements de baux ou les révisions périodiques permettent de réévaluer les loyers en fonction des nouvelles conditions macroéconomiques en général et de celle de l'inflation en particulier. Les baux peuvent également permettre de répercuter sur les locataires la hausse du coût de certaines dépenses telles que les frais d'entretien, protégeant ainsi le pouvoir d'achat du propriétaire.

Pour autant, la force du lien entre l'inflation et la croissance des revenus locatifs sera fortement influencée par d'autres facteurs. C'est en particulier l'équilibre de l'offre et de la demande qui déterminera si les propriétaires peuvent augmenter les loyers. Le type d'inflation a également son importance. Si les coûts sont tirés vers le haut par la « demande » résultant d'une forte croissance économique, on peut s'attendre à ce que la demande immobilière - et les loyers - augmentent. En revanche, les propriétaires auront plus de mal à augmenter les loyers lorsque l'inflation « tirée par les coûts » est due à une hausse des prix sans que la demande n'augmente en conséquence. Ce cas de figure se rencontre dans les situations de stagflation. Même si la probabilité d'un tel scénario nous semble limitée pour les prochaines années, on ne peut cependant pas complètement l'exclure. C'est pour cette raison qu'à l'instar de la sélection d'autres actifs protecteurs contre une inflation durablement élevée, il faut privilégier les supports immobiliers de qualité, quitte à accepter un moindre rendement.

Cette exigence sur des caractéristiques intrinsèques solides de l'actif immobilier aura par ailleurs une conséquence bénéfique à moyen et long terme sur la rentabilité totale de l'investissement au travers d'une espérance d'appréciation du prix du bien plus élevée.

Il semble ainsi raisonnable de penser que l'actif immobilier demeure un bon candidat pour se protéger contre un possible retour durable de l'inflation. Mais cette propriété, qui se vérifie sur le moyen et long terme, ne vaut que si l'on est sélectif face à la multiplication des opportunités que le renchérissement du coût du crédit, pour cause de hausse des taux d'intérêt, et les décotes de prix liées aux nouvelles normes énergétiques, vont probablement créer.

Article rédigé le 05/06/2023

Rachid Medjaoui

Directeur Adjoint de la Gestion Sous Mandat,
Louvre Banque Privée

Louvre Banque Privée Immobilier Conseil, une expertise unique de l'investissement locatif au service de votre patrimoine

Filiale de Louvre Banque Privée spécialisée dans l'investissement locatif en direct, Louvre Banque Privée Immobilier Conseil (LBPIC) accompagne notre clientèle patrimoniale depuis plusieurs années dans l'acquisition et la gestion de biens immobiliers. Sa présidente exécutive, Aurélie Tristant, et son directeur général délégué, Laurent Garnier, reviennent sur sa genèse et son savoir-faire.



Le Manoir des Creuniers (Trouville – 14) - Histoire & Patrimoine – © Agence Captiv



Caractère (Mittelhausbergen – 67) – Vinci Immobilier

Louvre Banque Privée Immobilier Conseil intervient aux côtés de Louvre Banque Privée pour les opérations d'investissement locatif de sa clientèle. Pouvez-vous nous présenter votre structure ?

Laurent Garnier : Louvre Banque Privée Immobilier Conseil (LBPIC), aujourd'hui filiale à 100 % de Louvre Banque Privée, est née en 2010 de la volonté de créer une structure dédiée à l'investissement immobilier locatif pour répondre au souhait de diversification de la clientèle patrimoniale de La Banque Postale.

Elle est devenue en mai 2020 une filiale à 100% de Louvre Banque Privée qui accompagne à la fois la clientèle patrimoniale de La Banque Postale et celle de Louvre Banque Privée.

En 2022, notre filiale a logiquement accompagné le changement de nom de Louvre Banque Privée, en ayant été rebaptisée l'année dernière Louvre Banque Privée Immobilier Conseil, avec l'avantage d'avoir gardé le même acronyme.

Aurélien Tristant : Autre symbole de cette synergie entre les

deux entités, LBPIC est installée aux côtés de Louvre Banque Privée au sein de notre siège social à Paris, au 48 de la rue du Louvre. Classé aux Monuments historiques, vitrine du savoir-faire immobilier et architectural de la France, cet immeuble emblématique reflète aussi la solidité financière de notre groupe et la qualité de nos offres au service du patrimoine des Français.

L'intégration de LBPIC au sein de Louvre Banque Privée nous est apparue comme une évidence stratégique, dans la mesure où l'immobilier constitue une composante principale du patrimoine de notre clientèle. La pierre tient une place à part dans le cœur des Français : avec le Livret A, elle demeure leur placement préféré, et reste la valeur refuge par excellence, tout particulièrement en cette période de turbulences économiques.

Quelles sont les solutions immobilières que LBPIC propose à la clientèle de Louvre Banque Privée ?

sous les régimes fiscaux professionnels et non professionnels* en résidences de services (séniors, logements étudiants...) ou en gestion libre, avec notre offre de « meublé patrimonial », qui permet de bénéficier à la fois de la fiscalité de la location meublée et de la souplesse d'un bien géré en direct. Notre clientèle a par ailleurs la possibilité de nous déléguer la gestion locative de leur actif.

En raison de la typologie de notre clientèle, nous sommes également spécialisés dans les dispositifs fiscaux ciblant les tranches d'imposition élevées, tels que l'ancien réhabilité en déficit foncier, le Malraux et les Monuments historiques.

Nous réalisons aussi un certain nombre d'opérations en démembrement de propriété, des programmes encore peu répandus mais qui sont intéressants pour les investisseurs qui peuvent se constituer un capital sans contrainte de gestion, ainsi que pour les vendeurs grâce à des avantages fiscaux en matière de transmission.

Qu'est-ce qui distingue LBPIC d'une société d'investissement locatif ordinaire ?

Aurélie Tristant : Au-delà de notre expertise immobilière patrimoniale, notre force repose sur notre maillage territorial. LBPIC, ce sont 50 collaborateurs, dont la moitié sont des commerciaux professionnels de l'immobilier répartis sur l'ensemble du territoire national, y compris dans les DOM. Cette présence dans toutes les régions de France nous permet d'accompagner sur le terrain nos banquiers privés, en complète adéquation avec notre engagement de banque privée positive de proximité.

Laurent Garnier : Grâce à cette proximité, nous disposons en outre d'une solide connaissance de la demande locative, des biens et des emplacements de valeur dans les territoires, ce qui nous permet de repérer les meilleures opportunités d'investissement, les biens et les promoteurs les plus qualitatifs dans toutes les régions de France. Nos conseillers jouent un rôle fondamental : nous nous appuyons sur leur expertise locale afin de référencer les opérations immobilières.

Comment les équipes de Louvre Banque Privée et LBPIC travaillent-elles ensemble ?

Laurent Garnier : Les banquiers de Louvre Banque Privée sont là pour accueillir, accompagner et orienter les clients dans la gestion de leur patrimoine ; si un projet d'investissement immobilier locatif se dessine, ils font alors appel aux conseillers de LBPIC pour trouver des opportunités répondant aux objectifs de leurs clients.

Les deux métiers sont complémentaires : le banquier privé est là pour la partie patrimoniale et l'étude du financement du projet, les experts de LBPIC sont chargés de sélectionner et de négocier des actifs pour le compte des clients, puis de les accompagner dans toutes les étapes de l'opération, de la réservation du bien jusqu'à sa livraison.

Cet accompagnement, qui comprend le contrat de réservation, l'étude notariée, la réalisation des actes, mais aussi le suivi du chantier et la gestion des éventuels aléas de construction - est entièrement gratuit pour la clientèle de Louvre Banque Privée.

Aurélie Tristant : Au-delà d'une sélection sur mesure de biens immobiliers, adaptée à leurs objectifs patrimoniaux, l'expertise de LBPIC assure à nos clients de la tranquillité et de la sécurité dans la gestion de leur projet immobilier.

À partir de quel montant est-il possible d'investir ?

Laurent Garnier : Notre offre s'adapte à tous les profils, notre panel de prix est très large. Il débute à environ 120.000€ pour des petits logements en résidence étudiante par exemple, et peut atteindre plusieurs millions d'euros pour des biens d'exception situés dans des grandes villes ou des zones touristiques prisées. Les solutions de financement que nous proposons sont ●●●



Les Jardins de l'Alma (Saint-Maur-des-Fossés - 94) - GreenCity



102 Gambetta (Aix-en-Provence - 13) - Icade

Aurélie Tristant : Le métier de LBPIC est d'accompagner nos clients dans leurs projets d'investissements immobiliers locatifs en direct, de les guider dans le choix de leurs placements, en sélectionnant pour leur compte des biens immobiliers de partenaires que nous avons rigoureusement référencés.

Sur 115.000 transactions dans le neuf l'année dernière, la moitié environ ont concerné des opérations d'investissement locatif. Sur un marché du logement toujours en tension, cette niche de l'immobilier regorge d'opportunités, et LBPIC propose tous les types d'opérations disponibles sur ce marché du neuf, ainsi que dans l'ancien réhabilité.

L'éventail de solutions que nous référençons permet d'apporter une composante immobilière à tous les objectifs patrimoniaux de nos clients, qu'il s'agisse de construire et/ou de diversifier un patrimoine, d'optimiser sa fiscalité, d'organiser sa transmission ou de percevoir des revenus complémentaires...

Laurent Garnier : Les opérations d'investissement en location meublée sont le cœur de notre savoir-faire. Nous les proposons

INTERVIEW (SUITE)

●●● personnalisées et très sécurisées, avec des montages toujours réalisés à taux fixe. Cet éventail d'offres permet aussi à nos clients fortunés de se constituer des portefeuilles immobiliers très diversifiés, que ce soit en termes de typologies d'actifs, de prix, de promoteurs et d'emplacement.

Entre la remontée des taux d'intérêt et certaines inquiétudes sur le marché du logement, ressentez-vous actuellement une forme d'attentisme de la part de votre clientèle ?

Laurent Garnier : Pour notre clientèle patrimoniale, la remontée des taux d'intérêt n'est pas un frein majeur à leurs projets. Bien sûr, les familles peuvent procéder à des arbitrages, mais leur appétence pour la pierre n'a jamais été aussi forte. Dans le contexte actuel, l'immobilier est très recherché car c'est un investissement de long terme concret et tangible, mais aussi rentable – puisque les revenus des loyers sont tirés vers le haut par l'inflation, et que ces opérations profitent d'allègements fiscaux sur plusieurs années.

Aurélié Tristant : L'investissement immobilier locatif est totalement en phase avec les préoccupations actuelles des Français en termes de compléments de revenus, et de préparation de leur retraite. Par ailleurs, les épargnants sont de plus en plus sensibles aux enjeux de responsabilité sociale et environnementale. Investir dans le neuf ou dans l'ancien

réhabilité, c'est aussi répondre aux besoins criants du logement en France, et participer à la modernisation du parc immobilier en acquérant un bien aux dernières normes environnementales, peu gourmand en énergie, donc économique pour ses occupants.

*Statuts de loueur en meublé professionnel (LMP) et de loueur en meublé non professionnel (LMNP).



Aurélié Tristant

Membre du directoire de Louvre Banque Privée et présidente exécutive de Louvre Banque Privée Immobilier Conseil



Laurent Garnier

Directeur général délégué de Louvre Banque Privée Immobilier Conseil

FOCUS

Une inauguration présidentielle pour Station Debout !

Le 26 janvier, à l'occasion de l'inauguration du centre de sport Station Debout, installé au cœur de nos locaux de La Poste du Louvre, nous avons eu l'immense honneur de recevoir la visite du président de la République, Emmanuel Macron.

Très sensible à la cause des personnes en situation de handicap, le président de la République nous a honorés de sa présence le 26 janvier 2023 à l'occasion de l'inauguration officielle de Station Debout, premier centre de recherche européen et d'activité physique adapté aux personnes souffrant de handicap moteur et neurologique, situé au sein de notre siège social, à Paris.

Le président de la République était accompagné de la Première Dame Brigitte Macron, du ministre des Armées, Sébastien Lecornu, du ministre délégué chargé de la transition numérique et des télécommunications, Jean-Noël Barrot, du ministre des Solidarités, de l'Autonomie et des Personnes handicapées, Jean-Christophe Combe ainsi que de la ministre déléguée en charge de Personnes handicapées, Geneviève Darrieussecq.

Jean-Marc Ribes, président du directoire de Louvre Banque Privée, Philippe Wahl, président de la Poste Groupe, Philippe Heim, Président de La Banque Postale ainsi que les principaux donateurs étaient également présents lors de ce moment d'échange émouvant pour présenter ce lieu unique.

« Ce centre innovant illustre l'engagement de Louvre Banque Privée, de ses collaborateurs, de ses partenaires et de ses clients en faveur du mécénat philanthropique, dans le cadre de son partenariat avec l'Institut pour la Recherche sur la Moelle épinière et l'Encéphale (IRME). L'occasion également de souligner la mobilisation de La Poste Groupe, de La Banque Postale et de ses filiales, dans leur démarche citoyenne pour l'intégration et l'amélioration des conditions de vie des personnes en situation de handicap », a déclaré Jean-Marc Ribes.



Le président de la République, Madame Brigitte Macron et le ministre des Armées, entourés de Jean-Marc Ribes et de l'équipe de Station Debout, le 26 janvier 2023, à Paris.

Contactez votre banquier privé

Connectez-vous sur louvrebanqueprivée.fr

Téléchargez l'application

Compatible smartphones et tablettes. Disponible gratuitement sur App Store et Google Play.

Suivez-nous



**LOUVRE
BANQUE
PRIVÉE**
PAR LA BANQUE POSTALE

Lettre d'information réservée aux clients de Louvre Banque Privée. Editeur : Louvre Banque Privée – 48 rue du Louvre 75001 Paris. Directeur de la publication : Jean-Marc RIBES. Dépôt légal ISSN 2110 – 5014. Document non contractuel. Informations présentées en vigueur au 5 juin 2023 et susceptibles d'évolutions sous réserve de l'ensemble des dispositions légales et contractuelles applicables à chaque produit ou service. Pour toute information supplémentaire, contactez votre banquier privé ou gérant de fortune.

Louvre Banque Privée - Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 190 138 494 €. Siège social : 48 rue du Louvre 75001 Paris. RCS Paris 384 282 968. Établissement de crédit et société de courtage en assurances immatriculée à l'ORIAS sous le n°07 004 983. Adhérent au Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (DU REP) Papiers FR233171_03XUYG.