

# Investir dans l'immobilier : entre diversification stratégique de votre portefeuille et héritage d'un patrimoine familial

La plupart des investisseurs s'intéressent aux investissements immobiliers à un moment ou à un autre de leur vie. Les actifs immobiliers représentent souvent une part considérable du patrimoine de l'investisseur. Traditionnellement, les investissements immobiliers permettent une diversification des risques, et constituent un rempart contre l'inflation, ainsi qu'une source régulière de revenus. Le patrimoine immobilier est polymorphe, il peut s'agir d'une résidence principale, secondaire, de la « pierre papier » ou d'une propriété issue d'un héritage familial.



Indépendamment de la proportion d'actifs immobiliers dans le patrimoine, il demeure crucial d'adopter une stratégie commerciale et de risque claire, notamment en raison de la nature long terme de l'investissement.

L'application d'une stratégie de gestion des actifs « Buy&hold » ordinairement adoptée pour ce type d'investissement, ne doit pas empêcher le recours aux outils d'optimisation de la performance à court et à long terme tels que l'effet de levier et une structuration patrimoniale réfléchie prenant en compte les objectifs de cet investissement pour l'investisseur.

Au-delà du rendement escompté pour tout investissement, faisant l'objet d'étude minutieuse dans le cadre d'un investissement à caractère commercial ou locatif par exemple, il convient également de ne pas négliger la charge émotionnelle attachée à la détention d'un actif immobilier d'ordre privé que ce soit dans une optique de préservation d'un patrimoine intergénérationnel, ou en fonction d'autres critères tels qu'un emplacement privilégié.

Il est essentiel d'appréhender l'ensemble des conséquences liées à la détention d'un bien immobilier, notamment sur le reste du patrimoine. Il est également important de prendre en considération la gestion des

risques tels que l'augmentation des taux d'intérêt et la survenance de dépenses inattendues liées directement ou indirectement à la détention d'un bien immobilier et l'impact de ses besoins de liquidités sur le reste du patrimoine. Il est ainsi prudent de prévoir une poche de liquidités suffisante ou l'accès à des facilités de crédit à l'occasion de tout investissement immobilier. Des circonstances défavorables, ou, à l'inverse, des opportunités, peuvent survenir rapidement et il faut pouvoir agir en conséquence. Des facilités de crédit, garanties par des biens immobiliers ou d'autres actifs financiers, peuvent apporter une tranquillité d'esprit à peu de frais.

Les risques de volatilité du marché immobilier sont comme pour tout autre type d'actifs une réalité à ne pas négliger, notamment en raison du caractère peu liquide de ce type d'actif dans des circonstances de marché ordinaire. Lorsque les marchés sont impactés négativement, il peut devenir extrêmement difficile de se défaire rapidement d'un bien immobilier, contrairement à d'autres types d'actifs présentant un plus haut degré de liquidité. Il convient dès lors de se préparer au mieux pour faire face aux fluctuations du marché. Il faut s'assurer de disposer de liquidités en suffisance, et de pouvoir négocier des conditions de (re) financement adaptées en vue de réduire les risques d'interruption du crédit.

En période de prospérité économique, les conditions auxquelles sont négociés les emprunts peuvent sembler accessoires au moment de l'acquisition du bien. Elles peuvent toutefois avoir des conséquences néfastes, voire dévastatrices, en plein ralentissement économique, lorsque les alternatives au refinancement sont rares, voire inexistantes. Structurer votre patrimoine adéquatement peut empêcher qu'un actif contamine l'ensemble du portefeuille afin de limiter les pertes. Ces principes s'appliquent aussi bien aux investisseurs privés qu'aux professionnels.

Les investissements immobiliers peuvent également être utilisés pour étendre ou diversifier le portefeuille, ou pour soutenir des opportunités commerciales.

Cela peut passer par un refinancement des propriétés déjà détenues - ce qui peut être particulièrement intéressant lorsque le bien immobilier a été acquis il y a longtemps et peut être réévalué à des niveaux plus élevés - ou lorsque l'acquisition a été faite sans recourir au financement par emprunt.

Les institutions financières au Luxembourg servent souvent une clientèle fortunée dont les structurations sont complexes et, par conséquent, la consultation d'un ingénieur patrimonial peut être extrêmement précieuse. Un ingénieur patrimonial qualifié peut vous guider dans l'évaluation globale de votre patrimoine en abordant les questions générales relatives à la protection des actifs, les considérations fiscales, l'utilisation d'autres produits bancaires tels que le crédit, mais aussi planifier l'avenir à plus long terme en introduisant des considérations clés pour la planification d'une succession.

L'ingénieur patrimonial doit être impliqué le plus tôt possible. Les biens immobiliers sont généralement soumis à des droits d'enregistrement et à divers autres frais administratifs. Par conséquent, la stratégie d'acquisition initiale peut faire une différence significative et doit être décidée en tenant compte des objectifs à long terme. Grâce à une stratégie d'acquisition immobilière correctement évaluée au préalable, des exercices coûteux tels que la réorganisation ultérieure des droits de propriété, ainsi qu'une nouvelle prise en garantie sur la maison, peuvent être évités.

Les biens immobiliers sont également des actifs particuliers dans la composition du patrimoine dans la mesure où les propriétaires ou les bénéficiaires souhaitent souvent en profiter en les occupant de manière permanente ou occasionnelle. L'acquisition et la détention de propriété via une structure sociétaire peut sembler attrayante, mais elle peut aussi limiter les droits de jouissance du bénéficiaire économique. De même, certaines formes de sociétés peuvent limiter les activités autorisées, telles que les locations à court terme. Il s'agit bien entendu de considérations très importantes si l'on cherche à acquérir un bien immobilier dans une société.

La détention directe ou via une société d'un bien immobilier, doit faire l'objet d'une analyse rigoureuse alors que les conséquences liées au mode de détention peuvent non seulement être de nature financière, fiscale mais également successorale.

L'acquisition d'un bien dans un pays étranger, même dans votre pays d'origine si vous n'êtes plus résident, peut prendre du temps et être compliquée. L'accès aux conseillers ou au crédit peut être restreint ou difficile. Les banques locales peuvent ne pas accorder de prêts aux résidents étrangers, tandis que votre banque habituelle dans votre pays de résidence peut ne pas accorder de prêts pour des biens situés dans un autre état. Les banques universelles ou de détail peuvent également limiter les services bancaires aux seuls particuliers, auquel cas vous pourriez être privé d'options autrement disponibles. Travailler avec un ingénieur patrimonial vous donne accès à un spécialiste habitué aux situations complexes, aux considérations transfrontalières, à un exercice de planification à long terme ainsi que l'accès à une expertise locale qui est toujours recommandée.

Compte tenu du nombre de familles fortunées concernées par ces questions, il est peut-être surprenant que peu d'institutions soient en mesure de répondre à ces besoins de manière holistique. Au Luxembourg, la complexité de la réglementation a poussé le secteur de la banque privée, habitué à traiter des situations transfrontalières, à standardiser ces services et à parfois exclure de son offre ce que de nombreux clients considèrent encore comme des services bancaires de base. Une grande partie des services liés à la gestion de fortune et à la gestion de patrimoine a été réduite à une offre de base laissant les clients souvent livrés à eux-mêmes face à des situations qui ne semblent pas correspondre à certains critères prédéfinis. Une relation bancaire dans laquelle la banque est prête à comprendre les besoins et les circonstances spécifiques de ses clients, et à proposer des solutions sur mesure, peut apporter un soutien considérable.

L'investissement dans l'immobilier est intéressant, non seulement parce qu'il permet une bonne diversification de votre portefeuille, mais aussi parce qu'il est facile de s'attacher émotionnellement à une partie de ce patrimoine tangible offrant des possibilités de jouissance et de transmission aux générations futures. C'est un investissement que l'on peut toucher et ressentir, pour lequel on se sent passionné, et c'est ce sentiment que tout investissement devrait procurer.

Juho HILTUNEN  
Deputy CEO  
Banque Havilland S.A.

## L'audit technique du bâtiment désormais disponible pour les copropriétés

Par Laetitia HUYS

Fondé en 2018 par Pierre-Louis Firre et Marc Guimot, ImmoPass est le premier organisme indépendant de contrôle technique de l'immobilier. Ses principaux objectifs sont d'apporter de la transparence sur le marché et d'offrir un label de qualité technique pour des biens immobiliers. Depuis sa création, la start-up a effectué pas moins de 600 missions.

ImmoPass est implanté au Luxembourg depuis près de deux ans. Après une année d'expérience fructueuse en Belgique, la start-up s'est lancée sur le marché luxembourgeois en septembre 2020. L'accompagnement technique dans l'acquisition d'une habitation est fondamental, surtout sur un marché immobilier tel que le Luxembourg où les décisions doivent être prises rapidement et dont les montants financiers en jeu sont importants. Après avoir consolidé son projet sur le marché des biens immobiliers privés, ImmoPass propose désormais un nouveau service au Grand-Duché du Luxembourg, spécialement conçu pour les immeubles de copropriétés.

Afin d'en savoir plus sur ce nouveau service destiné aux copropriétés, nous avons interviewé Damien HUBLET, l'un des architectes agréés par ImmoPass au Luxembourg et Pierre-Louis FIRRE, cofondateur de la start-up.

Comment décrieriez-vous ImmoPass ?

**Pierre-Louis FIRRE :** Nous répondons à un besoin spécifique dans le cadre d'un immeuble ou d'une maison que l'on souhaite acheter, vendre et/ou gérer en bon père de famille. Notre but est également de protéger davantage le consommateur et d'améliorer la qualité de l'immobilier, en



attribuant un label de qualité technique suite à un audit professionnel standardisé.

**Damien HUBLET :** ImmoPass offre un service à un particulier d'un point de vue d'une validation de choix par rapport à un bien qu'il souhaite acquérir. C'est un outil de prise de décision dans le cadre d'un achat immobilier qui met l'accent sur la rapidité d'analyse. Le processus est en effet particulièrement rapide : de la première prise de contact à la remise du rapport par l'architecte, il ne s'écoule que maximum 5 jours. ImmoPass nous met en relation avec un client potentiel et, en tant qu'architectes, nous acceptons le rendez-vous dans les heures qui suivent la demande. Nous convenons ensuite d'un rendez-vous sur site dans les 2 jours et le rapport doit être remis endéans les 72 heures.

Quelle est la mission des architectes certifiés par ImmoPass ?

**P-L.F :** L'architecte effectue sa mission de contrôle pour identifier les différents problèmes de l'habitation et remet ensuite son rapport. Mais ça ne se limite pas à l'analyse



technique : nos architectes restent disponibles et à l'écoute des clients. Ils donnent très volontiers des conseils ou suggestions. Quand vous vous procurez un ImmoPass, vous achetez certes la transparence de votre habitation, mais aussi un moment avec un architecte qui va pouvoir vous guider et répondre à vos éventuelles questions et préoccupations.

**D.H :** Au-delà de l'analyse pure et dure, notre mission est d'ouvrir les yeux de nos clients sur le potentiel de l'habitation. Les candidats acheteurs viennent parfois avec des idées préconçues, et en tant qu'architectes, nous sommes là pour les conseiller, pour apporter les solutions basées sur notre expérience.

Comment se déroule concrètement un audit ImmoPass pour un acheteur ?

**P-L.F :** Le client prend contact avec ImmoPass et l'architecte convient rapidement d'un rendez-vous sur site avec le potentiel acheteur. Il effectue ensuite son analyse sur 80 points de contrôle en s'appuyant notamment sur les documents disponibles

tels que les plans, les entretiens, les permis, les conformités etc. L'architecte donne bien sûr des informations au potentiel acheteur durant la visite et remet le rapport d'analyse plus poussé dans les 72 heures. Tous les types de travaux y sont mentionnés. Un score est fixé pour l'ensemble des points de contrôle d'une thématique. Celui-ci est associé à des codes de couleurs facilement reconnaissables, allant du vert au rouge, qui permettent de distinguer d'un simple coup d'œil les points de contrôle problématiques. À chaque problématique constatée, l'architecte repère son origine et procède à un diagnostic précis. En outre, il propose des pistes de solutions techniques concrètes pour y pallier. Son analyse est associée à une estimation de budget qui permet de mieux appréhender les futurs travaux.

Pourquoi avoir également développé cet outil pour les copropriétés ?

**P-L.F :** Un audit technique réalisé par ImmoPass représente une véritable aide à la décision lors des Assemblées Générales des copropriétés. Dans les Assemblées Générales, c'est parfois à qui crie le plus fort pour donner ses priorités par rapport aux travaux. Et c'est là que nous intervenons au travers de l'audit et du rapport : nous posons un diagnostic neutre, indépendant. Notre audit peut être vu comme un livre de chevet de la copropriété : c'est une véritable feuille de route en termes de travaux pour les 2, 5 ou 10 prochaines années. Nous apportons de la clarté et budgétisons les travaux, tout en proposant des pistes et des solutions. Il s'agit d'une solution clé en main pour répondre aux responsabilités civiles des syndics, avec une triple garantie : conformité - expertise - rapidité.

Comment se déroule techniquement un audit des copropriétés ?

**D.H :** Au niveau technique, nous vérifions les communs de l'immeuble à sa-

voir toute l'enveloppe (toiture, murs, façade, châssis, balcons), les abords et les accès (parkings, sous-sols), ainsi que les locaux techniques. Pour une vue représentative, nous analysons également au minimum une unité de l'immeuble. L'audit est une prestation d'aide au suivi de la gestion de la copropriété. Le syndic doit avoir une vision claire des engagements et éventuels travaux à prévoir sur le court, moyen et long terme. Est-ce que les comptes sont suffisants pour l'entretien ? Faut-il augmenter les provisions dans les caisses ? Il est nécessaire d'être bien documenté et d'avoir un bon suivi. L'audit permet par ailleurs d'assurer la pérennité technique d'un immeuble et sa conformité et peut aussi s'avérer utile en raison de sa transparence pour toutes les parties concernées.

En quoi ImmoPass peut s'avérer utile sur le marché luxembourgeois ?

**D.H :** Le marché immobilier luxembourgeois comprend de nombreuses anciennes résidences. La tendance est à la démolition. Certains axes de Luxembourg-ville ne ressemblent plus du tout à ce que c'était avant. Des bâtiments construits neufs il y a 20/30 ans ont déjà été démolis ! Dans ce cadre, ImmoPass se présente comme un service qui considérera l'opportunité réelle de la préservation du patrimoine. On veille à faire une analyse pointue du bâtiment pour évaluer la meilleure solution (démolition ou rénovation). ImmoPass est donc en phase avec les questionnements de l'époque : on est dans une ère de récupération, de réutilisation.

Quel est le coût d'un audit technique ?

**P-L.F :** Dans le cadre d'un accompagnement à l'achat pour une habitation individuelle, le tarif s'élève à 749 euros TTC. Pour une copropriété, tout dépend de la taille du bâtiment ou de l'immeuble.