

RAPPORT ANNUEL 2015

2.816
PRÊTS
HYPOTHÉCAIRES
DONT 2.526
PROJETS
D'ACQUISITION

339.187.013 €
PRÊTÉS

48 % DES
EMPRUNTEURS
ONT DES REVENUS
PRÉCAIRES

2.389
ÉCOPACKS
ET
6.876 TRAVAUX
FINANCÉS

120.453 €
MONTANT
MOYEN

16.810 €
MONTANT
MOYEN

40.160.275 €
PRÊTÉS

S W C S

Crédit wallonne du crédit social



PLAN
MARSHALL
4.0
www.wallonie.be

2000

- La SWCS a été créée le 22 décembre 2000 sous l'impulsion du Ministre du logement de l'époque qui réforma le secteur. Depuis 1984, c'était en effet la Société régionale wallonne du logement (SRWL devenue depuis SWL) qui, suite à la régionalisation des compétences relatives au logement, avait pour mission, d'une part, de gérer le parc locatif de logements sociaux et, d'autre part, d'accorder des prêts hypothécaires sociaux pour l'acquisition de logements. Le Ministre décida de scinder les activités, la SWCS se voyant confier la mission de gérer la partie acquisitive tandis que la SWL garda la partie locative.



2008-2009

- ♦ Le Chèque Logement est octroyé entre le 1^{er} mars 2008 et le 31 décembre 2009.
- ♦ Au 1^{er} janvier 2009, la Région wallonne remplace le prêt jeunes par le prêt Tremplin.
- ♦ Au 1^{er} septembre 2009, la Région wallonne confie l'écoprêt, prêt à tempérament à 0 % pour les travaux économiseurs d'énergie, à la SWCS et au FLW.

- ♦ La SWCS devient SA de droit public.
- ♦ Les 23 guichets du crédit social sont agréés le 1^{er} juillet 2004.
- ♦ Nouveau règlement des prêts entre en vigueur.

2004

2012

- ♦ L'Écopack remplace l'Écoprêt, avec la particularité de préfinancer les primes.

- ♦ Habitat pour tous (HT, HTVert, HT+) est le nouveau règlement des prêts qui regroupe les aides antérieures en un seul produit.
- ♦ Le secteur fonctionne en enveloppes fermées.

2010

- ♦ La SWCS lance l'Accesspack, le Rénopack et l'Écopack.
- ♦ Les entités locales du FRCE intègrent le réseau des partenaires de la SWCS. Ce qui porte à 31 le nombre de partenaires de la SWCS.

2016

1

CRÉDIT SOCIAL

SWCS.....	p.7
Partenaires du crédit social.....	p.12
Bilan social.....	p.14

2

PRÊT LOGEMENT

Prêt hypothécaire.....	p.17
Prêt à tempérament.....	p.18
Rappel des conditions 2015.....	p.19

3

ACTIVITÉ 2015

Réalisations marquantes.....	p.23
Guichets.....	p.29
Recouvrement des créances.....	p.30

4

PERSPECTIVES 2016

Perspectives 2016.....	p.32
------------------------	------

5

PRODUCTION 2015

Production 2015.....	p.35
Chiffres 2015 Habitat pour Tous.....	p.36
Synthèse Habitat pour Tous.....	p.58
Chiffres 2015 Écopack.....	p.59
Synthèse Écopack.....	p.69

6

SITES WEB UTILES

Sites web utiles.....	p.70
-----------------------	------

SOMMAIRE**LE MOT DE
LA DIRECTRICE GÉNÉRALE**

Cette année encore, la SWCS a démontré qu'elle était une véritable alternative au secteur bancaire classique pour les wallons souhaitant devenir propriétaires ou rénover leur logement, et en particulier pour les jeunes ménages.

En effet, en 2015, 48 % des bénéficiaires d'un crédit social étaient âgés entre 18 et 30 ans; c'est près de 4 % de plus qu'en 2014.

Le crédit hypothécaire social s'adresse essentiellement (9 prêts sur 10) aux ménages à revenus précaires (50 %) et modestes (40 %).

Nos deux caractéristiques fondamentales qui font la différence pour ces ménages sont :

- **La quotité prêtée :**

Alors que les banques réclament un apport significatif de fonds propres, notre secteur peut prêter jusqu'à 110 % de la valeur du bien ; 7 prêts sur 10 ont ainsi été octroyés avec une quotité supérieure à 100 %.

- **Les revenus nets en poche :**

Les banques exigent 1.250 € alors que le seuil pour les crédits hypothécaires sociaux est de 740 €. 65 % de notre activité est réservée à des emprunteurs qui n'atteignent pas la condition des banques.

Les chiffres le démontrent : le crédit social est plus que jamais LA SOLUTION pour des milliers de ménages qui n'ont pas accès au prêt bancaire.

Ceci ne serait évidemment pas possible sans l'engagement quotidien des collaborateurs de la SWCS, des guichets et des entités locales, convaincus de leur mission sociale.



Nathalie Ombelets
Directrice générale



Qu'est-ce que la SWCS ?



Les prêts hypothécaires sociaux sont accordés à des conditions strictes en termes de revenus du ménage et de valeur du logement. Les écopacks par contre s'adressent à un public beaucoup plus large.

BREF HISTORIQUE DE LA SWCS

La SWCS a été créée le 22 décembre 2000 sous l'impulsion du Ministre du logement de

LE CRÉDIT SOCIAL

La Société wallonne du crédit social (SWCS) est un organisme d'intérêt public qui avec l'aide de ses partenaires (guichets et entités locales), offre un financement alternatif rendant possible l'accès à la propriété d'un logement et sa rénovation dans une perspective d'efficacité énergétique.

La SWCS octroie 2 types de prêts* :

- **Les prêts hypothécaires sociaux «Habitat pour Tous»** permettent de financer l'achat, la construction ou la rénovation d'un premier logement en Wallonie. Le taux d'intérêt est fixé en fonction des revenus du ménage et du montant sollicité. Le montant du prêt peut s'élever jusqu'à 110 % de la valeur vénale du logement pour couvrir les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Les travaux et l'assurance-vie obligatoire peuvent également être financés.

- **Les prêts à tempérament «écopack» à 0 % :** il s'agit d'un crédit destiné au financement de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement. L'écopack est un prêt à tempérament dont le taux (TAEG) est de 0 %.

l'époque qui réforma le secteur. Depuis 1984, c'était en effet la Société régionale wallonne du logement (SRWL devenue depuis SWL) qui, suite à la régionalisation des compétences relatives au logement, avait pour mission, d'une part, de gérer le parc locatif de logements sociaux et, d'autre part, d'accorder des prêts hypothécaires sociaux pour l'acquisition de logements.

Le Ministre décida de scinder les activités, la SWCS se voyant confier la mission de gérer la partie acquisitive tandis que la SWL garda la partie locative.

La SWCS a la forme d'une société anonyme de droit public. Son capital social s'élève à 15.775.043,77 € représenté par 63.100 actions dont 63.099 détenues par la Wallonie et une par l'Association du logement social (ALS).

Le 31 décembre 2004, la Wallonie a, en effet, racheté les parts détenues par la Société wallonne du logement pour se conformer aux dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable qui prévoit que la Région doit détenir au moins 75 % du capital de la société.

LA SWCS, AVEC SES PARTENAIRES, OFFRE UN FINANCEMENT ALTERNATIF RENDANT POSSIBLE L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ D'UN LOGEMENT ET SA RÉNOVATION DANS UNE PERSPECTIVE D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE !

LES MISSIONS DE LA SWCS

Le décret du 15 mai 2003 (M.B. du 1er juillet 2003) modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable confère à la SWCS les missions de service public suivantes :

- Assurer la gestion financière et administrative du crédit hypothécaire social ;
- Assurer la promotion du crédit hypothécaire social ;
- Assurer l'accompagnement des candidats emprunteurs ;
- Assurer des missions d'opérateur immobilier (décret du 09/02/2012) ;
- Promouvoir l'expérimentation et la recherche en matière de crédit hypothécaire social ;
- Assurer le bon fonctionnement et la saine gestion des guichets du crédit social ainsi que la qualité des services rendus par ceux-ci ;
- Favoriser l'accès à la propriété ou à la conservation d'un premier logement.

LES LIGNES DIRECTRICES DU CONTRAT DE GESTION

Conformément à l'article 175.2 § 1 du Code wallon du logement et de l'habitat durable, la SWCS remplit exclusivement des missions de service public et les missions autorisées par le Gouvernement wallon. Dès lors, la Société wallonne de crédit social est soumise au droit administratif et aux procédures administratives en ce qui concerne les relations qu'elle a avec le Gouvernement wallon. Cette relation s'est notamment concrétisée dans un premier contrat de gestion 2007-2012. Le deuxième contrat a été signé en 2013 et sera d'application jusqu'en 2018.

La SWCS s'engage à respecter les principes suivants dans l'exercice de ses missions :

- Orientation client ;
- Collaboration et démarche partenariale ;
- Efficacité et efficience ;
- Bonne gouvernance des organes de gestion ;
- Ethique et déontologie ;
- Transparence et communication ;
- Simplification administrative ;
- Prospective.

Les réalisations détaillées dans le présent rapport s'inscrivent dans le cadre du contrat de gestion.

LA POLITIQUE DU CRÉDIT SOCIAL EN WALLONIE

En Wallonie, deux organismes sont chargés par le Gouvernement wallon d'accorder les prêts Habitat pour Tous et les écopacks à 0 %. Il s'agit du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) et de la SWCS. Le FLW octroie les mêmes formules de prêts mais à des conditions qui sont adaptées aux familles ayant au moins 3 enfants.

Aujourd'hui, la SWCS et le FLW constituent les acteurs essentiels de la politique wallonne en matière d'accès à la propriété et d'amélioration de performance énergétique des logements.

LE RÉSEAU DE PARTENAIRES DE LA SWCS

Jusqu'au 31 décembre 2014, l'activité de la SWCS était exercée dans toute la Wallonie par l'intermédiaire de 22 guichets du crédit social. Au 1^{er} janvier 2015, le réseau de partenaires de la SWCS s'est étoffé avec l'arrivée des 9 «entités locales» wallonnes.

En effet, suite à la 6^e Réforme de l'Etat, les compétences de Fonds de Réduction du Coût global de l'Energie (FRCE) ont été régionalisées. La SWCS a été désignée par le Gouvernement wallon afin d'assurer la poursuite des activités des 9 Entités locales du FRCE en Région wallonne.

Guichets et entités locales sont les interlocuteurs de proximité des candidats emprunteurs. Ils ont notamment pour mission de les renseigner et de les accompagner dans la constitution de leur dossier de prêt.

C'est le Gouvernement wallon qui fixe les critères d'agrément et les normes de gestion et de fonctionnement des guichets du crédit social. Ils peuvent agir soit en tant que courtiers pour la SWCS, soit en tant que prêteurs.

Les guichets courtiers servent d'intermédiaire entre la SWCS et le client tandis que les guichets prêteurs octroient eux-mêmes les crédits aux clients, les fonds nécessaires étant le plus souvent mis à la disposition des guichets par la SWCS sous la forme d'avances remboursables.

Que les guichets soient courtiers ou prêteurs, ils doivent dans tous les cas appliquer la même réglementation en vigueur et ils sont tenus de proposer exclusivement les prêts de la SWCS.

L'ENTREPRISE DE CRÉDIT

Aussi bien la SWCS que les guichets du crédit social sont soumis en tant qu'entreprises hypothécaires aux dispositions du code de droit économique.

Anciennement inscrits auprès de la FSMA, ils bénéficient depuis novembre 2015 d'un agrément provisoire pour leur permettre de poursuivre leurs activités. Chaque prêteur devra obtenir de la FSMA, un nouvel agrément avant le 30 avril 2017. Cet agrément ne peut être obtenu qu'après avoir obtenu l'accord du SPF Économie quant à la conformité des modèles d'offres et de contrats de prêt utilisés.

Les contrôles du respect de la réglementation en vigueur en matière de crédit sont exercés par le SPF Économie et se traduisent régulièrement par des inspections sur place tant auprès des guichets que de la SWCS.

Par ailleurs, comme pour les prêts hypothécaires, la SWCS bénéficie d'un agrément provisoire pour pouvoir accorder les prêts à tempérament. Un nouvel agrément définitif devra également être délivré avant le 30 avril 2017.

N° FSMA : 70400

N° d'agrément pour les prêts à la consommation : 212836

N° entreprise RPM : 0473.771.754

LE MINISTRE DE TUTELLE

Le Ministre de tutelle de la SWCS est Paul FURLAN qui a prêté serment le 22 juillet 2014. Il est Ministre wallon des pouvoirs locaux, de la ville, du logement et de l'énergie.

LES ORGANES DE DÉCISION

• **L'Assemblée générale** : cette assemblée est composée des actionnaires (la Wallonie et l'ALS – Association du logement social). Les administrateurs, la Directrice générale et les commissaires du Gouvernement peuvent également participer aux réunions mais seuls les actionnaires prennent part aux votes.

• **Le Conseil d'administration** : les membres du Conseil d'administration sont nommés pour un mandat de 5 ans renouvelable et sont révoqués par le Gouvernement. En application du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, les informations relatives à la

rémunération des administrateurs et commissaires en 2015 sont reprises dans ce bilan (page 15). Le Conseil d'administration a été renouvelé le 2 octobre 2013.

• **La Direction générale** : la Directrice générale a été désignée le 24 juillet 2008 en tant que mandataire par le Gouvernement wallon et exécute les décisions de l'assemblée générale et du Conseil d'administration. Elle assure la gestion journalière et représente la société dans tous les actes y relatifs en ce compris les actions judiciaires. En sa séance du 18 décembre 2014, le Gouvernement wallon a décidé de reconduire le mandat de la Directrice générale.

• **Le Comité de crédit** : le Comité de crédit est institué par le Conseil d'administration. Il lui délègue la gestion et l'administration des dossiers de prêt. Le Comité de crédit dispose d'un pouvoir propre de décision mais agit donc sous la responsabilité du Conseil d'administration.

LES ORGANES DE CONTRÔLE

• **Le Gouvernement wallon** : il est représenté par deux commissaires qui veillent au respect de la législation, de la réglementation, des statuts, du contrat de gestion et de l'intérêt général.

• **Le contrôle révisoral** : le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels, au regard notamment du Code des sociétés et des statuts de la société, est confié à un ou plusieurs réviseurs (décret programme du 18 décembre 2003, art. 59) et à un représentant de la Cour des comptes, agissant collégalement.

• **La FSMA** (autorité des services et marchés financiers) : La FSMA a pour mission d'assurer la surveillance des marchés financiers et des sociétés cotées, d'agrément et de contrôler certaines catégories d'établissements financiers, de veiller au respect des règles de conduite par les intermédiaires financiers, de superviser la commercialisation des produits d'investissement destinés au grand public et d'exercer le contrôle dit «social» des pensions complémentaires.

Depuis le 1^{er} novembre 2015, la FSMA a pour nouvelle compétence de contrôler l'accès à la profession de prêteur et d'intermédiaire en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation. Tous les prêteurs

et intermédiaires de crédit doivent, dès cette date, demander un agrément ou une inscription auprès de la FSMA. Ils seront en outre soumis à certaines exigences sur le plan de l'honorabilité, de l'aptitude et des connaissances professionnelles. Le SPF Economie reste chargé d'assurer le contrôle de l'octroi de crédits en tant que tel.

- **Le Service Public Fédéral Economie (SPF Economie):** la SWCS est soumise en tant qu'entreprise hypothécaire aux dispositions du code de droit économique. À ce titre, la SWCS doit obtenir l'accord du SPF Economie quant à la conformité des modèles d'offres et de contrats de prêts utilisés. Les contrôles du respect de la réglementation en vigueur en matière de crédit sont exercés par le SPF Economie et se traduisent régulièrement par des inspections sur place, tant auprès des guichets que de la SWCS.

- **Le Comité d'audit de la SWCS :** la SWCS a formé en 2010 un Comité d'audit dans le but de gérer de manière efficace les risques auxquels elle est confrontée et réduire les éventuels dysfonctionnements. Il est composé de quatre administrateurs de la SWCS, des deux commissaires du Gouvernement wallon ainsi que de deux experts externes.

LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE EN BELGIQUE

En Belgique, on compte plus de 190 entreprises inscrites auprès de la FSMA qui sont habilitées à réaliser une activité de crédit hypothécaire.

En outre, 5 organismes répartis dans les 3 régions du pays sont spécifiquement chargés d'accorder des prêts hypothécaires sociaux. En Wallonie, il s'agit du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et de la Société wallonne du crédit social.

À Bruxelles, c'est le Fonds du logement de la région de Bruxelles-Capitale qui assure cette activité. En Flandre, deux organismes octroient et gèrent les prêts sociaux : la Vlaams maatschappij voor sociale wonen (VMSW) et le Vlaams woningfonds.

LES PRINCIPAUX PARTENAIRES

- **Le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) :** le FLW partage la mission, avec la SWCS, de favoriser l'accès à la propriété en Wallonie.

D'une part, il aide les familles nombreuses à accéder à la propriété ou à la location d'un logement. D'autre part, il contrôle, coordonne et finance les organismes de logement à finalité sociale (agences immobilières sociales, associations de promotion du logement et régies des quartiers). Il s'est aussi vu confier la mission d'octroyer l'écopack avec la SWCS.

www.flw.be

- **Whestia :** Whestia propose des assurances « solde restant dû » pour les prêts hypothécaires sociaux de la SWCS et du FLW. La gestion des dossiers se veut résolument sociale par rapport aux assurances classiques proposées sur le marché. En choisissant une assurance chez Whestia, on peut en outre bénéficier d'une réduction de 0,20 % sur le taux d'un prêt social.*

www.whestia.be

- **La Société wallonne du logement (SWL) :** la SWL assure la tutelle, le conseil et l'assistance des 64 Sociétés de Logement de service public (SLSP) et coordonne le développement et la gestion locative d'un parc de 101.000 logements sociaux en Wallonie. Les ménages qui contractent un prêt Habitat pour tous pour acheter un logement social bénéficient d'une avantageuse réduction de 0,50 % sur leur taux pendant 8 ans.*

www.swl.be

- **La Direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) :** cette branche du Service public de Wallonie est divisée en deux départements dont l'un gère l'octroi des aides au logement et l'autre l'octroi des primes énergie.

dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp et energie.wallonie.be

- **Le Conseil supérieur du logement (CSL) :** le Conseil supérieur du logement a été institué dans le but d'apporter un éclairage avisé pour la mise en oeuvre de la politique du logement. Ses missions ont été renforcées en 2003 lui donnant un véritable rôle de conseiller du Gouvernement wallon. Les membres sont élus pour 5 ans et sont des acteurs du logement dans toutes ses dimensions : opérateurs créés en application du Code wallon du logement et de l'habitat durable (Sociétés de logement de service public, organismes d'intérêt public ou à finalité sociale,...), pouvoirs locaux (communes, CPAS, provinces), représentants de la société civile (architectes, notaires, propriétaires, locataires,...) et

d'universités. Des représentants de la SWCS et des guichets du crédit social sont membres du CSL.

www.conseilsuperieurlogement.be

- **Le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD) :** Le Centre est un opérateur entièrement au service du secteur. Aux côtés des organismes prêteurs, gestionnaires immobiliers ou régulateurs, le CEHD assure le métier indispensable de chercheur et d'organisateur de l'information statistique sur le logement en vue de concevoir et de mettre en oeuvre les politiques innovantes de l'habitat durable en Wallonie.

www.cehd.be

- **eWBS :** Depuis juillet 2009, les Gouvernements wallon et de la Fédération Wallonie-Bruxelles conjuguent leurs efforts en matière de simplification au travers «d'Ensemble Simplifions», un plan d'actions en commun. Depuis février 2013, un pas de plus a été franchi avec la mise en oeuvre de la 1^{ère} administration commune entre les 2 entités fédérées : l'eWBS désormais compétente pour la simplification administrative et l'administration électronique des 2 entités.

www.ensemblesimplifions.be

- **L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement :** L'Observatoire a été créé en mars 1994. Il est chargé de l'étude des services financiers offerts aux personnes physiques et notamment du crédit, ainsi que de l'étude et de la prévention du surendettement. La SWCS collabore régulièrement avec les CPAS et les services de médiation de dettes dans le cadre de la gestion des dossiers contentieux.

www.observatoire-credit.be

- **Banque du Conseil de l'Europe :** La CEB est une banque multilatérale de développement à vocation exclusivement sociale. En apportant une expertise technique et financière à des projets à fort impact social dans ses pays membres, elle promeut activement la cohésion sociale et renforce l'intégration sociale en Europe. La CEB est un instrument majeur de la politique de solidarité en Europe. Le contrat signé en 2012, entre la SWCS et la CEB a permis de soutenir les activités de l'entreprise en 2013 et 2014.

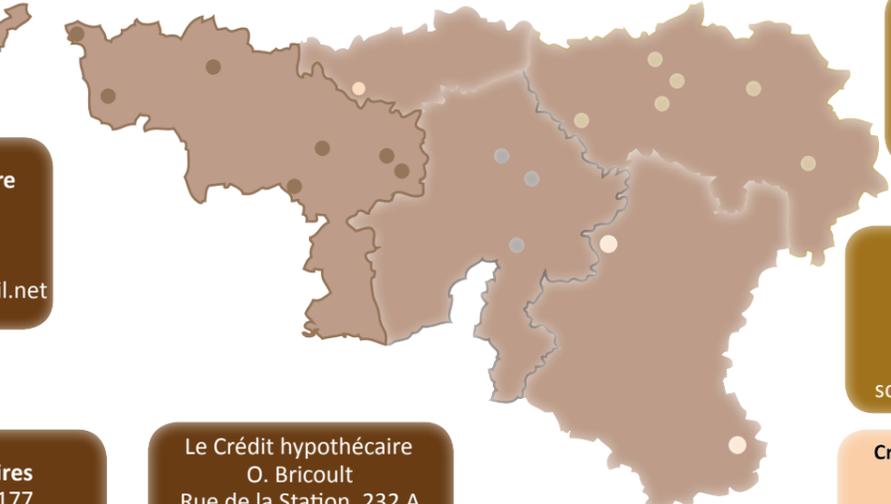
www.coebank.org



PARTENAIRES DU CREDIT SOCIAL

La Société wallonne du crédit social compte en Wallonie 22 guichets agréés et habilités à proposer les prêts Habitat pour Tous et les écopacks. Certains ont des antennes délocalisées assurant une plus grande proximité pour les candidats emprunteurs.

La carte ci-dessous reprend les 22 guichets agréés. Les antennes sont renseignées sur le site de la SWCS (www.swcs.be).



Crédit à l'épargne immobilière
Rue de Tourcoing, 46
7700 MOUSCRON
056/33.17.67
info@cei.mouscron.be

Le Crédit social de la province du Brabant wallon
Avenue de Burllet, 1
1400 NIVELLES
067/21.34.94
cred.soc.nivelles@online.be

Crédit social logement
Chaussée de Heusy, 1-5
4800 VERVIERS
087/33.97.66
csl.verviers@skynet.be

Crédissimo
Rue du Charbonnage, 7 A
4100 SERAING
04/337.50.53
info@credissimo.be

Crédissimo Hainaut
Rue Royale, 85
7500 TOURNAI
069/22.29.65
info@credissimohainaut.be

Société terrienne de crédit social du Hainaut
Rue Defacqz, 17
7800 ATH
068/84.10.29
info@stcsh.be

L'Ouvrier chez lui
Rue d'Amérique, 26/01
4500 HUY
085/83.09.70
ocl@hbmhuy.be

Le travailleur chez lui
Rue Sainte Marie, 5
4000 LIÈGE
04/252.40.50
info@satcl.be

Terre et foyer
Avenue du Roi Baudouin, 29
4432 ANS-ALLEUR
04/247.34.66
info@terreetfoyer.be

Le Petit Propriétaire
Rue St Jacques, 5
7500 TOURNAI
069/22.29.51
petit.proprio@busmail.net

Société de crédit pour habitations sociales
Rue des Arsilliers, 26
4960 MALMEDY
080/33.06.25
schs.malmedy@skynet.be

Tous Propriétaires
Rue Albert 1^{er}, 177
6560 ERQUELINNES
071/55.61.61
p.desmet@tousproprietaires.be

Le Crédit hypothécaire O. Bricoult
Rue de la Station, 232 A
6200 CHÂTELET
071/38.30.43
info@o-bricoult.be

Crédit social du Luxembourg
Rue Général Molitor, 22
6700 ARLON
063/23.26.74
v.pypaert@creditsocial-lux.be

La Terrienne du Luxembourg
Rue Porte Haute, 21
6900 MARCHE-EN-FAMENNE
084/32.21.02
terlux1307@gmail.com

Proxiprêt
Rue Grande, 1
5100 WIERDE
081/73.37.66
info@proxipret.be

La Maison ouvrière de l'arrondissement de Charleroi
Rue de France, 34
6000 CHARLEROI
071/31.03.87
maisonouvriere@hotmail.com

Le Crédit social & les Petits Propriétaires réunis
Grand'Rue, 89
6200 CHÂTELET
071/38.04.26
credit.social.chatelet@skynet.be

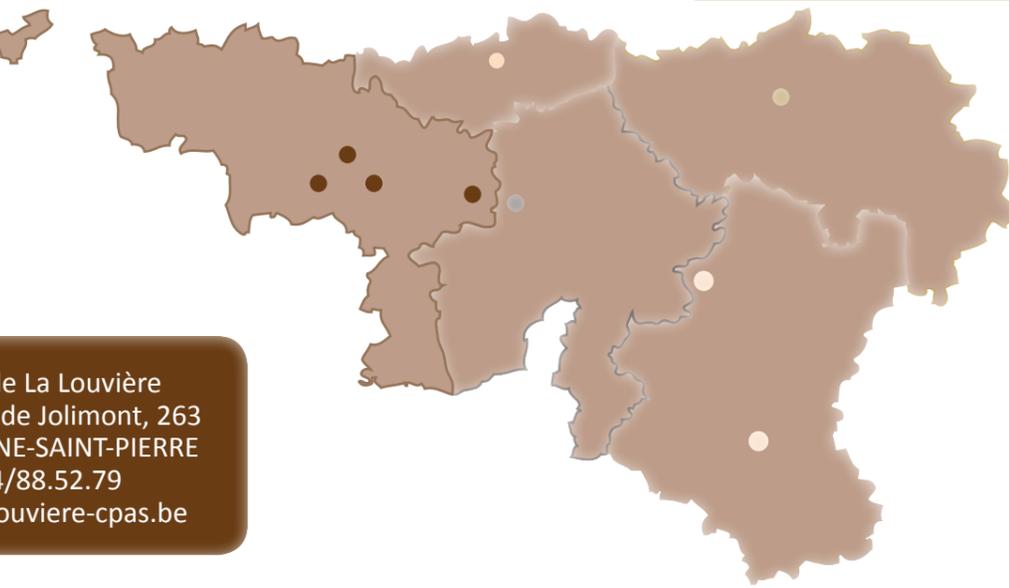
La Terrienne du Crédit Social
Rue Capitaine Jomouton, 44
5100 JAMBES
081/30.02.06
terrienne.namur@skynet.be

Building
Chaussée de Bruxelles, 122
6040 JUMET
071/35.28.12
building@skynet.be

La Prévoyance
Rue Hamoir, 10-12
7100 LA LOUVIÈRE
064/22.11.06
la.prevoyance@skynet.be

Habitation Lambotte
Avenue Cadoux, 14
5500 DINANT
082/22.52.25
habitation.lambotte@busmail.net

PARTENAIRES DU CREDIT SOCIAL



Energie Brabant Wallon
Place Henri Berger, 13
1300 WAVRE
010/24.44.08
sophie.vanderstichele@energiebw.be

FRCE Soignies
Place Verte, 32
7060 SOIGNIES
067/34.74.22
didier.clement@soignies.be

Liège Energie
Maison de l'Habitat de la Ville de Liège
Rue Léopold, 37
4000 LIÈGE
04/221.56.40
info@liege-energie.be

CPAS de La Louvière
Chaussée de Jolimont, 263
7100 HAINE-SAINT-PIERRE
064/88.52.79
ppe@lalouviere-cpas.be

Service Energie du CPAS de Sambreville
Avenue Franklin Roosevelt, 14
5060 SAMBREVILLE
071/26.60.36
energieCPAS@sambreville.be

Maison de l'Energie de Mons
Rue de Bouzanton, 6
7000 MONS
065/84.72.11
maisonenergie@cpas.mons.be

Maison de l'Energie de Charleroi
Boulevard Joseph II, 64
6000 CHARLEROI
071/20.71.60
yves.peigneur@cpascharleroi.be

Cellule Développement Durable
Grand Rue, 1
6800 LIBRAMONT
063/21.26.62
ecopack@province.luxembourg.be

Famenne-Energie
Rue Saint-Laurent, 14
6900 MARCHE-EN-FAMENNE
084/24.48.81
info@famenne-energie.be

GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

Fin 2015, la SWCS comptait 104 collaborateurs soit 5 personnes de plus qu'à fin 2014. Parmi ceux-ci, on retrouve :

- 96 agents contractuels et 8 statutaires ;
- 100 temps pleins et 4 temps partiels ;
- 65 femmes et 39 hommes.

Le secteur du crédit social, ce sont aussi 22 guichets agréés par la SWCS ainsi que 9 entités locales.

Au total, près de 270 personnes, au sein de la SWCS et du réseau de partenaires, se mobilisent pour permettre aux ménages wallons d'accéder à la propriété, de rénover leur logement ou encore d'en améliorer la performance énergétique.

Les départs et arrivées en 2015

- 10 personnes ont quitté la SWCS ;
- 14 personnes ont fait leur entrée.

FORMATIONS DES AGENTS

Au total, 160 jours de formation ont été organisés dont les thèmes principaux étaient les suivants :

- La lutte contre les discriminations et promotion de la diversité ;
- L'accueil téléphonique ;
- La gestion du temps ;
- Les marchés financiers ;
- Le Plan d'actions prioritaires ;
- La gestion du changement ;
- Les marchés publics ;
- Sharepoint.

Il faut ajouter à cela le recyclage secouriste qui se déroule une fois par an.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Les membres du Conseil d'administration de la SWCS sont nommés pour un mandat de 5 ans renouvelable et sont révoqués par le Gouvernement wallon.

Composition du Conseil d'administration 2013-2018

Basilio Napoli, Président
 Sébastien Deschamps, Vice-Président
 Laurence Barbaix, Administratrice
 Ornella Cencig, Administratrice
 Jean-Michel Degraeve, Administrateur
 Régis Doyen, Administrateur
 Renaud Duquesne, Administrateur
 Florence Giet, Administratrice
 Siegfried Kötten, Administrateur
 Sylvie Marique, Administratrice
 Bernard Monnier, Administrateur
 Corinne Verhaeghe, Administratrice
 Caroline Desalle¹, Administratrice
 Michel Grégoire, Administrateur avec voix consultative
 Rim Ben Achour², Commissaire du Gouvernement
 Christine Cornez³, Commissaire au Gouvernement

Le Conseil d'administration a été renouvelé en septembre 2013. En application du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, la rémunération nette perçue en 2015 par chaque administrateur et commissaire du Gouvernement wallon est reprise dans le tableau ci-dessous.

NOM	STATUT	REVENUS
Basilio Napoli	Président	10.730,98 €
Sébastien Deschamps	Vice-président	6.709,46 €
Laurence Barbaix	Administratrice	4.048,16 €
Caroline Desalle ¹	Administratrice	3.460,13 €
Ornella Cencig	Administratrice	3.393,73 €
Jean-Michel Degraeve	Administrateur	4.308,87 €
Régis Doyen	Administrateur	5.653,40 €
Renaud Duquesne	Administrateur	2.891,69 €
Florence Giet	Administratrice	3.878,01 €
Siegfried Kötten	Administrateur	4.714,55 €
Sylvie Marique	Administratrice	2.155,30 €
Bernard Monnier	Administrateur	4.930,71 €
Corinne Verhaeghe	Administratrice	4.308,28 €
Rim Ben Achour	Commissaire du GW	4.046,35 €
Christine Cornez	Commissaire du GW	3.839,54 €
Luc Boverie ²	Commissaire du GW	498,63 €
Stéphanie Lefèvre ³	Commissaire du GW	558,61 €
Michel Grégoire	Avec voix consultative	/





Prêt logement

du bâti était généralement moins bon.

- **Le prêt HT** proposait une réduction de 0,25 % pendant les huit premières années de remboursement.

- **Le prêt HT+** offrait une réduction de taux pouvant aller de 1,50 % à 2,20 % (en fonction des revenus du ménage) pendant les 8 premières années de remboursement pour l'acquisition d'un logement situé dans une des communes à pression immobilière* c'est-à-dire les communes dans lesquelles le prix moyen

des habitations était supérieur de 35 % à la moyenne wallonne.

- **Le prêt HTvert** proposait une dispense totale de paiement des intérêts pendant 8 ans sur une partie du capital emprunté pour faire des travaux et partiellement pendant les 4 années suivantes. Cette partie du capital pouvait aller de 20.000 € à 40.000 € en fonction des revenus du ménage. Le logement devait être situé dans une des communes** où l'état du logement était généralement moins bon sur base de l'indicateur de qualité du logement du SPF Économie et des ZIP fédérales).

De 2010 à 2015, les prêts hypothécaires sociaux étaient inscrits dans la formule « Habitat pour Tous » qui avait pour vocation de regrouper les aides antérieures (prêt Tremplin, chèque Logement) en un seul produit.

Habitat pour Tous était proposé pour acheter, construire et rénover : HT, HT+ et HTvert. Chaque formule donnait droit à une réduction du taux pendant les premières années de remboursement en fonction de la commune où se situait le logement (et de la nature et du montant des travaux souhaités ou nécessaires). Toutes les communes wallonnes étaient concernées.

Les prêts pouvaient aussi être proposés pour le remboursement de dettes onéreuses contractées aux mêmes fins (acquisition et/ou rénovation de son logement) lorsqu'un emprunteur n'était plus en mesure de rembourser son prêt. Le but poursuivi était d'aider à garder son logement.

La formule de prêt HTvert était plus particulièrement destinée à réaliser des travaux de salubrité et d'économie d'énergie pour un logement situé dans une zone où l'état

* Les communes HT+ en 2015 : Arlon, Assesse, Aubel, Beauvechain, Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Chastre, Chaumont-Gistoux, Court-Saint-Etienne, Flobecq, Geer, Genappe, Gesves, Grez-Doiceau, Incourt, Ittre, Jalhay, Jodoigne, La Bruyère, La Hulpe, Lasne, Mont-Saint-Guibert, Nivelles, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Perwez, Ramillies, Rixensart, Sily, Sprimont, Thimister-Clermont, Tubize, Villers-la-Ville, Walhain, Waterloo, Wavre.

** Les communes HTvert en 2015 : Ans, Beyne-Heusay, Boussu, Chapelle-lez-Herlaimont, Charleroi, Châtelet, Colfontaine, Courcelles, Dison, Dour, Engis, Farciennes, Flémalle, Fontaine-l'Évêque, Frameries, Grâce-Hollogne, Herstal, La Louvière, Liège, Manage, Mons, Oupeye, Quaregnon, Saint-Nicolas, Sambreville, Seraing, Tournai, Tubize, Verviers, Visé.

Du 1^{er} mai 2012 au 31 décembre 2015, la SWCS a proposé l'écopack à 0 % d'intérêt pour financer un bouquet d'au moins 2 travaux qui permettent d'améliorer la performance énergétique du logement.

LES TRAVAUX FINANÇABLES

- Les travaux de performance énergétique : isolation de la toiture, placement d'un double vitrage, installation d'une chaudière à condensation, etc. ;
- Les travaux induits : parement des murs extérieurs, remplacement des sols, etc. ;
- Les petits travaux économiseurs d'énergie : placement de vannes thermostatiques, réalisation d'un audit par thermographie, etc. ;
- Les travaux de production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, etc.

Un écopack finançait un bouquet de 2 travaux au minimum, dont au moins 1 dit de « performance énergétique ». Le montant pour financer ces travaux devait être compris entre 2.500 € TVAC et 30.000 € TVAC. L'écopack était proposé aux propriétaires occupants mais aussi aux propriétaires bailleurs et aux locataires (dans ce cas, l'accord du propriétaire est obligatoire) et ce, afin de permettre à tous de réaliser des investissements qui réduisent les factures d'énergie.

LA RÉFORME DES PRIMES

En 2015, le préfinancement des primes via l'écopack a été suspendu. En 2016, la formule à 0 % avec préfinancement des primes est à nouveau d'application.

L'écopack s'adressait à une très large majorité de Wallons puisqu'il pouvait être accordé pour autant que les revenus globalement imposables du ménage ne dépassaient pas 93.000 €. La particularité de l'écopack résidait dans l'accompagnement tout à fait personnalisé proposé par l'écopasseur qui gérait le dossier autant administrativement que techniquement. L'écopasseur pouvait visiter gratuitement le logement pour aider le ménage à identifier les travaux à réaliser, prodiguer des conseils, etc.

Enfin, comme pour les prêts classiques de la SWCS, l'écopack était soumis à certaines conditions. Le logement devait par exemple être salubre, situé en Wallonie et la demande de permis d'urbanisme initiale devait être antérieure au 1^{er} décembre 1996.



PRÊTS SOCIAUX « HABITAT POUR TOUS »*

Les prêts « HT » (Habitat pour Tous) sont conditionnés par certains critères de revenus, de montant empruntable et de valeur du logement notamment. Voici un aperçu des conditions qui permettent de bénéficier d'un prêt HT.

TAUX

Les taux que la SWCS propose sont fixes pendant toute la durée du prêt. Ils sont déterminés en fonction des revenus du ménage et du montant sollicité. Plus les revenus sont bas, plus le taux est bas. Les taux sont calculés en fonction des taux proposés sur le marché, ce qui signifie qu'ils peuvent être adaptés tout au long de l'année en fonction des évolutions.

CONDITIONS DE REVENUS

Pour bénéficier d'un prêt social, il faut respecter certaines conditions de revenus. Elles permettent de déterminer le taux qui sera appliqué et de vérifier la capacité de remboursement de l'emprunteur pour éviter notamment les risques liés au surendettement. Il arrive en effet que la SWCS refuse certaines demandes, par exemple lorsqu'elle estime que le candidat aura des difficultés à rembourser ses mensualités (certains ont tendance à surestimer leur capacité de remboursement) ou lorsqu'il est renseigné comme débiteur défaillant par la Centrale des crédits aux particuliers (c'est-à-dire lorsqu'il a contracté un ou plusieurs crédits et est en défaut de paiement).

La SWCS tient compte des revenus nets pour déterminer la capacité de remboursement et des revenus globalement imposables de l'année N-2 (2013) pour déterminer le taux qui sera appliqué et le montant qui pourra être prêté.

Il est important de préciser que contrairement à une idée reçue, les prêts sociaux ne sont pas uniquement destinés aux personnes bénéficiant d'allocations (chômage, mutuelle, CPAS). De nombreux emprunteurs qui travaillent en bénéficient également. Il peut s'agir de personnes isolées ou de couples. Dans tous les cas, les prêts peuvent être accordés qu'on ait ou pas des enfants et ce, pour autant qu'on ne dépasse pas le plafond de revenus fixé à 51.300 € annuellement.

CATÉGORIES DE REVENUS

Le revenu globalement imposable du ménage est réparti

en 3 catégories principales (et en sous-catégories) qui permettent de déterminer le taux et le montant auxquels a droit l'emprunteur.

La catégorie 1 (revenus précaires)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 0 et 18.700 €, majorés de 2.500 € par personne à charge. Le montant maximum qui peut être sollicité est de 102.000 €.

La catégorie 2 (revenus modestes)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 18.700,01 € et 34.200 € majorés de 2.500 € par personne à charge. Le montant maximum qui peut être sollicité est de 146.000 €.

La catégorie 3 (revenus moyens)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 34.200,01 € et 51.300 € majorés de 2.500 € par personne à charge. Le montant maximum du prêt est fixé à 204.000 €.

Une majoration de 14.000 € au montant sollicité est appliquée par personne à charge (2 personnes maximum).

DURÉE DU PRÊT

La durée du prêt est échelonnée entre 10 et 30 ans en fonction de la capacité financière des demandeurs (on examine les revenus mensuels nets et tous les crédits et charges en cours) et de leur âge. Dans tous les cas, la SWCS exige que le prêt soit remboursé lorsque les emprunteurs ont atteint l'âge de 70 ans.

AUTRES CONDITIONS

Le règlement des prêts prévoit d'autres conditions particulières telles que :

- Le prêt doit concerner un logement salubre. Dans le cas contraire, des travaux de salubrité seront intégrés dans le prêt ;
- L'habitation devra être située en Wallonie et le candidat ne peut pas être propriétaire d'un autre logement à la signature des actes ;
- Le logement fait l'objet d'une expertise obligatoire par l'un des experts de la SWCS afin de s'assurer qu'il est salubre et conforme à la réglementation des prêts ;
- Le candidat doit être âgé d'au moins 18 ans ou être mineur émancipé à la date de la demande de crédit ;

- La valeur vénale du logement (c'est-à-dire la valeur que l'on peut raisonnablement espérer lors de la vente volontaire du bien) ne peut pas dépasser 204.000 € (276.000 € dans les zones de pression immobilière) ;
- Le candidat doit occuper le logement pendant toute la durée du prêt (il ne peut pas le louer ni d'ailleurs y exercer une activité professionnelle sauf dans certains cas) ;
- Il devra aussi consentir au profit du prêteur (la SWCS) une hypothèque en 1er rang sur la pleine propriété du bien ;
- La SWCS tient compte de 2 enfants à charge maximum, le Fonds du logement gère les demandes à partir de 3 enfants à charge.

AVANTAGES PARTICULIERS

- Pour aider les candidats à l'emprunt qui ne disposent pas de fonds propres, la SWCS prête jusqu'à 110 % de la valeur vénale après travaux du bien (hors assurance-vie) ce qui permet de couvrir les frais de notaire, droits d'enregistrement et travaux (pour autant que les emprunteurs aient une capacité financière suffisante pour rembourser le prêt) ;
- En matière d'assurance solde restant dû, qu'il est obligatoire de souscrire pour bénéficier d'un prêt Habitat pour tous, il est possible d'obtenir une réduction de 0,20 % sur le taux pendant toute la durée du prêt si le contrat est souscrit chez Whestia (cumulable avec les réductions classiques) ;
- Tous les prêts proposés par la SWCS se combinent avec les aides et les primes au logement proposés par la Wallonie : prime à la réhabilitation, primes énergie, assurance gratuite contre la perte de revenus, etc. ;
- Si le candidat sollicite un prêt pour acheter un logement social, il bénéficie d'une réduction de 0,50 % sur son taux pendant les 8 premières années de remboursement (cumulable avec les réductions classiques).

ÉCOPACK*

L'écopack est un crédit à la consommation dont le montant empruntable doit être compris entre 2.500 € et 30.000 € (montant total des travaux TVAC). Il sert à financer des travaux de performance énergétique du logement. L'écopack est également lié à des conditions particulières.

TAUX

Quels que soient le montant sollicité et le niveau de revenus, le TAEG appliqué est de 0 % pendant toute la

durée de remboursement, ce qui représente un des plus gros avantages de l'écopack et explique en partie son succès retentissant.

CONDITIONS DE REVENUS

L'écopack peut être accordé aux emprunteurs dont les revenus globalement imposables N-2 (2013) ne dépassent pas 93.000 €. Cet assouplissement des conditions de revenus permet de proposer ce prêt avantageux à une large majorité de Wallons (+ de 90 %).

DURÉE DU PRÊT

La durée de remboursement du prêt peut aller jusqu'à 12 ans. Elle est fixée en fonction des revenus globalement imposables (RIG) du ménage :

- RIG inférieurs à 18.700 € (cat. 1) : durée maximale de 12 ans ;
- RIG compris entre 18.701 € et 34.200 € (cat. 2) : durée maximale de 10 ans ;
- RIG compris entre 34.201 € et 51.300 € (cat. 3) : durée maximale de 8 ans ;
- RIG compris entre 51.301 € et 93.000 € (cat. 4) : durée maximale de 5 ans.

TRAVAUX FINANCÉS PAR L'ÉCOPACK

L'écopack finance un bouquet d'au moins 2 travaux repris dans la liste des travaux éligibles. Ces travaux doivent viser directement la performance énergétique et certains travaux induits et autres travaux économiseurs d'énergie peuvent lui être combinés. Ils doivent être réalisés dans les 2 ans par un entrepreneur excepté certains d'entre eux qui peuvent être réalisés directement par l'emprunteur. Un audit est demandé lorsque des travaux touchant aux sols et murs sont envisagés.

Par exemple, les travaux concernent l'isolation thermique de la toiture, des murs et des sols, l'installation d'une chaudière à condensation ou d'un autre système de chauffage performant (pompe à chaleur, chaudière biomasse, raccordement à un réseau de chaleur), le remplacement des menuiseries extérieures (châssis, vitrages), audit, etc.

PRINCIPALES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER D'UN ÉCOPACK

Pour bénéficier d'un écopack, il faut remplir des conditions liées aux revenus et au logement :

- Le logement doit être salubre et situé en Wallonie ;
- L'électricité doit être conforme ;
- La demande de permis d'urbanisme initiale du logement doit être antérieure au 1^{er} décembre 1996 ;
- Le demandeur doit être soit propriétaire occupant, soit propriétaire bailleur, soit locataire du logement (dans ce cas, l'autorisation du propriétaire est indispensable et une convention doit être signée entre les 2 parties)** ;
- Le logement doit déjà être occupé par le demandeur au moment de l'introduction de sa demande d'écopack (sauf pour les locataires et les propriétaires bailleurs) ;
- Le demandeur ne peut pas être enregistré à la Centrale des crédits aux particuliers en tant que débiteur défaillant ;
- L'octroi d'un écopack dépend aussi de la capacité financière du ménage, c'est-à-dire de sa capacité à rembourser le prêt. Pour ce faire, la SWCS fait le point sur l'ensemble des charges actuelles et des crédits en cours et consulte la Centrale des Crédits aux Particuliers. Elle est particulièrement attentive à la situation du ménage et refuse d'accorder un écopack s'il y a un risque de surendettement ;
- Le logement doit être couvert par une assurance incendie ;
- Un ménage qui a contracté un prêt «Habitat pour Tous» auprès de la SWCS ou d'un de ses guichets n'a pas droit à un écopack sauf si ce prêt date de plus d'1 an le jour d'introduction de sa demande d'écopack.

CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

L'écopack finance des travaux visant exclusivement la performance énergétique du logement (sont donc refusés le placement de carrelages dans la salle de bains ou des travaux de peinture).

- L'écopack doit financer au minimum un bouquet de 2 travaux repris dans les travaux finançables (voir tableau) dont au moins 1 travail dit de « performance énergétique » ;
- Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur sauf l'isolation du toit, l'isolation par le dessous ou dans la structure du plancher, l'isolation des conduites de chauffage et d'eau chaude sanitaire et la fermeture du volume protégé qui peuvent être réalisés par le

demandeur ;

- Les panneaux photovoltaïques et la micro-cogénération interviennent dans la constitution d'un bouquet mais ne sont pas finançables par un écopack ;
- Les travaux ne peuvent pas être commencés avant d'avoir reçu l'accord de la SWCS et ils doivent être achevés dans les 2 ans, une fois le contrat écopack signé.

TRAVAUX FINANCÉS PAR L'ÉCOPACK				
BOUQUET A = 1 travail P + 1 ou plusieurs travaux A BOUQUET B = au moins 2 travaux P				
P (PERF. ÉNERG.)	A (AUTRES)			
<ul style="list-style-type: none"> • Isolation thermique de la toiture • Isolation thermique des murs (1) • Isolation thermique des sols (1) • Remplacement des châssis ou du vitrage • Placement d'un système de ventilation • Installation d'une chaudière à condensation au gaz naturel, au propane ou au mazout • Installation d'une pompe à chaleur (pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage) • Installation d'une chaudière biomasse • Raccordement à un réseau de chaleur • Placement d'un chauffe-eau instantané • Réalisation d'un audit énergétique 	<p>TRAVAUX INDUITS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remplacement, réfection, stabilisation ou traitement de la toiture ou d'une charpente • Parement des murs ext. • Habillage des murs int. • Remplacement des corniches • Remplacement du système d'évacuation • Remplacement des descentes d'eau pluviale • Remplacement des sols • Assèchement des murs • Tubage d'une cheminée 			
	<p>PETITS TRAVAUX ÉCONOMISEURS D'ÉNERGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Placement d'un thermostat/vannes thermostatiques • Fermeture du vol. protégé • Isolation des conduites de chauffage • Réalisation d'un audit par thermographie 			
	<p>TRAVAUX DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVEL.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finançables</th> <th>Non-finançables (2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Capteurs solaires thermiques pour eau chaude sanitaire et/ou chauffage </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Panneaux photovoltaïques • Micro-cogénération </td> </tr> </tbody> </table>	Finançables	Non-finançables (2)	<ul style="list-style-type: none"> • Capteurs solaires thermiques pour eau chaude sanitaire et/ou chauffage
Finançables	Non-finançables (2)			
<ul style="list-style-type: none"> • Capteurs solaires thermiques pour eau chaude sanitaire et/ou chauffage 	<ul style="list-style-type: none"> • Panneaux photovoltaïques • Micro-cogénération 			

* Suite à la réforme des prêts en 2016, le prêt écopack a subi quelques changements.
** Il est à noter que dans le cas d'un propriétaire bailleur et d'un propriétaire occupant avec minimum 3 enfants, c'est le Fonds du logement wallon qui gère le dossier écopack.



Réalisations marquantes SWCS 2015

2014, il s'élevait à 3,33 %.

Les chiffres 2015 sont détaillés à partir de la page 36 de ce rapport.

ÉCOPACK

10.780 logements ont été rénovés depuis le lancement de l'écopack en mai 2012. L'écopack permet de rénover durablement son logement et de réaliser des économies d'énergie importantes.

Notons que le top 3 des travaux de performance énergétique en nombre concerne : le toit, les châssis et les murs.

Le moratoire instauré d'avril à décembre 2015 pendant la réforme des primes a entraîné une diminution de la production des prêts à tempérament. En effet, pendant cette période, le préfinancement des primes n'a plus été d'actualité. Seul le prêt à 0 % a été maintenu.

Les chiffres 2015 sont détaillés à partir de la page 59 de ce rapport.

RÉORGANISATION INTERNE

La réorganisation interne a permis de clarifier l'organigramme, d'intégrer avec une plus grande efficacité et efficience les nouveaux produits et de renforcer l'orientation « clients » et « guichets » de la SWCS.

Cette réorganisation dont la mise en œuvre s'étalera sur 3 ans a débuté en 2015 avec le repositionnement de certaines fonctions (les architectes écopasseurs sont devenus inspecteurs experts immobiliers), en développant une plus grande polyvalence (pour les gestionnaires de dossiers d'octroi et de suivi), en organisant le transfert des compétences par des formations et la mise en place de fonctions de « référent ».

En 2015, 5.205 contrats (HT et écopack) ont été signés pour un montant total de 379.347.288 €.

Il s'agit de 2.816 prêts hypothécaires sociaux pour un montant total de 339.187.013€ et 2.389 écopacks pour 40.160.275 €.

Le montant moyen d'un prêt hypothécaire, en 2015, était de 120.453 € alors que celui de l'écopack s'élevait à 16.810 €.

PRÊTS SOCIAUX « HABITAT POUR TOUS »

2.552 ménages sont devenus propriétaires de leur logement grâce au crédit social en 2015. Une des missions de la SWCS est d'offrir un financement alternatif rendant possible l'accès à la propriété à des personnes qui ne rentrent pas dans les critères du secteur bancaire classique. À ces 2.552 dossiers, il faut également ajouter 264 actes qui concernent : la rénovation, le rachat de parts indivises, etc.

La SWCS a donc pu aider, en 2015, 2.816 ménages à concrétiser leur projet de vie pour un montant total de 339.187.013 €. Le taux moyen était de 2,6 %. Alors qu'en

RÉFORME DES PRÊTS

La SWCS a étroitement collaboré avec le FLW et le Cabinet de tutelle dans le cadre de la préparation des nouveaux produits, à savoir : l'Accesspack, le prêt hypothécaire social ; l'Écopack, le prêt à tempérament pour les travaux économiseurs d'énergie et le Rénopack, le prêt à tempérament pour les travaux de salubrité.

INFORMATIQUE

La Direction informatique, soucieuse de fournir un service de qualité, a entrepris un grand projet visant à améliorer l'ensemble de l'infrastructure. Une nouvelle stratégie de sauvegarde et archivage des données a notamment été élaborée, ainsi qu'un plan de remplacement du parc bureautique.

Avec l'arrivée des nouveaux produits, de nouveaux simulateurs ont été développés et les applicatifs métiers adaptés. Nos principaux applicatifs ont été impactés.

Afin d'offrir un service adéquat, le Helpdesk de la Direction informatique a fait l'objet d'un sondage et d'un groupe de travail. Son amélioration aboutira en 2016.

Les correspondants informatiques ont été mis en place (12 agents) afin de faciliter la communication et les échanges entre la Direction informatique et les agents de la SWCS, et ainsi gagner en efficacité.

Parallèlement, et afin de faciliter le travail des agents, diverses formations ont été prodiguées et une série de 20 supports explicatifs mis à disposition en 2015.

Enfin, la sécurité informatique a été un point essentiel de l'année 2015 par la mise en place des recommandations du conseiller en sécurité de l'information (C.S.I.).

SÉCURITÉ DE L'INFORMATION

En matière de sécurité de l'information, l'accent a été mis sur la sensibilisation et la protection technique et juridique des données à caractère personnel des emprunteurs et des agents.

Ces mesures ont été menées dans une perspective d'augmentation de la maturité de la société dans sa capacité à protéger ses informations sensibles et de manière plus générale à protéger l'ensemble de ses actifs matériels et immatériels.

RÉSEAU DE PARTENAIRES

Le réseau de partenaires s'est étoffé avec l'arrivée des 9 "entités locales".

En effet, suite à la 6^e Réforme de l'Etat, les compétences du Fonds de Réduction du Coût global de l'énergie (FRCE) ont été régionalisées. La SWCS a été désignée par le Gouvernement wallon afin d'assurer la poursuite des activités des 9 Entités locales du FRCE en Région wallonne.

Le réseau de la SWCS est donc dorénavant constitué de 22 guichets et de 9 entités locales. Ces différents partenaires sont les interlocuteurs de proximité des candidats emprunteurs. Ils ont notamment pour mission de les renseigner et de les accompagner dans la constitution de leur dossier de prêt.

Au total, ce sont plus de 270 personnes à la SWCS, au sein des guichets et dans les entités locales qui se mobilisent pour permettre aux ménages wallons d'accéder à la propriété, de rénover leur logement ou encore d'améliorer la performance énergétique.

FINANCEMENT

L'année 2015 a été marquée par un volume important de remboursements anticipés. En effet, les taux très bas pratiqués sur le marché ont incité de nombreux emprunteurs à revoir les conditions de leur prêt hypothécaire.

La liquidité générée par ces remboursements anticipés a été utilisée pour financer l'activité 2015, sans avoir recours aux marchés des capitaux.

OPTIMISATION DES PROCÉDURES D'OCTROI ET ACCOMPAGNEMENT DES GUICHETS

Le service octroi des prêts traite toutes les demandes de prêts Habitat pour tous qui sont introduites auprès des guichets (lorsqu'ils agissent en tant que courtiers). Dès qu'un dossier est complet, les collaborateurs du service vérifient les données, la faisabilité du projet et finalisent la constitution du dossier pour son passage au comité de crédit.

En 2015, le service octroi a poursuivi l'optimisation des procédures d'octroi et d'accompagnement des guichets, a amélioré encore le délai de traitement des demandes de prêt mais a aussi collaboré activement tant à la mise

en œuvre du nouvel organigramme prévue pour 2016, qu'aux travaux préparatoires à l'élaboration du nouveau règlement des prêts dont l'entrée en vigueur était prévue pour janvier 2016.

Cette collaboration active s'est traduite notamment par la formation des guichets, des entités locales ainsi que des différents services de la SWCS.

MARCHÉS PUBLICS

Comme tout organisme public, la SWCS est tenue de respecter la réglementation sur les marchés publics.

Rigueur, précision et transparence sont toujours les maître-mots en ce domaine.

Par ailleurs, la SWCS s'efforce, sous l'impulsion de son Conseil d'administration, d'insérer des clauses sociales et environnementales dans ses cahiers des charges: c'est ainsi que des clauses sociales spécifiques ont été intégrées dans le cahier spécial de charges du marché portant sur le nettoyage du bâtiment.

A signaler enfin que 32 marchés aussi variés que "l'habillage" de nos vitrines, l'acquisition de matériel informatique, le nettoyage des locaux,... ont été passés.

EXPERTISES

La disparition en 2015 des écopacks ancienne formule a précipité la fusion des écopasseurs et des experts. Tous sont devenus experts-écopasseurs. Cela a entraîné des formations à de nouvelles facettes du métier.

Par ailleurs, la mise place des nouveaux produits a engendré une adaptation rapide de la nouvelle application utilisée dans le cadre des expertises : My Home est cette nouvelle application présentant notamment sous forme intégrée l'évolution des chantiers lorsque le prêt est couplé à des travaux, qu'ils soient de salubrité ou économiseurs d'énergie.

ACTIONS DE COMMUNICATION EXTERNE

Des actions de communication externe sont menées par la SWCS pour renforcer la notoriété du secteur et faire connaître le crédit social auprès du grand public.

Supports de communication externe

La SWCS a procédé à l'envoi de 1.000 bilans synthétiques de son activité en 2015, plusieurs centaines de

dépliants, une campagne de publicité dans les journaux francophones belges, etc.

Site internet

La SWCS a revisité son site internet www.swcs.be en juin 2015 en proposant une véritable plateforme du crédit social. En effet, chaque guichet bénéficie d'une page qui lui est spécialement consacrée. On y retrouve leurs informations générales telles que : adresse, horaire, map,...

De plus, le site est dorénavant responsive et s'adapte donc sur smartphones, tablettes et ordinateurs.

Vitrines

L'habillage des vitrines du rez-de-chaussée a été revu en décembre 2015 afin de présenter les nouveaux produits, à savoir : l'Accesspack, le Rénopack et l'Ecopack.

Présence sur les foires et salons

La SWCS a assuré une présence sur les principaux salons consacrés au logement en Wallonie et à Bruxelles en partenariat avec la Wallonie (DGO4), le Fonds du logement wallon (FLW) et Whestia. Des collaborateurs et des écopasseurs étaient ainsi présents à Batibouw (Bruxelles), Energie & Habitat (Namur) et Habitat (Liège).

ACTIONS DE COMMUNICATION INTERNE

Gestion d'outils permanents pour diffuser l'information

Plusieurs outils et actions sont développés pour diffuser une information de qualité entre les services de la SWCS d'une part et entre la SWCS et ses partenaires d'autre part :

- Une news électronique hebdomadaire est adressée depuis 2008 à l'ensemble du personnel de la SWCS et de ses partenaires ;
- L'intranet de la SWCS permet de diffuser rapidement et à des groupes spécifiques des actualités liées à son activité (augmentation ou baisse de nos taux, etc.) ;
- Un débriefing oral reprenant les points débattus lors du comité de direction et du Conseil d'administration est organisé mensuellement pour tout le personnel de la SWCS ;
- Chaque année en décembre, tout le personnel de la SWCS est convié à une présentation des principales réalisations marquantes de l'année écoulée. Cet événement est l'occasion d'informer le personnel

des actions entreprises dans chaque service et des améliorations apportées à l'organisation, et de sensibiliser aux facteurs qui impactent sa performance ;

- Des événements sont en outre proposés à nos collaborateurs pour renforcer la cohésion interne : midis du crédit social, fête de Saint-Nicolas pour les enfants du personnel, etc.

Poursuite des actions visant à renforcer les valeurs de la SWCS

Pour remplir au mieux la mission sociale de la SWCS et se doter d'un outil de cohésion interne supplémentaire, cinq valeurs fondamentales ont été définies en 2011 : professionnel, vecteur, juste, efficace et solidaire.

Ces valeurs font désormais partie intégrante de la culture d'entreprise. Régulièrement, des activités sont organisées et des actions sont menées pour faire vivre ces valeurs et les promouvoir dans le cadre de son activité.

CALL CENTER

En 2015, notre Call center a répondu à plus de 19.000 appels et accueilli près de 3.000 personnes.

Deux nouveaux outils favorisant la relation client ont été mis en place :

- Un outil de capitalisation et d'historisation des appels qui permet :
 - La mise à disposition d'une base de données des connaissances réglementaires ;
 - La consultation de l'historique des appels des emprunteurs ;
 - La transmission des demandes dans les différents services.

- Un formulaire online de rappel permettant aux personnes qui ne savent pas nous joindre d'être rappelées par nos soins. Le rappel est réalisé dans les 24 heures ouvrables qui suivent la transmission du formulaire. Environ 130 rappels d'emprunteurs ou de candidats emprunteurs sont assurés chaque mois.

Le formulaire est disponible sur notre site www.swcs.be

PLAN DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ

En septembre 2015, le Gouvernement wallon a approuvé un Plan pour intensifier ses efforts en faveur de la lutte contre la pauvreté. De trop nombreux wallons vivent aujourd'hui encore sous le seuil de pauvreté ou dans des

conditions de vie précaires. Les indicateurs de pauvreté, souvent utilisés pour appréhender cette problématique, ne peuvent assurer la description et la compréhension des phénomènes de précarisation dans leur globalité.

Dans le cadre de ses missions d'octroi de prêts sociaux pour l'acquisition ainsi que pour la rénovation et/ou l'amélioration des performances énergétiques des logements, la SWCS est bien entendu concernée par les objectifs de ce plan et aura notamment pour mission d'alimenter un portail Internet d'informations en lien avec la précarité qui sera mis en ligne à partir du mois de mars 2016.

CELLULE IMMOBILIÈRE

Les difficultés de la vie empêchent parfois nos emprunteurs de faire face à leurs échéances; si malgré l'accompagnement social qui leur est accordé, ces difficultés persistent, force est malheureusement de faire vendre le bien.

En 2013, une cellule immobilière a été créée afin d'une part de « booster » les enchères lors des séances de vente et d'autre part de donner une nouvelle vie à ces logements.

La cellule immobilière poursuit alors son action en procédant via marchés publics à la rénovation des biens. Différents marchés d'architecte ont été passés pour établir des projets de restructuration, de réaménagement des biens vendus de sorte qu'après réalisation des travaux, ils puissent être proposés sur le marché immobilier.

La réflexion se poursuit avec un notaire ayant une expérience probante dans les Community Land trust. Les mécanismes d'emphytéose, de superficie et de location-vente restent également d'actualité.

A côté de ces missions « d'opérateur immobilier », la Cellule continue à assurer également la maintenance technique du siège social de la SWCS.

RÉDUCTION DE L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE

La SWCS, le FLW et la SWL ont travaillé en commun à la mesure de leur empreinte écologique dans le cadre du Pôle Logement. La collecte des données à la SWCS a porté sur les éléments suivants: consommations énergétiques (gaz et électricité), mobilité (déplacements

professionnels et domicile-travail) et utilisation de matière (papier et carton). Des outils de comptabilité énergétique sont en cours de développement.

La SWCS a, en outre, désigné un responsable Énergie qui aura pour fonction :

- Assurer une maîtrise de l'information relative à l'énergie ;
- Proposer des initiatives visant à améliorer la performance énergétique de l'établissement ;
- Diminuer les coûts associés aux consommations d'énergie.

La SWCS a par ailleurs entamé un plan de sensibilisation interne en vue de réduire sa consommation énergétique.

AUDIT INTERNE

S'inspirant de la loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un Comité d'audit dans les sociétés cotées et dans les entreprises financières, la SWCS a formé en 2010 un Comité d'audit dans le même but.

L'audit interne est une activité indépendante et objective qui donne à une organisation une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations, lui apporte des conseils pour les améliorer, et contribue à créer de la valeur ajoutée. Il aide cette organisation à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus de management des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise, et en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité.

Les risques peuvent être de plusieurs types : stratégiques (gouvernance), financiers (crédits), opérationnels (non-conformité / non qualité), ressources humaines (compétences), informatiques (intrusion).

Le Comité d'audit de la SWCS s'est réuni cinq fois en 2015 afin de coordonner les activités du service d'audit interne de la société. Le Comité d'audit est composé de quatre administrateurs de la SWCS, de deux commissaires du Gouvernement wallon, de deux experts externes et de la Directrice générale de la SWCS. Le Comité d'audit joue un rôle capital à la SWCS pour gérer de manière efficace les risques auxquels elle est soumise et mettre fin aux éventuels dysfonctionnements.

L'auditeur interne a quant à lui pour mission de concrétiser le plan d'audit établi par le Comité d'audit. En 2015, l'auditeur a réalisé trois missions d'audit couvrant les processus suivants :

- Audit du processus de pilotage ;
- Audit du processus de recouvrement ;
- Audit du processus de libération de fonds et de gestion de la trésorerie.

Ces audits ont généré des recommandations visant à améliorer le système de contrôle interne au sein des processus. Pour répondre à ces recommandations, les audits ont établi des plans d'actions.



DÉVELOPPEMENT DES PRATIQUES MANAGÉRIALES

Fin 2013, la SWCS a entamé un vaste projet de développement des pratiques managériales et d'amélioration continue de ses services. Ce projet repose sur la mise en place d'un processus continu de détection de dysfonctionnement et de mise en place de projets d'amélioration, mais aussi l'acquisition d'outils de gestion.

Parmi les réalisations menées en 2015 grâce à ce projet, citons la révision profonde de notre organigramme qui se traduit par une meilleure collaboration avec notre réseau de partenaires et le développement des compétences des équipes de production.

En 2015, le service contentieux a également bénéficié d'un diagnostic de son mode de fonctionnement. Le projet d'amélioration qui a débuté en 2016 permettra d'adapter notre stratégie d'approche du public en difficulté et développer notre accompagnement social. La SWCS s'est également énormément investie dans la définition d'un nouveau modèle d'évaluation et de valorisation de ses collaborateurs, le fruit de ce travail pourra être mesuré en 2018.

ENQUÊTE DE SATISFACTION DES EMPRUNTEURS

L'enquête auprès de nos emprunteurs a été réalisée d'août à octobre 2015. Elle portait sur les actes de crédit hypothécaire signés en 2014 qui concernaient l'achat + travaux et le rachat de créance + travaux. 355 enquêtes ont été réalisées et les résultats globaux sont statistiquement représentatifs.

La synthèse des résultats montre que d'une manière générale, les personnes qui ont bénéficié d'un prêt à la SWCS sont très satisfaites du guichet qui s'est occupé de la concrétisation de celui-ci. La note moyenne de 8,5/10 est similaire à celle obtenue lors de l'enquête réalisée en 2012. Plus de la moitié des personnes donnent une note de 9 ou de 10/10 et près de 84 % attribuent au moins 8/10.

Il ressort de l'analyse des commentaires globaux donnés par les 355 personnes interrogées que l'accueil et la qualité de prise en charge du dossier et des personnes sont des composantes importantes de leur satisfaction. 75 personnes ont déclaré avoir contacté le call center de la SWCS. 89 % de celles-ci se déclarent très satisfaites de la qualité d'accueil.



Le Gouvernement wallon a adopté en sa séance du 17 décembre 2015 les arrêtés portant sur :

- Le règlement général relatif à l'agrément des guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- L'approbation des normes de gestion et de fonctionnement à destination des guichets du crédit social en application de l'article 175.2, §3, 7° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

La révision de l'AGW du 13 décembre 2012 portant sur les normes de gestion et de fonctionnement des guichets était indispensable pour que la réforme des prêts puisse entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

L'adoption des deux arrêtés a permis en outre de :

- rationaliser les deux textes fondateurs de l'activité des guichets (agrément d'une part, normes de l'autre) et augmenter leur lisibilité ;
- intégrer l'évolution de la législation sur le crédit ;
- créer un système plus simple, plus souple et plus dynamique ;
- développer une approche « analyse des risques » plutôt que sanctionnante : les ratios d'agrément ne sont plus des critères absolus sur base desquels l'agrément est octroyé ou retiré mais des indicateurs à analyser de façon dynamique et contextualisée.

AGRÉMENT DES GUICHETS

La situation est la suivante :

- 14 guichets ont eu un agrément définitif en 2014 ;
- 7 guichets ont un agrément provisoire depuis 2014 ;
- 1 guichet a un agrément provisoire depuis 2015.

LANCEMENT DES ZONES

Le souci de rencontrer plus étroitement les préoccupations des guichets et des candidats-emprunteurs a entraîné des réflexions au sein de la SWCS. Celles-ci ont débouché sur une nouvelle organisation en zones des deux Directions "core business" :

- La Direction des expertises ;
- La Direction de l'octroi et du suivi.

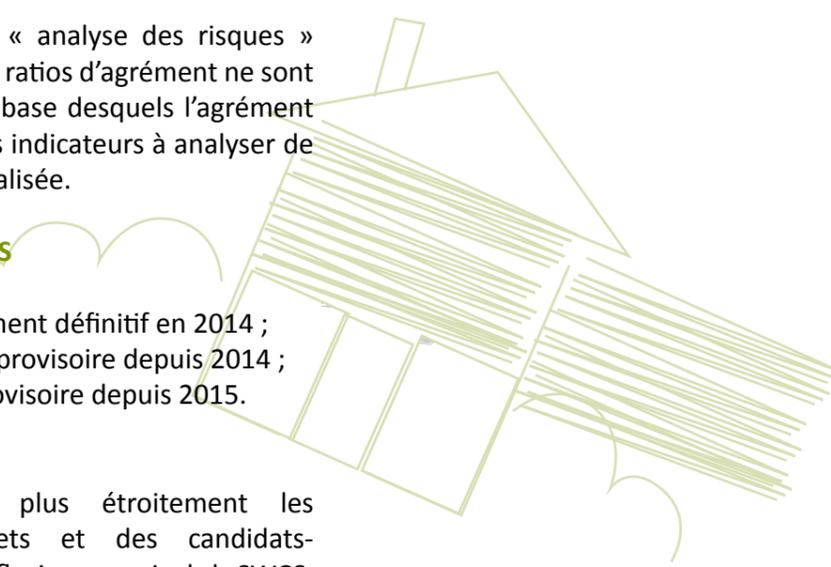
Cette organisation Est-Centre-Ouest assure une plus grande souplesse dans les relations SWCS-Guichets, l'uniformité des interprétations et des décisions de principe étant garantie par des réunions fréquentes des différents responsables.

ENQUÊTE DE SATISFACTION DES GUICHETS

Pour la 4^e fois, les guichets, ont été interrogés sur leur satisfaction par rapport au soutien que leur apporte la SWCS.

Les résultats sont positifs puisque les directeurs/gérants attribuent une note de 8,3/10 à la SWCS. Le personnel des guichets, quant à lui, attribue une note de 7,8/10.

68 % du personnel des guichets ont participé à cette enquête.



RECouvreMENT DES CRéANCES

En 2015, l'encours global de la SWCS comportait 18.419 prêts hypothécaires pour un montant de 1.044.566.806€ et 10.554 prêts à tempérament pour un montant de 104.597.706€.

La SWCS a comptabilisé un taux de contentieux de 2,39 % contre 2,52 % en 2014 (3,64 % pour les prêts hypothécaires et 0,2 % pour les prêts à tempérament). La qualité de son portefeuille peut être considérée comme acceptable compte tenu de la fragilité financière des emprunteurs et du contexte économique.

LES DOSSIERS CONTENTIEUX

Les dossiers sont considérés comme contentieux lorsqu'ils présentent au moins 3 mois de retard cumulés. Un des défis de la SWCS est de contenir (voire de diminuer) le portefeuille contentieux tout en maintenant un équilibre entre la gestion du recouvrement des créances et l'esprit social qui l'anime.

L'analyse confirme que le portefeuille de prêts hypothécaires de la SWCS, composé d'une proportion de plus en plus importante des prêts de catégorie 1 (revenus précaires), particulièrement exposée, se fragilise encore plus, d'année en année, le taux de contentieux passant de 3,56 % à 3,64 %. Cependant, le nombre de prêts en cours (sur lequel est calculé ce taux) a diminué en 2015 notamment en raison de la vague de refinancement opérée dans le secteur bancaire.

LES ACTIONS SPÉCIFIQUES

Dans cette optique, la SWCS maintient ses actions spécifiques développées depuis plusieurs années afin de traiter efficacement les dossiers considérés comme contentieux :

- Une équipe de professionnels est au service des emprunteurs pour les conscientiser et les conseiller au mieux face à leurs difficultés de paiement ;
- Des contacts personnalisés avec ces débiteurs sont assurés afin de leur fournir des recommandations judicieuses qui leur éviteront de se retrouver dans des situations inextricables. Un accompagnement social personnalisé est réalisé dans certains cas difficiles afin de rencontrer le client et de servir de relais pour trouver la meilleure solution ;
- La SWCS privilégie toujours l'apurement des arriérés de façon amiable par l'octroi de facilités de paiement pour autant que les débiteurs manifestent concrètement

leur bonne volonté à vouloir régulariser leur situation. Au 31 décembre 2015, 664 dossiers sont en cours de régularisation par le respect scrupuleux d'un plan d'apurement.

- La SWCS travaille en collaboration avec les opérateurs locaux tels que les CPAS et les services de médiation dans le but d'évaluer la situation financière difficile des « débiteurs défaillants » et de trouver un plan de remboursement acceptable.



PERSPECTIVES 2016



Perspectives 2016



LA RÉFORME DES AIDES AU LOGEMENT

Le 1^{er} janvier 2016, le Gouvernement wallon a procédé à une importante réforme du crédit hypothécaire social et de l'écopack.

Trois « packs » sont dorénavant proposés : l'Accesspack, le Rénopack et l'Écopack.

L'« Écopack », prêt à tempérament à 0 % pour les travaux économiseurs d'énergie, se poursuit et l'accent est également mis sur la rénovation avec l'apparition du « Rénopack », prêt à tempérament à 0 % pour les travaux de rénovation.

Les travaux finançables par l'écopack correspondent aux travaux qui peuvent faire l'objet d'une prime énergie et les travaux finançables par le rénopack correspondent à la prime à la rénovation.

L'accès à la propriété, en particulier pour les jeunes, reste une priorité. En effet, le crédit hypothécaire social « Habitat pour tous » devient l'Accesspack.

Ces 3 packs peuvent être combinés les uns aux autres.

CODE DE DROIT ÉCONOMIQUE

Une nouvelle loi du 22 avril 2016 apporte des modifications au code de droit économique et réforme la législation relative au crédit hypothécaire et le crédit à la consommation. Le législateur poursuit ainsi la transposition en droit belge de la Directive européenne du 04 février 2014 (directive 2014/17/UE). La nouvelle réglementation produira ses effets à partir du 1^{er} décembre 2016.

La transposition entraîne dans la législation belge un glissement du champ d'application entre le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire. Des contrats de

crédit qui relevaient avant de la législation du crédit à la consommation vont désormais se voir appliquer les règles relatives au crédit hypothécaire. On remarque ainsi une volonté d'harmoniser les deux régimes.

La loi définit également les notions de « vente liée » et de « vente groupée ». La première est prohibée afin de laisser à l'emprunteur la possibilité de prendre ou non les produits financiers distincts proposés avec son contrat de crédit.

Dans la perspective de la protection des consommateurs, un autre élément à prendre en compte est l'introduction de l'ESIS (European Standard Information Sheet). L'ESIS est un modèle de formulaire qui a pour but de fournir gratuitement une série d'informations personnalisées et standardisées au futur emprunteur afin de faciliter la comparaison des offres de crédit. Le but de la loi est de favoriser la transparence et l'information.

La nouvelle loi comprend également le règlement en matière d'indemnités de réemploi. Et elle tient aussi

compte des répercussions de tout ce qui précède sur le traitement de l'information de la Centrale des Crédits aux Particuliers.

LE PLAN WALLON DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ

La SWCS est impliquée dans le Plan de lutte contre la pauvreté. Son objectif est d'intensifier son action vis-à-vis des ménages les plus précarisés tant au niveau de l'accès à la propriété qu'en termes de soutien à la rénovation de leur logement.

Ce plan favorise les échanges entre la SWCS et les CPAS. En 2016, des pistes seront exploitées pour travailler en ce sens.

ENQUÊTES DE SATISFACTION

La SWCS va prochainement réaliser de nouvelles mesures de satisfaction tant auprès de ses partenaires qu'auprès de ses emprunteurs.

Les enquêtes de satisfaction sont de véritables leviers pour l'amélioration continue de nos services. Elles permettent aux guichets et aux emprunteurs, d'être de véritables acteurs de notre démarche d'évaluation. Cela nous permet par ailleurs d'obtenir un retour direct sur la qualité de nos services.

Les enquêtes débiteront au second semestre 2016. Comme l'an dernier, elles seront entièrement réalisées en interne et avec l'aide d'un étudiant.

Les enquêtes menées en 2016 porteront sur :

- La satisfaction des nouveaux emprunteurs bénéficiaires d'un prêt à tempérament à 0 %. C'est la première fois que cette enquête sera réalisée ;
- L'analyse de la gestion des candidats refoulés sur base des informations recueillies tout au long de l'année par le call center ;
- La satisfaction des emprunteurs ayant bénéficié d'un accompagnement social. On interrogera ici les emprunteurs ayant rencontré des difficultés de remboursement au cours du remboursement de leur prêt ;
- La satisfaction des guichets par rapport à la SWCS. Les directeurs-gérants ainsi que le personnel des guichets seront interrogés. Cette enquête est annuelle ;
- En ce qui concerne les entités locales, en tant que

nouveau partenaire de la SWCS, une première étape est en cours avec l'analyse de leur intégration dans le mode de fonctionnement de la SWCS, ce qui permettra de mettre en lumière les améliorations attendues à leur égard.

PLAN MARKETING

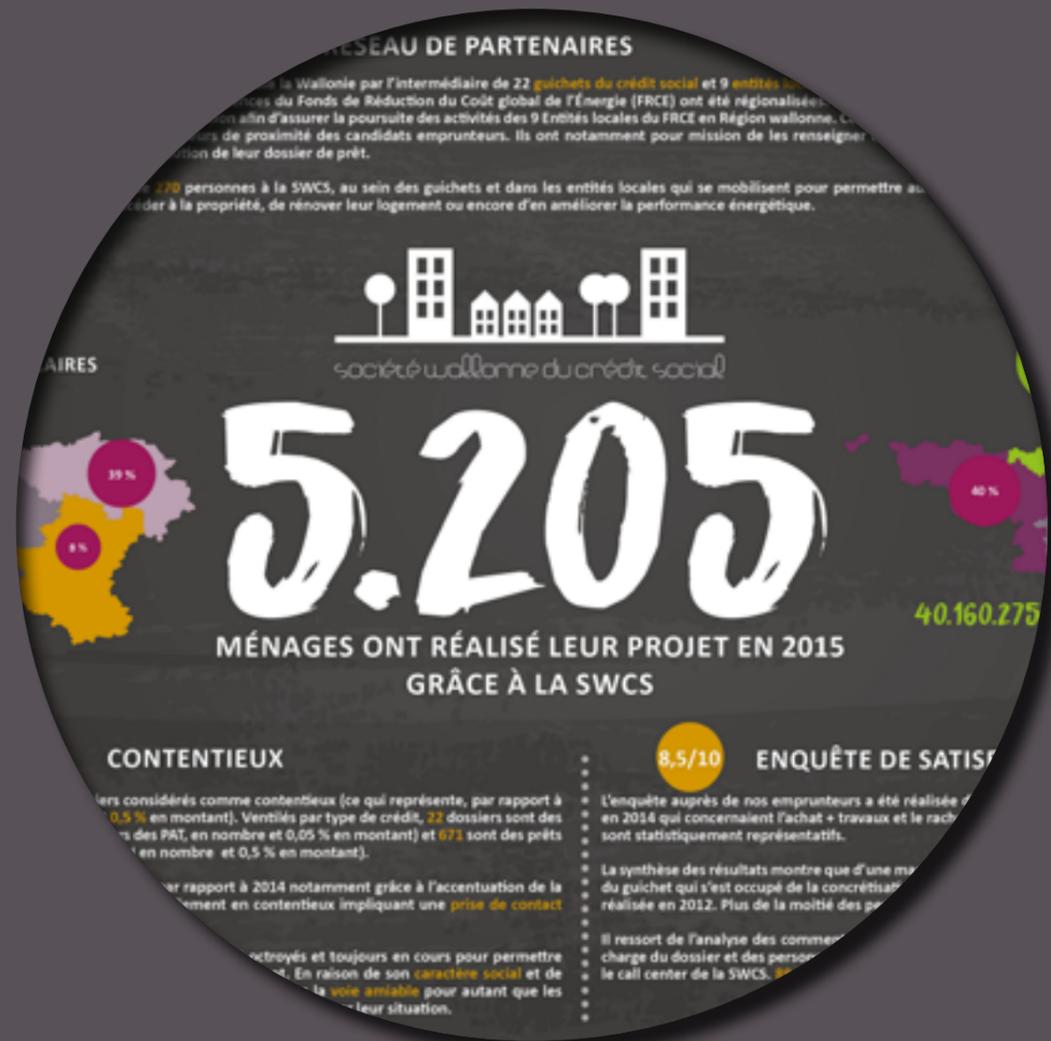
Un plan marketing stratégique va être réalisé afin de positionner la SWCS dans son environnement et développer la meilleure stratégie d'approche de notre public cible.

CONTRÔLE DE GESTION

Pour répondre à notre contrat de gestion, la mise en place d'un contrôle de gestion permettra d'identifier les coûts des prestations de ses différents services dans l'optique de mieux les maîtriser ; mais aussi et surtout, dans un cadre plus large de développer une gestion efficace et efficiente et de fournir une aide permanente au pilotage des ressources et des activités.



PRODUCTION 2015



PRODUCTION 2015



Production 2015

Acte de prêt

Il s'agit de l'acte authentique par lequel le prêt est confirmé. Il donne lieu à l'octroi du prêt hypothécaire. Certaines offres n'aboutissent pas à un acte. Elles peuvent être annulées par le candidat emprunteur lorsqu'il renonce finalement à son projet ou pour d'autres raisons particulières.

Dossiers immatriculés

Certains tableaux précisent des statistiques relatives aux dossiers immatriculés. Il s'agit des demandes de prêt qui sont encodées officiellement une fois que le dossier comporte un certain nombre d'éléments d'information permettant notamment de déterminer le taux. Le dossier immatriculé est en fait la première étape dans le cheminement d'une demande de prêt.

HABITAT POUR TOUS

La production « Habitat pour Tous » présentée dans ce chapitre reprend l'activité cumulée des guichets et de la SWCS. Il s'agit du cumul des prêts octroyés par la SWCS (via les guichets courtiers) et des prêts octroyés par les guichets prêteurs (pour lesquels des avances sont effectuées par la SWCS).

Que les guichets soient courtiers ou prêteurs, ils doivent dans tous les cas appliquer la même réglementation en vigueur et ils sont tenus de proposer exclusivement les prêts de la SWCS.

L'activité hypothécaire de la SWCS se traduit essentiellement au travers de 2 indicateurs, les **offres** et les **actes**.

Offre de prêt

C'est un document obligatoire que tout organisme prêteur doit remettre au demandeur qui sollicite un crédit. Elle contient toutes les caractéristiques détaillées du crédit sollicité. Il est à noter que les conditions reprises dans l'offre sont valables pendant trois mois.

Au total, la SWCS a accordé **2.816** prêts hypothécaires en 2015 pour un montant de **339.187.013 €**.

ÉCOPACK

La production écopack présente l'activité de la SWCS et des guichets participant à la gestion de ce prêt (une quinzaine d'entre eux) et des entités locales.

Au total, la SWCS a accordé **2.389** écopacks en 2015 pour un montant de **40.160.275 €**.

LÉGENDE : ● chiffres 2014 ● chiffres 2015

IMMATRICULATIONS

OFFRES

ACTES



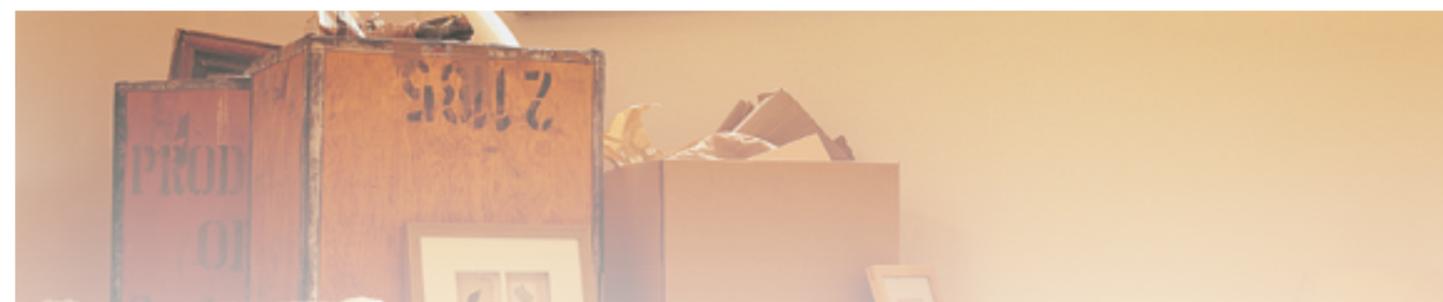
En 2015, 2.816 prêts hypothécaires sociaux «Habitat pour Tous» ont été octroyés pour un montant total de 339.187.013 €. Ce qui représente une hausse de 5 % du nombre d'actes de prêt signés par rapport à 2014 et une augmentation de 13 % par rapport au montant total prêté.

ÉVOLUTION ANNUELLE				
ANNÉE	DEMANDES DE PRÊT (OFFRES)		PRÊTS CONCLUS (ACTES)	
	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT
2007	3.965	348.799.476 €	3.849	331.300.330 €
2008	4.993	499.064.732 €	4.738	467.248.857 €
2009	5.416	582.889.148 €	5.693	613.702.846 €
2010*	3.276	327.592.888 €	2.632	261.116.040 €
2011	3.467	359.586.722 €	3.663	381.603.062 €
2012	2.967	316.542.780 €	2.725	286.422.920 €
2013	3.086	342.949.774 €	3.101	347.689.962 €
2014	2.779	313.749.863 €	2.675	299.704.054 €
2015	3.012	362.602.971 €	2.816	339.187.013 €

*Les chiffres mentionnés pour l'année 2010 concernent strictement les dossiers traités dans le cadre d'Habitat pour Tous. Il convient d'ajouter les actes signés au début de l'année, en fin de programme précédent. Ceux-ci sont au nombre de 77 pour un montant total de 6.876.960 € dont 5.892.606 € réalisés sur fonds propres des guichets.

ÉVOLUTION MENSUELLE DES DOSSIERS

ÉVOLUTION MENSUELLE DES DOSSIERS EN 2015						
2015	DOSSIERS IMMATRICULÉS		OFFRES		ACTES	
	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT
Janvier	216	25.550.989 €	231	27.449.949 €	130	15.308.376 €
Février	205	23.518.984 €	190	22.490.190 €	223	26.031.063 €
Mars	287	35.024.118 €	235	28.606.473 €	259	31.200.095 €
Avril	232	27.861.333 €	183	22.003.169 €	185	22.666.545 €
Mai	268	32.408.084 €	237	28.256.461 €	173	20.609.458 €
Juin	318	37.304.701 €	242	29.394.896 €	222	27.248.154 €
Juillet	294	34.736.466 €	258	29.920.782 €	209	24.199.059 €
Août	267	32.650.386 €	220	26.567.240 €	226	27.541.797 €
Septembre	348	41.810.187 €	313	38.071.580 €	270	31.962.543 €
Octobre	347	42.092.856 €	326	39.751.129 €	250	29.723.989 €
Novembre	279	34.445.767 €	296	36.641.045 €	239	28.945.696 €
Décembre	415	48.281.995 €	281	33.450.057 €	430	53.750.237 €
Total	3.476	415.685.864 €	3.012	362.602.971 €	2.816	339.187.013 €



DEMANDES INTRODUITES (OFFRES)

En application du Code wallon du logement et de l'habitat durable, les prêts sociaux sont réservés à 3 catégories de revenus (globalement imposables annuellement) dont la SWCS tient compte pour déterminer le taux qui sera appliqué :

LA CATÉGORIE 1 (REVENUS PRÉCAIRES)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 0 et 18.700 €, majorés de 2.500 € par personne à charge et dont l'emprunt ne dépasse pas 102.000 €.

LA CATÉGORIE 2 (REVENUS MODESTES)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 18.701 € et 34.200 € majorés de 2.500 € par personne à charge et dont l'emprunt ne dépasse pas 146.000 €.

LA CATÉGORIE 3 (REVENUS MOYENS)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 34.201 € et 51.300 € majorés de 2.500 € par personne à charge et dont l'emprunt ne dépasse pas 204.000 €.

NOMBRE D'OFFRES PAR CATÉGORIE DE REVENUS ET PAR TYPE DE PRÊT						
CATÉGORIE	HT	HTVERT	HT+	HORS RÉD. HT	TOTAL	
1 (revenus précaires)	838	179	9	71	1.097	6,2 %
	83.694.924 €	18.692.303 €	872.756 €	5.013.225 €	108.273.208 €	29,5 %
2 (revenus modestes)	1.198	191	31	10	1.520	50,1 %
	55.460.347 €	24.162.677 €	4.157.924 €	8.726.965 €	92.507.914 €	52,7 %
3 (revenus moyens)	302	37	12	44	395	13,7 %
	49.244.713 €	5.696.409 €	2.154.331 €	4.726.397 €	1.821.850 €	17,7 %
TOTAL	2.338	407	52	215	3.012	100,0 %
	77,6 %	13,5 %	1,7 %	7,1 %	100,0 %	
	288.399.984 €	48.551.389 €	7.185.011 €	18.466.587 €	362.602.971 €	100,0 %
	79,5 %	13,4 %	2,0 %	5,1 %	100,0 %	

PRÊTS CONCLUS (ACTES)

Habitat pour tous propose 3 formules de prêts hypothécaires (HT, HTvert et HT+) qui donnent chacune droit à une réduction du taux pendant les premières années de remboursement et ce, en fonction de la commune où se situe le logement ou de la nature des travaux qu'on souhaite réaliser. Toutes les communes wallonnes sont concernées.

LE PRÊT HT propose une réduction de 0,25 % pendant les 8 premières années de remboursement.

LE PRÊT HTVERT propose une dispense de paiement des intérêts sur une partie du capital emprunté pour faire des travaux si la commune où se situe le logement est considérée comme commune où l'état du logement est généralement moins bon. Le capital peut aller de 20.000 € à 40.000 € maximum en fonction des revenus du ménage.

LE PRÊT HT+ propose une réduction pouvant aller, en fonction des revenus du ménage, de 1,50 % à 2,20 % pendant les 8 premières années de remboursement, si la commune où se situe le logement est considérée comme à forte pression immobilière.

LES PRÊTS HORS RÉDUCTION HT : certains prêts sont conclus sans le bénéfice d'une réduction HT. C'est le cas lorsqu'une personne a contracté un prêt social à la SWCS avant la réforme Habitat pour tous et que cette personne souhaite obtenir un prêt complémentaire (par exemple pour faire des travaux). Étant donné qu'elle bénéficie déjà de conditions particulières via son prêt initial, elle ne pourra pas les cumuler avec les nouvelles réductions. Les réductions de taux ne sont pas accordées non plus lorsqu'il s'agit du rachat d'un prêt devenu trop onéreux.

NOMBRE D'ACTES SIGNÉS PAR CATÉGORIE DE REVENUS ET PAR TYPE DE PRÊT						
CATÉGORIE	HT	HTVERT	HT+	HORS RÉD. HT	TOTAL	
1 (revenus précaires)	768	171	9	70	1.018	6,2 %
	76.254.423 €	17.932.329 €	924.709 €	5.001.961 €	100.113.423 €	29,5 %
2 (revenus modestes)	1.099	180	33	100	1.412	50,1 %
	143.256.273 €	22.822.237 €	4.424.062 €	8.371.764 €	178.874.335 €	52,7 %
3 (revenus moyens)	294	36	13	43	386	13,7 %
	47.824.872 €	5.441.353 €	2.409.811 €	4.523.220 €	60.199.255 €	17,7 %
TOTAL	2.161	387	55	213	2.816	100,0 %
	76,7 %	13,7 %	2,0 %	7,6 %	100,0 %	
	267.335.567 €	46.195.919 €	7.758.582 €	17.896.944 €	339.187.013 €	100,0 %
	78,8 %	13,6 %	2,3 %	5,3 %	100,0 %	

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION SELON LE RÔLE DU GUICHET (OFFRES)

Les guichets peuvent être soit courtiers soit prêteurs. Les guichets courtiers servent d'intermédiaires entre la SWCS et le client tandis que les guichets prêteurs octroient eux-mêmes les crédits aux clients, les fonds nécessaires étant le plus souvent mis à la disposition des guichets par la SWCS sous la forme d'avances remboursables.

NOMBRE D'OFFRES PAR TYPE D'ACTIVITÉ DU GUICHET (COURTIER/PRÊTEUR)			
CATÉGORIE	COURTIER	PRÊTEUR	TOTAL
1 (revenus précaires)	795	302	1.097
	79.412.744 €	28.860.465 €	108.273.208 €
2 (revenus modestes)	286	1.234	1.520
	35.950.215 €	156.557.699 €	192.507.914 €
3 (revenus moyens)	54	341	395
	8.844.480 €	52.977.369 €	61.821.850 €
TOTAL	1.135	1.877	3.012
	37,7 %	62,3 %	100,0 %
	124.207.439 €	238.395.532 €	362.602.971 €
	34,3 %	65,7 %	100,0 %

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION SELON LE RÔLE DU GUICHET (ACTES)

NOMBRE DE PRÊTS CONCLUS PAR TYPE D'ACTIVITÉ DU GUICHET (COURTIER/PRÊTEUR)			
CATÉGORIE	COURTIER	PRÊTEUR	TOTAL
1 (revenus précaires)	750	268	1.018
	74.748.225 €	25.365.197 €	100.113.423 €
2 (revenus modestes)	287	1.125	1.412
	35.974.679 €	142.899.656 €	178.874.335 €
3 (revenus moyens)	50	36	86
	7.994.855 €	52.204.400 €	60.199.255 €
TOTAL	1.087	1.729	2.816
	38,6 %	61,4 %	100,0 %
	118.717.760 €	220.469.253 €	339.187.013 €
	35,0 %	65,0 %	100,0 %

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS EN VOLUME ABSOLU TOTAL (ACTES)

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS								
NOM GUICHET	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Crédit Social de la Province du Brabant wallon NIVELLES	8.450.476 €	11.651.538 €	3.020.215 €	3.816.029 €	2.391.079 €	6.312.790 €	4.217.215 €	3.390.220 €
Building JUMET	8.574.252 €	9.560.366 €	4.704.297 €	6.863.441 €	8.115.775 €	9.401.241 €	7.834.377 €	8.803.478 €
Crédit à l'Épargne Immobilière MOUSCRON	11.101.077 €	17.923.350 €	6.910.107 €	10.603.882 €	7.932.379 €	10.874.497 €	10.080.310 €	7.838.282 €
La Maison Ouvrière de Charleroi CHARLEROI	12.853.816 €	16.273.606 €	9.072.660 €	2.004.439 €	8.987.104 €	12.114.442 €	6.778.032 €	9.301.477 €
Crédissimo Hainaut TOURNAI	15.931.570 €	30.736.729 €	12.926.815 €	17.776.422 €	12.480.321 €	13.854.965 €	13.590.460 €	15.615.010 €
La Prévoyance LA LOUVIERE	9.713.870 €	10.013.180 €	5.099.086 €	9.821.235 €	8.291.642 €	11.610.370 €	9.863.472 €	9.857.499 €
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult CHÂTELET	15.975.977 €	19.185.560 €	12.352.851 €	15.869.468 €	13.360.953 €	14.639.840 €	14.404.500 €	14.637.250 €
Le Crédit soc. & les Petits Propriétaires Réunis CHÂTELET	26.115.934 €	32.749.650 €	15.970.708 €	21.277.719 €	18.497.997 €	18.465.371 €	16.277.566 €	17.558.362 €
Le Petit Propriétaire TOURNAI	8.805.691 €	11.770.227 €	4.806.043 €	7.852.654 €	5.950.776 €	9.582.097 €	7.698.440 €	8.427.012 €
Notre Maison* PÂTURAGES	14.873.169 €	11.892.896 €	5.472.974 €	6.764.646 €	3.953.264 €	84.208 €	0 €	0 €
Tous Propriétaires ERQUELINNES	22.284.845 €	31.147.839 €	18.704.618 €	23.894.568 €	19.381.913 €	17.505.617 €	17.644.220 €	23.975.031 €
Société Terrienne du Crédit Social du Hainaut ATH	23.290.561 €	40.886.649 €	17.773.373 €	25.044.690 €	18.497.974 €	23.401.252 €	19.375.500 €	20.329.228 €
Crédissimo LIÈGE	89.194.186 €	119.525.327 €	46.194.864 €	70.571.135 €	50.387.685 €	56.523.639 €	46.472.152 €	61.513.848 €
Crédit Social Logement VERVIERS	13.700.457 €	14.779.407 €	7.466.981 €	10.545.898 €	7.921.115 €	11.642.053 €	7.846.116 €	8.682.567 €
L'Ouvrier Chez Lui HUY	9.219.101 €	8.269.947 €	4.389.007 €	7.608.463 €	7.840.634 €	9.410.337 €	8.187.814 €	7.000.566 €
TCL LIÈGE	88.597.296 €	113.476.316 €	28.888.522 €	51.932.133 €	25.995.731 €	46.292.728 €	36.708.086 €	47.774.935 €
Société de Crédit pour Habitations Sociales MALMEDY	6.822.162 €	8.532.562 €	3.928.254 €	8.584.668 €	7.902.317 €	10.205.476 €	9.947.123 €	7.711.609 €
Terre & Foyer ANS-ALLEUR	10.959.871 €	14.510.113 €	4.105.638 €	6.922.386 €	8.094.814 €	9.139.500 €	7.649.312 €	6.376.564 €
Crédit Social du Luxembourg ARLON	14.215.140 €	19.225.698 €	11.784.597 €	13.142.417 €	12.150.160 €	10.492.178 €	13.218.268 €	16.526.907 €
Terrienne du Luxembourg MARCHE-EN-FAMENNE	7.716.042 €	11.545.954 €	6.018.843 €	10.846.799 €	9.175.704 €	11.847.045 €	9.975.103 €	10.546.862 €
Habitation Lambotte DINANT	16.283.568 €	13.533.839 €	9.989.848 €	13.617.843 €	11.686.200 €	10.894.897 €	10.695.746 €	10.140.912 €
ProxiPrêt WIERDRE	17.880.896 €	24.290.038 €	10.879.004 €	13.502.670 €	9.739.306 €	12.656.281 €	11.161.412 €	11.459.631 €
La Terrienne du Crédit Social JAMBES	14.444.717 €	21.511.667 €	10.656.736 €	11.676.669 €	7.310.793 €	10.128.830 €	9.469.751 €	10.739.882 €
SWCS	244.184 €	710.387 €	0 €	1.062.789 €	377.286 €	610.306 €	609.079 €	979.882 €
TOTAL	467.248.858 €	613.702.846 €	261.116.040 €	381.603.062 €	286.422.920 €	347.689.962 €	299.704.054 €	339.187.013 €

* L'année 2013 a été marquée par la mise en liquidation du guichet Notre Maison.

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS DANS LA PRODUCTION ANNUELLE

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS								
NOM GUICHET	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Crédit Social de la Province du Brabant wallon NIVELLES	1,8 %	1,9 %	1,2 %	1,0 %	0,8 %	1,8 %	1,4 %	1,0 %
Building JUMET	1,8 %	1,6 %	1,8 %	1,8 %	2,8 %	2,7 %	2,6 %	2,6 %
Crédit à l'Épargne Immobilière MOUSCRON	2,4 %	2,9 %	2,6 %	2,8 %	2,8 %	3,1 %	3,4 %	2,3 %
La Maison Ouvrière de Charleroi CHARLEROI	2,8 %	2,7 %	3,5 %	3,1 %	3,1 %	3,5 %	2,3 %	2,7 %
Crédissimo Hainaut TOURNAI	3,4 %	5,0 %	5,0 %	4,7 %	4,4 %	4,0 %	4,5 %	4,6 %
La Prévoyance LA LOUVIERE	2,1 %	1,6 %	2,0 %	2,6 %	2,9 %	3,3 %	3,3 %	2,9 %
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult CHÂTELET	3,4 %	3,1 %	4,7 %	4,2 %	4,7 %	4,2 %	4,8 %	4,3 %
Le Crédit Soc. & les Petits Propriétaires Réunis CHÂTELET	5,6 %	5,3 %	6,1 %	5,6 %	6,5 %	5,3 %	5,4 %	5,2 %
Le Petit Propriétaire TOURNAI	1,9 %	1,9 %	1,8 %	2,1 %	2,1 %	2,8 %	2,6 %	2,5 %
Notre Maison* PÂTURAGES	3,2 %	1,9 %	2,1 %	1,8 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Tous Propriétaires ERQUELINNES	4,8 %	5,1 %	7,2 %	6,3 %	6,8 %	5,0 %	5,9 %	7,1 %
Société Terrienne du Crédit Social du Hainaut ATH	5,0 %	6,7 %	6,8 %	6,6 %	6,5 %	6,7 %	6,5 %	6,0 %
Crédissimo LIÈGE	19,1 %	19,5 %	17,7 %	18,5 %	17,6 %	16,3 %	15,5 %	18,1 %
Crédit Social Logement VERVIERS	2,9 %	2,4 %	2,9 %	2,8 %	2,8 %	3,3 %	2,6 %	2,6 %
L'Ouvrier Chez Lui HUY	2,0 %	1,3 %	1,7 %	2,0 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	2,1 %
TCL LIÈGE	19,0 %	18,5 %	11,1 %	13,6 %	9,1 %	13,3 %	12,2 %	14,1 %
Société de Crédit pour Habitations Sociales MALMEDY	1,5 %	1,4 %	1,5 %	2,2 %	2,8 %	2,9 %	3,3 %	2,3 %
Terre & Foyer ANS-ALLEUR	2,3 %	2,4 %	1,6 %	1,8 %	2,8 %	2,6 %	2,6 %	1,9 %
Crédit social du Luxembourg ARLON	3,0 %	3,1 %	4,5 %	3,4 %	4,2 %	3,0 %	4,4 %	4,9 %
Terrienne du Luxembourg MARCHE-EN-FAMENNE	1,7 %	1,9 %	2,3 %	2,8 %	3,2 %	3,4 %	3,3 %	3,1 %
Habitation Lambotte DINANT	3,5 %	2,2 %	3,8 %	3,6 %	4,1 %	3,1 %	3,6 %	3,0 %
ProxiPrêt WIERDRE	3,8 %	4,0 %	4,2 %	3,5 %	3,4 %	3,6 %	3,7 %	3,4 %
La Terrienne du Crédit Social JAMBES	3,1 %	3,5 %	4,1 %	3,1 %	2,6 %	2,9 %	3,2 %	3,2 %
SWCS	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,3 %	0,1 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %
TOTAL	100,0 %							

* L'année 2013 a été marquée par la mise en liquidation du guichet Notre Maison.

PRÊTS CONCLUS DANS LES GUICHETS PAR TYPE DE PRÊT HT

GUICHET	HT.	HT	HT VERT	HT+	HORS HT	TOTAL
Crédit Social de la Province du Brabant wallon NIVELLES		4		18	1	23
		585.985 €		2.598.235 €	206.000 €	3.390.220 €
Building JUMET		42	34		5	81
		4.592.488 €	3.784.653 €		426.337 €	8.803.478 €
Crédit à l'Épargne Immobilière MOUSCRON		62				62
		7.838.282 €				7.838.282 €
La Maison Ouvrière de Charleroi CHARLEROI		53	30		4	87
		5.846.738 €	3.103.565 €		351.174 €	9.301.477 €
Crédissimo Hainaut TOURNAI		102	18		12	132
		12.544.292 €	2.078.280 €		992.438 €	15.615.010 €
La Prévoyance LA LOUVIÈRE		69	12		5	86
		8.056.943 €	1.375.984 €		424.571 €	9.857.499 €
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult CHÂTELET		83	34		11	128
		9.585.833 €	4.271.119 €		780.298 €	14.637.250 €
Le Crédit Social & les Petits Propriétaires réunis CHÂTELET		107	32		20	159
		12.084.385 €	3.597.601 €		1.876.376 €	17.558.362 €
Le Petit Propriétaire TOURNAI		65	2		1	68
		8.205.226 €	199.475 €		22.311 €	8.427.012 €
Tous Propriétaires ERQUELINNES		164	29		13	206
		19.743.002 €	3.179.071 €		1.052.957 €	23.975.031 €
Société Terrienne du Crédit Social du Hainaut ATH		154	22		17	193
		16.805.559 €	2.493.482 €		1.030.187 €	20.329.228 €
Credissimo LIÈGE		363	86	6	21	476
		47.143.542 €	11.358.812 €	826.190 €	2.185.303 €	61.513.848 €
Crédit Social Logement VERVIERS		56	6	3	5	70
		7.380.227 €	693.403 €	361.107 €	247.830 €	8.682.567 €
L'Ouvrier Chez Lui HUY		55	1		6	62
		6.237.928 €	140.038 €		622.600 €	7.000.566 €
TCL LIÈGE		292	55	6	36	389
		36.958.922 €	6.712.048 €	754.490 €	3.349.475 €	47.774.935 €
Société de Crédit pour Habitations Sociales MALMEDY		44	7	1	4	56
		6.264.329 €	834.662 €	223.767 €	388.850 €	7.711.609 €
Terre & Foyer ANS-ALLEUR		38	7	1	5	51
		5.055.504 €	763.886 €	165.925 €	391.248 €	6.376.564 €
Crédit social du Luxembourg ARLON		108		12	20	140
		13.437.387 €		1.786.120 €	1.303.400 €	16.526.907 €
Terrienne du Luxembourg MARCHE-EN-FAMENNE		74			13	87
		9.677.652 €			869.210 €	10.546.862 €
Habitation Lambotte DINANT		70		2	4	76
		9.545.560 €		302.169 €	293.183 €	10.140.912 €
ProxiPrêt WIERDE		76	8	2	6	92
		9.469.817 €	1.123.445 €	236.889 €	629.481 €	11.459.631 €
La Terrienne du Crédit Social JAMBES		77	3	2	2	84
		9.937.519 €	362.815 €	228.335 €	211.213 €	10.739.882 €
SWCS		3	1	2	2	8
		338.448 €	123.580 €	275.355 €	242.500 €	979.882 €
TOTAL		2.161	387	55	213	2.816
		267.335.567 €	46.195.919 €	7.758.582 €	17.896.944 €	339.187.013 €

PRÊTS CONCLUS DANS LES GUICHETS PAR CATÉGORIE DE REVENUS

GUICHET	CAT.	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL
Crédit Social de la Province du Brabant wallon NIVELLES		3	12	8	23
		52.887 €	1.519.377 €	1.517.956 €	3.390.220 €
Building JUMET		53	22	6	81
		5.663.412 €	2.352.685 €	787.381 €	8.803.478 €
Crédit à l'Épargne Immobilière MOUSCRON		16	43	3	62
		1.758.325 €	5.662.587 €	417.370 €	7.838.282 €
La Maison Ouvrière de Charleroi CHARLEROI		59	27	1	87
		5.936.575 €	3.256.773 €	108.128 €	9.301.477 €
Crédissimo Hainaut TOURNAI		49	66	17	132
		5.116.420 €	8.083.276 €	2.415.313 €	15.615.010 €
La Prévoyance LA LOUVIÈRE		37	45	4	86
		3.355.877 €	5.890.699 €	610.923 €	9.857.499 €
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult CHÂTELET		38	73	17	128
		3.762.090 €	8.772.690 €	2.102.470 €	14.637.250 €
Le Crédit Social & les Petits Propriétaires Réunis CHÂTELET		75	73	11	159
		7.090.869 €	8.950.568 €	1.516.926 €	17.558.362 €
Le Petit Propriétaire TOURNAI		20	40	8	68
		1.946.321 €	5.247.591 €	1.233.100 €	8.427.012 €
Tous Propriétaires ERQUELINNES		70	103	33	206
		6.558.798 €	12.697.542 €	4.718.690 €	23.975.031 €
Société Terrienne du Crédit Social du Hainaut ATH		102	79	12	193
		9.506.511 €	9.133.674 €	1.689.043 €	20.329.228 €
Credissimo LIÈGE		14	236	94	476
		15.373.425 €	30.830.803 €	15.309.620 €	61.513.848 €
Crédit Social Logement VERVIERS		26	31	13	70
		2.471.510 €	4.048.913 €	2.162.145 €	8.682.567 €
L'Ouvrier Chez Lui HUY		19	41	2	62
		1.855.717 €	4.760.850 €	384.000 €	7.000.566 €
TCL LIÈGE		129	194	66	389
		12.281	25.062.053 €	10.431.373 €	47.774.935 €
Société de Crédit pour Habitations Sociales MALMEDY		13	30	13	56
		1.192.970 €	4.158.993 €	2.359.646 €	7.711.609 €
Terre & Foyer ANS-ALLEUR		15	31	5	51
		1.434.637 €	4.090.952 €	850.975 €	6.376.564 €
Crédit Social du Luxembourg ARLON		46	74	20	140
		4.285.912 €	9.214.226 €	3.026.769 €	16.526.907 €
Terrienne du Luxembourg MARCHE-EN-FAMENNE		26	46	15	87
		2.309.576 €	5.929.675 €	2.307.611 €	10.546.862 €
Habitation Lambotte DINANT		18	45	13	76
		1.864.005 €	5.913.759 €	2.363.148 €	10.140.912 €
ProxiPrêt WIERDE		27	56	9	92
		2.789.400 €	7.430.344 €	1.239.887 €	11.459.631 €
La Terrienne du Crédit Social JAMBES		29	40	15	84
		3.007.192 €	5.276.809 €	2.455.881 €	10.739.882 €
SWCS		2	5	1	8
		199.485 €	589.499 €	190.899 €	979.882 €
TOTAL		1.018	1.412	386	2.816
		100.113.423 €	178.874.335 €	60.199.255 €	339.187.013 €

PRÊTS PROFITANT DU DROIT D'ENREGISTREMENT RÉDUIT

Tout acquéreur d'un immeuble en Belgique paie un droit fiscal : il s'agit du droit d'enregistrement. Ce droit est calculé sur le prix de vente et les charges, avec comme base minimale, la valeur de l'immeuble.

Le taux dépend de la région dans laquelle le bien est situé (Article 44 du Code des Droits d'Enregistrement). En Région wallonne, il est de 12,5 %. Sauf pour les habitations considérées comme modestes (revenu cadastral de maximum 745 €), alors le taux est de 6 %.

Dans le cas d'une première acquisition d'une habitation modeste en Wallonie, le droit d'enregistrement fait l'objet d'une réduction : de 6 %, on passe à 5 %.

PRÊTS BÉNÉFICIAIRE DES DROITS D'ENREGISTREMENT RÉDUITS PAR CATÉGORIE				
	CATÉGORIE 1 (Revenus précaires)	CATÉGORIE 2 (Revenus modestes)	CATÉGORIE 3 (Revenus moyens)	TOTAL
Droits réduits	834	1.143	290	2.267
Total	1.018	1.412	386	2.816
	81,9 %	81,0 %	75,1 %	80,5 %

Les revenus précaires et modestes bénéficient davantage des droits d'enregistrement réduits.

PRÊTS BÉNÉFICIAIRE DES DROITS D'ENREGISTREMENT RÉDUITS PAR TYPE DE RÉD. HT					
	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL
Droits réduits	1.769	329	38	131	2.267
Total	2.161	387	55	213	2.816
	81,9 %	85,0 %	69,1 %	61,5 %	80,5 %

PRÊTS COMBINÉS À UNE ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ WHESTIA

L'assurance « solde restant dû » est un type particulier d'assurance-vie. Quand une personne contracte un emprunt pour acheter un bien immobilier, ses héritiers doivent rembourser sa dette si elle décède prématurément. Pour leur éviter cette charge, il est indispensable de souscrire une assurance solde restant dû. Elle garantit, si la personne décède avant le terme du contrat, le versement d'un capital correspondant au solde restant à rembourser sur l'emprunt. La dette s'efface totalement ou partiellement ; les héritiers deviennent propriétaires du logement sans devoir assumer la charge de l'emprunt.

La souscription d'une telle assurance est souvent imposée par les organismes de crédit hypothécaire. Elle est obligatoire dans le cadre d'un crédit social. Whestia commercialise l'assurance-vie couvrant le solde restant dû des prêts hypothécaires de la SWCS et du FLW. La SWCS accorde des taux préférentiels aux emprunteurs - dont les revenus sont considérés comme précaires ou modestes (catégories 1 et 2) - qui contractent leur assurance solde restant dû auprès de Whestia (- 0,20 % sur le taux d'intérêt pendant toute la durée du prêt). Il est important de préciser que les emprunteurs conservent toujours la liberté de contracter auprès de la compagnie d'assurance de leur choix.

PRÊTS COMBINÉS À UNE ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ WHESTIA PAR CATÉGORIE				
	CATÉGORIE 1 (Revenus précaires)	CATÉGORIE 2 (Revenus modestes)	CATÉGORIE 3 (Revenus moyens)	TOTAL
Whestia	808	1.133	176	2.117
Total	1.018	1.412	386	2.816
	79,4 %	80,2 %	45,6 %	75,2 %

PRÊTS COMBINÉS À UNE ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ WHESTIA PAR TYPE DE RÉDUCTION HT					
	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL
Whestia	1.635	275	46	161	2.117
Total	2.161	387	55	213	2.816
	75,6 %	71,1 %	83,6 %	75,6 %	75,2 %



RÉDUCTION ACCORDÉE POUR UNE HABITATION SOCIALE

Lorsque le candidat emprunte pour acheter une habitation sociale, il a la possibilité d'obtenir une réduction de 0,50 % sur son taux pendant les 8 premières années de son prêt. Cette réduction se cumule avec les autres réductions HT.

On constate que les emprunteurs de catégorie 1 ont bénéficié proportionnellement plus de la réduction « habitation sociale ».

PRÊTS CONCLUS BÉNÉFICIAIRE DE LA RÉDUCTION « HABITATION SOCIALE » PAR CATÉGORIE				
	CATÉGORIE 1 (Revenus précaires)	CATÉGORIE 2 (Revenus modestes)	CATÉGORIE 3 (Revenus moyens)	TOTAL
Réduction HS	46	41	12	99
TOTAL	1.018	1.412	386	2.816
	4,5 %	2,9 %	3,1 %	3,5 %

PRÊTS CONCLUS BÉNÉFICIAIRE DE LA RÉDUCTION « HABITATION SOCIALE » PAR TYPE DE PRÊT					
	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL
Réduction HS	76	20	3		99
TOTAL	2.161	387	55	213	2.816
	3,5 %	5,2 %	5,5 %	0,0 %	3,5 %

BUT DES PRÊTS CONCLUS

RACHAT DE PART INDIVISE, SOULTE : en cas de séparation de deux personnes co-proprétaires d'un bien, il s'agit du prix à payer par la personne qui souhaite en obtenir la pleine propriété.

REMBOURSEMENT DE CRÉANCE : la SWCS accepte d'étudier cette éventualité lorsque la dette hypothécaire en cours de l'emprunteur met en péril la conservation de la propriété du logement car les modalités de remboursement ne correspondent plus à sa situation financière.

REMBOURSEMENT DE CRÉANCE DU SECTEUR : il s'agit d'un rachat de créance (voir ci-dessus) relatif à un prêt qui a été financé par la SWCS ou l'un de ses guichets.

PRÊTS CONCLUS EN FONCTION DE LEUR BUT (ET PAR CATÉGORIE)				
BUT	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL
Acquisition	100	193	74	367
	9.653.804 €	25.679.893 €	12.698.852 €	48.032.549 €
Acquisition + travaux	730	1.053	276	2.059
	74.918.164 €	136.963.945 €	44.638.922 €	256.521.031 €
Acquisition d'un logement social	6	11	5	22
	515.517 €	1.371.759 €	655.199 €	2.542.474 €
Acquisition d'un logement social + travaux	39	31	7	77
	3.976.108 €	3.468.857 €	985.295 €	8.430.260 €
Construction	11	14	1	26
	1.034.130 €	1.766.106 €	183.000 €	2.983.236 €
Construction d'un logement social	1			1
	32.730 €			32.730 €
Droits de succession	1			1
	51.747 €			51.747 €
Droits de succession + travaux	1			1
	88.985 €			88.985 €
Rachat de parts indivises	7	8		15
	307.344 €	490.858 €		798.202 €
Rachat de parts indivises + travaux	33	17	1	51
	2.243.500 €	1.634.028 €	140.759 €	4.018.287 €
Remboursement de créance	4	4		8
	355.579 €	526.572 €		882.151 €
Remboursement de créance + rachat de parts indivises	12	11		23
	1.151.053 €	1.429.703 €		2.580.757 €
Remboursement de créance + rachat parts indivises + travaux	24	15		39
	2.158.510 €	2.010.693 €		4.169.203 €
Remboursement de créance + travaux	9	5		14
	898.575 €	610.701 €		1.509.276 €
Remboursement de créance du secteur	1	1		2
	68.579 €	132.147 €		200.726 €
Remboursement de créance du secteur + rachat parts indivises	9	7		16
	849.698 €	771.768 €		1.621.466 €
Remb. de créance du secteur + rachat parts indivises + travaux	6	5	1	12
	567.016 €	537.837 €	148.500 €	1.253.352 €
Remboursement de créance du secteur + travaux	3	4	2	9
	318.525 €	374.080 €	104.963 €	797.568 €
Travaux	21	32	19	72
	923.858 €	992.564 €	643.767 €	2.560.188 €
Total	1.018	1.412	386	2.816
	100.113.423 €	178.874.335 €	60.199.255 €	339.187.013 €

PRÊTS CONCLUS SELON LA QUOTITÉ EMPRUNTÉE

La SWCS et les guichets offrent la possibilité d'emprunter 110 % de la valeur vénale du logement (hors assurance-vie) pour également financer les frais de notaire, d'enregistrement ou encore des travaux.

PRÊTS CONCLUS SELON LA QUOTITÉ EMPRUNTÉE (TOUS LES ACTES)					
QUOTITÉ	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL	
< 80%	228	123	25	376	13,4 %
	16.509.449 €	9.271.846 €	1.179.488 €	26.960.783 €	8,0 %
De 80 à 100%	182	214	23	419	14,9 %
	18.217.270 €	26.336.783 €	3.523.454 €	48.077.507 €	14,2 %
> 100%	608	1.075	338	2.020	71,8 %
	65.386.703 €	143.272.221 €	55.496.313 €	264.035.898 €	77,9 %
Total	1.018	1.412	386	2.816	100,0 %
	100.113.423 €	178.874.335 €	60.199.255 €	339.187.013 €	100,0 %

PRÊTS CONCLUS SELON LA QUOTITÉ EMPRUNTÉE (UNIQUEMENT LES ACTES HT, HTVERT ET HT+)					
QUOTITÉ	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL	
< 80%	174	69	3	246	9,5 %
	13.143.949 €	6.618.651 €	330.759 €	20.093.359 €	6,3 %
De 80 à 100%	175	194	21	390	15,0 %
	17.504.536 €	23.927.187 €	3.193.454 €	44.625.177 €	13,9 %
> 100%	599	1.049	319	1.966	75,6 %
	64.462.976 €	139.956.734 €	52.151.822 €	256.571.533 €	79,8 %
Total	948	1.312	343	2.602	100,0 %
	95.111.461 €	170.502.571 €	55.676.035 €	321.290.068 €	100,0 %

La grande majorité des prêts « hors HT » sont des prêts complémentaires, présentant par définition une quotité largement inférieure à 100 %. C'est la raison pour laquelle le pourcentage de quotités supérieures à 100 % augmente lorsqu'on ne prend que les prêts HT.

ÂGE DES BÉNÉFICIAIRES

PRÊTS CONCLUS SELON L'ÂGE DU 1 ^{er} EMPRUNTEUR								
ÂGE	CATÉGORIE 1		CATÉGORIE 2		CATÉGORIE 3		TOTAL	
	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant
< 20 ans	5	537.735 €	2	244.620 €			7	782.356 €
de 20 à 24 ans	162	16.954.525 €	202	26.369.615 €	39	6.189.055 €	403	49.513.194 €
de 25 à 30 ans	245	25.158.790 €	554	71.413.456 €	151	24.439.365 €	950	121.011.611 €
de 31 à 35 ans	170	17.989.488 €	296	38.339.500 €	93	15.018.159 €	559	71.347.147 €
de 36 à 40 ans	161	16.326.150 €	167	22.045.225 €	42	6.566.946 €	370	44.938.322 €
de 41 à 45 ans	126	11.930.874 €	88	10.780.243 €	32	4.807.098 €	246	27.518.215 €
de 46 à 50 ans	85	7.219.910 €	67	6.844.057 €	19	2.081.934 €	171	16.145.901 €
51 ans et plus	64	3.995.951 €	36	2.837.620 €	10	1.096.697 €	110	7.930.268 €
Total	1.018	100.113.423 €	1.412	178.874.335 €	386	60.199.255 €	2.816	339.187.013 €

DURÉE DES PRÊTS

PRÊTS CONCLUS SELON LA DURÉE DU PRÊT					
DURÉE	HT	HT VERT	HT +	HORS RÉD. HT	TOTAL
Moins de 20 ans	105	10	1	45	161
	7.676.781 €	1.012.581 €	49.794 €	1.793.933 €	10.533.089 €
De 20 à 24 ans	181	28	3	36	248
	17.866.555 €	2.750.828 €	341.128 €	2.708.790 €	23.667.301 €
De + de 24 à 30 ans	1.875	349	51	132	2.407
	241.792.231 €	42.432.510 €	7.367.660 €	13.394.222 €	304.986.623 €
Total	2.161	387	55	213	2.816
	267.335.567 €	46.195.919 €	7.758.582 €	17.896.944 €	339.187.013 €

MONTANT MOYEN PRÊTÉ

PRÊTS CONCLUS SELON LES MONTANTS MOYENS PRÊTÉS					
SOUS-CATÉGORIE DE REVENUS	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL
C1.01	89.696 €	96.787 €	101.180 €	64.925 €	89.245 €
C1.02	111.755 €	116.249 €	105.876 €	81.254 €	110.488 €
C2.03	119.502 €	116.759 €	111.332 €	78.402 €	116.027 €
C2.04	124.066 €	119.734 €	124.531 €	84.523 €	120.993 €
C2.05	132.532 €	134.196 €	145.400 €	72.908 €	127.525 €
C2.06	142.536 €	139.405 €	159.515 €	107.353 €	140.567 €
C2.07	148.074 €	142.568 €	156.143 €	93.197 €	143.529 €
C3.08	152.571 €	142.822 €	157.295 €	105.094 €	147.436 €
C3.09	164.821 €	167.194 €	179.238 €	120.189 €	161.330 €
C3.10	169.818 €	154.076 €	190.381 €	102.210 €	159.964 €
C3.11	181.453 €		223.767 €	196.398 €	183.498 €
C3.12	167.540 €	138.276 €	213.397 €	81.549 €	143.650 €
Total	123.714 €	119.369 €	141.065 €	84.023 €	120.453 €

TAUX MOYEN ACCORDÉ

A l'instar du marché bancaire, les taux de la SWCS ont fortement diminué par rapport aux années précédentes :

- 3,90 % en 2010
- 3,72 % en 2011
- 3,69 % en 2012
- 3,49 % en 2013
- 3,33 % en 2014
- **2,61 % en 2015**

TAUX MOYENS DES PRÊTS				
	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL
Guichets courtiers	2,06 %	2,68 %	3,39 %	2,34 %
Guichets prêteurs	2,07 %	2,64 %	3,39 %	2,75 %
Total	2,06 %	2,65 %	3,39 %	2,61 %

MONTANT MOYEN PRÊTÉ DEPUIS 2010

MONTANTS MOYENS PRÊTÉS					
	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL
Total 2010	103.283 €	107.893 €	119.226 €	49.744 €	99.208 €
Total 2011	108.699 €	110.406 €	126.319 €	57.733 €	104.178 €
Total 2012	108.747 €	110.580 €	118.579 €	62.971 €	105.109 €
Total 2013	115.388 €	115.640 €	137.163 €	64.601 €	112.122 €
Total 2014	119.713 €	115.453 €	155.082 €	77.058 €	116.060 €
Total 2015	123.714 €	119.369 €	141.065 €	84.023 €	120.453 €

Depuis 2010, une évolution au fil des années des montants moyens prêtés est à constater. En effet, en l'espace de 5 ans le montant moyen prêté a augmenté de près de 20 %.

MONTANTS MOYENS PRÊTÉS						
SOUS-CATÉGORIE DE REVENUS	TOTAL 2010	TOTAL 2011	TOTAL 2012	TOTAL 2013	TOTAL 2014	TOTAL 2015
C1.01	78.635 €	79.049 €	82.422 €	84.512 €	83.659 €	89.425 €
C1.02	99.390 €	100.370 €	103.767 €	105.566 €	107.740 €	110.488 €
C2.03	100.171 €	103.445 €	104.766 €	110.052 €	110.050 €	116.027 €
C2.04	104.462 €	108.698 €	110.753 €	116.778 €	115.028 €	120.993 €
C2.05	108.687 €	110.857 €	118.511 €	121.332 €	124.726 €	127.525 €
C2.06	121.144 €	119.413 €	127.362 €	129.530 €	141.402 €	140.567 €
C2.07	119.343 €	126.483 €	133.625 €	134.946 €	109.030 €	143.529 €
C3.08	132.198 €	140.522 €	135.671 €	137.008 €	148.034 €	147.436 €
C3.09	117.604 €	138.401 €	130.664 €	149.767 €	152.944 €	161.330 €
C3.10	121.821 €	124.024 €	133.860 €	142.112 €	170.566 €	159.964 €
C3.11	87.298 €	133.411 €	119.932 €	164.057 €	174.775 €	183.498 €
C3.12	76.041 €	104.126 €	102.925 €	133.635 €	159.441 €	143.650 €
Total	99.208 €	104.178 €	105.109 €	112.122 €	116.060 €	120.453 €

Les prêts « hors HT » sont essentiellement des prêts complémentaires, c'est pourquoi le montant moyen prêté est nettement inférieur.

RÉPARTITION DES PRÊTS CONCLUS PAR PROVINCE

PRÊTS CONCLUS PAR PROVINCE					
PROVINCE	HT	HT VERT	HT +	HORS RÉD. HT	TOTAL
Brabant wallon	3		20	1	24
	421.225 €		2.873.590 €	206.000 €	3.500.815 €
Hainaut	902	214		89	1.205
	105.496.721 €	24.206.810 €		7.008.951 €	136.599.481 €
Liège	845	162	17	77	1.101
	108.455.920 €	20.502.849 €	2.331.480 €	7.185.307 €	138.475.556 €
Luxembourg	182		12	32	226
	23.142.360 €		1.786.120 €	2.162.149 €	27.090.629 €
Namur	229	11	6	14	260
	29.932.341 €	1.486.260 €	767.393 €	1.334.537 €	33.520.531 €
Total	2.161	387	55	213	2.816
	267.335.567 €	46.195.919 €	7.758.582 €	17.896.944 €	339.187.013 €

TOP 40 DES LOCALITÉS PAR TYPE DE RÉDUCTION HT

LOCALITÉ	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL
4100 – Seraing	63	19		7	89
4000 – Liège	49	16		3	68
4020 – Jupille	49	13		4	66
6200 - Châtelet	31	17		9	57
4040 – Herstal	35	14		5	54
7700 – Mouscron	53				53
4420 – Saint-Nicolas	35	11		2	48
4400 – Flémalle	33	9		6	48
6040 – Jumet	18	19		6	43
4030 - Grivegnée	31	4		4	39
7340 - Colfontaine	24	9		5	38
4102 – Ougrée	28	7		3	38
7100 - La Louvière	27	7		3	37
4460 – Grâce-Hollogne	25	7		4	36
6060 – Gilly	21	10		2	33
4800 – Verviers	2	9		1	33
7390 – Quaregnon	2	7		1	33
5060 – Velaine s/S	18	11		2	31
7080 - Frameries	15	11		3	29
6560 – Erquelinnes	24			3	27
4101 - Jemeppe-sur-Meuse	19	4		2	25
6900 - Marche-en-Famenne	22			3	25
4610 – Bellaire	17	6		2	25
4032 - Chênée	18	4		2	24
6250 - Roselies	23			1	24
7370 – Dour	18	4		2	24
6030 - Marchienne-au-Pont	6	17		1	24
7110 - Strépy-Bracquegnies	16	4		3	23
6010 - Couillet	15	7		1	23
6001 - Marcinelle	10	11		2	23
6240 - Pironchamps	13	8		1	22
7134 – Binche	21				21
4540 – Amay	17			4	21
4430 – Ans	19	2			21
6061 – Montignies/s/Sb	14	5		2	21
6180 - Courcelles	12	8			20
7160 - Chapelle-lez-Herlaimont	13	5		2	20
4480 – Engis	11	5		3	19
7012 - Jemappes	9	8		1	18
4500 – Huy	17			1	18
Total	937	298	0	106	1.341



TOP 40 DES LOCALITÉS PAR CATÉGORIE DE REVENUS

LOCALITÉ	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL
4100 – Seraing	29	50	10	89
4000 – Liège	24	36	8	68
4020 – Jupille	27	32	7	66
6200 - Châtelet	18	31	8	57
4040 – Herstal	21	22	11	54
7700 – Mouscron	14	36	3	53
4420 – Saint-Nicolas	20	22	6	48
4400 – Flémalle	14	24	10	48
6040 – Jumet	27	13	3	43
4030 – Grivegnée	13	19	7	39
7340 – Colfontaine	17	19	2	38
4102 – Seraing	21	12	5	38
7100 - La Louvière	19	16	2	37
4460 – Grâce-Hollogne	6	19	11	36
6060 – Gilly	14	16	3	33
4800 – Verviers	10	14	9	33
7390 – Quaregnon	19	14		33
5060 – Velaine s/S	6	21	4	31
7080 – Frameries	16	8	5	29
6560 – Erquelines	9	17	1	27
4101 - Jemeppe-sur-Meuse	10	11	4	25
6900 - Marche-en-Famenne	9	12	4	25
4610 – Bellaire	6	11	8	25
4032 – Chênée	9	10	5	24
6250 – Roselies	10	13	1	24
7370 – Dour	12	10	2	24
6030 – Marchienne-au-Pt	18	6		24
7110 – Houdeng	8	12	3	23
6010 - Couillet	11	12		23
6001 – Marcinelle	13	9	1	23
6240 – Farciennes	9	12	1	22
7134 - Binche	7	10	4	21
4540 – Amay	3	15	3	21
4430 – Ans	3	17	1	21
6061 – Montignies/s/Sb	11	8	2	21
6180 – Courcelles	9	9	2	20
7160 – Chapelle-lez-Herl.	4	11	5	20
4480 – Engis	8	10	1	19
7012 – Jemappes	9	6	3	18
4500 – Huy	6	12		18
Total	519	657	165	1.341

ZOOM SUR LES TRAVAUX

Sur 2.816 prêts octroyés en 2015, 2.362, soit 83,9 % (contre 80,5 % en 2014 et 76,2 % en 2013), incluaient un montant destiné à financer des travaux.

Ces 2.362 prêts se répartissent de la façon suivante :

ZOOM SUR LES TRAVAUX			
	NOMBRE	MONTANT PRÊTÉ	DONT TRAVAUX
Réduction HT	1.704	210.271.468 €	19.945.960 €
Réduction HT + logement social	56	5.874.115 €	942.284 €
Réduction HT Vert	367	43.917.864 €	9.864.243 €
Réduction HT Vert + log. social	20	2.278.054 €	508.978 €
Réduction HT+	42	5.956.574 €	867.759 €
Réduction HT+ et log. social	1	189.050 €	1.050 €
Hors HT	172	13.989.816 €	2.940.529 €
Total général	2.362	282.364.117 €	35.069.054 €

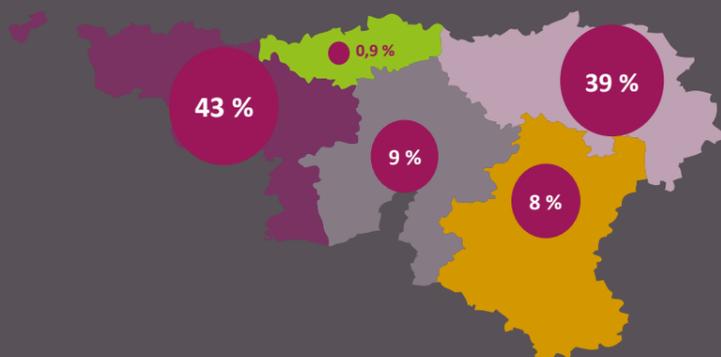
Comme les années précédentes, on constate que le montant moyen des travaux est nettement plus élevé lorsque le prêt bénéficie d'HT Vert.

ZOOM SUR LES TRAVAUX			
	PRÊT MOYEN	MONTANT MOYEN DES TRAVAUX	PROPORTION DES TRAVAUX
Réduction HT	123.405 €	11.711 €	9,5 %
Réduction HT + logement social	104.895 €	16.827 €	16,0 %
Réduction HT Vert	119.667 €	26.878 €	22,5 %
Réduction HT Vert + log. social	113.903 €	25.449 €	22,3 %
Réduction HT+	141.823 €	20.661 €	14,6 %
Réduction HT+ et log. social	189.050 €	1.050 €	0,6 %
Hors HT	81.336 €	17.096 €	21,0 %
Total général	119.595 €	14.853 €	12,4 %

REVENUS DES EMPRUNTEURS



POURCENTAGE DES ACTES PAR PROVINCE



PERSONNES ISOLÉES

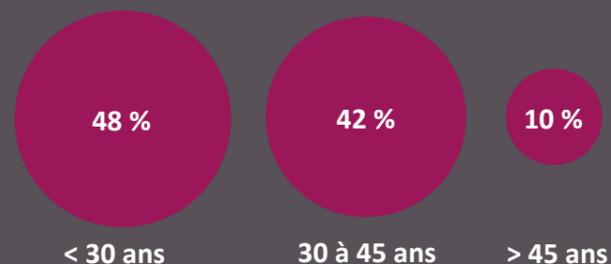
52 % des prêts hypothécaires sont réalisés par des personnes isolées qui empruntent donc seules. Dans 1 cas sur 3, ces personnes ont un ou plusieurs enfants.



REVENUS SOUS LE SEUIL BANCAIRE

Les emprunteurs de la SWCS présentent un profil socio-économique particulier. Plus de 80 % des isolés et 45 % des ménages ont un «revenu disponible» après déduction de la mensualité en-deçà de 1.250 €, le minimum habituellement exigé par les banques. 15 % des isolés bénéficient de revenus de remplacement.

ÂGE DES EMPRUNTEURS



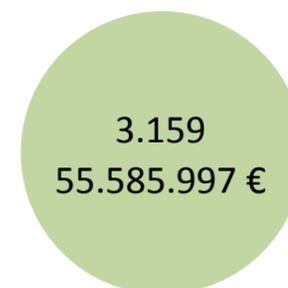
QUOTITÉ SUPÉRIEURE À 100 %



En particulier dans le contexte actuel où les prix de l'immobilier sont plus stables qu'il y a quelques années, l'insuffisance de fonds propres est un obstacle à l'acquisition lorsqu'on s'adresse aux banques. La SWCS est une alternative au système bancaire traditionnel. Alors que les banques limitent le plus souvent leurs prêts à 80 % de la valeur du logement, 72 % des prêts, à la SWCS, sont octroyés pour des quotités supérieures à 100 %.

LÉGENDE : ● chiffres 2014 ● chiffres 2015

PRÊTS ACCORDÉS



CONTRATS SIGNÉS



En 2015, 2.389 prêts à tempérament écopack ont été octroyés pour un montant total de 40.160.275 €. Suite à la réforme des primes en 2015, le prêt écopack a subi quelques changements.

ÉVOLUTION ANNUELLE				
ANNÉE	PRÊTS ACCORDÉS		CONTRATS SIGNÉS	
	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT
2012	2.039	32.483.463 €	1.821	29.062.397 €
2013	3.550	59.366.798 €	3.522	58.435.430 €
2014	3.159	55.585.997 €	3.041	53.654.078 €
2015	2.362	39.397.634 €	2.389	40.160.275 €

Le moratoire instauré d'avril à décembre 2015 pendant la réforme des primes a entraîné une diminution de la production des prêts à tempérament. En effet, pendant cette période, le préfinancement des primes n'a plus été d'actualité. Seul le prêt à 0 % a été maintenu.

ÉCOPACK CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS

Le règlement écopack définit 4 catégories de revenus (globalement imposables annuellement) dont il est tenu compte pour déterminer les primes auxquelles a droit le ménage ainsi que la durée maximale de remboursement du prêt :

- CATÉGORIE 1** : RIG inférieurs à 18.700 € et durée maximale de 12 ans
- CATÉGORIE 2** : RIG compris entre 18.701 € et 34.200 € et durée maximale de 10 ans
- CATÉGORIE 3** : RIG compris entre 34.201 € et 51.300 € et durée maximale de 8 ans
- CATÉGORIE 4** : RIG compris entre 51.301 € et 93.000 € et durée maximale de 5 ans

ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS		
	NOMBRE DE PRÊTS	MONTANT DES PRÊTS
Catégorie 1	414	6.665.925 €
Catégorie 2	827	13.599.275 €
Catégorie 3	690	11.830.136 €
Catégorie 4	458	8.064.938 €
Total	2.389	40.160.275 €

ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS		
	NOMBRE DE PRÊTS	MONTANT MOYEN
Catégorie 1	414	16.101 €
Catégorie 2	827	16.444 €
Catégorie 3	690	17.145 €
Catégorie 4	458	17.609 €
Total	2.389	16.810 €

TYPES DE BOUQUETS FINANCÉS PAR L'ÉCOPACK

L'écopack finance un bouquet d'au moins 2 travaux. Ceux-ci doivent être choisis parmi les travaux éligibles et détaillés dans le chapitre « Comment en bénéficier ? » (page 18).

- 2 types de bouquets sont finançables :
- BOUQUET A** = 1 travail P + 1 ou plusieurs travaux A
- BOUQUET B** = au moins 2 travaux P

Si l'emprunteur réalise un bouquet B, il obtient une prime plus importante qui est majorée en fonction de ses revenus.

ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS			
	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Catégorie 1	166	248	414
Catégorie 2	361	466	827
Catégorie 3	299	391	690
Catégorie 4	190	268	458
Total	1.016	1.373	2.389

ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS			
	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Catégorie 1	40,1 %	59,9 %	100,0 %
Catégorie 2	43,7 %	56,3 %	100,0 %
Catégorie 3	43,3 %	56,7 %	100,0 %
Catégorie 4	41,5 %	58,5 %	100,0 %
Total	42,5 %	57,5 %	100,0 %

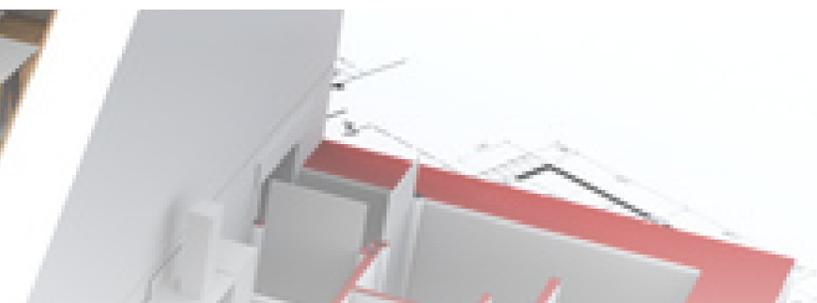
TYPES DE BOUQUETS FINANCÉS PAR L'ÉCOPACK

ÉCOPACKS CONCLUS PAR TYPE DE BOUQUET		
	NOMBRE	MONTANT
Bouquet A	1.016	14.478.707 €
Bouquet B	1.373	25.681.5688 €
Total	2.389	40.160.275 €

ÉCOPACKS CONCLUS PAR TYPE DE BOUQUET		
	NOMBRE	MONTANT MOYEN
Bouquet A	1.016	14.251 €
Bouquet B	1.373	18.705 €
Total	2.389	16.810 €

ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE

NOMBRE D'ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE			
	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Brabant wallon	71	109	180
Hainaut	438	512	950
Liège	316	476	792
Luxembourg	61	81	142
Namur	130	195	325
Total	1.016	1.373	2.389



MONTANT DES ÉCOPACKS PAR PROVINCE

MONTANT DES ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE			
	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Brabant wallon	1.198.348 €	2.257.782 €	3.456.130 €
Hainaut	6.126.050 €	9.144.856 €	15.270.905 €
Liège	4.047.009 €	8.910.599 €	12.957.607 €
Luxembourg	991.961 €	1.614.469 €	2.606.430 €
Namur	2.115.340 €	3.753.862 €	5.869.202 €
Total	14.478.707 €	25.681.568 €	40.160.275 €

MONTANT MOYEN DES ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE			
	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Brabant wallon	16.878 €	20.714 €	19.201 €
Hainaut	13.986 €	17.861 €	16.075 €
Liège	12.807 €	18.720 €	16.361 €
Luxembourg	16.262 €	19.932 €	18.355 €
Namur	16.272 €	19.251 €	18.059 €
Total	14.251 €	18.705 €	16.810 €

TRAVAUX FINANCÉS PAR L'ÉCOPACK

Les travaux finançables par l'écopack sont répartis en 4 catégories :

TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : installation d'une chaudière à condensation, remplacement des châssis et vitrages, isolation thermique du toit, des murs et des sols, raccordement à un réseau de chaleur, installation d'une pompe à chaleur (pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage), etc.

TRAVAUX INDUITS : remplacement de la toiture, parement des murs extérieurs, habillage des murs intérieurs, remplacement des corniches ou du système d'égouttage, remplacement des sols, assèchement d'une cheminée, etc.

PETITS TRAVAUX ÉCONOMISEURS D'ÉNERGIE : placement d'un thermostat ou de vannes thermostatiques, fermeture du volume protégé, isolation des conduites de chauffage, etc.

TRAVAUX POUR LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE : certains peuvent être financés par l'écopack comme l'installation de capteurs solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage et d'autres peuvent être pris en compte pour constituer un bouquet mais ne seront pas financés car ils bénéficient déjà d'un mécanisme d'aide à la production (certificats verts) comme l'installation de panneaux photovoltaïques.

NOMBRE D'ÉCOPACKS EN FONCTION DES TRAVAUX		
	NOMBRE	PROPORTION
Performance énergétique	4.387	64,4 %
Travaux induits	2.082	30,6 %
Petits travaux économiseurs d'énergie	326	4,8 %
Travaux de production d'énergie renouvelable	16	0,2 %
Total	6.811	100,0 %

MONTANT DES ÉCOPACKS EN FONCTION DES TRAVAUX		
	MONTANT	PROPORTION
Performance énergétique	22.073.972 €	55,1 %
Travaux induits	17.706.394 €	44,2 %
Petits travaux économiseurs d'énergie	194.028 €	0,5 %
Travaux de production d'énergie renouvelable	85.399 €	0,2 %
Total	40.059.793 €	100,0 %

TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE FINANCÉS PAR L'ÉCOPACK

NOMBRE DE TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE		
	NOMBRE	PROPORTION
Toit	1.473	33,6 %
Châssis	1.177	26,8 %
Murs	658	15,0 %
Audit	516	11,8 %
Chaudières	435	9,9 %
Sols	122	2,8 %
Ventilation	6	0,1 %
Total	4.387	100,0%

MONTANT DES TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE		
	MONTANT	PROPORTION
Toit	5.769.497 €	26,1 %
Châssis	8.995.704 €	40,8 %
Murs	3.575.828 €	16,2 %
Audit	372.146 €	1,7 %
Chaudières	3.056.980 €	13,8 %
Sols	277.629 €	1,3 %
Ventilation	26.188 €	0,1 %
Total	22.073.972 €	100,0 %

TRAVAUX INDUITS FINANCÉS PAR L'ÉCOPACK

NOMBRE DE TRAVAUX INDUITS		
	NOMBRE	PROPORTION
Toit	1.209	58,1 %
Murs	557	26,8 %
Autres	316	15,2 %
Total	2.082	100,0 %

MONTANT DES TRAVAUX INDUITS		
	NOMBRE	PROPORTION
Toit	13.430.605 €	75,9 %
Murs	3.819.400 €	21,6 %
Autres	456.390 €	2,6 %
Total	17.706.394 €	100,0 %



ÂGE DES BÉNÉFICIAIRES DE L'ÉCOPACK

NOMBRE D'ÉCOPACKS EN FONCTION DE L'ÂGE DES BÉNÉFICIAIRES				
ÂGE	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL	
Moins de 30 ans	96	130	226	9,5%
De 30 à 39 ans	254	433	687	28,8%
De 40 à 49 ans	195	295	490	20,5%
De 50 à 59 ans	209	294	503	21,1%
De 60 à 69 ans	203	169	372	15,6%
De 70 à 79 ans	52	44	96	4,0%
De 80 à 89 ans	7	7	14	0,6%
De 90 à 99 ans	0	1	1	0,0%
Total général	1.016	1.373	2.389	100,0%

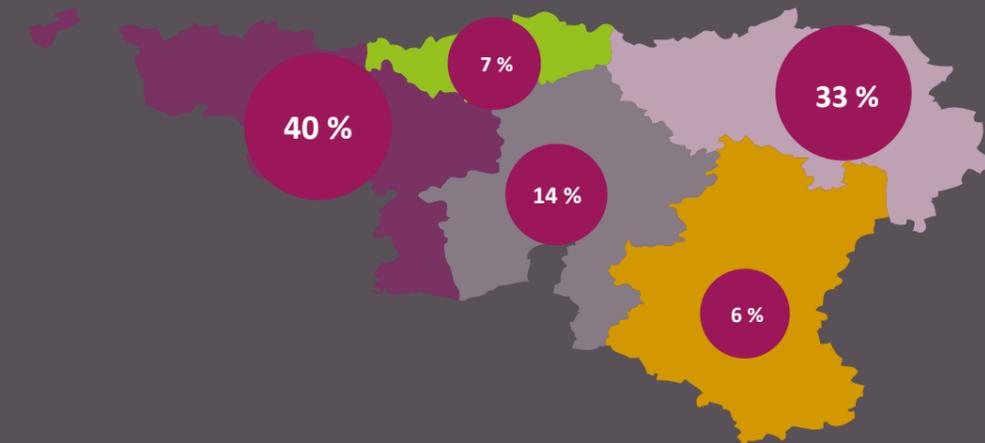
MONTANT MOYEN DES ÉCOPACKS EN FONCTION DE L'ÂGE DES BÉNÉFICIAIRES			
ÂGE	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Moins de 30 ans	14.519 €	19.284 €	17.260 €
De 30 à 39 ans	14.738 €	18.661 €	17.211 €
De 40 à 49 ans	13.893 €	18.422 €	16.619 €
De 50 à 59 ans	13.581 €	18.870 €	16.673 €
De 60 à 69 ans	14.641 €	18.849 €	16.553 €
De 70 à 79 ans	14.294 €	18.103 €	16.040 €
De 80 à 89 ans	11.217 €	14.288 €	12.752 €
De 90 à 99 ans	0 €	30.000 €	30.000 €
Total général	14.251 €	18.705 €	16.810 €

SYNTHESE

ÉVOLUTION DES ACTES DEPUIS 2012



POURCENTAGE DES ACTES PAR PROVINCE



TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

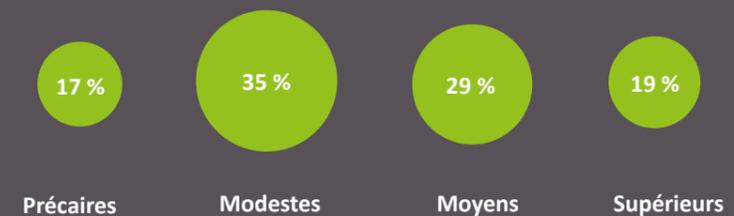
4.387 TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE FINANCÉS

34 %	TOIT	1.473
27 %	CHÂSSIS	1.177
15 %	MURS	658
12 %	AUDIT	516
10 %	CHAUDIÈRE	435
3 %	SOLS	122
0,1 %	VENTILATION	6

ÂGE DES EMPRUNTEURS



PRÊTS CONCLUS SELON LES REVENUS DES EMPRUNTEURS



- Société wallonne du crédit social - www.swcs.be
- Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie - www.flw.be
- Société wallonne du logement - www.swl.be
- Whestia assurances wallonnes du logement - www.whestia.be
- DGO4 (aides logement de la Wallonie) - www.dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp
- DGO4 (primes énergie de la Wallonie) - www.energie.wallonie.be
- Conseil supérieur du logement - www.conseilsuperieurlogement.be
- Centre d'étude en habitat durable - www.cehd.be
- eWBS - www.ensemblesimplifions.be
- Site officiel de la Wallonie - www.wallonie.be
- Le médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles - www.le-mediateur.be
- Site pour calculer sa consommation d'énergie - www.enegivores.be
- Commission wallonne pour l'énergie - www.cwape.be
- Credal - www.credal.be
- Site du notariat belge - www.notaire.be
- Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale - www.fondsdulogement.be
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen - www.vmsw.be
- Vlaams Woningfonds - www.vlaamswoningfonds.be
- Association du logement social - www.als-vsh.be
- Observatoire du crédit et de l'endettement - www.observatoire-credit.be
- FSMA - www.fsma.be
- Union professionnelle du crédit - www.upc-bvk.be
- Confédération de la construction - www.confederationconstruction.be
- Confédération de la construction wallonne - www.ccw.be

RAPPORT ANNUEL 2015

Ce rapport est disponible sur www.swcs.be (publications)

Toute reproduction même partielle du contenu est interdite sauf avec l'accord préalable de la SWCS.

WWW.SWCS.BE

CONTACT@SWCS.BE
078/158.008

REJOIGNEZ-NOUS SUR FACEBOOK !

SWCS



40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0473.771.754	P.	U.	D.	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: **SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Rue de l'Ecluse**

N°: **10**

Code postal: **6000**

Commune: **Charleroi**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de **Mons-Charleroi, division Charleroi**

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise

0473.771.754

DATE **31/07/2012** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

9/06/2016

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

1/01/2015

au

31/12/2015

Exercice précédent du

1/01/2014

au

31/12/2014

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont / ne sont pas** ** identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

NAPOLI Basilio

Rue Chant des oiseaux 13 , 7021 Havré, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 2/12/2013

DESCHAMPS Sébastien

Rue Hanotiau 3 , 7190 Ecaussinnes, Belgique

Fonction : Vice-président du Conseil d'Administration

Mandat : 1/02/2014

BARBAIX Laurence

Rue des bastions 128 , 7500 Tournai, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

CENCIG Ornella

Rue de Marchienne 13 , 6000 Charleroi, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

Documents joints aux présents comptes annuels: **RAPPORT DE GESTION, RAPPORT DES COMMISSAIRES**

Nombre total de pages déposées: **49**

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

objet: 5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.4.1, 5.4.3, 5.5.2, 5.8, 5.16, 5.17.2

Signature
(nom et qualité)
OMBELETS Nathalie
Directrice Générale

Signature
(nom et qualité)
NAPOLI Basilio
Président du Conseil d'administration

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

DEGRAEVE Jean-Michel

Avenue des cerisiers 10 , 1330 Rixensart, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

DESALLE Corinne

Rue de France 77 , 6560 Solre-sur-Sambre, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 1/01/2015

DOYEN Régis

rue Jean Jaurès 11 , 4260 Ciplèt, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

DUQUESNE Renaud

Rue Victor Libert 29 , 6900 Marche-en-Famenne, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

GIET Florence

Rue des Guillemins 54 , boîte 10, 4000 Liège 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

KÖTTEN Siegfried

Rue Schoppen 60 , 4770 Amblève, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

MARIQUE Sylvie

Rue du ruisseau 19 , 5081 Saint-Denis-Bovesse, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

MONNIER Bernard

Rue du Mont Saint-Roch 45 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

VERHAEGHE Corinne

Rue du Château d'eau 12 , boîte B, 7860 Lessines, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

GREGOIRE Michel

Rue des Brigades d'Irlande 1 , 5100 Jambes (Namur), Belgique

Fonction : Autre fonction

BEN ACHOUR Rim

Rue docteur Elie Lambotte 149 , boîte 3, 1030 Bruxelles 3, Belgique

Fonction : Commissaire du Gouvernement

Mandat : 1/01/2015

CORNEZ Christine

Rue taille aux Joncs 67 , 5100 Jambes (Namur), Belgique

Fonction : Commissaire du Gouvernement

Cour des comptes 0850.038.120

Rue de la Régence 2 , 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : 0850038120

Représenté par

BOLLY Alain

Rue de la Régence 1 , 1000 Bruxelles 1, Belgique

Numéro de membre : 0850038120

REWISE SPRL 0428.161.463

Rue des Vennes 151 , 4020 Liège 2, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00010

Mandat : 12/06/2014

Représenté par

BERIOT Philippe

Allée Franz dewandelaer 11 , 1400 Nivelles, Belgique

Réviseur d'entreprises

Numéro de membre : A02023

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~/ n'ont* pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénom, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

BILAN APRES REPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES		20/28	8.317.122,61	8.618.164,40
Frais d'établissement	5.1	20		
Immobilisations incorporelles	5.2	21	337.949,73	749.182,14
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	5.223.797,88	5.113.607,26
Terrains et constructions.....		22	5.041.817,46	4.828.741,84
Installations, machines et outillage.....		23		57,55
Mobilier et matériel roulant.....		24	181.980,42	284.807,87
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	5.4/ 5.5.1	28	2.755.375,00	2.755.375,00
Entreprises liées	5.14	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3	2.755.375,00	2.755.375,00
Participations		282	2.755.375,00	2.755.375,00
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8		
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	3.289.438.779,92	3.262.187.697,63
Créances à plus d'un an		29	2.880.125.524,44	2.968.398.415,92
Créances commerciales		290	2.856.140.722,22	2.946.354.546,81
Autres créances		291	23.984.802,22	22.043.869,11
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	829.062,34	595.758,06
Stocks		30/36	829.062,34	595.758,06
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	829.062,34	595.758,06
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	192.628.904,28	177.482.877,02
Créances commerciales		40	164.079.289,17	156.488.040,58
Autres créances		41	28.549.615,11	20.994.836,44
Placements de trésorerie	5.5.1/ 5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	214.526.259,72	113.870.922,77
Comptes de régularisation	5.6	490/1	1.329.029,14	1.839.723,86
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	3.297.755.902,53	3.270.805.862,03

PASSIF		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES			10/15	177.524.472,64	182.675.432,96
Capital	5.7	10		15.775.043,77	15.775.043,77
Capital souscrit		100		15.775.043,77	15.775.043,77
Capital non appelé		101			
Primes d'émission		11			
Plus-values de réévaluation		12			
Réserves		13		107.225.103,80	104.754.083,65
Réserve légale		130		1.577.504,38	1.577.504,38
Réserves indisponibles		131		99.014.181,13	98.914.181,13
Pour actions propres		1310			
Autres		1311		99.014.181,13	98.914.181,13
Réserves immunisées		132			
Réserves disponibles		133		6.633.418,29	4.262.398,14
Bénéfice (Perte) reporté(e)		14			
Subsides en capital		15		54.524.325,07	62.146.305,54
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19			
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES		16		2.846.849,64	3.248.006,49
Provisions pour risques et charges		160/5			
Pensions et obligations similaires		160			
Charges fiscales		161			
Grosses réparations et gros entretien		162			
Autres risques et charges	5.8	163/5			
Impôts différés		168		2.846.849,64	3.248.006,49
DETTES		17/49		3.117.384.580,25	3.084.882.422,58
Dettes à plus d'un an	5.9	17		2.538.462.825,94	2.565.174.781,97
Dettes financières		170/4		2.534.564.564,77	2.558.529.666,30
Emprunts subordonnés		170			
Emprunts obligataires non subordonnés		171		822.311.333,41	772.236.000,07
Dettes de location-financement et assimilées		172			
Etablissements de crédit		173		1.685.251.516,00	1.785.569.405,89
Autres emprunts		174		27.001.715,36	724.260,34
Dettes commerciales		175			
Fournisseurs		1750			
Effets à payer		1751			
Acomptes reçus sur commandes		176			
Autres dettes		178/9		3.898.261,17	6.645.115,67
Dettes à un an au plus		42/48		350.430.842,28	293.496.865,41
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42		104.779.302,06	104.039.581,94
Dettes financières		43			779.865,58
Etablissements de crédit		430/8			779.865,58
Autres emprunts		439			
Dettes commerciales		44		285.378,76	258.872,93
Fournisseurs		440/4		285.378,76	258.872,93
Effets à payer		441			
Acomptes reçus sur commandes		46			
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45		834.794,21	1.443.568,91
Impôts		450/3		164.411,03	764.029,48
Rémunérations et charges sociales		454/9		670.383,18	679.539,43
Autres dettes		47/48		244.531.367,25	186.974.976,05
Comptes de régularisation	5.9	492/3		228.490.912,03	226.210.775,20
TOTAL DU PASSIF		10/49		3.297.755.902,53	3.270.805.862,03

COMPTE DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	121.795.724,21	126.374.299,68
Chiffre d'affaires	5.10	70	105.417.425,84	110.377.347,88
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	5.10	74	16.378.298,37	15.996.951,80
Coût des ventes et des prestations		60/64	127.339.324,82	128.338.609,48
Approvisionnements et marchandises		60	117.807.602,95	118.620.272,73
Achats		600/8	118.040.907,23	119.016.530,24
Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)		609	-233.304,28	-396.257,51
Services et biens divers		61	2.509.356,69	2.292.452,73
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	5.10	62	6.028.238,88	5.841.608,30
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	767.533,86	777.656,53
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		631/4	62.313,95	688.832,86
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	5.10	635/7		
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	164.278,49	117.786,33
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	-5.543.600,61	-1.964.309,80
Produits financiers		75	7.947.135,82	8.156.914,37
Produits des immobilisations financières		750	324.486,25	324.486,25
Produits des actifs circulants		751	386,42	112.602,70
Autres produits financiers	5.11	752/9	7.622.263,15	7.719.825,42
Charges financières	5.11	65	62.549,79	223.232,21
Charges des dettes		650	28.357,09	8.672,74
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	34.192,70	214.559,47
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	2.340.985,42	5.969.372,36

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits exceptionnels		76	22.474,97	66.770,53
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761		
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762		
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763	60,00	
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9	22.414,97	66.770,53
Charges exceptionnelles		66	300.536,02	138.357,24
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660		
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661		
Provisions pour risques et charges exceptionnels Dotations (utilisations)		662		
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663	7.804,69	12.353,21
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	292.731,33	126.004,03
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	2.062.924,37	5.897.785,65
Prélèvements sur les impôts différés		780	401.156,85	406.300,35
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	5.12	67/77	-6.938,93	169.433,54
Impôts		670/3		255.695,74
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77	6.938,93	86.262,20
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	2.471.020,15	6.134.652,46
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	2.471.020,15	6.134.652,46

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	2.471.020,15	6.134.652,46
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	2.471.020,15	6.134.652,46
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P		
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2	2.471.020,15	6.134.652,46
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	2.471.020,15	6.134.652,46
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)		
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6		
Rémunération du capital	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Autres allocataires	696		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	8.910.240,89
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	75.038,97	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	8.985.279,86	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	8.161.058,75
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	486.271,38	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	8.647.330,13	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	<u>337.949,73</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.541.829,27
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	366.916,53	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	5.908.745,80	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	713.087,43
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8271	153.840,91	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	866.928,34	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	<u>5.041.817,46</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.140,75
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	1.140,75	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.083,20
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	57,55	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	1.140,75	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATERIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.591.524,04
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	32.341,26	
Cessions et désaffectations	8173	16.666,82	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1.607.198,48	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.306.716,17
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	127.364,02	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	8.862,13	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	1.425.218,06	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	<u>181.980,42</u>	

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS**PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES**

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%				%	(+) ou (-) (en unités)
WHESTIA s.a. "ASSURANCES WALLONNES DU LOGEMENT" SA Quai de Brabant 4 6000 Charleroi Belgique 0472.365.155 nominatives	220430	32,45	0,00	31/12/2014	EUR	12.745.522	2.258.579

PLACEMENTS DE TRESORERIE ET COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRESORERIE - AUTRES PLACEMENTS			
Actions et parts	51		
Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Montant non appelé	8682		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53		
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

COMPTES DE REGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important.

Intérêts sur BT à reporter
Charges diverses à reporter

Exercice
452.925,71
850.818,01

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
 Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXXXXXXXX	15.775.043,77
(100)	15.775.043,77	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
 Catégories d'actions

NOMINATIVES

Actions nominatives
 Actions au porteur et/ou dématérialisées.....

Codes	Montants	Nombre d'actions
	15.775.043,77	63.100
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	63.100
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Capital non libéré

Capital non appelé
 Capital appelé, non versé
 Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
(101)		XXXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de CONVERSION

Montant des emprunts convertibles en cours
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION

Nombre de droits de souscription en circulation
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF**VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE****Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	102.032.447,52
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	1.666.666,66
Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	100.214.371,88
Autres emprunts	8851	151.408,98
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	2.746.854,54

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année (42) 104.779.302,06

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	667.456.439,62
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	539.311.333,41
Dettes de location-financement et assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	101.341.444,35
Autres emprunts	8852	26.803.661,86
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	3.898.261,17

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir 8912 671.354.700,79

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	1.867.108.125,1 ^e
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	283.000.000,00
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	1.583.910.071,65
Autres emprunts	8853	198.053,50
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir 8913 1.867.108.125,15

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	2.635.850.946,4
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	823.978.000,07
Dettes de location-financement et assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	1.785.444.082,42
Autres emprunts	8971	26.428.864,00
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes reçus sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	37.091,04
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	2.635.888.037,53

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**Impôts** (rubrique 450/3 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	164.411,03
Dettes fiscales estimées	450	
Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	670.383,18

COMPTES DE REGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

Exercice
34.009.549,22
10.192.305,13
46.785,86
183.101.582,45

Intérêts courus sur emprunts

Intérêts courus sur swaps de taux

Diverses charges à imputer

Subventions RW à reporter

RESULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Activités de service		105.417.425,84	110.377.347,88
Ventilation par marché géographique			
Marché belge		105.417.425,84	110.377.347,88
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	2.778.912,16	
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	104	100
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	99,0	96,6
Nombre effectif d'heures prestées	9088	163.484	158.358
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	4.422.371,77	4.472.251,86
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.177.492,82	898.953,71
Primes patronales pour assurances extralégales	622	2.806,32	
Autres frais de personnel	623	281.558,41	331.796,42
Pensions de retraite et de survie	624	144.009,56	138.606,31
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
actées	9110		
reprises	9111		
Sur créances commerciales			
actées	9112	1.803.241,03	1.474.209,72
reprises	9113	1.740.927,08	785.376,86
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116		
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	52.962,36	46.753,27
Autres	641/8	111.316,13	71.033,06
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées.....	9098		
Frais pour l'entreprise	617		

RESULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

RESULTATS FINANCIERS

Autres produits financiers

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital	9125	7.621.980,47	7.719.706,57
Subsides en intérêts	9126		

Ventilation des autres produits financiers

Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement 6501

Intérêts intercalaires portés à l'actif 6503

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées	6510		
Reprises	6511		

Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances 653

Provisions à caractère financier

Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		

Ventilation des autres charges financières

CHARGES FINANCIERES DIVERSES		34.192,70	214.559,47
-------------------------------------	--	-----------	------------

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	7.621.980,47	7.719.706,57
9126		
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	34.192,70	214.559,47

RESULTATS EXCEPTIONNELS

Ventilation des autres produits exceptionnels

Ventilation des autres charges exceptionnelles

Exercice

IMPOTS ET TAXES

IMPOTS SUR LE RESULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

 Impôts et précomptes dus ou versés

 Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

 Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

 Suppléments d'impôts dus ou versés

 Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Codes	Exercice
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives

 Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

 Autres latences actives

Latences passives

 Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE ET IMPOTS A CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles)

Par l'entreprise

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146		
9147	1.275.092,95	1.278.722,90
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SURETE DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	
GARANTIES REELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	
Montant de l'inscription	9171	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	
Montant de l'inscription	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	
BIENS ET VALEURS DETENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTES AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
MARCHE A TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	
ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHEES A DES VENTES OU PRESTATIONS DEJA EFFECTUEES		
LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS		
LE CAS ECHEANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU REGIME COMPLEMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURE AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE A L'ENTREPRISE ELLE-MEME****Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées**

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société; le cas échéant, les conséquences financières de ces opérations pour la société doivent également être mentionnées:

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Emprunts garantis par la Région Wallonne:	2.559.422.083 €
Emprunts garantis par l'Etat fédéral :	76.465.955 €
Opérations sur taux d'intérêts (produits de couverture) :	656.061.667 €
Réservations pour avances aux guichets:	2.603.040 €
Offres prêts aux particuliers:	19.937.108 €

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIEES			
Immobilisations financières	(280/1)		
Participations	(280)		
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
Créances sur les entreprises liées	9291		
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311		
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351		
A plus d'un an	9361		
A un an au plus	9371		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	324.486,25	324.486,25
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	(282/3)	2.755.375,00	2.755.375,00
Participations	(282)	2.755.375,00	2.755.375,00
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES EFFECTUEES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHE

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Exercice

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES**INFORMATIONS A COMPLETER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIETES RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES**

~~L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion*~~

L'entreprise n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s)*

L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 16 du Code des sociétés*

~~L'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation*~~

Dans l'affirmative, justification du respect des conditions d'exemption prévues à l'article 113, paragraphes 2 et 3 du Code des sociétés:

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'entreprise mère qui établit et publie les comptes consolidés en vertu desquels l'exemption est autorisée:

INFORMATIONS A COMPLETER PAR L'ENTREPRISE SI ELLE EST FILIALE OU FILIALE COMMUNE

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation**:

Si l'(les) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus**

* Biffer la mention inutile.

** Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

ETAT DES PERSONNES OCCUPEES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL**

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	91,6	37,2	54,4
Temps partiel	1002	11,4	2,8	8,6
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	99,0	38,8	60,2
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	150.626	62.391	88.235
Temps partiel	1012	12.858	2.571	10.287
Total	1013	163.484	64.962	98.522
Frais de personnel				
Temps plein	1021	5.408.903,32	2.240.433,96	3.168.469,36
Temps partiel	1022	461.714,83	92.317,97	369.396,86
Total	1023	5.870.618,15	2.332.751,93	3.537.866,22
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	16.492,76	6.184,78	10.307,98

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	96,6	37,6	59,0
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	158.358	62.618	95.740
Frais de personnel	1023	5.679.963,00	2.245.967,00	3.433.996,00
Montant des avantages accordés en sus du salaire.....	1033	25.870,00	15.781,00	10.089,00

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	92	12	99,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	87	12	94,8
Contrat à durée déterminée	111	5		5,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	37	2	38,2
de niveau primaire	1200		1	0,5
de niveau secondaire	1201	9	1	9,7
de niveau supérieur non universitaire	1202	10		10,0
de niveau universitaire	1203	18		18,0
Femmes	121	55	10	61,6
de niveau primaire	1210	4	1	4,5
de niveau secondaire	1211	15	1	15,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	16	5	19,4
de niveau universitaire	1213	20	3	22,1
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	7		7,0
Employés	134	85	12	92,8
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE**Au cours de l'exercice**

Nombre moyen de personnes occupées
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais pour l'entreprise

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150		
151		
152		

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**ENTREES**

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice ...

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée
 Contrat à durée déterminée
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
 Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	11		11,0
210	5		5,0
211	6		6,0
212			
213			

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée
 Contrat à durée déterminée
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
 Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension
 Chômage avec complément d'entreprise
 Licenciement
 Autre motif
 Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	6	1	6,8
310	4	1	4,8
311	2		2,0
312			
313			
340	1		1,0
341			
342			
343	5	1	5,8
350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	24	5811	30
Nombre d'heures de formation suivies	5802	633	5812	425
Coût net pour l'entreprise	5803	84.740,80	5813	83.499,78
dont coût brut directement lié aux formations	58031	84.740,80	58131	83.499,78
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

REGLES D'EVALUATION

1. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants:

REGLES D'EVALUATION - SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL

ACTIF

FRAIS D'ETABLISSEMENT

Aucun frais d'établissement n'est activé.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles reprennent les logiciels informatiques.

Les logiciels informatiques acquis ou développés par des tiers sont valorisés à leur prix d'acquisition TVA incluse. Ils font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de 3 ans.

Les logiciels développés par les informaticiens de la S.W.C.S. ne font l'objet d'aucune activation.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, à leur coût de revient ou à leur valeur d'apport y compris les frais accessoires (notamment la TVA non déductible ou les droits d'enregistrement).

- Terrains et Constructions

Les acquisitions sont portées à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition y compris les travaux d'aménagements et le montant de la TVA non déduite.

Les constructions sont amorties de façon linéaire à un taux de 3%.

- Installations, Machines et Outillages

Les acquisitions sont portées à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition y compris le montant de la TVA non déduite.

Les amortissements sont calculés linéairement sur une durée de 5 ans.

- Mobilier, Matériel du Bureau, Matériel Informatique et Matériel Roulant

Les acquisitions sont portées à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition y compris le montant de la TVA non déduite.

Pour le matériel de bureau et le matériel roulant, les amortissements sont calculés de façon linéaire sur une durée de 5 ans. Le mobilier de bureau est amorti de façon linéaire sur une durée de 10 ans. Le matériel informatique est amorti de façon linéaire sur une période de 3 ans (PC, bureautique) ou 5 ans (serveurs). Le matériel de foires/expositions est amorti de façon linéaire sur une période de 3 ans, ainsi que le matériel audio-visuel, les GSM, et le matériel de cuisine.

- Autres Immobilisations Corporelles

Les aménagements sur immeubles sont portés à l'actif pour leur coût total, y compris le montant de la TVA non déduite. Ils sont amortis de façon linéaire sur une durée de 5 ans.

- Immobilisations Corporelles en cours

Les immobilisations en cours sont portées à l'actif pour leur coût total, y compris le montant de la TVA non déduite. Elles ne font pas l'objet d'amortissement.

Les amortissements d'immobilisations corporelles sont calculés au prorata temporis.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les participations dans les entreprises liées ou les entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation sont comptabilisées à leur valeur nominale.

CREANCES A PLUS D'UN AN

- Prêts aux particuliers

Les prêts aux particuliers sont repris sous les rubriques " Créances commerciales " et " Créances commerciales à un an au plus " pour les quotités échues ou échéant dans l'année.

Ces créances font l'objet d'une réduction de valeur établie comme suit:

- Dossiers pris en compte : ceux qui présentent plus d'une mensualité de retard et un retard excédant 1.000 €.

- " Couverture " : montant que la SWCS peut raisonnablement espérer récupérer en cas de vente forcée du bien = 70 % de la valeur

REGLES D'EVALUATION

vénale du bien au moment de l'acte de prêt

1) Dossiers non garantis par le Fonds de garantie de bonne fin de la Région wallonne :

- Risque = (montant dû - couverture)
- Pondération du risque en fonction de l'état du retard :

Risque pondéré =

" Si retard \leq 10.000 € = risque * 50%

" Si retard $>$ 10.000 € = risque

- Réduction de valeur =

" Si risque pondéré \leq 0 : 0

" Si risque pondéré \leq retard : retard

" Si risque pondéré $>$ retard : risque pondéré

2) Dossiers garantis par les Fonds de garantie de bonne fin de la Région wallonne :

- Risque = (montant dû - couverture) 4correspond au montant garanti par la Région wallonne
- Réduction de valeur = retard

Des réductions complémentaires peuvent être actées individuellement si l'analyse des créances concernées le justifie.

- Avances aux guichets du crédit social

Les avances aux guichets sont reprises sous les rubriques " Créances commerciales " et " Créances commerciales à un an au plus " pour les quotités échues ou échéant dans l'année.

Conformément à la règle générale, ces créances sont reprises pour leur valeur nominale.

Des réductions de valeur peuvent être actées individuellement si l'analyse des créances concernées le justifie.

- Autres créances à plus d'un an

Conformément à la règle générale, ces créances sont reprises pour leur valeur nominale. A défaut de règles spécifiques, des réductions de valeur sont actées dans la mesure où le recouvrement de ces créances est incertain.

STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION

- Immeubles Destinés à la Vente

Ces immeubles sont évalués individuellement à leur valeur d'apport ou à leur valeur d'acquisition. La valeur d'acquisition reprend tous les frais annexes : droits d'enregistrement, TVA non déductible, mesurages, frais d'architecte,...

CREANCES A UN AN AU PLUS

Voir point " Créances à plus d'un an "

- Débiteurs douteux

Le solde restant dû sur les prêts hypothécaires non couverts par le produit d'une vente forcée consécutive à une saisie exécution immobilière est porté à la rubrique 407* " débiteurs douteux ".

Une réduction de valeur correspondant à 100 % de la créance est actée la première année. Des reprises de réduction de valeur sont comptabilisées en fonction des éventuels remboursements.

PLACEMENTS DE TRESORERIE

Les placements de trésorerie sont comptabilisés à leur valeur nominale.

VALEURS DISPONIBLES

Les valeurs disponibles sont comptabilisées à leur valeur nominale.

COMPTE DE REGULARISATION

- Produits acquis

Les produits acquis sont repris pour leur montant ou pour le prorata à rattacher à l'exercice.

- Charges à reporter

Les charges à reporter sont reprises pour leur montant ou pour le prorata à rattacher aux exercices ultérieurs.

o La reprise du portefeuille hypothécaire du Logis Familial à Enghien a pris effet au 1er janvier 2008. Le décompte définitif, établi sur la base des données au 31 décembre 2007, s'élève à 5.913.038,21 € en faveur de la SWCS. Ce décompte reprend principalement le différentiel actualisé entre les flux des créances et des dettes y relatives cédées à la SWCS, pour un montant de 5.416.727,59 € Les créances cédées sont reprises à l'actif du bilan de la SWCS pour un montant de 73.951.474,41 €, alors que les emprunts sont actés au passif pour 81.018.142,24 €. Un différentiel créditeur de 7.066.667,83 € apparaît donc au bilan de la SWCS. Pour l'établissement de la valeur de transfert, des tableaux d'amortissement des actifs et passifs faisant partie de la cession du

REGLES D'EVALUATION

portefeuille ont été développés jusqu'à leur remboursement intégral, afin de dégager les flux futurs entrants et sortants. La différence totale entre ces flux a été actualisée en fonction de la courbe des taux IRS, ce qui donne un montant de 5.416.727,59 € en faveur de la SWCS.

La différence entre le flux total actualisé (5.416.727,59 €) et le différentiel acté au bilan entre les actifs et les passifs (7.066.667,83 €) s'élevant à 1.649.940,24 € est actée au débit du compte de régularisation " charges à reporter " pour faire l'objet d'une injection progressive en compte de résultats selon un tableau d'amortissement linéaire sur la durée résiduelle des prêts concernés (15 ans) (voir ci-dessous).

L'effet de cette prise en charge progressive sera compensé dans le futur par les intérêts produits par le montant de 5.416.727,59 € perçu par la SWCS lors du transfert du portefeuille et réinjecté dans la nouvelle production.

Année reprise ANNUELLE Différentiel
1.649.940,24

2008	109.996,02	1.539.944,22
2009	109.996,02	1.429.948,20
2010	109.996,02	1.319.952,18
2011	109.996,02	1.209.956,16
2012	109.996,02	1.099.960,14
2013	109.996,02	989.964,12
2014	109.996,02	879.968,10
2015	109.996,02	769.972,08
2016	109.996,02	659.976,06
2017	109.996,02	549.980,04
2018	109.996,02	439.984,02
2019	109.996,02	329.988,00
2020	109.996,02	219.991,98
2021	109.996,02	109.995,96
2022	109.995,96	0,00

o Depuis 2011, le coût pluriannuel des réductions octroyées dans le cadre de la mesure " Habitat pour tous " financé par la dotation en capital fait l'objet d'une actualisation. Un différentiel d'actualisation est comptabilisé au niveau des charges à reporter et fait l'objet d'une prise en charge annuelle sur base de la projection de flux établie sur les 8 ou 12 années suivant la date de signature de l'acte.

PASSIF

CAPITAL

Le montant du capital est comptabilisé à sa valeur de souscription et/ou d'apport.

RESERVES

- Réserve Légale

5% du bénéfice est affecté à la réserve légale et le montant total de celle-ci est limité à 10% du capital social.

- Autres Réserves

Conformément aux dispositions légales et statutaires en la matière, après affectation à la réserve légale, le bénéfice est affecté :
" à la réserve indisponible jusqu'à obtenir un ratio de fonds propres (hors subsides en capital) de 4% par rapport à l'encours des créances hypothécaires (prêts directs et avances aux Guichets du Crédit social) ;
" à la réserve disponible.

SUBSIDES EN CAPITAL

Les primes en capital sont reprises au passif sous la rubrique " Subsidés en capital " à leur valeur nominale.

La réduction de celles-ci correspond à la dépréciation de valeur actée annuellement sur l'actif, c'est-à-dire que les subsides en capital diminuent au fur et à mesure que l'actif baisse de valeur.

A la suite d'une modification du système de comptabilisation des subsides perçus dans le cadre du financement par la dotation en capital (période de 1988 à 2002), les provisions anciennement constituées sous la rubrique " 165 Provision prime en capital " figurent depuis 2004 sous cette rubrique. Ce subside fait l'objet d'un transfert en résultat progressif suivant un tableau d'amortissement théorique, avec un prélèvement parallèle de la provision pour impôts différés :

Année	Subside en capital	Utilisation du subside	Impôts différés (5%)	Prélèvement sur impôts différés
2004	156.693.605,04	8.841.173,72	8.247.031,84	465.324,96
2005	147.852.431,32	8.841.173,72	7.781.706,88	465.324,96
2006	139.011.257,60	8.841.173,72	7.316.381,92	465.324,96
2007	130.170.083,88	8.841.173,72	6.851.056,96	465.324,96
2008	121.328.910,16	8.841.173,72	6.385.732,00	465.324,96
2009	112.487.736,44	8.841.173,72	5.920.407,04	465.324,96
2010	103.646.562,72	8.841.173,72	5.455.082,08	465.324,96
2011	94.805.389,00	8.841.173,72	4.989.757,12	465.324,96
2012	85.964.215,28	8.841.173,72	4.524.432,16	465.324,96
2013	77.123.041,56	7.848.799,13	4.059.107,20	413.094,71
2014	69.274.242,43	7.714.622,54	3.646.012,49	406.032,78
2015	61.559.619,89	7.616.896,47	3.239.979,71	400.889,30
2016	53.942.723,42	7.492.616,35	2.839.090,41	394.348,24
Année	Subside en capital	Utilisation du subside	Impôts différés (5%)	Prélèvement sur impôts différés
2017	46.450.107,07	7.322.278,75	2.444.742,17	385.383,10

REGLES D'EVALUATION

2018	39.127.828,32	7.036.680,19	2.059.359,07	370.351,60
2019	32.091.148,13	6.585.980,32	1.689.007,47	346.630,55
2020	25.505.167,81	6.298.388,94	1.342.376,92	331.494,16
2021	19.206.778,87	5.139.916,15	1.010.882,76	270.521,91
2022	14.066.862,72	4.629.824,11	740.360,85	243.674,96
2023	9.437.038,61	3.689.427,57	496.685,89	194.180,40
2024	5.747.611,04	2.842.780,99	302.505,49	149.620,05
2025	2.904.830,05	1.963.767,27	152.885,44	103.356,17
2026	941.062,78	891.476,07	49.529,27	46.919,79
2027	49.586,71	49.586,71	2.609,48	2.609,48

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont déterminées suivant les principes généraux du droit comptable. Elles couvrent essentiellement des litiges, des charges fiscales et les impôts différés provisionnés concomitamment à la comptabilisation en subside en capital du montant provisionné pour l'ancien financement par la dotation en capital.

- Provision pour Litiges en Cours

Cette provision est constituée sur base d'une liste des litiges en cours.

- Provisions pour impôts différés

Une provision pour impôts différés a été spécialement constituée dans le cadre de la comptabilisation des subsides en capital (voir ci-dessus).

DETTES A PLUS D'UN AN

Les avances de la Région, les emprunts émis, et les avances par des tiers sont comptabilisées à leur valeur nominale.

DETTES A UN AN AU PLUS

- Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Les avances de la Région, les emprunts émis, et les avances par des tiers sont comptabilisées à leur valeur nominale.

- Dettes Commerciales

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

- Dettes Fiscales, Salariales et Sociales

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

La provision pour pécule de vacances est calculée conformément aux dispositions en vigueur à la fonction publique.

- Autres Dettes

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

COMPTE DE REGULARISATION

- Produits à reporter

Les produits à reporter comptabilisés sont repris pour leur montant ou pour le prorata à rattacher aux exercices ultérieurs.

1. Subventions versées par la Région Wallonne pour l'activité des années 2006 et 2007 :

Pour rappel, le mode de financement des années 2003 à 2007 était calculé de la manière suivante: 0,5% de la production la 1ère année, puis 1% de la production pendant 12 ans et enfin 0,5% de la production la 14ème année. Il portait donc sur 14 ans alors que les actifs correspondant avaient une durée moyenne beaucoup plus longue. Ce système a pris fin en 2008 pour être remplacé par une dotation en capital.

En sa séance du 10 mai 2007, le Gouvernement wallon a fixé pour l'année 2006 la subvention à un montant forfaitaire de 9.799.000,00 euros et a invité la SWCS à comptabiliser la totalité de cette subvention en compte de régularisation " produits à reporter ".

En sa séance du 28 septembre 2007, le Gouvernement wallon a fixé pour l'année 2007 la subvention à un montant forfaitaire de 6.972.000,00 euros, qui a également été comptabilisé en compte de régularisation " produits à reporter ".

* Principe :

La subvention étant en partie destinée à couvrir le différentiel de taux existant entre d'une part, les prêts et les avances et d'autre part, les emprunts contractés par la SWCS, il est donc préconisé de comptabiliser, pour chaque année de production (de 2003 à 2007), une partie de la subvention en produits à reporter, afin de couvrir ce différentiel de taux sur toute la durée des actifs.

Le montant à comptabiliser en produits à reporter a été calculé pour chaque année de production et correspond au différentiel entre d'une part le montant annuel de la subvention réellement perçue et le montant de cette subvention étalée sur toute la durée de vie des actifs, calculé en établissant un tableau d'amortissement reprenant les paramètres ci-après :

- " montant de la production observée par année de production, c'est-à-dire le montant des actes signés financés par la SWCS,
- " taux d'annuités correspondant au taux moyen payé à la SWCS par les clients hypothécaires et les guichets
- " durée moyenne des actifs financés par la SWCS

La quote-part d'intérêts dans l'annuité étant décroissante, la part de la subvention l'est aussi.

Le pourcentage annuel d'intérêts par rapport à la totalité des intérêts est calculé.

Ce pourcentage est ensuite appliqué au montant total des subventions réellement perçues, déterminant ainsi le montant annuel à reprendre en compte de résultats.

REGLES D'EVALUATION

* Impact comptable :

Dans cette logique, les montants forfaitaires de 9.799.000,00 euros et 6.972.000,00 euros versés pour les années 2006 et 2007 ont été totalement comptabilisés en produits à reporter, couvrant ainsi les différentiels observés pour les années 2003 à 2007 et pour lesquels aucun produit à reporter n'a été comptabilisé par le passé. Ces subventions font l'objet d'une reprise progressive en compte de résultats, selon le tableau d'amortissement ci-dessous :

2. Financement des programmes d'activité 2008 et 2009:

Le contrat de gestion qui lie la Région wallonne et la SWCS prévoit en son article 3.1 le mécanisme de financement de la SWCS :

" A dater de 2008, les programmes d'activités relatifs aux activités hypothécaires nouvelles feront l'objet d'un financement évalué de manière à couvrir intégralement le différentiel d'intérêts, lequel est basé sur l'écart entre le taux de financement réel moyen pondéré de la Société et le taux de rendement moyen brut pondéré sur les crédits nouveaux signés et les avances nouvelles allouées ; il sera, en sus, tenu compte d'un taux pour couverture des frais de fonctionnement sectoriels (commission et rémunération des Guichets), lequel taux est actuellement fixé à 0,40% lorsque les GCS sont prêteurs et d'une réduction de valeur permettant de couvrir les pertes encourues sur le portefeuille.

La marge d'intermédiation nette ainsi dégagée, constituera la base de calcul de l'intervention régionale.

La dotation régionale sert également à financer les réductions de mensualités " chèques-logement " octroyées par la SWCS et les guichets du crédit social conformément au règlement des prêts entré en vigueur le 1er mars 2008.

La dotation régionale couvre donc quatre éléments dont un a un impact au niveau du compte de régularisation " produits à reporter ", le différentiel de flux d'intérêts :

2.1. Principe :

Le différentiel de flux d'intérêts dont question ci-dessus est déterminé à partir du développement de deux tableaux d'amortissement reprenant les paramètres ci-après :

- o montant de la production observée par année de production, c'est-à-dire le montant des actes signés par la SWCS et le montant des avances consenties aux guichets pour le financement de leurs actes signés,
- o pour les actifs, taux d'annuités correspondant au taux moyen pondéré observé pour l'année de production, c'est-à-dire la moyenne des taux octroyés aux clients pour les prêts en direct et des taux octroyés aux guichets pour les avances destinées au financement de prêts hypothécaires lorsque le guichet est prêteur,
- o pour les passifs, taux d'annuités correspondant au taux de financement réel moyen
- o durée moyenne des prêts et avances observée sur l'année de production

2.2. Impacts comptables :

Le différentiel total ainsi obtenu entre les flux d'intérêts des actifs et des passifs, actualisés au taux IRS, correspond au montant à comptabiliser en compte de régularisation " produits à reporter ". La reprise progressive de ce montant en compte de résultats " produits d'exploitation " s'effectuera au rythme des différentiels de flux actualisés observés annuellement.

3. Financement des programmes d'activité à partir de 2010:

La dotation régionale couvre différents éléments dont un a un impact au niveau du compte de régularisation " produits à reporter ", le différentiel de flux d'intérêts :

3.1. Principe :

Principe identique au point 2.1 supra, avec une particularité pour l'année 2010 puisque le montant de la production utilisé pour le développement du tableau de projection des flux a été déterminé en fonction des offres de l'année 2010 et pas en fonction des actes signés. Pour les années 2011 et suivantes, le montant sera de nouveau déterminé en fonction des actes signés.

3.2. Impacts comptables :

Idem au point 2.2 supra.

4. Pénalité versée par le Logis Familial pour les dossiers présentant une valeur vénale insuffisante:

Dans le cadre de la reprise du portefeuille hypothécaire du Logis Familial à Enghien, l'ensemble des biens donnés en garantie hypothécaire au Logis ont fait l'objet d'une expertise par la SWCS. Au 31 décembre 2007, douze dossiers présentaient une valeur vénale insuffisante par rapport au solde restant dû du prêt. Afin d'éviter de subir des pertes trop importantes en cas de vente forcée de ces biens, la SWCS a intégré une pénalité dans le décompte à payer par le Logis Familial. Cette pénalité, d'un montant total de 175.601,86 € correspond à la différence obtenue entre 90% du solde restant dû de chaque prêt au 31 décembre 2007 et la valeur vénale estimée lors de l'expertise. Elle fait l'objet d'une comptabilisation en compte de régularisation " produits à reporter ". La reprise en compte de résultats s'effectuera chaque fois qu'un des prêts concernés sera clôturé, à concurrence du montant acté initialement en

REGLES D'EVALUATION

compte de régularisation.

- Charges à imputer

Les charges à imputer comptabilisées sont reprises pour leur montant ou pour le prorata à rattacher à l'exercice.

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les droits et engagements sont évalués à leur valeur nominale. A défaut de valeur nominale, ils font l'objet d'une évaluation dans le respect des principes de prudence, sincérité et bonne foi.

Les droits et engagements dont l'évaluation est aléatoire, font l'objet, si leur importance relative le justifie, d'un commentaire circonstancié dans les annexes des comptes annuels.

Ces dérogations se justifient comme suit:

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise:

Les règles d'évaluation (ont) ~~(n'ont pas)~~ été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne:

- Au niveau des créances à plus d'un an: des précisions sont apportées sur le mode de calcul des réductions de valeur, mais la règle ne change pas.
- Au niveau des comptes de régularisation du passif: détermination de la reprise en compte de résultats de la subvention 2006 comptabilisée en produits à reporter

et influence ~~(positivement)~~ (négativement) le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de EUR.

Le compte de résultats (a) (n'a pas) été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent:

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant:

(Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants)

(Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants):

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire:

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise:

2. Actifs immobilisés

Frais d'établissement:

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif:

Aucun frais d'établissement n'est activé

Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration (ont) (n'ont pas) été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend EUR de frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill (est) (n'est pas) supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles ~~(ont)~~ (n'ont pas) été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

REGLES D'EVALUATION

Amortissements actés pendant l'exercice:

Actifs	Méthode L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) R (réévaluée)	Taux en %	
			Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.
1. Frais d'établissement				
2. Immobilisations incorporelles				
Logiciels informatiques	L		33,33 - 33,33	0,00 - 0,00
3. Bâtiments*				
4. Installations, machines et outillage*				
Installations, machines et outil	L		20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
5. Matériel roulant*				
Matériel roulant	L		20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
6. Matériel de bureau et mobilier*				
Mobilier	L		10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
Matériel de bureau	L		20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
Matériel informatique	L		20,00 - 33,33	0,00 - 0,00
Matériel de foires et exposition	L		33,33 - 33,33	0,00 - 0,00
7. Autres immobilisations corporelles				
Aménagements sur immeubles	L		20,00 - 20,00	0,00 - 0,00

* Y compris les actifs détenus en location-financement; ceux-ci font, le cas échéant, l'objet d'une ligne distincte

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice: EUR.
- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983: EUR.

Immobilisations financières:

Des participations ~~(ont)~~ (n'ont pas) été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

3. Actifs circulants

Stocks:

Les stocks sont évalués à leur **valeur d'acquisition** calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la **valeur de marché** si elle est inférieure:

1. Approvisionnements:
2. En cours de fabrication - produits finis:
3. Marchandises:
4. Immeubles destinés à la vente:
Valeur d'acquisition et/ou valeur d'apport

Fabrications

- Le coût de revient des fabrications (inclut) (n'inclut pas) les frais indirects de production.
- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an (inclut) (n'inclut pas) des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.
(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

REGLES D'EVALUATION

Commandes en cours d'exécution:

Les commandes en cours sont évaluées au (coût de revient) (coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement du travail).

4. Passif

Dettes:

Le passif (comporte des) (ne comporte pas de) dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible: dans l'affirmative, ces dettes (font) (ne font pas) l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises:

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes:

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels:

Conventions de location-financement:

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (*article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés*), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à: EUR.

RAPPORT DE GESTION

**Rapport de gestion du Conseil d'administration
à l'Assemblée générale du 9 juin 2016.****1. Commentaire des comptes annuels 2015.**

- Les comptes annuels proposés à l'approbation de l'assemblée générale présentent un total de bilan de 3.297.755.902,53 € (contre 3.270.805.862,03 € à fin 2014) et un bénéfice de 2.471.020,15 € (contre un bénéfice de 6.134.652,46 € en 2014).
- Pour l'année 2015, la dotation en capital prévue au budget de la Région wallonne pour financer l'activité de la SWCS est de 22.000.000 €. Toutefois, le coût de l'activité 2015 s'élève quant à lui à 38.199.218 €¹, soit un mali de 16.199.218 €. Ce mali vient en diminution du différentiel de flux (31.500.438 €) d'intérêts comptabilisé en compte de produits à reporter et sera donc amorti sur la durée de vie des prêts.
Le coût de l'activité 2015 a été fortement impacté par l'ampleur des remboursements anticipés auxquels la SWCS a dû faire face. En effet, à défaut de pouvoir utiliser ces liquidités pour diminuer l'encours de la dette, la SWCS les a utilisées pour financer son activité 2015.
- Le résultat de l'exercice 2015 a bénéficié de la reprise annuelle du subside en capital² à raison de 8.017.785,72 € (dont 400.889,28 € de prélèvement sur les impôts différés), conformément aux règles d'évaluation.
- Dans le cadre du calcul de la dette fiscale estimée pour l'année 2015, la SWCS a fait application des dispositions légales en matière de déduction pour capital à risque. En application des articles 205bis à 205novies « déduction pour capital à risque » du Code des impôts sur les revenus, le montant des intérêts notionnels calculés pour 2015 s'élève à 1.919.412,16 €, montant supérieur à la base imposable 2015 (1.478.790,30 €). L'impôt dû pour 2015 est par conséquent nul.
- A fin 2015 :
 - Le ratio de solvabilité, qui mesure le rapport entre les capitaux propres et l'encours net des créances hypothécaires (de manière à couvrir le risque de débiteurs qui ne sont pas encore déclarés comme défaillants) est de 4.08% ;
 - Le ratio de liquidité reprenant les actifs circulants (hors créances à long terme, stocks et comptes de régularisation) par rapport aux dettes court terme (étant entendu que les comptes de régularisation ne sont pris en considération ni à l'actif ni au passif) est de 116% ;
 - L'endettement bancaire, qui mesure le rapport entre les emprunts contractés pour financer l'activité et les moyens immobilisés dans les créances est de 93% ;
 - La rentabilité, mesurant le rapport entre le résultat courant avant impôt et les capitaux propres est de 1.4%.
- Dans le cadre de la 6^{ème} réforme de l'Etat, un protocole avait été signé, le 15 mai 2014, entre l'Etat fédéral et les 3 Régions concernant la régionalisation du Fonds de réduction du coût global de l'énergie (FRCE) et la période transitoire s'étendant du 1^{er} juillet 2014 (date à laquelle les droits et obligations du FRCE ont été transférés aux Régions) au 31 décembre 2014. En sa séance du 30 avril 2015, le

¹ Ce montant est composé du différentiel de flux d'intérêts entre les actifs et passifs de la SWCS (31.500.438 €), des commissions versées aux guichets courtiers (958.827 €), d'un montant destiné à couvrir les pertes encourues sur la production (dossiers courtiers) de l'année (712.498 €) et le coût pluriannuel actualisé des réductions « Habitat pour Tous » (5.027.455 €) pour les actes signés en 2015.

² A la suite d'une modification du système de comptabilisation des subsides perçus dans le cadre du financement par la dotation en capital (période de 1988 à 2002), les provisions anciennement constituées sous la rubrique « 165 Provision prime en capital » figurent depuis 2004 sous cette rubrique. Ce subside fait l'objet d'un transfert en résultat progressif suivant un tableau d'amortissement théorique, avec un prélèvement parallèle de la provision pour impôts différés.

RAPPORT DE GESTION

Gouvernement wallon a confié à la SWCS la mission d'assurer la continuité des activités du Fonds de réduction du coût global de l'énergie (FRCE). A la date du 1^{er} janvier 2015, la SWCS a repris les droits et obligations du FRCE, à savoir les créances sur les Entités Locales (EL) et les dettes envers la Trésorerie fédérale. Par ailleurs, la SWCS a mis l'année 2015 à profit pour organiser la migration du portefeuille de prêts des Entités locales vers les outils de gestion de la SWCS au 1^{er} janvier 2016.

2. Capital de la société - filiales.

Le capital est inchangé à 15.775.043,77 €. Depuis 2004, la majorité des parts (99,9%) appartient à la Région wallonne, conformément au texte du Code wallon du logement et de l'Habitat durable qui prévoit que plus de 75% des parts doivent être détenues par la Région.

La SWCS détient 32,45 % du capital de Whestia, pour un montant de 2.755.375,00 €.

Whestia a versé un dividende de 324.486,25 € en 2015.

3. Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice.

- La réforme des prêts est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Trois nouveaux produits ont été mis en place : l'Access pack (PH destiné à l'acquisition), le Rénopack (PAT destiné aux travaux de salubrité) et l'Ecopack (PAT destiné aux travaux économiseurs d'énergie). Toutes les combinaisons sont possibles, ce qui augmentera le nombre de prêts hypothécaires dits « mixtes », c'est-à-dire un seul acte comportant un volet acquisition (PH avec taux d'intérêts) et un volet travaux (PH avec un taux d'intérêt de 0%). Afin de permettre une plus grande souplesse, le règlement des prêts s'articule désormais en deux niveaux : un règlement général fixé par AGW et un règlement spécifique fixé par le Ministre de tutelle.
- La réorganisation des activités de la SWCS telle que prévue dans le nouvel organigramme a commencé à se mettre en place, dans la foulée de l'entrée en vigueur du nouveau règlement des prêts. Le service expertise fonctionne par zones et regroupe les écopasseurs et les experts. Les services octroi et suivi ont également été regroupés par zone.

4. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur la société.

- Les taux hypothécaires extrêmement bas observés sur le marché bancaire ont entraîné une augmentation substantielle des remboursements anticipés de prêts, entraînant une accumulation de trésorerie qui est utilisée pour financer l'activité. La SWCS doit veiller, pour 2016, à maîtriser le coût de son activité, tout en octroyant des taux avantageux aux clients.
- Le Ministre du logement a annoncé une seconde vague de réforme des prêts attendue dans le courant du 1^{er} semestre 2016.
- Dans le cadre du système européen des comptes (SEC 2010) la SWCS est considérée comme organisme de type 2, repris sous le secteur 1312 des administrations publiques wallonnes (liste mise à jour par l'ICN). Elle est par conséquent soumise à l'obligation de fournir un ensemble de reportings destinés à déterminer, in fine, l'impact SEC de la Wallonie.
- Depuis plusieurs mois, la société Whestia est en cours de réorganisation, dans le but de mettre en place une structure répondant aux exigences « Solvency II » et afin de répondre aux recommandations de la BNB en termes de gouvernance. Il apparaît cependant difficile de poursuivre les activités de Whestia en l'état, ce qui a amené les actionnaires SWCS, FLW et SWL à demander une valorisation du portefeuille de Whestia dans le but de mettre éventuellement fin à leur participation dans cette société.

RAPPORT DE GESTION**5. Succursales**

Néant

6. Recherche et développement

Néant

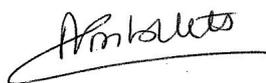
7. Objectifs et politique de la société en matière de gestion des risques financiers, y compris sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et l'exposition de la société au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie[;]

En 2015, la SWCS a été confrontée à un afflux de remboursements anticipés. Etant dans l'impossibilité d'utiliser cette trésorerie pour rembourser anticipativement sa dette, les montants accumulés en trésorerie ont été utilisés pour financer l'activité 2015.

La SWCS souhaite diversifier son endettement en augmentant sa part de dette à taux variable. Toutefois, étant donné les taux exceptionnellement bas observés actuellement sur le marché, cet objectif de diversification est postposé en 2017, année où toute une série de swaps de taux (destinés à couvrir les billets de trésorerie) viendront à échéance, ce qui entraînera d'office une position plus importante en taux variable.

8. Risques et incertitudes (article 96 du Code des sociétés).

- L'octroi de prêts à tempérament (« écopacks » et « rénopacks » à 0%) constitue un risque pour la SWCS, dans la mesure où aucune garantie n'est constituée, contrairement aux prêts hypothécaires.
- Les règles d'évaluation de la SWCS prévoient d'alimenter la réserve indisponible jusqu'à obtenir un ratio de fonds propres (hors subsides en capital) de 4% par rapport à l'encours net des créances hypothécaires (prêts directs et avances aux guichets).
En application de ce principe, 2.371.020,15 € sont affectés à la réserve disponible et 100.000 € à la réserve indisponible. Après cette opération, le ratio obtenu est de 4.08 %.
Conformément à l'article 175.1 §2 du Code wallon du logement, la Société Wallonne du Crédit Social ne peut être mise en faillite.



Nathalie OMBELETS,
Directrice générale



Basilio NAPOLI,
Président du Conseil d'administration

RAPPORT DES COMMISSAIRES

« SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL » SA
Rue de l'écluse, 10 – 6000 CHARLEROI

Exercice clos le
31 décembre 2015

Rapport du collège des commissaires à l'assemblée générale des actionnaires

RAPPORT DES COMMISSAIRES**Rapport du collège des commissaires à l'assemblée générale des actionnaires de la société anonyme
« Société wallonne du crédit social » pour l'exercice clos le 31 décembre 2015**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2015, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et l'annexe.

Rapport sur les comptes annuels – opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la société anonyme « Société wallonne du crédit social » pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 3.297.755.902,53 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 2.471.020,15.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels.

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du collège des commissaires

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le collège des commissaires prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit

RAPPORT DES COMMISSAIRES

consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité, les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société anonyme « Société wallonne du crédit social » au 31 décembre 2015, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des obligations légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de gestion traite des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Les principaux risques financiers encourus par la société, à savoir le risque sur les créances hypothécaires ainsi que les risques sur les taux d'intérêts des capitaux empruntés sont valablement maîtrisés tels que décrits dans le rapport de gestion. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des autres risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur.

RAPPORT DES COMMISSAIRESThe logo for REWISE, with the word in blue and red capital letters.The logo for Cour des comptes, featuring a colorful bar chart above the text.

- Sans préjudice d'éventuels aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Gozée, le 20 mai 2016

LE COLLÈGE DES COMMISSAIRES

REWISE ScPRL
Représentée par

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Beriot'.

Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé

COUR DES COMPTES
Représentée par

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Bolly'.

Alain BOLLY
Membre de la Cour - Greffier