

Mieux connaître WHESTIA

Informations



Pour en savoir plus sur cette entreprise d'assurances dont l'action contribue à faciliter l'accès à la propriété, nous avons rencontré Emmanuel FRANZINI, son Administrateur-Directeur général depuis novembre 2003.

L'ensemble des interactions régulières entre les 3 acteurs (FLW, SWCS et Whestia) complétées par l'assistance technique d'Ethias permettent à Whestia de conjuguer une expertise d'institutions au service des citoyens et une gestion professionnelle de l'assurance.

Quelles sont les particularités de Whestia ?

Whestia Assurances wallonnes du logement est une société anonyme de droit privé, créée en l'an 2000 à l'instigation de la Société wallonne du logement, qui a pour actionnaires fondateurs 2 opérateurs de renom : la SWL et Ethias Vie.

S'agit-il d'un Organisme d'Intérêt Public (OIP) ?

Whestia n'est pas un OIP mais bien une entreprise commerciale à part entière. Cela étant, ses activités, pleinement intégrées dans une logique de marché (l'activité doit répondre aux impératifs économiques de viabilité et de rentabilité), s'inscrivent aussi dans le cadre et le respect de la politique de logement développée par les différents acteurs dont les missions publiques sont de concrétiser le droit au logement des citoyens par, entre autres, un meilleur accès à la propriété ou à la conservation d'un premier logement.

Depuis 2001, Whestia dispose d'un agrément des autorités de contrôle pour pratiquer la branche « Assurances sur la vie non liées à des fonds d'investissement à l'exception des assurances de nuptialité et de natalité » (branche 21) et ses statuts disposent que la société a pour objet « toute opération d'assurance, de co-assurance et de réassurance ».

Pourquoi avoir créé une compagnie d'assurances spécifique en Région wallonne ?

A l'origine, il s'agissait d'une sorte de filiale de la SWL à qui la société-mère confiait la gestion et le développement des assurances-vie, produit dérivé de son activité hypothécaire.

Sa naissance a répondu à une volonté de doter l'activité d'assurances de la SWL d'une structure de gestion distincte aux fins d'assurer le développement spécifique et transparent, et d'accroître encore l'efficacité des dispositifs en matière d'accès au logement. Ce statut de société privée est conforme aux dispositions légales en matière d'assurances.¹

Dans le même temps que la création de Whestia, le Gouvernement wallon a autorisé la SWL à transférer sa branche d'activité « Prêts hypothécaires sociaux » à la Société Wallonne de Crédit Social (SWCS). Logiquement, cette entité participe à l'actionnariat depuis 2004 et a été rejointe par le FLW à la fin de l'année 2005.

Quel bilan peut-on dresser aujourd'hui ?

En quelques chiffres, le bilan 2003 peut être résumé comme suit : 1.148 contrats produits ; un peu plus de 3.000.000,00 € de chiffre d'affaires ; 4 équivalents temps plein.

(1) Loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des sociétés d'assurances et aux recommandations de l'Office de contrôle des assurances devenu la Commission bancaire, financière et des assurances.

Dès juillet 2004, la distribution des produits Whestia a été confiée aux guichets du crédit social de Wallonie ayant obtenu un agrément provisoire de la SWCS. Cette modification a considérablement modifié la structure du canal de distribution de Whestia. Forte des nouveaux partenariats, de l'application d'un nouveau règlement des prêts par la SWCS et de taux d'intérêts hypothécaires historiquement bas, le chiffre d'affaires a évolué de 48,01 % par rapport au volume d'encaissement de 2003 : un peu plus de 4.500.000,00 € pour 1.814 nouveaux contrats produits.

A personnel égal, ce résultat n'aurait pas été possible sans la mise en place du logiciel de production et de gestion des polices d'assurances « Temporaires décès » dénommé Whestia-Viv@. Ce logiciel est destiné prioritairement aux guichets du crédit social, qu'ils soient « prêteurs » ou « courtiers » en matière de prêts hypothécaires.

En outre, la qualité et le dynamisme d'une équipe motivée, professionnelle et rigoureuse a permis de faire face à une demande exceptionnelle en 2005 ; 4.314 contrats ont été conclus pour un chiffre d'affaire de 9.764.419,58 €.

Statistiquement, le montant total des indemnités à déboursier par Whestia au cours des cinq prochaines années s'élèvera à 3.000.000 € par année.

Quel produit propose Whestia ?

Actuellement, une « temporaire décès à capital décroissant » communément appelée la Solde restant dû. Whestia propose de souscrire à ce type de contrat par le paiement de primes périodiques annuelles ou, plus communément lors de la conclusion de contrats hypothécaires sociaux, par

le paiement d'une prime unique. Depuis deux ans, l'entreprise couvre également des opérations dans lesquelles « le prêteur » peut être n'importe quel organisme financier ou bancaire. En 2005, compte tenu de la concurrence féroce à laquelle se sont livrés les organismes hypothécaires, ce type de cas s'est multiplié.

Qu'est-ce au juste qu'une « Solde restant dû » ? une assurance indispensable pour éviter à vos héritiers de rembourser votre dette si vous décédez prématurément.

L'assurance « solde restant dû » garantit, si vous décédez avant le terme du contrat, le versement d'un capital correspondant au solde restant à rembourser sur votre emprunt hypothécaire. Votre dette s'efface totalement ou partiellement ; vos héritiers deviennent propriétaires sans devoir assumer la charge de votre emprunt.

La souscription d'une telle assurance est souvent imposée par votre organisme de crédit hypothécaire. Elle est obligatoire dans le cadre d'un crédit social.

Un candidat à l'octroi d'un crédit hypothécaire social doit-il nécessairement souscrire sa « solde restant dû » auprès de Whestia ?

Non, l'organisme de crédit ne peut imposer un assureur particulier. Cependant, dans le cas d'une souscription d'assurance solde restant dû chez Whestia, une réduction de 0,20 % sera octroyée sur le taux du crédit hypothécaire (cat I et II) conclu auprès de la SWCS. De plus, tant à la SWCS qu'au FLW, en cas de souscription d'une police d'assurance décès auprès de Whestia, la prime peut être prêtée au taux réduit du crédit hypothécaire.

Quelle spécificité présente cette assurance ?

Le tarif du produit « temporaire décès » est basé techniquement sur les taux de mortalité déduits des tables réglementaires, et est garanti pour toute la durée du contrat (et donc pendant plusieurs années et décennies). Bien que ces tables ne décrivent pas toujours fidèlement la mortalité des assurés, cette option permet de proposer des bases techniques suffisamment prudentes pour préserver les assurés de toute insolvabilité de notre compagnie. Des réserves mathématiques suffisantes pour répondre aux nouvelles dispositions européennes qui devraient voir le jour d'ici 2010 sont constituées.

Certains assureurs construisent des tables de mortalité dites d'expérience qui leur permettent de proposer un tarif attractif à première vue. N'oublions pas que ces tarifs ne sont pas garantis pendant toute la durée du contrat mais par périodes triennales. Par ailleurs, cette technique peut, dans certains cas, générer des tarifs insuffisants pour garantir une gestion prudentielle et la bonne fin des obligations contractuelles des assureurs concernés.

Un second avantage est que Whestia n'applique jamais de surprime dans le cadre des prêts hypothécaires sociaux. Sur base d'une simple déclaration médicale (5 questions seulement), les couvertures proposées au tarif de base sont acceptées, sans réclamation de prime complémentaire, même pour les personnes en « moins bonne santé ».

La prime appliquée diffère selon qu'il s'agit d'un homme ou d'une femme. Ainsi la solidarité entre les assurés est garantie, pas question de favoriser une segmentation accrue des risques

en prenant comme circonstance le fait d'être fumeur ou non, d'avoir une surcharge de poids (on ne le contrôle pas toujours), un rhume ou un pied cassé....

On a beaucoup entendu parler de fiscalité immobilière. Les contrats de Whestia sont-ils concernés ?

En effet, la loi du 27 décembre 2005 portant des dispositions diverses (*Moniteur belge* du 30 décembre 2005, deuxième édition) contient plusieurs dispositions fiscales. Les modifications les plus importantes sont celles qui sont apportées, en matière de fiscalité immobilière, à la « déduction pour habitation unique ». Aussi, cette loi de « réparation » revoit également la clause d'attribution bénéficiaire des contrats d'assurance de solde restant dû et instaure une taxe de 1,10 % sur les primes de ces contrats, même pour ceux déjà en cours.

Traditionnellement, la réduction d'impôt était subordonnée à la condition que le bénéficiaire, en cas de décès, soit le conjoint ou le cohabitant légal du preneur d'assurance, ou un parent jusqu'au deuxième degré. En pratique, cette condition posait des difficultés dès lors que la personne qui devait payer l'impôt sur le capital décès n'était pas toujours la personne libérée de la dette hypothécaire ou acquérant le bien immobilier à l'occasion du décès.

En 2005, lors de l'instauration de la « déduction pour habitation unique », le législateur a voulu proposer une solution à ce problème. Une assurance vie qui sert exclusivement à garantir un prêt hypothécaire répondant aux conditions de la « déduction pour habitation unique » et effectivement déduit dans ce cadre fiscal, doit obligatoirement désigner comme bénéficiaires en cas de décès, « les personnes qui suite au décès de l'assuré acquiè-

rent la pleine propriété ou l'usufruit de l'habitation »².

Cette nouvelle clause s'applique même aux polices existantes (y compris dans le régime de l'épargne logement), sous réserve d'un régime transitoire. Ainsi, la réduction d'impôt continuera à être accordée jusqu'au 31 décembre 2008, et ce, même si l'ancienne clause bénéficiaire (conjoint, cohabitant légal ou parents jusqu'au 2^{ème} degré) figure encore dans la police et que le contrat n'est pas encore formellement adapté (art.189 de la loi du 27 décembre 2005). Concrètement, WHESTIA Assurances wallonnes du logement s.a. devra adapter l'ensemble des polices en portefeuilles pour y introduire une nouvelle clause bénéficiaire. Cette opération doit se réaliser pour le 31 décembre 2008 au plus tard.

(2) Art. 115 alinéa 1, 5°, b - C.I.R. 1992.



www.whestia.be