

# Financer de l'immobilier avec sa pension

Utiliser sa pension complémentaire pour investir dans l'immobilier avant l'âge de la retraite? C'est possible. Cette pratique est même en hausse, selon le leader des pensions complémentaires, AG Insurance.

CARINE MATHIEU

Complément de pension pour un travailleur quand il prendra sa retraite, l'assurance groupe, constituée pendant la carrière par les cotisations versées par l'employeur et le salarié, peut aussi être utilisée pour financer l'achat d'une maison ou des travaux de rénovation (lire l'encadré).

Selon AG Insurance, le leader des pensions complémentaires en Belgique, le nombre d'avances accordées sur les réserves en assurance groupe a progressé de près de 50% entre 2009 et 2011. «La formule est intéressante pour les personnes approchant de l'âge de la pension et qui ont déjà constitué un beau montant de réserves. Elles peuvent alors choisir de financer, par exemple, leur seconde résidence avec leur assurance groupe. Mais les avances peuvent aussi servir à financer de plus petites dépenses immobilières, comme des rénovations. Dans ce cas, une avance sur assurance groupe peut aussi être une option pour les personnes plus jeunes», explique-t-on auprès de la compagnie d'assurance.

Allianz constate également une hausse de l'intérêt pour les avances sur les pensions complémentaires, mais ce phénomène semble se concentrer sur deux types d'assurés: les cadres supérieurs qui reçoivent tout ou partie de leur bonus dans leur assurance groupe et les indépendants dans le cadre d'un engagement individuel de pension (EIP, pension complémentaire pour les dirigeants d'entreprise indépendants ayant une société). Dans ces deux cas, les réserves — et donc les avances potentielles — sont plus importantes. «Un salarié qui verse chaque mois une prime dans son assurance groupe doit quand même attendre un certain temps avant de pouvoir demander une avance importante», explique Pol Kerckhof, responsable marketing auprès d'Allianz. Dans le cadre d'un EIP,

un indépendant peut, par exemple, verser une prime unique de 100.000 euros. Le plan bonus permet, lui, de verser les primes des commerciaux par exemple, dans une assurance groupe.»

## Risques de la mise en gage

AG Insurance et Allianz constatent peu de nouvelles demandes d'utilisation de l'assurance groupe pour la reconstitution du capital d'un crédit hypothécaire ou la mise en gage, en remplacement ou complément d'une assurance solde restant dû. Le remboursement d'un emprunt hypothécaire avec le capital de sa pension complémentaire représente en effet certains risques. «On ne conseille jamais les formules 'bullet' pour un particulier salarié qui achète sa première maison», explique Daniel Vanderveken, gérant du courtier VDV Conseil. Le particulier salarié qui rembourse son emprunt avec l'assurance groupe de son employeur se prive en outre d'un capital qui sera probablement bien utile à l'âge de sa pension.

La compagnie d'assurance Axa souligne elle aussi les risques d'utiliser sa pension future pour acheter un bien immobilier. «Tout n'est pas d'avoir un bien immobilier, encore faut-



«On utilise la valeur future du capital pension pour acheter un bien qui va prendre de la valeur.»

BERTRAND ROLAND  
DEVAUX & ASSOCIATES

il pouvoir continuer à vivre décemment et entretenir ledit bien pendant tout l'après-carrière qui peut couvrir une période assez longue», avertit l'assureur.

## Opportunités d'investissement

Pour les indépendants en société, la formule «emprunt avec reconstitution» peut toutefois être intéressante. «Une personne physique fait un prêt à terme fixe et ne paie que les intérêts. Le capital est reconstitué par un EIP souscrit par la société», explique Daniel Vanderveken.

Bertrand Roland est un des trois associés de la société bruxelloise Devaux & Associés. «Nous aidons nos clients — des indépendants, des chefs d'entreprise, des professions libérales — à structurer leur patrimoine à partir de leurs revenus professionnels», explique-t-il. Dans cette perspective, la mise en gage de la pension complémentaire pour rembourser un crédit bullet est un outil particulièrement utile pour constituer un complément de retraite. Un exemple? Un dirigeant d'entreprise dispose d'un EIP qui lui fournira un capital pension de 300.000 euros au moment de sa retraite en 2032. Il souscrit un crédit à terme fixe de 300.000 euros, sur 20 ans, pour acheter un immeuble de rapport, qu'il met en location pendant toute la durée du prêt. Les revenus locatifs — 1.000 euros par mois — remboursent les intérêts du crédit. Il s'agit d'une simulation brute, qui ne tient pas compte des frais d'acquisition, du pré-compte immobilier, des frais de gestion.

En 2032, le capital pension touché sert à rembourser le crédit. «Mais l'immeuble acheté en 2012 a pris de la valeur», poursuit Bertrand Roland. Si l'on tient compte d'une hausse de 2,5% par an, l'immeuble vaudra plus de 490.000 euros en 2032. On a donc utilisé la valeur future du capital assuré, qui n'a en outre pas été érodé par l'inflation, pour acheter un bien qui va prendre de la valeur.»

Cette formule convient surtout aux EIP, plus flexibles que les assurances groupe. Le montant des primes peut être adapté à tout moment. Une option utile, si le rendement promis du capital pension n'est pas au rendez-vous, en raison des turbulences sur les marchés.

## TROIS MANIÈRES D'UTILISER SON ASSURANCE GROUPE AVANT LA DATE

La loi sur les pensions complémentaires de 2003 prévoit trois formules d'utilisation de l'assurance groupe à des fins immobilières: l'avance, la mise en gage pour un emprunt avec reconstitution du capital ou en guise de solde restant dû.

**L'avance.** Depuis 2004, il est interdit de toucher avant l'âge de 60 ans au capital de son assurance groupe. Une exception toutefois: les avances sont autorisées pour permettre à l'affilié d'acquiescir, de construire ou de rénover des biens immobiliers. Habitation personnelle, immeuble de rapport, résidence secondaire, terrain... la nature du bien importe peu. Les avances peuvent servir à financer tout type de rénovation, l'aménagement d'une cuisine, d'une véranda...

Unique condition: le bien concerné doit se trouver dans l'Espace économique européen (Union européenne, plus le Lichtenstein, la Norvège et l'Islande). Les avances doivent être remboursées dès que le bien immobilier en question sort du patrimoine de l'affilié.

L'affilié pourra prélever un maximum de 60% des réserves constituées (les cotisations déjà versées et les intérêts acquis). Chaque année, il devra payer des intérêts sur cette avance (environ 5,5%). Celle-ci peut en effet être remboursée par l'affilié, qui touchera alors la totalité de son assurance groupe au moment de sa pension, comme s'il n'y avait jamais eu d'avance. L'assureur doit donc continuer à rémunérer l'avance prélevée. L'intérêt est plus élevé que celui en vigueur sur le marché bancaire, l'assureur prenant sa marge.

Si l'affilié décide de ne pas rembourser l'avance, celle-ci sera déduite de la prestation finale de son assurance groupe.

Dans certaines formules d'assurance groupe, les intérêts sur l'avance peuvent être variables et revus chaque année. Dans certains cas, l'affilié ne paye aucun intérêt jusqu'à sa pension. Tous les intérêts sont alors capitalisés et déduits de la prestation finale.

Les formalités sont très simples. Une simple demande à l'assureur suffit, pour autant que ces possibilités figurent dans le règlement de pension de l'assurance groupe.

Les avances sont aussi possibles dans le cadre d'un fonds de pension, d'une pension libre complémentaire pour indépendant (PLCI) ou d'un engagement individuel de pension (EIP) pour un dirigeant de société.

**L'emprunt avec reconstitution.** Dans le cas d'un emprunt hypothécaire avec reconstitution, également appelé «credit bullet», seuls les intérêts sont dus. Le capital est remboursé à la fin du prêt. L'idée est donc de rembourser le capital avec l'assurance groupe qui est alors mise en gage. Le moment du versement du capital de l'assurance groupe doit donc coïncider avec l'échéance du crédit. Les intérêts dans ce type de prêt sont plus élevés que dans un crédit classique.

**Solde restant dû.** Au lieu de souscrire une assurance solde restant dû, souvent exigée pour garantir le remboursement d'un emprunt hypothécaire en cas de décès, un salarié peut utiliser la garantie décès de son assurance groupe. Le capital décès est alors mis en gage à concurrence du montant du prêt hypothécaire. Si ce montant n'est pas suffisant, l'employé peut prendre un capital supplémentaire sous forme d'assurance solde restant dû. C.M.A.