

## Une activité hypothécaire en transition

L'année 2025 constitue **un exercice charnière** pour le marché immobilier wallon et pour l'activité hypothécaire de la SWCS. Deux évolutions majeures ont marqué cette période : l'entrée en vigueur, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, de la **réforme des droits d'enregistrement** annoncée à l'été 2024, et la **hausse significative des prix de l'immobilier** qui s'en est suivie. Ces facteurs ont directement influencé les décisions des ménages et le rythme de production de la Société wallonne du crédit social.

## Un marché à deux vitesses

En 2025, le marché immobilier wallon a connu une reprise particulièrement dynamique. Le nombre de transactions a progressé par rapport à 2024, confirmant un regain d'activité après une période plus stable. Dans le même temps, le prix moyen d'une maison a augmenté d'environ 15 % sur un an, traduisant une tension accrue entre l'offre et la demande.

Cette évolution témoigne de la vitalité du marché, mais **elle exerce une pression supplémentaire sur les jeunes ménages et les foyers à revenus modestes**. Pour ce public cible de la SWCS, l'augmentation des prix constitue un défi supplémentaire dans la concrétisation de leur projet d'acquisition.

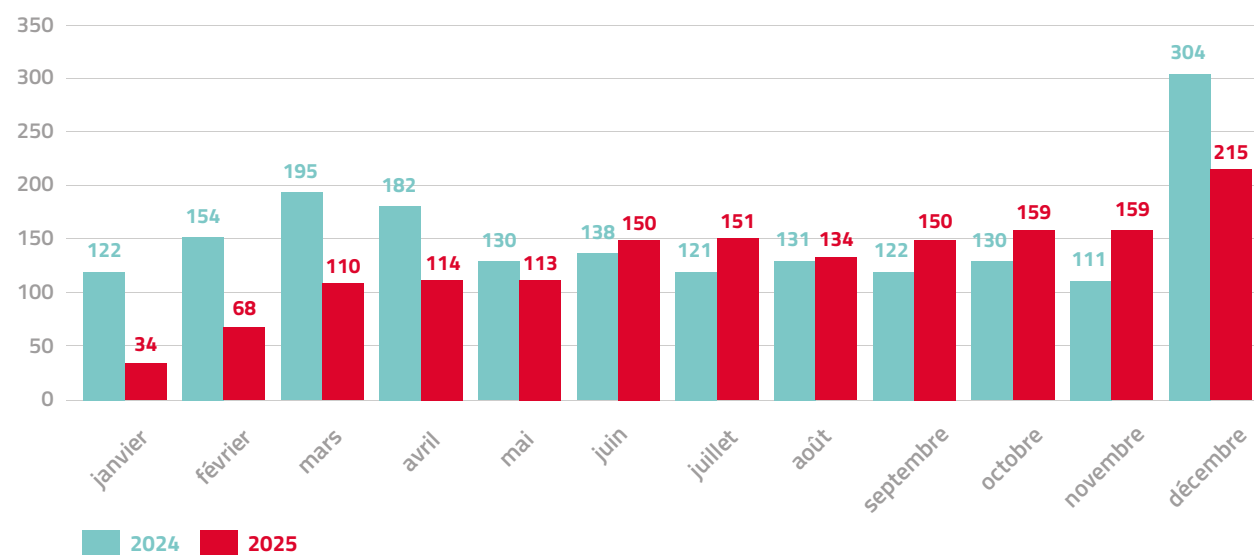
Dans ce contexte, **la mission sociale de la SWCS prend toute son importance**. En proposant des conditions de crédit adaptées, elle contribue à maintenir un accès encadré, durable et sécurisé à la propriété. Son intervention agit ainsi comme un levier de stabilisation pour des ménages qui, sans ce soutien, seraient plus exposés aux tensions du marché.

## Droits d'enregistrement : un effet d'anticipation marqué à la SWCS

La réduction du taux des droits d'enregistrement constitue un signal fort en faveur de l'accession à la propriété. Ses effets doivent toutefois être nuancés : **une part importante du public de la SWCS bénéficiait déjà de droits réduits** lors de l'acquisition d'une habitation modeste. Pour ces ménages, la réforme n'a donc pas toujours représenté un avantage net.

Elle a d'ailleurs conduit de nombreux candidats acquéreurs à revoir leurs calculs et à adapter le calendrier de leur projet. L'annonce de la réforme à l'été 2024 a généré un effet d'anticipation significatif : de nombreux ménages ont finalisé leur acquisition avant la fin de l'année 2024 pour profiter des dispositifs existants, ce qui explique le volume exceptionnel de signatures enregistré en décembre 2024.

## Nombre d'actes signés 2024-2025 (FINANCÉS PAR LA SWCS)



Le début de l'année 2025 a naturellement été marqué par une phase d'ajustement, le temps que le marché et les candidats acquéreurs intègrent pleinement le nouveau cadre fiscal.

Cette situation a simplement entraîné un léger décalage dans la répartition des dossiers entre 2024 et 2025 ; sans cette anticipation, **la production des deux années aurait probablement été plus équilibrée**.

## Une mission sociale pleinement affirmée

La production de la SWCS **ne suit pas mécaniquement l'évolution du marché** immobilier traditionnel. Cette différence s'explique par la spécificité de son public, particulièrement sensible aux variations de prix et aux changements fiscaux.

La Société wallonne du crédit social **assume pleinement ce positionnement**, qui constitue le cœur de sa mission : permettre un accès à la propriété pour les jeunes ménages et les foyers à revenus modestes qui peinent à obtenir un crédit bancaire, indépendamment des fluctuations conjoncturelles.

L'année 2025 illustre cette double réalité : la baisse des droits d'enregistrement a soutenu la dynamique du marché immobilier wallon, tandis que la hausse des prix et la suppression de certains avantages fiscaux ont rendu l'accès à la propriété plus complexe pour les ménages les plus modestes.

Dans ce contexte, **la SWCS confirme son rôle d'acteur public** essentiel, garantissant un accompagnement adapté et un accès encadré à la propriété pour un public jeune et socialement ciblé.



Envie d'en savoir plus ?  
Consultez le rapport annuel complet  
[www.swcs.be/rapport-annuel](http://www.swcs.be/rapport-annuel)

## RAPPORT ANNUEL

le crédit au cœur de vos projets

2025

Société wallonne du crédit social

La SWCS a permis à  
**6.878 ménages wallons**  
de concrétiser leur projet

# Les chiffres marquants

En tant que service public et alternative aux banques, la SWCS propose de concrétiser le projet de vie des ménages wallons<sup>1</sup> au moyen de différentes formules de prêts.

## L'accès à la propriété

Crédits hypothécaires

1.557

prêts

281.317.377 €

Montant prêté<sup>2</sup> :

Montant moyen d'un prêt :  
180.679 €



450

prêts

prêts ont été octroyés à des personnes isolées de moins de 30 ans

89%

de nos prêts ont été octroyés à des ménages ayant des revenus dits précaires ou modestes (C1 et C2)

69,5%

de nos prêts ont une quotité égale ou supérieure à 100%

## Âge des emprunteurs

70% < 35 ans

19% entre 35 et 44 ans  
9% entre 45 et 54 ans  
2% ≥ 55 ans

## RIG des ménages<sup>3</sup>

68% C1 (- de 26.900€)  
21% C2 (de 26.900,01€ à 38.300€)  
8% C3 (de 38.300,01€ à 50.600€)  
2% C4 (de 50.600,01€ à 63.100€)  
1% C5 (de 63.100,01€ à 76.100€)

## Répartition géographique des prêts

Hainaut > 44%  
Namur > 8%  
Liège > 38%  
Luxembourg > 9%  
BW > 1%

## La rénovation du logement

Prêts à taux 0 pour financer des travaux de rénovation énergétique

Montant prêté<sup>2</sup> :

5.575<sup>1</sup>

prêts

222.566.840 €

Montant moyen d'un prêt :

39.922 €

Le montant moyen des prêts à taux 0 pour la rénovation est passé de 24 093 € en 2023 à 39 922 € en 2025, soit une hausse d'environ

66% en 2 ans

L'augmentation reflète des rénovations plus profondes et plus complexes, fortement orientées vers la performance énergétique.

Avec un plafond par dossier fixé à 60 000 €, le montant moyen mobilise désormais près des deux tiers de l'enveloppe disponible. Par ailleurs, près de

30% des dossiers

atteignent ce plafond, ce qui confirme l'ampleur croissante des investissements engagés par les ménages.

## Âge des emprunteurs<sup>3</sup>

32% < 35 ans

28% entre 35 et 44 ans  
19% entre 45 et 54 ans  
21% ≥ 55 ans

## RIG des ménages<sup>3</sup>

31% C1 (- de 26.900€)  
20% C2 (de 26.900,01€ à 38.300€)  
17% C3 (de 38.300,01€ à 50.600€)  
32% C4 (de 50.600,01€ à 114.400€)

## Répartition géographique des prêts<sup>3</sup>

Hainaut > 41%  
Namur > 17%  
Liège > 24%  
Luxembourg > 8%  
BW > 10%



## La location d'un bien

Prêts à taux 0 pour financer la garantie locative d'un logement

610

prêts

Montant prêté :

899.927 €

## Âge des emprunteurs

51% < 35 ans

20% entre 35 et 44 ans  
14% entre 45 et 54 ans  
15% ≥ 55 ans

Montant moyen d'un prêt :

1.475 €

## RIG des ménages<sup>4</sup>

77% C1 (- de 26.900€)  
14% C2 (de 26.900,01€ à 38.300€)  
6% C3 (de 38.300,01€ à 50.600€)  
3% C4 (de 50.600,01€ à 114.400€)

<sup>1</sup> soit 4.711 prêts à tempérament et 864 crédits hypothécaires conclus conjointement à un crédit hypothécaire à taux

<sup>2</sup> dont 21.737.205 € de crédits hypothécaires

<sup>3</sup> pour les 4.711 prêts à tempérament exclusivement

<sup>4</sup> basé uniquement sur les revenus de l'emprunteur, à l'exclusion d'un éventuel co-emprunteur

# LE PRÊT rénovation bousculé

La transition vers le nouveau régime a légèrement réduit la demande, mais celle-ci est restée solide. En septembre, la SWCS a franchi le cap des 1 000 premiers contrats signés avec les nouvelles primes.

## Un dispositif toujours essentiel pour la rénovation

Malgré la baisse des primes liée à la réforme, le prêt à taux zéro reste largement plébiscité. Le montant moyen des prêts a augmenté de manière significative, passant de 24 000 € en 2023 à près de 40 000 € en 2025. Cette progression reflète des rénovations plus profondes et plus orientées vers la performance énergétique.

Le montant moyen des prêts mobilise une part importante de l'enveloppe disponible de 60 000 €. À noter que 30 % des dossiers atteignent le plafond autorisé, ce qui confirme le rôle stratégique de ce dispositif pour soutenir des travaux ambitieux.

## Une année marquée par la réforme des primes

Le 13 février 2025, le Gouvernement wallon a annoncé une refonte du système de primes, en raison du coût élevé du dispositif en place depuis 2023. Les citoyens souhaitant bénéficier du prêt à taux zéro couplé aux anciennes primes devaient introduire leur demande avant minuit le même jour.

Cette annonce a provoqué un véritable afflux de demandes : 295 dossiers ont été déposés en une seule journée sur *Appicrédit*, la plateforme digitale de la SWCS. Un chiffre qui surpasse largement l'ensemble du mois de janvier 2025. Ce "rush" de dernière minute illustre l'engouement pour ce régime avantageux et la volonté des ménages de sécuriser leur financement avant la réforme.

## Perspectives et anticipation pour 2026

L'année 2026 s'annonce déjà comme un nouveau défi pour les prêts à tempérament, avec une nouvelle réforme des primes prévue pour octobre. Cette situation introduit encore des incertitudes, notamment sur le niveau des aides financières disponibles pour les ménages.

Toutefois, l'expérience de 2025 montre que le dispositif reste solide et attractif : même une baisse significative des primes n'a pas réduit l'intérêt pour le prêt à taux zéro. Les familles continuent de percevoir sa valeur, qui réside dans la possibilité de financer des rénovations ambitieuses tout en maîtrisant leur effort financier.

La SWCS pourra donc s'appuyer sur cette expérience pour accompagner les ménages dans leurs projets, en garantissant l'accès à ce dispositif et en soutenant concrètement la rénovation durable du parc immobilier wallon, quelles que soient les évolutions réglementaires à venir.

<sup>1</sup> de maximum 2 enfants

<sup>2</sup> dont 21.737.205 € de prêts travaux à taux 0%

<sup>3</sup> revenus imposables globalement