

# Rapport annuel 2013

Société wallonne du crédit social



Avec le soutien de la Banque du Conseil de l'Europe

# Sommaire

## LE SECTEUR DU CRÉDIT SOCIAL

|                              |   |
|------------------------------|---|
| LA SWCS.....                 | 4 |
| LES GUICHETS.....            | 8 |
| BILAN SOCIAL DE LA SWCS..... | 9 |

## LES PRÊTS LOGEMENT

|                              |    |
|------------------------------|----|
| PRÊTS HYPOTHÉCAIRES.....     | 12 |
| PRÊTS À TEMPÉRAMENT.....     | 13 |
| COMMENT EN BÉNÉFICIER ?..... | 14 |

## NOTRE ACTIVITÉ EN 2013

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| RÉALISATIONS MARQUANTES.....   | 19 |
| RECOUVREMENT DES CRÉANCES..... | 26 |

## PERSPECTIVES 2014

|                         |    |
|-------------------------|----|
| PERSPECTIVES 2014 ..... | 28 |
|-------------------------|----|

## CHIFFRES 2013

|                        |    |
|------------------------|----|
| CHIFFRES HT .....      | 33 |
| CHIFFRES ÉCOPACK ..... | 60 |

## ANNEXES : COMPTES ANNUELS BNB



société wallonne du crédit social



# Le secteur du crédit social

La SWCS octroie 2 types de prêts : les prêts hypothécaires sociaux «Habitat pour tous» et l'écopack à 0 %



# La SWCS

La Société wallonne du crédit social (SWCS) est un organisme d'intérêt public qui octroie, avec le soutien du Gouvernement wallon, des prêts hypothécaires et à tempérament pour permettre aux ménages wallons d'accéder à la propriété, de rénover leur logement ou encore d'en améliorer la performance énergétique. Les conditions d'octroi des prêts sont fixées dans des règlements arrêtés par le Gouvernement wallon.

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, le coût de l'assurance-vie obligatoire mais aussi d'éventuels travaux.
- **L'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'écopack offre des conditions particulièrement avantageuses (primes majorées et immédiatement déduites du montant emprunté, conseils prodigués gratuitement par des spécialistes, etc.).

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 l'époque qui réforma le secteur. Depuis 1984, c'est en effet la Société régionale wallonne du logement (SRWL devenue depuis SWL) qui 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.

## Les missions de la SWCS

Le décret du 15 mai 2003 (M.B. du 1<sup>er</sup> juillet 2003) modifiant le Code wallon du logement 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 ;
- 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.

## Le contrat de gestion

En octobre 2013, un nouveau contrat de gestion de 5 ans entre la Wallonie et la SWCS a été signé.

### Le Contrat fixe des objectifs à la SWCS dans les 5 domaines suivants :

- Étude et analyse du secteur ;
- Activités de financement des guichets et d'octroi des prêts hypothécaires ;
- Contrôle et cadrage du secteur ;
- Assistance et conseil ;
- Missions déléguées, dont la principale est l'écopack.

Ces différents points s'inscrivent dans la continuité, avec le renforcement des actions initiées dans le cadre du précédent contrat de gestion : attention particulière portée aux personnes à revenus précaires et modestes, simplification administrative, notamment pour encore réduire le délai de traitement des dossiers, accompagnement technico-social des emprunteurs en particulier pendant les travaux, prêts économiseurs d'énergie et mesure de la satisfaction des bénéficiaires. De nouveaux objectifs ont également vu le jour dont les principaux sont la création du Pôle logement et l'innovation par le développement de nouveaux mécanismes juridiques pour l'accession à la propriété. Le Pôle logement concrétisera la volonté de synergie entre les acteurs wallons du logement que sont : la Société Wallonne du Logement, le Fonds du Logement Wallon, le Centre d'études en Habitat Durable, la Direction Générale Opérationnelle 4, le Conseil Supérieur du Logement et la SWCS.

Dans l'exercice de ses missions, la SWCS s'est engagée à respecter les principes suivants :

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

## 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

# La SWCS

22 guichets agréés situés partout en Wallonie, sont à la disposition du public pour accompagner les emprunteurs dans leurs démarches

prêts mais à des conditions qui varient et 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.

## Les guichets du crédit social

L'activité de la SWCS est exercée dans toute la Wallonie par l'intermédiaire de 22 guichets du crédit social agréés. Ces guichets sont l'interlocuteur de proximité des candidats emprunteurs. Ils ont 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.

Le 12 décembre 2013, le Gouvernement wallon a adopté 2 nouveaux arrêtés : l'un définissant les critères d'agrément des guichets, l'autre portant sur les normes de gestion et de fonctionnement des guichets. Les 2 arrêtés constituent un levier de développement du secteur du crédit social pour une contribution forte à la politique du logement en Wallonie.

## L'entreprise hypothécaire

Le capital social de la SWCS 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 qui prévoit que la Région doit détenir au moins 75 % du capital de la société.

Pour exercer son activité, la SWCS emprunte sur le marché des capitaux avec la garantie de la Wallonie. Les fonds levés servent à financer les prêts aux particuliers lorsque le guichet est courtier et les avances aux guichets lorsque le guichet est prêteur.

Compte tenu de la durée des opérations sous-jacentes, la SWCS est engagée dans des positions à très long terme.

La Société wallonne du crédit social a la forme d'une société anonyme de droit public. Tant la SWCS que les guichets du crédit social sont soumis en tant qu'entreprises hypothécaires aux dispositions de la loi du 4 août 1992. Ils doivent être inscrits auprès de la FSMA, l'organe de contrôle des organismes financiers, avant de pouvoir octroyer des prêts hypothécaires. L'inscription est publiée au Moniteur belge. Le contrôle prudentiel exercé par la FSMA se traduit régulièrement par des inspections sur place tant auprès des guichets que de la SWCS.

Par ailleurs, la SWCS a obtenu un numéro d'agrément pour pouvoir accorder les prêts à tempérament écopack à 0 % qui ont la forme d'un crédit à la consommation.

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 Jean-Marc NOLLET qui a prêté serment le 15 juillet 2009. Il est vice-président et ministre wallon de la fonction publique et du développement durable. Il est aussi en charge l'énergie, le logement, la coordination de l'alliance emploi-environnement, la recherche scientifique et les infrastructures.

## 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 peuvent prendre 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 2013 sont reprises dans ce bilan (page 10). 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.

# La SWCS

Les principaux partenaires de la SWCS sont :  
le FLW, Whestia, la SWL, la DGO4, le CSL, le CEHD, Espace Environnement, les CPAS, l'eWBS

- **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 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'agrèer 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. La SWCS et les guichets du crédit social sont inscrits auprès de la FSMA pour pouvoir octroyer des prêts hypothécaires, et sont donc contrôlés par elle. Les guichets sont tenus d'utiliser les documents types produits par la SWCS (prospectus, tarifs, formulaires de demande de crédit, offres de crédit et documents d'acte). Ces documents sont soumis à la FSMA pour approbation.
- **Le Service Public Fédéral Economie (SPF Economie)** : la SWCS est soumise à la réglementation sur le crédit à la consommation dans le cadre des prêts écopack à 0 %. À ce titre, elle est titulaire d'un numéro d'agrément et est tenue de remettre périodiquement un rapport au SPF Economie sur son activité liée au crédit à la consommation. Des contrôles sporadiques peuvent aussi être organisés par le SPF afin de s'assurer que la loi est bien appliquée.
- **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, de deux commissaires du Gouvernement wallon ainsi que de deux experts externes.

## Le crédit social en Belgique

En Belgique, on compte plus de 160 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](http://www.flw.be)
- **Whestia** : Whestia propose des assurances « solde restant dû » qui peuvent être liées aux 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](http://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](http://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. <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp> et <http://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

\* Chiffres de la FSMA au 31/12/2013

# La SWCS

5 organismes officiels  
proposent du crédit social  
en Belgique dont le FLW  
et la SWCS pour la  
Wallonie

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. Le Gouvernement a désigné en octobre 2010 les nouveaux membres du Conseil parmi lesquels on retrouve des représentants de la SWCS et des guichets du crédit social.  
[www.conseilsuperieurlogement.be](http://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 œuvre les politiques innovantes de l'habitat durable en Wallonie.  
[www.cehd.be](http://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 œuvre de la 1<sup>ère</sup> 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](http://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 médiations de dettes dans le cadre de la gestion des dossiers contentieux.  
[www.observatoire-credit.be](http://www.observatoire-credit.be)
- **Espace Environnement** : Espace Environnement est un organisme indépendant d'intérêt public qui travaille avec les citoyens, les associations, les entreprises et les pouvoirs publics dans des domaines aussi divers que l'urbanisme, l'aménagement du territoire, la mobilité, le patrimoine, l'environnement, la prévention des déchets ou la santé. Espace Environnement inscrit son action dans le développement durable. La SWCS a collaboré avec Espace Environnement pour la mise sur pied de la Maison de l'habitat durable.  
[www.espace-environnement.be](http://www.espace-environnement.be)



# Les guichets

Les guichets du crédit social sont présents dans la plupart des grandes communes de Wallonie. Certains ont en plus des antennes situées dans diverses localités



La Société wallonne du crédit social compte en Wallonie 22 guichets agréés et habilités à proposer les prêts Habitat pour Tous et les écopacks à 0 %. Certains ont des antennes situées dans de plus petites localités. Celles-ci ne reçoivent pas d'agrément en tant que tel mais peuvent recevoir les candidats emprunteurs, leur fournir toutes les informations souhaitées et communiquer au guichet dont elles font partie la demande de prêt. La liste ci-dessous reprend les 22 guichets agréés. Les antennes sont renseignées sur le site de la SWCS ([www.swcs.be](http://www.swcs.be)).

| COMMUNE           | NOM DU GUICHET                         | ADRESSE                    | TÉL.         |
|-------------------|----------------------------------------|----------------------------|--------------|
| ANS-ALLEUR 4432   | Terre et foyer                         | Avenue du Roi Baudouin, 29 | 04/247.34.66 |
| ARLON 6700        | Crédit social du Luxembourg            | Rue Général Molitor, 22    | 063/23.26.74 |
| ATH 7800          | Soc. ter. de crédit social du Hainaut  | Rue Defacqz, 17            | 068/84.10.29 |
| CHARLEROI 6000    | La maison ouvrière de l'arr. de Charl. | Rue de France, 34          | 071/31.03.87 |
| CHATELET 6200     | Le crédit hypothécaire O. Bricoult     | Rue de la Station, 232 A   | 071/38.30.43 |
| CHATELET 6200     | Le crédit social et les p. p. réunis   | Grand'Rue, 89              | 071/38.04.26 |
| DINANT 5500       | Habitation Lambotte                    | Avenue Cadoux, 14          | 082/22.52.25 |
| ERQUELINNES 6560  | Tous propriétaires                     | Rue Albert 1er, 177        | 071/55.61.61 |
| HUY 4500          | L'ouvrier chez lui                     | Rue d'Amérique, 26/01      | 085/83.09.70 |
| JAMBES 5100       | La terrienne du crédit social          | Rue Capitaine Jomouton, 44 | 081/30.02.06 |
| JUMET 6040        | Building                               | Chaussée de Bruxelles, 122 | 071/35.28.12 |
| LA LOUVIÈRE 7100  | La prévoyance                          | Rue Hamoir, 10-12          | 064/22.11.06 |
| LIEGE 4000        | Le travailleur chez lui                | Rue Sainte-Marie, 5        | 04/252.40.50 |
| MALMEDY 4960      | Soc. de crédit pour hab. sociales      | Rue des Arsilliers, 26     | 080/33.06.25 |
| MARCHE-EN-F. 6900 | La terrienne du Luxembourg             | Rue Porte-Haute, 21        | 084/32.21.02 |
| MOUSCRON 7700     | Crédit à l'épargne immobilière         | Rue de Tourcoing, 46       | 056/33.17.67 |
| NIVELLES 1400     | Le crédit soc. de la prov. du BW       | Avenue de Burlet, 1        | 067/21.34.94 |
| SERAING 4100      | Credissimo                             | Rue Cockerill, 134-136     | 04/330.38.80 |
| TOURNAI 7500      | Credissimo Hainaut                     | Rue Royale, 85             | 069/22.29.65 |
| TOURNAI 7500      | Le petit propriétaire                  | Rue Saint-Jacques, 5       | 069/22.29.51 |
| VERVIERS 4800     | Crédit social logement                 | Chaussée de Heusy, 1-5     | 087/33.97.66 |
| WIERDE 5100       | ProxiPrêt                              | Rue Grande, 1              | 081/73.37.66 |

# Le bilan social de la SWCS



La SWCS comptait 99 collaborateurs en 2013, 230 si on compte le personnel des guichets du crédit social

## Gestion des ressources humaines

En 2013, l'organisation interne de la SWCS est restée fidèle à celle de 2012. Peu de changements significatifs ont été menés, le paysage interne s'est stabilisé dans les nouvelles missions qui ont été lancées en 2012. Ce qui a permis de porter une attention particulière à l'aspect formation.

### Quelques chiffres clés

Fin 2013, la SWCS comptait au total 99 collaborateurs (contre 101 en 2012) parmi lesquels on retrouve :

- 92 agents contractuels et 7 statutaires ;
- 84 temps pleins et 15 temps partiels ;
- 58 femmes et 41 hommes ;
- 37 titulaires d'un master, 33 d'un bachelier, 24 d'un diplôme de l'enseignement secondaire supérieur et 5 d'un certificat d'enseignement secondaire inférieur.

Le secteur du crédit social, ce sont aussi 22 guichets agréés par la SWCS et des antennes de proximité.

Au total, près de 230 personnes, au sein de la SWCS et des guichets du crédit social, 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 mouvements de personnel en 2013

En fonction des zones d'activité, quelques ajustements dans le personnel affecté au projet écopack et quelques engagements ont eu lieu :

- Engagement d'1 assistante de direction à la Direction générale ;
- Engagement d'1 gestionnaire back office pour appuyer le suivi des dossiers écopack ;
- Engagement de 3 experts pour renforcer la Direction des expertises et de la recherche (2 à 3/4 temps et 1 à 1/2 temps) ;
- Engagement d'1 architecte à 1/2 temps pour animer la Maison de l'habitat durable ;
- Désignation parmi le personnel en place d'1 Conseiller en sécurité et en prévention.
- 1 personne sans affectation.

### Les départs

- 5 personnes ont quitté la SWCS en 2013.

## Formations des agents

Le volume des formations suivies a sensiblement augmenté : au total, 73 formations touchant l'informatique, la performance énergétique de bâtiments, le crédit hypothécaire, le règlement collectif des dettes, les marchés publics, l'accueil des personnes, etc. ont été suivies. Soulignons les formations relatives à la fonction de conseiller en prévention et à celle d'auditeur interne, ainsi que la participation à un colloque sur les

personnes en difficultés financières, un autre sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire et à un séminaire sur la fiscalité. De manière plus structurelle, le Gouvernement wallon a approuvé le 6 juin 2013 le nouveau cadre organique du personnel, confirmant l'organisation de la société en une Direction générale et 6 Directions.

## 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 2008-2013

D. Jacqmin, Président  
P-M. Dufranne, Vice-Président  
L. Barbaix, Administratrice  
H. Briet, Administrateur  
O. Cencig, Administratrice  
J-M. Degraeve, Administrateur  
C. Devillers, Administrateur  
R. Doyen, Administrateur  
R. Duquesne, Administrateur  
B. Horenbeek, Administrateur  
S. Kötten, Administrateur  
S. Marique, Administratrice  
P. Noirhomme, Administratrice  
M. Grégoire, Administrateur avec voix consultative  
B. Monnier, Commissaire au Gouvernement  
M. Williquet, Commissaire au Gouvernement

### Composition du Conseil d'administration 2013-2018

B. Napoli, Président  
S. Deschamps\*, Vice-Président  
L. Barbaix, Administratrice  
O. Cencig, Administratrice  
J-M. Degraeve, Administrateur  
R. Doyen, Administrateur  
R. Duquesne, Administrateur  
F. Giet, Administratrice  
S. Kötten, Administrateur  
S. Marique, Administratrice  
B. Monnier, Administrateur  
C. Verhaeghe, Administratrice  
V. Waroux, Administratrice  
M. Grégoire, Administrateur avec voix consultative  
L. Boverie, Commissaire du Gouvernement  
S. Lefèvre, Commissaire au Gouvernement

\* S.Deschamps a remplacé H. Briet en mars 2014

# Le bilan social de la SWCS

Le Conseil d'administration de la SWCS a été renouvelé en octobre 2013 pour une période de 5 ans

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 net perçue en 2013 par chaque administrateur et commissaire du Gouvernement wallon est reprise dans le tableau ci-contre. Vous y retrouvez la composition de l'ancien et du nouveau Conseil d'administration (prestations cumulées pour les personnes se retrouvant dans l'ancien et le nouveau).

| NOM                   | STATUT                                      | REVENUS    |
|-----------------------|---------------------------------------------|------------|
| Daniel Jacqmin        | Président (jusqu'en septembre 2013)         | 7.486,90 € |
| Basilio Napoli        | Président (à partir d'octobre 2013)         | 2.246,07 € |
| Pierre-Marie Dufranne | Vice-président (jusqu'en septembre 2013)    | 4.425,56 € |
| Sébastien Deschamps   | Vice-président (à partir d'octobre 2013)    | /          |
| Laurence Barbaix      | Administrateur                              | 3.978,35 € |
| Hervé Briet           | Administrateur (jusqu'en septembre 2013)    | 2.966,14 € |
| Ornella Cencig        | Administrateur                              | 3.602,85 € |
| Jean-Michel Degraeve  | Administrateur                              | 3.332,53 € |
| Cyprien Devilers      | Administrateur (jusqu'en septembre 2013)    | 1.432,63 € |
| Régis Doyen           | Administrateur                              | 5.235,31 € |
| Renaud Duquesne       | Administrateur (à partir d'octobre 2013)    | 2.063,98 € |
| Florence Giet         | Administrateur (à partir d'octobre 2013)    | 624,88 €   |
| Bernard Horenbeek     | Administrateur (jusqu'en septembre 2013)    | 3.292,88 € |
| Siegfried Köttgen     | Administrateur                              | 4.068,28 € |
| Sylvie Marique        | Administrateur                              | 2.316,08 € |
| Bernard Monnier       | Administrateur (à partir d'octobre 2013)    | 1.077,65 € |
| Patricia Noirhomme    | Administratrice (jusqu'en septembre 2013)   | 1.671,52 € |
| Corinne Verhaeghe     | Administrateur (à partir d'octobre 2013)    | 1.009,65 € |
| Véronique Waroux      | Administrateur (à partir d'octobre 2013)    | 1.261,10 € |
| Michel Grégoire       | Avec voix consultative                      | /          |
| Luc Boverie           | Commissaire du GW (à partir d'octobre 2013) | 1.077,65 € |
| Stéphanie Lefèvre     | Commissaire du GW (à partir d'octobre 2013) | 1.176,43 € |
| Bernard Monnier       | Commissaire au GW (jusqu'en septembre 2013) | 2.863,05 € |
| Marc Williquet        | Commissaire du GW (jusqu'en septembre 2013) | 2.895,03 € |



# Les prêts logement

Quel que soit le prêt HT, des réductions de taux sont appliquées allant de 0,25 % à 2,20 %



# Prêts hypothécaires

En 2010, nos prêts hypothécaires sociaux ont fait l'objet d'une importante réforme pour simplifier les procédures et de soutenir les personnes qui souhaitent acheter, construire ou rénover une habitation en Wallonie ainsi que celles qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation de leur logement.

Le prêt tremplin (anciennement le prêt jeune), le crédit social et les chèques logement ont tous été regroupés en une seule formule : les prêts **Habitat pour tous**.

3 formules de prêt hypothécaire sont proposées pour acheter, construire et rénover : HT, HT+ et HTvert. Chacune donne droit à une réduction du taux pendant les premières années de remboursement en fonction de la commune où se situe le logement (et de la nature et du montant des travaux souhaités ou nécessaires). Toutes les communes wallonnes sont concernées.

Les prêts peuvent aussi être proposés pour le remboursement de dettes onéreuses contractées aux mêmes fins (rachat de créance) lorsqu'un emprunteur n'est plus en mesure de rembourser son prêt. Le but poursuivi étant d'aider à garder son logement.

La formule de prêt HTvert est plus particulièrement destinée à réaliser des travaux de salubrité et d'économie d'énergie pour un logement situé dans une zone où l'état du bâti est généralement moins bon.

- **Le prêt HT** propose une réduction de 0,25 % pendant les huit premières années de remboursement.
- **Le prêt HT+** offre 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 est supérieur de 35 % à la moyenne wallonne.
- **Le prêt HTvert** propose 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 peut aller de 20.000 € à 40.000 € en fonction des revenus du ménage. Le logement doit être situé dans une des communes\*\* où l'état du logement est généralement moins bon sur base de l'indicateur de qualité du logement du SPF Economie et des ZIP fédérales).



\* Les communes HT+ en 2013 : Arlon, Aubel, Beauvechain, Braine-l'Alleud, Braines-le-Château, Chastre, Chaumont-Gistoux, Court-Saint-Etienne, Crisnée, Donceel, Ferrières, Flobecq, Geer, Gembloux, Genappe, Grez-Doiceau, Incourt, Iltre, Jalhay, Jodoigne, La Bruyère, La Hulpe, Lasne, Mont-saint-Guibert, Nivelles, Orp-Jauche, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Perwez, Ramillies, Rixensart, Silly, Sprimont, Thimister-Clermont, Tubize, Villers-la-Ville, Walhain, Waterloo, Wavre.

\*\* Les communes HTvert en 2013 : 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.

L'écopack peut financer jusqu'à 30.000 € de travaux visant l'amélioration de la performance énergétique du logement



# Prêts à tempérament

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2012, la SWCS propose l'**écopack à 0 % d'intérêt** pour financer un bouquet d'au moins 2 travaux qui permettent d'améliorer la performance énergétique du logement. L'écopack est un crédit à la consommation soumis à la loi sur le crédit à la consommation\*.

Les travaux finançables sont :

- 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.

Les travaux de performance énergétique donnent tous le droit à une prime énergie (initialement proposée par la Wallonie) qui sera immédiatement déduite du montant emprunté et ce, afin d'alléger la mensualité. Certains autres travaux donnent également droit à des primes sur le même principe. La procédure pour bénéficier de ces primes est intégrée à celle de l'écopack, ce qui simplifie considérablement les démarches administratives.

Un écopack finance, un bouquet de 2 travaux au minimum, dont au moins un travail de performance énergétique. Le montant pour financer ces travaux doit être compris entre 2.500 € TVAC et 30.000 € TVAC. L'écopack est 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.

L'écopack s'adresse à une très large majorité de Wallons puisqu'il peut être accordé pour autant que les revenus globalement imposables du ménage ne dépassent pas 93.000 €. La particularité de l'écopack réside enfin dans l'accompagnement tout à fait personnalisé proposé par l'écopasseur qui gère le dossier autant administrativement que techniquement. L'écopasseur peut 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 est soumis à certaines conditions. Le logement doit par exemple être salubre, situé en Wallonie et la demande de permis d'urbanisme initiale doit être antérieure au 1<sup>er</sup> décembre 1996. L'écopack ne sera donc pas accordé pour des nouvelles constructions.



\* Loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation.

Nos taux ont subi plusieurs hausses en 2013. 3,00% en janvier jusqu'à 4,80 % en décembre



# Comment en bénéficiaire ?

## 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 nous proposons 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. Ainsi en 2013, nos taux ont subi plusieurs hausses successives : le taux le plus bas proposé était 3,00 % (en janvier) et le plus élevé 4,80 % (en décembre).

### 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 nous arrive en effet de refuser certaines demandes, par exemple lorsque nous estimons 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).

Nous tenons compte des revenus nets pour déterminer la capacité de remboursement et des revenus globalement imposables de l'année N-2 (2011) 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 49.500 € annuellement.

Donc, en 2013, les revenus globalement imposables (2011) dont on tenait compte ne pouvaient pas dépasser 49.500 € (ces revenus se trouvent sur le dernier avertissement extrait de rôle que l'administration des contributions envoie chaque année). Ces revenus pouvaient être majorés de 2.450 € par personne à charge.

### Catégories de revenus

Les revenus globalement imposables du ménage sont répartis en 3 catégories principales (et en sous-catégories) qui permettent de déterminer le taux auquel on a droit et

le montant que l'on peut emprunter.

#### La catégorie 1 (revenus précaires)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 0 et 18.000 €, majorés de 2.450 € par personne à charge. Le montant maximum qui peut être sollicité est de 100.000 €.

#### La catégorie 2 (revenus modestes)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 18.001 € et 33.000 € majorés de 2.450 € par personne à charge. Le montant maximum qui peut être sollicité est de 143.000 €.

#### La catégorie 3 (revenus moyens)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 33.001 € et 49.500 € majorés de 2.450 € par personne à charge. Le montant maximum du prêt est fixé à 200.000 €.

Une majoration de 13.000 € au montant sollicité est appliquée dans chacun des cas suivants : par personne à charge, pour chacun des deux premiers enfants à charge, par personne handicapée assimilée à une personne à charge ou si le bien est vendu par une société de logement social.

### 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, nous exigeons que le prêt soit remboursé lorsque les emprunteurs ont atteint l'âge de 70 ans.

### Autres conditions

Notre 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 un de nos experts afin de nous 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 200.000 € (220.000 € dans les zones de pression immobilière) ;

\* Les montants ont été indexés en janvier 2014.

# Comment en bénéficiaire ?

Pour bénéficier d'un prêt HT, les revenus du ménage ne peuvent pas dépasser 49.500 € (en 2013). Quant à l'écopack, le plafond est de 93.000 €.

- 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 1<sup>er</sup> 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 du bien (hors assurance-vie) pour financer les frais de notaire, d'enregistrement ou encore des travaux (pour autant qu'ils 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 Whesia (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

Quel que soit 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 (2011) ne dépassent pas 93.000 €. Cet assouplissement des conditions de revenus permet de proposer ce prêt avantageux à une large majorité de Wallons (plus de 90 %).

## Durée du prêt\*

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

- RIG inférieurs à 18.500 € (cat. 1) : durée maximale de 12 ans ;
- RIG compris entre 17.501 € et 32.100 € (cat. 2) : durée maximale de 10 ans ;
- RIG compris entre 32.101 € et 48.200 € (cat. 3) : durée maximale de 8 ans ;
- RIG compris entre 48.201 € 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.

Les travaux concernent par exemple 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), le placement de capteurs solaires pour la production de l'eau chaude sanitaire et/ou du chauffage, audit, etc.

## Principales conditions pour bénéficiaire d'un écopack

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

- 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<sup>er</sup> 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 dépendra aussi de la capacité financière du ménage, c'est-à-dire de sa capacité à rembourser le prêt. Pour ce faire, la SWCS fera le point sur l'ensemble des charges actuelles et des crédits en cours et consultera la Centrale des Crédits aux Particuliers. Elle sera particulièrement attentive à la situation du ménage et refusera 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

\*\* 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.

\*Les catégories de revenus ont été modifiées en janvier 2014.

# Comment en bénéficiaire ?

L'écopack finance des travaux de performance énergétique comme le remplacement de châssis et vitrages, l'isolation de la toiture, etc.

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 des travaux page suivante) dont au moins 1 travail 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 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 ;
- Les panneaux photovoltaïques et la micro-cogénération interviennent dans la constitution d'un bouquet mais ne sont pas finançables par un écopack.

## Avantages particuliers

L'écopack a quelque peu révolutionné nos procédures de traitement des dossiers à plusieurs égards. Une expertise préalable du logement n'est pas obligatoirement réalisée (sauf pour certains travaux). Les démarches pour introduire la demande ont été simplifiées. Un call center (078/158.008) ou un formulaire en ligne sont les portes d'entrée uniques afin d'introduire la demande d'écopack. Certaines conditions d'octroi ont également été assouplies. Il n'y a pas de limite pour la valeur vénale du logement qui fait l'objet du prêt. De plus, des primes avantageuses sont directement déduites du montant emprunté, et sont même avantageusement majorées dans toute une série de cas (la procédure pour les obtenir est intégrée à celle de l'écopack, ce qui simplifie fortement les démarches administratives).

## Primes

Un écopack est un financement dont le ménage ne remboursera qu'une partie de celui-ci car on en déduit dès le départ les primes wallonnes calculées en fonction des travaux prévus et des revenus du ménage. Les primes sont donc préfinancées. Leur montant sera définitivement acquis en fonction des travaux réalisés et des documents transmis.

Il est à noter que si l'emprunteur réalise un BOUQUET B, c'est-à-dire plusieurs travaux de performance énergétique, il obtiendra une prime plus importante qui sera majorée en fonction des revenus :

| CAT. | REVENUS IMPOSABLES GLOBALEMENT | DURÉE MAX. DU PRÊT | COEF. MULTIPLI-CATEUR |
|------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|
| I    | inférieurs à 17.500 € *        | 12 ans             | 1,4                   |
| II   | de 17.501 € à 32.100 € *       | 10 ans             | 1,3                   |
| III  | de 32.101 € à 48.200 € *       | 8 ans              | 1,2                   |
| IV   | de 48.201 € à 93.000 €         | 5 ans              | 1,1                   |

\* Ces revenus sont majorés de 2.400 € par enfant à charge avec un maximum de 2 enfants à charge, sans dépasser le plafond de 93.000 €.

## Une équipe écopack soudée

Pour une plus grande proximité avec les emprunteurs et une meilleure connaissance des spécificités locales, la SWCS s'est organisée en 3 zones :

- Zone Est : englobe la province de Liège et une partie de la province du Luxembourg ;
- Zone Centre : représente la province de Namur, du Brabant wallon et l'autre partie de la province du Luxembourg ;
- Zone Ouest : correspond à la province du Hainaut.

Les écopasseurs sont tous des experts (architectes, ingénieurs, etc.) qui ont suivi des formations spécifiques à la performance énergétique du bâtiment. Ils peuvent donc prodiguer des conseils avisés et conseiller les candidats à l'écopack par exemple sur la priorité des travaux à réaliser. Ils gèrent le dossier d'un point de vue administratif, technique et financier. Bref, ils constituent un des atouts essentiels de l'écopack car ils sont à la disposition des candidats emprunteurs pour les accompagner individuellement et les conseiller.

Ils sont soutenus au quotidien par des gestionnaires de dossiers, secrétaires de zone et encadrés par 3 responsables de zone.

## Nouveautés 2013

Un nouvel arrêté est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2013 modifiant quelques dispositions relatives à l'écopack :

- L'audit énergétique devient un travail de performance énergétique ;
- L'isolation des murs ou des sols doit être approuvée par un audit énergétique ;
- L'écopack finance désormais aussi la réalisation d'un audit par thermographie en tant que travail économiseur d'énergie (il doit être accompagné d'un travail de performance énergétique) ;
- Le remplacement des descentes d'eau pluviale et de la charpente ne permet plus de bénéficier d'une prime.

# Comment en bénéficiaire ?

L'audit énergétique fait dorénavant partie des travaux P (performance énergétique). L'isolation des murs et des sols doit être approuvée par celui-ci

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

(1) Ces travaux doivent préalablement avoir été approuvés par un audit énergétique.

(2) Ces travaux peuvent être pris en considération pour la constitution d'un bouquet mais ne sont pas finançables dans le cadre de l'écopack car ils bénéficient déjà d'un mécanisme d'aide à la production (certificats verts).

A desk setup featuring a black calculator, a white model house with a grey roof, a pair of black-rimmed glasses, and a mortgage application form. The form includes fields for personal information, employment, and income. A blue highlighter and a white pen are also visible in the background.

# Notre activité en 2013

De nombreux projets ont vu le jour en 2013, c'est le cas de Papyrus, Sofia, le scanning



# Réalisations marquantes

## Prêts sociaux « Habitat pour tous »

2.704 ménages sont devenus propriétaires de leur logement grâce au crédit social en 2013. 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 2.704 dossiers, il faut également ajouter 397 actes qui concernent : la rénovation, le rachat de parts indivises, le remboursement d'un crédit hypothécaire onéreux, etc.

La SWCS a donc pu aider, en 2013, 3.101 ménages à concrétiser leur projet de vie pour un montant total de 347.689.962 €. Ce sont 376 actes et 61.267.042 € de plus qu'en 2012. Le montant moyen emprunté était de 112.122 € avec un taux moyen de 3,49 %. Alors qu'en 2012, il s'élevait à 3,69 %.

Les chiffres 2013 sont détaillés à partir de la page 33 de ce rapport.

## Écopack

5.346 logements ont été rénovés depuis le lancement de l'écopack. Ce prêt à 0 %, lancé en mai 2012, permet de rénover durablement son logement et de réaliser des économies d'énergie importantes.

En 2013, 3.522 contrats ont été signés pour un montant total de 58.435.430 €. C'est bien plus que l'objectif initialement fixé des 3.000 contrats signés par an. Notons que le top 3 des travaux de performance énergétique en nombre concerne : le toit, les châssis et les murs.

Le montant moyen des travaux réalisés grâce à un écopack, en 2013, s'élevait à 16.592 € pour un montant moyen à rembourser de 13.431 € avec une prime moyenne de 3.161 €.

L'inscription en ligne via le site [www.ecopack-wallonie.be](http://www.ecopack-wallonie.be) a été activée en août 2013. Plus de 1.300 demandes ont été enregistrées en 5 mois.

Les chiffres 2013 sont détaillés à partir de la page 60 de ce rapport.

## Développement des compétences managériales

En 2013, un projet de grande envergure a été lancé afin d'accroître les compétences managériales, développer l'autonomie et la responsabilisation des collaborateurs. Ce projet qui est réalisé avec l'aide d'un consultant externe constitue un axe fort du plan d'entreprise 2014-2018 et va permettre de créer une dynamique globale de changement.

En tant qu'organisme de petite taille, notre force est notre capacité à réagir et nous adapter de façon efficace face aux mouvements de notre environnement interne et ex-

terne. Nous souhaitons par ce projet nous donner les moyens d'améliorer notre flexibilité tout en garantissant une qualité de service.

### Le projet comporte 4 volets :

#### • Formation de tout le personnel

Le programme de formation comporte 10 séances de formation étalées sur un an et demi afin de développer la responsabilisation, l'autonomie et la prise d'initiative de tout le personnel par l'acquisition de concepts et d'outils de gestion. Les responsables bénéficient en outre de 6 heures de coaching individuel. Les formations portent notamment sur les thématiques suivantes : valeurs d'entreprise, cohésion interne, communication interservices, rôle du manager, gestion du temps, gestion des compétences et comportements, fixation d'objectifs ;

#### • Démarche d'amélioration

La SWCS souhaite mettre en place à tous les niveaux de l'organisation, un processus complet d'amélioration participatif visant à identifier les dysfonctionnements, et les coûts générés par ceux-ci, identifier les leviers d'amélioration, mettre en place des actions innovantes locales ou transversales et les évaluer. Tous les services pourront bénéficier de ce processus d'ici fin 2016 ;

#### • Système de valorisation

La SWCS souhaite se faire aider dans la mise en place d'un processus de fixation d'objectifs (collectifs, d'équipe et individuels) concertés entre un responsable hiérarchique et une personne de son équipe, et d'évaluation de l'atteinte de ces objectifs et enclencher une dynamique positive de valorisation de chaque collaborateur de la SWCS ;

#### • Transfert de compétences vers une équipe relais

Afin d'assurer la pérennisation de la nouvelle méthode de management, une équipe de personnes relais sélectionnée au sein de la SWCS sera formée par le consultant pour leur permettre de maîtriser la méthodologie du volet « Processus d'amélioration ». Ce transfert de compétences devra permettre à la SWCS de reproduire le processus d'amélioration à moindre coût dans les années à venir.

Le projet RAM s'est concrétisé fin 2013 par une première action à savoir la réalisation d'une enquête de satisfaction du personnel de la SWCS. Elle a été adressée à tous les collaborateurs et a permis de mettre en place des groupes de travail d'amélioration axés sur la communication, le leadership, la planification des activités, la formation et les évaluations.

# Réalisations marquantes

Engagement d'une animatrice à la Maison de l'habitat durable en 2013. Cela a permis de réaliser des séances d'information, des tables rondes, etc.

## Gestion documentaire

### Papyrus

Papyrus est une nouvelle plate-forme documentaire et organisationnelle, en place depuis février 2013, qui concentre au même endroit des outils collaboratifs tels que :

- Bibliothèques de documents ;
- Forums ;
- Actualités ;
- Calendriers ;
- Flux d'information ;
- Bases de données ;
- Etc.

Ces outils sont regroupés dans des espaces de travail qui épousent l'organisation de la SWCS.

Par ailleurs, depuis novembre 2013, tout le courrier entrant est numérisé et automatiquement distribué vers des boîtes aux lettres virtuelles, avec un total de 6.513 courriers.

L'objectif visé est l'archivage électronique de tous les documents de chaque dossier de prêt pour permettre une consultation aisée dans des dossiers virtuels. Papyrus est conçu de sorte que les connaissances techniques requises pour le maintenir sont limitées, ce qui offre à chaque service la possibilité de gérer son propre espace de façon autonome, moyennant une courte formation.

On relèvera aussi les avantages de centralisation, d'uniformisation et de simplification du traitement des données, celles-ci étant consultables depuis une tablette, un smartphone ou un ordinateur grâce à une authentification sécurisée des accès.

### Dématérialisation du courrier

Dans le cadre de la gestion électronique des documents, la SWCS s'est lancée dans la dématérialisation de son courrier en 2013. Tous les mois, la SWCS reçoit environ 5.000 courriers papier.

L'objectif était de numériser le courrier entrant et le mettre à disposition des services via des boîtes aux lettres virtuelles.

La SWCS a réalisé un benchmarking afin d'évaluer les différents scénarios possibles dont l'externalisation. Compte tenu de la taille de la SWCS et la spécificité de ses courriers, la SWCS a décidé d'assurer elle-même et sans ressources supplémentaires le scan et le tri de tout le courrier entrant.

Ce traitement numérisé apporte de nombreux nouveaux avantages pour les services :

- La possibilité de trier les courriers et de faire des recherches par type et numéro de dossier ;
- Plus de transparence dans le traitement des courriers ;
- Une rapidité de traitement : le courrier du jour est mis à disposition avant 11 heures ;
- La fin de l'égarage de document ;
- La garantie que le courrier scanné est l'original.

**Le projet est voué à évoluer dans les mois et années à venir avec 2 autres sous-projets :**

- L'insertion des codes à barre dans les courriers structurés : ce code à barres permettra une lecture plus facile du type du courrier et du service traitant et accélèrera davantage le traitement de celui-ci ;
- La numérisation des archives.

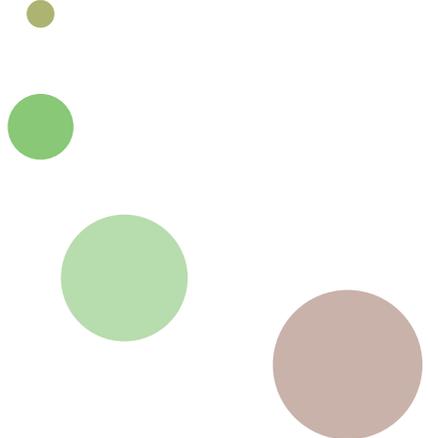
## Suivi des prêts

### Sofia

Sofia est un programme de gestion de prêts, lancé en septembre 2013, qui permet l'amélioration des pratiques et la mise en place d'un système de gestion davantage automatisé. Il améliore l'efficacité dans le traitement des dossiers, par leur examen plus rapide et par la visualisation, quasi en temps réel, de l'état des comptes de remboursement et des tâches à accomplir ponctuellement ou suivant un processus planifié.

Ce programme possède également un volet de gestion documentaire qui se présente comme un dossier rassemblant les documents édités à partir de Sofia pour le prêt concerné.

Il permet aussi la planification d'alarmes pour une grande quantité de tâches, offrant ainsi un meilleur suivi des dossiers. Bien plus complet que son prédécesseur, Sofia permet un suivi et un historique plus détaillé des prêts, durant toute leur durée de vie, peu importe les procédures en cours.



La Maison de l'habitat durable a organisé des ateliers pratiques pour apprendre à fabriquer soi-même des meubles en carton ou des produits de nettoyage écologiques.

# Réalisations marquantes

## Maison de l'habitat durable (MHD)

Le Ministre wallon du logement a confié à la SWCS et au FLW la création de la Maison de l'habitat durable dont l'objectif est de devenir un centre public de référence en Wallonie sur la construction et la rénovation durables.

Le rez-de-chaussée de la SWCS a été aménagé en 2011 pour y accueillir la 1<sup>ière</sup> implantation de la Maison de l'habitat durable. L'espace a été équipé pour permettre la projection de vidéos, la démonstration de matériaux et de techniques de construction et rénovation, et surtout la rencontre entre des professionnels et des personnes désireuses d'en savoir plus.

Le 18 septembre 2012, l'espace a été inauguré, en présence du Ministre Jean-Marc Nollet, des mandataires locaux et de nos nombreux partenaires.

La Maison de l'habitat durable représente la concrétisation de nombreux mois de travail collaboratif interne et externe entre la SWCS et ses partenaires, le FLW et Espace Environnement.

Différentes activités et actions ont été proposées, en 2013, par la Maison de l'habitat durable :

### • Séances d'information et ateliers

Tant des séances d'information théoriques en soirée que des ateliers pratiques le samedi matin. Sans oublier l'organisation de 2 midis du crédit social destinés au personnel de la SWCS et des guichets : l'un sur la fabrication d'une étagère en carton, l'autre sur le compostage à domicile.

### • Création d'une carte des acteurs

La MHD a travaillé à la réalisation de fiches individuelles des différents acteurs/partenaires. Ces fiches descriptives permettent d'identifier les fonctions, rôles et missions de chacun.

### • Tables rondes

Une 1<sup>ière</sup> table ronde concernant les services d'accompagnement et d'information en matière d'énergie et d'habitat durable a été menée en mars 2013.

Une 2<sup>e</sup> table ronde a eu lieu en septembre 2013, sur le thème des matériaux durables.

Une 3<sup>e</sup> table ronde sur l'accès et la participation des publics fragilisés à un habitat durable a eu lieu en décembre 2013.

### • Communication

Réalisation et publication d'un folder et d'une newsletter, travail sur l'amélioration de

la lisibilité de l'enseigne extérieure (rue de l'Écluse), remise en forme du site internet, envois de courriels vers les professionnels du bâtiment, etc.

### • Accompagnement

En 2013, l'engagement d'un animateur a été conclu pour coordonner les activités de la Maison de l'habitat durable et la faire vivre au quotidien. Des permanences ont été organisées les mercredis et vendredi après-midi. Celles-ci sont ouvertes à toutes les personnes souhaitant faire évoluer leurs projets de construction ou de rénovation. Des techniciens étaient présents pour analyser les demandes des citoyens et les diriger, tant que possible, vers les bons interlocuteurs.

## Financement alternatif

La crise financière a rendu plus difficile l'accès aux emprunts bancaires classiques auxquels la SWCS avait généralement recours pour financer ses activités : manque de liquidités, durée des prêts plus courte, marges bancaires élevées, etc.

La demande du secteur public, en termes de besoins de liquidités, est très grande et principalement orientée vers le secteur bancaire. Les banques éprouvent cependant de plus en plus de difficultés à répondre aux besoins d'emprunts à long terme, en raison, notamment, des exigences financières qui leur sont imposées au travers des accords de Bâle III : en effet, elles sont tenues de renforcer et d'améliorer la qualité de leurs fonds propres, ce qui se traduit notamment par la couverture de tous les engagements auprès de leurs clients, impliquant des besoins de liquidité croissants.

La SWCS attentive et réactive par rapport à cette problématique s'est donc concentrée en 2013 sur la recherche de sources alternatives de financement.

C'est ainsi qu'en 2013, la SWCS a financé ses activités via un emprunt auprès de la Banque du Conseil de l'Europe (52,5 millions €), des emprunts auprès des compagnies d'assurances (110 millions €), un emprunt auprès d'un fonds de pension (5 millions €) et par l'émission de billets de trésorerie à moyen/long terme via un programme existant mais amendé pour permettre une émission à échéance plus longue (38 millions €).

## Poursuite des travaux d'audit interne

S'inspirant d'une loi de 2008 qui prévoit que les entreprises financières et celles qui sont cotées en Bourse doivent réaliser un contrôle de leurs risques par un audit interne, la SWCS a formé en 2010 un comité d'audit dans le même but.

L'audit interne est une activité indépendante et objective qui permet de donner à une organisation une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations, lui apporter des conseils pour les améliorer et contribuer à créer de la valeur ajoutée. Il aide cette organisation à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et mé-

# Réalisations marquantes

Le contrôle des guichets passe par une vérification approfondie des dossiers, le contrôle des grosses et un examen des règles financières

thodique, 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 : financiers (comme les risques de marché et ceux qui concernent les crédits et la liquidité), légaux, stratégiques (relatifs à notre contrat de gestion), opérationnels (par rapport aux activités dans les services), liés à notre image, etc.

Le comité d'audit de la SWCS se réunit régulièrement dans le but de coordonner les activités de contrôle de la SWCS. Il est composé de quatre administrateurs de la SWCS, des deux commissaires du Gouvernement wallon ainsi que de deux experts externes. Le comité d'audit joue un rôle capital dans notre entreprise pour gérer de manière efficace les risques auxquels nous sommes soumis 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. En 2013, l'auditeur interne a réalisé 3 missions d'audit couvrant les processus suivant :

- Le processus d'octroi de crédits hypothécaires ;
- Le processus informatique (partie procédurale) ;
- Le processus des ressources humaines.

Ces audits ont généré des recommandations visant à améliorer le système de contrôle interne au sein des processus. Pour répondre à ces recommandations, les audités ont établi des plans d'actions dont le suivi est assuré par le Comité d'audit grâce à des rapports réguliers de l'auditeur interne.

## 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 2013, le service a poursuivi son action d'optimisation des procédures afin de réduire encore la durée de traitement des dossiers. Le scanning complet et intégré des demandes de fonds (documents envoyés par l'emprunteur chaque fois que des fonds doivent être libérés pour payer les travaux financés par son prêt) a permis un gain de temps considérable tant pour les experts que pour les paiements en faveurs des débiteurs et/ou des entrepreneurs.

## Contrôle des guichets

La SWCS procède à une évaluation permanente de la qualité des prestations assurées par les guichets du crédit social :

### La vérification approfondie des dossiers

En 2013, la Cellule de coopération SWCS-Guichets a ainsi contrôlé 319 dossiers de prêt choisis au hasard dans tous les guichets. À partir de cet échantillon, les dossiers ont été examinés de manière approfondie afin d'en dégager les infractions éventuelles par rapport au règlement des prêts et des tarifs des taux en vigueur et les pistes de réflexion permettant l'harmonisation des traitements administratifs des dossiers de prêt.

De l'examen complet, il ressort que la réglementation des prêts a été globalement correctement appliquée.

### Le contrôle des grosses

Une grosse est le nom donné à la copie d'un acte notarié qui comporte la « formule exécutoire\* » (cette formule unique est apposée par le notaire qui a dressé l'acte de prêt). La grosse permet de requérir les huissiers de justice et les officiers de la force publique pour saisir et procéder à la vente publique du bien.

La SWCS entreprend chaque année le contrôle de toutes les grosses relatives aux actes de prêt de l'année précédente. En 2013, 1.772 grosses relatives aux actes de 2012 (et ceux de 2011 qui ont été reportés) ont ainsi été vérifiées.

La SWCS bénéficie chaque année de l'entière collaboration des guichets dans ce cadre et, jusqu'à présent, n'a relevé qu'un nombre insignifiant d'erreurs généralement liées à une erreur d'encodage.

### Examen critique des règles financières au sein des guichets

La SWCS établit mensuellement une fiche d'évaluation individuelle des 22 guichets. Les données financières, les ratios, les données de production et la consommation des enveloppes sont examinés en vue de détecter les éventuels manquements aux critères d'agrément et de financement.

Outre l'aspect contrôle à proprement parler, les informations recueillies permettent aux guichets de développer une réflexion stratégique tant sur le plan individuel que sur le plan collectif. De l'examen réalisé en 2013, il ressort que la situation est satisfaisante pour tous les guichets, en regard de la législation en vigueur à ce moment.

\* « Mandons et ordonnons à tous huissiers de justice à ce requis de mettre le présent acte à exécution. A nos Procureurs Généraux et à Nos Procureurs du Roi près des tribunaux de première instance d'y tenir la main. Et à tous Commandants et Officiers de la force publique d'y prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, le présent acte a été signé et scellé du sceau du notaire. »

# Réalisations marquantes

En 2013, 48 procédures de marchés publics ont été lancées : des formations immobilières, le financement de notre activité, etc.

## Révision des critères d'agrément et normes de gestion et de fonctionnement des guichets

Le 12 décembre 2013, le Gouvernement wallon a adopté 2 nouveaux arrêtés : l'un définissant les critères d'agrément des guichets, l'autre portant sur les normes de gestion et de fonctionnement des guichets. Les 2 arrêtés constituent un levier de développement du secteur du crédit social pour une contribution forte à la politique du logement en Wallonie.

Ces textes définissent les règles de fonctionnement, les droits et les obligations des guichets pour assurer les missions qui leur sont confiées.

Des règles de transparence et un affinement des critères d'appréciation financière des guichets ont été introduits afin d'assurer leur pérennité.

## Marchés publics

La situation en 2013 est caractérisée par la continuité d'effort pour le respect de la législation sur les marchés publics.

48 procédures ont été lancées en 2013 : des formations immobilières au financement de notre activité en passant par l'acquisition d'une œuvre d'art Hainuyère, etc. Les marchés sont variés et témoignent du dynamisme de notre Organisme d'Intérêt Public (OIP).

Par ailleurs, d'autres projets externalisés ont été couronnés de succès. Exemple : l'emblématique et l'important marché de 2012 pour l'acquisition et le paramétrage d'une solution progicielle destinée à couvrir les besoins liés à la gestion administrative et financière du suivi et du recouvrement des ouvertures de crédit, des prêts hypothécaires, des prêts à tempérament et des avances accordées aux guichets du crédit social. Ce marché est entré en maintenance en novembre 2013.

Il va sans dire que le processus achat a continué d'évoluer pour s'améliorer.

## 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. La SWCS s'étant vue confier la coordination de tout le volet communication de l'écopack, ces actions de communication « classiques » ont été réduites en 2013.

### Supports de communication externe

La SWCS a procédé à l'envoi de 1.000 bilans synthétiques de son activité en 2012, 800 cartes de vœux, une centaine de kits d'information, etc.

En 2013, le site web [www.swcs.be](http://www.swcs.be) a été consulté 81.287 fois et 412.626 pages ont été

parcourues. Le temps moyen de consultation du site était de 5 minutes 40 secondes.

### 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), la Société wallonne du logement (SWL) et Whestia. Des collaborateurs et des écopasseurs étaient ainsi présents à Batibouw (Bruxelles), Batirama (Tournai), Batimoi (Marche-en-Famenne), Energie & Habitat (Namur) et Habitat (Liège).

### Action journal pour tous

Depuis 2010, sous l'impulsion du Ministre du Logement, la SWCS offre à chaque nouvel emprunteur se voyant accorder un prêt Habitat pour Tous un abonnement d'un an gratuit à un journal de la presse quotidienne francophone ou germanophone de son choix. Pour pouvoir assumer financièrement cette action, la SWCS a négocié avec les Journaux francophones belges (JFB) afin d'obtenir les abonnements à un tarif préférentiel. Il est convenu qu'elle prend en charge le paiement de ces abonnements tandis que la JFB met gratuitement à sa disposition des espaces publicitaires dans la presse quotidienne pour le même montant. Il s'agit dès lors d'une opération « win-win ».

## Actions de communication interne

Des actions de communication interne se sont concrétisées en 2013 dans le but de diffuser une information correcte auprès de tous les collaborateurs du secteur et de renforcer la cohésion interne.

### Groupes de travail et réunions de coordination avec les guichets

La SWCS a poursuivi son objectif visant à consulter régulièrement les guichets du crédit social et à les associer aux réflexions thématiques via des groupes de travail techniques. 3 réunions de coordination SWCS-Guichets ont été organisées en janvier, en mai et en septembre 2013. Elles sont l'occasion pour les gérants des guichets d'être tenus informés de la situation du secteur et de faire part de leurs besoins et attentes.

De plus, la SWCS a proposé aux guichets de suivre en septembre, octobre et novembre 2013 une formation organisée par le CFIP relative à l'approche technique, financière et sociale de l'accueil des candidats emprunteurs. Le taux de satisfaction s'est élevé à 74 %.

### 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 les guichets d'autre part :

- Une news électronique hebdomadaire est adressée depuis 2008 à l'ensemble du personnel de la SWCS et des guichets. Nouveauté : sa mise en page a été revue afin de permettre une lecture rapide. Les sujets abordés sont toujours relatifs à notre secteur ;

# Réalisations marquantes

La communication de la SWCS passe par de nombreux canaux : journal interne mensuel, news hebdomadaire, intranet, site internet, etc.

- L'intranet de la SWCS permet de diffuser rapidement et à des groupes spécifiques des actualités liées à notre activité (augmentation ou baisse de nos taux, etc.). Depuis 2013, Papyrus est disponible pour le personnel du siège administratif. L'objectif futur étant que les guichets puissent également y avoir accès ;
- Un journal interne mensuel a également vu le jour en juillet 2013. Celui-ci se compose de diverses rubriques telles que : le mot de la DG, l'info minute, les guichets, la Maison de l'habitat durable, quoi de neuf ?, le people du mois, 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 le sensibiliser aux facteurs qui impactent notre 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 nos valeurs

Pour remplir au mieux notre mission sociale et nous doter d'un outil de cohésion interne supplémentaire, nous avons défini en 2011 cinq valeurs fondamentales auxquelles nous adhérons : professionnel, vecteur, juste, efficace et solidaire.

Ces valeurs font désormais partie intégrante de notre culture d'entreprise. Régulièrement, nous organisons des activités et menons des actions pour faire vivre ces valeurs et les promouvoir dans le cadre de notre travail.

## Call center gratuit de la SWCS 0800/25.400

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, un call center est accessible gratuitement chaque jour de la semaine de 9h à 12h et de 13h à 16h au 0800/25.400. Un accueil physique est de plus assuré au rez-de-chaussée.

Le point fort de notre Call center est sa composition : 8 personnes y travaillent dont 5 sont issues des services d'octroi ou du suivi des prêts et prestent au Call center à hauteur d'1 jour par semaine. 3 personnes y travaillent de façon permanente et assurent outre le call center, l'accueil physique, les réponses aux courriels et la revue de presse quotidienne.

En 2013, le call center a reçu une moyenne mensuelle de 2.200 appels téléphoniques. 3.502 personnes ont été accueillies en 2013 avec une moyenne de 291 personnes par mois.

30 % des appels portent sur les conditions générales de nos prêts et 60 % portent sur le suivi des dossiers. Le Call center traite 90% des appels sans transfert dans un service. Ce

qui permet aux gestionnaires de dossier d'être plus productifs.

## Relation client

En avril 2013, une nouvelle téléphonie a été déployée dans tous les services de la SWCS. Dorénavant, chaque utilisateur dispose d'une gestion informatisée de la téléphonie. Le Call center dispose également de cet outil qui permet notamment de sortir des statistiques, de suivre les appels et de mieux les rediriger.

## Cellule immobilière

Début 2013, une cellule immobilière (CIME) a été créée au sein de la Direction des expertises et de la recherche. Cette cellule prend en charge, outre le fonctionnement de notre bâtiment, les expertises et projets de rénovation acquis par la SWCS dans le cadre de procédure de ventes publiques initiées par la SWCS ou auxquelles la SWCS est partie intervenante. CIME assure également la représentation de la SWCS aux séances de vente publique. Cette cellule a également piloté et suivi le projet de rénovation des sanitaires de la SWCS.

## Conseiller en prévention

La SWCS ne disposait pas de conseiller en prévention jusqu'en mai 2013. Le suivi d'une session de formation s'est étendu pour le conseiller en prévention de septembre à décembre 2013 avec obtention d'un certificat de réussite pour conseiller en prévention niveau de base.

## Analyses de risque

Les analyses de risque suivantes ont été effectuées sur base de la méthode SOBANE (Screening, observation, analysis, expertise) :

- Celle de l'accueil/call-center a été effectuée en juillet 2013. Cette analyse visait à évaluer les diverses procédures en cours, l'accès et la sécurité. En fonction des résultats obtenus, une série de recommandations a été établie.
- La seconde analyse a eu lieu suite à la visite annuelle obligatoire du médecin du travail (SEPPT) en juillet 2013. Les observations du Docteur N'Guessi portaient essentiellement sur l'ergonomie physique et le bon respect des articles 8 et 9 de l'A.R. du 10 octobre 2012 (exigences de base générales auxquelles les lieux de travail doivent répondre) et l'attention apportée à l'hygiène sur les lieux de travail.

L'étude du plan global de prévention a été amorcée en décembre 2013. Celui-ci permet de mettre en place une politique globale de prévention sur une longue durée.

# Réalisations marquantes

La Semaine européenne de la Réduction des déchets a permis de modifier nos comportements : compost, tri des déchets, etc.

## La Semaine européenne de la Réduction des déchets

Ce projet initié en 2013, dans le cadre de la semaine européenne de réduction des déchets part d'un constat simple et citoyen : en tant qu'organisme public actif dans le prêt hypothécaire et dans le secteur de l'habitat durable, nous souhaitons encourager le « vivre durable » en commençant par la sensibilisation et l'implication du personnel de notre organisme. Il s'agit donc d'un projet fortement ancré dans nos valeurs. Le personnel s'est réuni et a proposé de travailler sur 3 actions phares afin de mieux trier nos déchets au sein de la SWCS.

### • Atelier de création des D-Tri-Box

Nous avons créé des poubelles de bureau intelligentes pour remplacer nos poubelles avec sac en plastique. Conçues par notre personnel à base du recyclage de nos caisses en carton, elles permettent de récupérer les déchets secs (cigarettes, emballages divers...) et les feuilles à réutiliser en brouillon et donc de réduire le nombre de bloc-notes fournis au personnel mais aussi le nombre de poubelles de bureau avec sac en plastique.

Chaque collaborateur dispose à présent de sa poubelle de bureau en carton personnalisée et facilitant le tri de ses déchets. On peut déjà affirmer que la SWCS est devenue une administration exemplaire en matière de tri des déchets puisque nous procédons chaque semaine au tri du papier/carton, des verres, des PMC. Cet atelier a non seulement permis aux participants de se remettre en question sur la production et gestion des déchets mais aussi de créer une dynamique de groupe autour du thème.

### • Compostage au bureau

Nous avons organisé un atelier de compostage à l'attention de notre personnel. Le compostage est devenu une réalité pour la SWCS avec la formation de 7 maîtres-composteurs et la gestion d'un lombricompost. Le compostage concourt aussi à la réduction de déchets organiques qui étaient auparavant jetés dans les sacs à ordures ménagères. Le compostage au bureau a déclenché des actions de compostage au domicile de quelques-uns de nos employés. Le fait que la SWCS entretienne un composteur peut sembler anecdotique, mais l'accent est surtout porté sur la sensibilisation et l'encouragement d'initiatives personnelles.

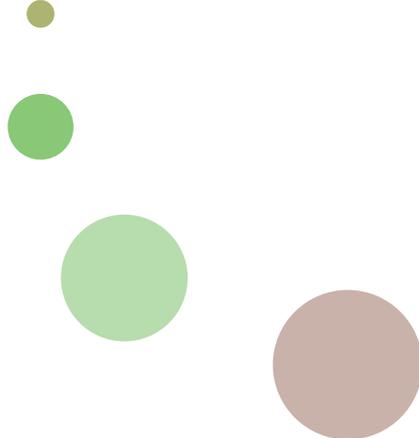
### • Je crée mon potager/jardin de plantes aromatiques au bureau

Le compost est utilisé pour entretenir une surface verte sur nos 22 mètres de terrasses. La récolte sera vendue à prix modique ou partagée au sein de notre société. Nous faisons pousser sur nos balcons des fraises, des plantes aromatiques (thym, romarin, menthe...), et des légumes (tomates, courgettes, haricots...). Les bacs à potager sont fabriqués par le personnel SWCS avec la récupération de palettes de bois. Notre projet est innovant car il combine plusieurs actions qui sont portées par et pour notre personnel avec une communication externe des résultats pour s'ouvrir et

sensibiliser un public plus large. Il permet également d'améliorer notre cadre de vie professionnel. Enfin, il utilise le savoir-faire et les connaissances de notre personnel.

Ce projet n'est pas un « one shot », nous envisageons de le pérenniser avec des animations ponctuelles au sein de la SWCS, et surtout nous souhaitons sensibiliser davantage nos partenaires des administrations publiques et le public privé.

En 2014, la SWCS envisage également d'acquiescer des ruches à installer sur son toit !



La progression de dossiers en contentieux reste semblable au constat fait par la Centrale des crédits aux particuliers dans son rapport 2013



# Recouvrement des créances

En 2013, l'encours global de la SWCS comportait 19.533 comptes de remboursement pour un montant de 1.024.500.438 € et 6.261 prêts à tempérament pour un montant de 59.123.534 €.

## Le suivi des prêts

Le service suivi s'occupe de la gestion des prêts accordés aux emprunteurs dans le cadre de la production de la SWCS (guichets courtiers).

Il a reçu en 2013 plus de 15.000 courriers à traiter dont :

- 3.600 courriers de compagnies d'assurances incendie ayant trait aux contrats : avenants, défauts de paiement, dénonciations ;
- 1.900 demandes de solde restant dû ;
- 1.200 grosses d'actes hypothécaire à contrôler, enregistrer et à archiver ;
- 700 demandes de mainlevée des inscriptions hypothécaires ;
- 660 interventions d'Ethias dans le cadre de l'assurance contre la perte de revenus. Cette assurance - proposée gratuitement par la Wallonie - intervient dans le paiement des mensualités, à certaines conditions en cas de perte d'emploi ;
- 350 demandes de duplicatas d'attestations de paiement sur les 21.000 envoyées en vue de déduire fiscalement l'emprunt hypothécaire ;
- 190 demandes de duplicatas d'attestations de base ;
- 160 demandes de désolidarisation dont 50 ont été finalisées suite à la volonté d'un des emprunteurs séparés de reprendre le prêt à son nom seul ;
- 37 déclarations de décès d'emprunteurs ;
- 14 déclarations de sinistre incendie ;
- etc.

## Les plans d'apurement

Lorsqu'un emprunteur rencontre des difficultés à rembourser ses arriérés, la SWCS peut lui accorder un plan d'apurement qui consiste en des facilités de paiement pour le remboursement de cette dette. Ces plans sont soumis à certaines conditions et sont suivis de près par nos services. Le nombre de plans d'apurement toujours en cours et donc strictement respectés à fin 2013 est de 415.

## Les dossiers contentieux

Les dossiers sont considérés comme contentieux lorsqu'ils présentent au moins 3 mois de retard cumulés. Un grand défi de la SWCS est de contenir la progression du contentieux tout en maintenant un équilibre entre la gestion du recouvrement des créances et l'esprit social qui anime la société.

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

- Une équipe de professionnels est au service des emprunteurs pour les aider et les conseiller au mieux lorsqu'ils sont en difficulté de paiement ;

- Des contacts personnalisés avec ces débiteurs sont assurés afin de leur fournir toutes les recommandations qui leur éviteront de se retrouver dans des situations inextricables. Un accompagnement social personnalisé est prévu dans certains cas difficiles afin de rencontrer le client et servir de relais pour trouver la meilleure solution ;
- La SWCS travaille en collaboration avec des 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.

## Les défauts de paiement sous contrôle

En 2013, la SWCS a comptabilisé un taux de contentieux de 2,8 % contre 2,7 % en 2012. La qualité de notre portefeuille peut toujours être considérée comme acceptable compte tenu de la fragilité financière de nos emprunteurs et de la crise économique et financière qui a débuté en 2008.

En 2013, pour ce qui concerne les prêts à tempérament, il convient de souligner l'excellente qualité du portefeuille puisque sur 6.261 prêts signés toujours en cours, seuls 5 dossiers présentent un retard de 3 mensualités.

Les actions spécifiques entreprises par la SWCS ont porté leurs fruits et ont permis de contenir le taux de contentieux à un niveau plus ou moins similaire à 2012.

## SEPA

Le changement de système de domiciliation « Dom80 » vers le système européen « SEPA » (Single Euro Payments Area) qui permet d'effectuer facilement des paiements partout dans la zone euro et dans l'Union européenne grâce à des instruments de paiements identiques, a eu lieu en septembre 2013.

Cette migration s'est avérée relativement complexe (comme pour d'autres institutions concernées) et a nécessité des modifications de processus tant au niveau des ressources financières que de la gestion des comptes de remboursement, dont notamment la procédure des rappels et mise en demeure.

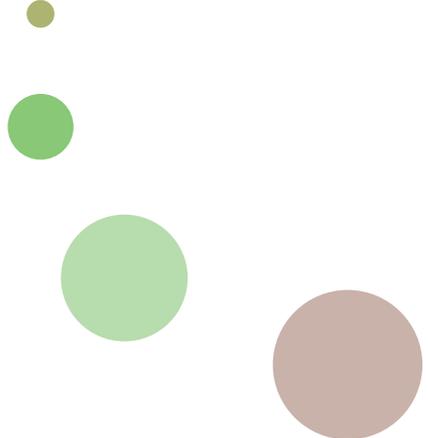
## Conclusions

La lente et continue évolution du contentieux a repris après le coup de frein en 2012.

Depuis l'émergence de la crise économique, non seulement davantage de consommateurs sont confrontés à des difficultés de paiement mais le montant moyen de l'arriéré ne cesse de croître également. Ces considérations se confirment au niveau de la SWCS.



# Perspectives 2014



Nos objectifs futurs passent, notamment, par 4 défis majeurs : la qualité de l'habitat, le prix de l'immobilier, le parcours de vie des emprunteurs et le financement de l'activité



# Perspectives 2014

Suite à la signature de son nouveau contrat de gestion, la SWCS a défini son plan stratégique pour les 5 années à venir.

Ce plan stratégique est articulé autour de la vision suivante de notre mission :

**« 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 »**

Par cette formulation, la SWCS souhaite mettre l'accent sur l'approche nécessairement partenariale de sa mission. Ses partenaires sont bien entendu les 22 guichets du crédit social mais aussi les autres organismes publics actifs dans le secteur du logement.

La notion de « financement alternatif » est essentielle : le crédit social est une solution pour les exclus du système bancaire classique.

Le secteur du crédit social se positionne clairement pour rendre possible l'accès à la propriété pour des personnes qui ont des projets immobiliers mais auxquelles les banques n'apportent pas de réponse.

## Le Pôle Logement

L'approche partenariale défendue par la SWCS se concrétisera notamment au travers du Pôle Logement. Regroupant les acteurs wallons du logement que sont la Société Wallonne du Logement, le Fonds du Logement Wallon, le Centre d'études en Habitat Durable, la Direction Générale Opérationnelle 4, le Conseil Supérieur du Logement et la SWCS, le Pôle Logement est destiné à devenir :

- Un lieu structuré et permanent d'échange d'informations et d'expériences et de collaborations entre organismes actifs dans la politique publique du logement ;
- Un lieu où la créativité et l'innovation sont stimulées par la rencontre des expertises et des points de vue des membres ;
- Un lieu où toutes les formes de synergies, d'économies d'échelles et d'effets leviers sont identifiées et exploitées ;
- Un lieu privilégié de transversalité et de collégialité.

## Les défis

Les activités de la SWCS devront répondre aux 4 défis que sont :

### 1. La qualité de l'habitat

Pérenniser les travaux économiseurs d'énergie. Le parc de logements est relativement ancien en Wallonie, il a été majoritairement construit avant les chocs pétroliers et la montée des préoccupations énergétiques\*.

L'amélioration de la qualité de l'habitat est une préoccupation permanente pour la SWCS, en particulier avec l'écopack mais également dans le cadre des prêts hypothécaires.

C'est dans ce cadre que la SWCS souhaiterait pérenniser l'écopack, en élargissant aux travaux de salubrité.

### 2. Le prix de l'immobilier

Toutes les études convergent : la part du logement dans le budget des ménages est en constante augmentation. Les prix de l'immobilier ont en effet évolué en Belgique beaucoup plus rapidement que les salaires.

La SWCS répondra à ce défi en innovant dans des formes alternatives d'accès à la propriété. Les deux formules les plus citées actuellement sont le Community Land Trust et l'emphytéose. Les deux présentent la particularité de distinguer le terrain et le bâti. L'acquisition du seul bâti réduit significativement le coût de l'opération.

### 3. Le parcours de vie des emprunteurs

Les parcours de vie sont de plus en plus « chaotiques » et sont devenus difficilement compatibles avec un engagement sur 30 ans dans le cadre d'un prêt hypothécaire.

On peut parler de « multiplication des étapes de la vie émaillées de ruptures et de transition »\* :

- Familles qui se défont, familles qui se recomposent ;
- Instabilité de l'emploi ;
- Décrochages divers ;
- Accidents de la vie : maladie, décès, etc ;
- Imprévus dans le logement : toit qui perce, chaudière en panne, entrepreneur en faillite, etc.

Face à ce constat, la SWCS renforce :

### Son accompagnement en amont

Pour aider les candidats emprunteurs à peaufiner leur projet, à identifier les travaux obligatoires et autres travaux conseillés mais aussi pour les conscientiser sur les responsabilités de propriétaire et sur le budget nécessaire.

Les experts de la SWCS et les collaborateurs des guichets ont un rôle essentiel à jouer. Les rencontres avec les candidats acquéreurs sont des moments clés pour leur expliquer les contraintes qui pèseront dorénavant sur leur budget de par l'acquisition d'un logement, les raisons et la finalité des travaux éventuels (tant au niveau salubrité que de la performance énergétique), les primes existantes, les points sur lesquels une attention particulière doit être portée, la nécessité de « s'approprier » le logement dans sa globalité, etc.

\* Cf. rapport annuel 2013 de la Fondation Abbé Pierre

# Perspectives 2014

L'objectif de la SWCS est d'aider les emprunteurs dans la réalisation de leurs travaux mais aussi de les amener à comprendre et à respecter leurs devoirs contractuels

## **Son accompagnement en aval**

Au niveau du suivi des chantiers mais aussi au niveau de l'adaptation du plan financier en fonction de la situation des emprunteurs.

L'objectif est d'aider les emprunteurs dans la réalisation de leurs travaux mais aussi de les amener à comprendre et à respecter leurs devoirs contractuels. Il est également indispensable de fournir une aide adaptée à la situation et aux besoins des emprunteurs à un moment donné de leur « parcours ».

## **4. Le financement de l'activité**

L'endettement de la SWCS s'élève à 2,6 milliards €, le poids de la SWCS dans la dette wallonne n'est donc pas négligeable.

Or, les liquidités se font plus rares et plus chères, obligeant la SWCS à recourir à d'autres formules que les emprunts bancaires classiques : emprunts obligataires, appel aux sociétés d'assurances, aux fonds de pension, à la Banque du Conseil de l'Europe, etc.





# Chiffres 2013

3.101 prêts  
«Habitat pour tous»  
ont été accordés en  
2013 à des ménages  
wallons pour leur  
permettre d'acheter,  
construire ou rénover  
le logement de leur  
rêve !



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).

La production **écopack** présente l'activité de la SWCS et des guichets participant à la gestion de ce prêt (une quinzaine d'entre eux). Pour connaître le nombre total d'écopacks qui ont été accordés en 2013, il conviendrait toutefois d'ajouter la production réalisée par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie.

## Fonctionnement en enveloppes fermées

Depuis le nouveau règlement des prêts « Habitat pour tous », le principe de fonctionnement en enveloppes fermées réparties entre l'ensemble des guichets a été instauré. Pour assurer une activité régulière et contrôlée, tout au long de l'année, et maîtriser les coûts, nous avons opté pour des enveloppes trimestrielles par guichet.

## Prêts sociaux « Habitat pour tous »

Notre activité hypothécaire se traduit essentiellement au travers de 2 indicateurs, les **offres** et les **actes**.

**L'offre** de prêt 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.

**L'acte** de prêt est 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.

## Actes sur fonds propres des guichets

Dans le cadre de leur activité de « prêteurs », les guichets ont prêté avec leur trésorerie propre un peu moins que les 2 dernières années: 6,4 % en 2011, 6,7 % en 2012 et 5,4 % en 2013.

## Quelques chiffres clés Habitat pour tous

Au total, la SWCS et ses guichets ont octroyé **3.101 prêts** Habitat pour tous en 2013 pour un montant de **342.949.774 €**. On dénombre 2.291 prêts HT, 419 prêts HTvert, 114 prêts HT+ et 262 prêts conclus sans réduction Habitat pour tous.

- La majorité des prêts, soit 2.362, ont financé une acquisition combinée à des travaux de rénovation ;
- Plus de 80 % des prêts ont été conclus pour une durée de minimum 25 ans ;
- 77,8 % des prêts ont été combinés à une assurance solde restant dû conclue chez Whestia, ce qui a apporté aux bénéficiaires une réduction de 0,20 % sur leur taux pendant toute la durée du prêt ;
- Le taux moyen général a diminué par rapport à 2012 : il est passé de 3,69 % à 3,49 % ;
- 131 prêts ont permis de bénéficier de la réduction de 0,50 % sur le taux pendant les 8 premières années de remboursement parce qu'ils financent l'achat d'un logement social ;
- 79,8 % des prêts ont permis à leurs titulaires de bénéficier des droits d'enregistrement réduits. Il s'agit du droit fiscal que tout acquéreur d'un immeuble en Belgique doit payer. Le taux dépend de la région dans laquelle le bien se trouve et est calculé sur base du montant du prix de vente, avec pour base minimale, la valeur de l'immeuble vendu. Dans le cas d'une première acquisition d'une habitation modeste en Wallonie, il peut faire l'objet d'une réduction. Les habitations étant majoritairement modestes dans le cadre de nos prêts sociaux, cela explique ce pourcentage important.

# Chiffres écopack



3.522 écopacks ont été signés en 2013. 6.653 travaux de performance énergétique ont été réalisés. Ceux-ci donnent droit à des primes plus importantes.

## Écopack

L'écopack est un nouveau prêt proposé par la SWCS depuis le 1<sup>er</sup> mai 2012. Il s'agit d'un crédit à la consommation destiné à financer des travaux spécifiques à la performance énergétique du bâtiment. La production des écopacks présentée dans ce chapitre se base sur tous les prêts accordés du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2013 par la SWCS uniquement (hors écopacks réalisés par le FLW).

Au total, la SWCS a accordé **3.522 écopacks** en 2013 pour un montant de **58.435.430 €**.

### Quelques chiffres clés écopack

Nos chiffres de production se basent sur les contrats signés. Il y a en effet toujours un décalage entre le moment où le dossier est accepté par notre comité de crédit et celui où il est signé par l'emprunteur. Ce décalage est dû au fait qu'une fois le dossier accepté, l'écopasseur doit préparer le dossier final et fixer une dernière rencontre pour signer le contrat.

- 3.522 écopacks ont été signés en 2013 par la SWCS incluant 11.133.784 € de primes ;
- La prime moyenne accordée par dossier est de 3.161 € ;
- L'écopack a financé 2.275 bouquets de travaux B (gros travaux de performance énergétique) et 1.247 bouquets de travaux A ;
- 315 écopacks ont été signés en Brabant wallon, 1.250 en Hainaut, 1.205 en province de Liège, 213 en province de Luxembourg et 539 en province de Namur ;
- 1.490 écopacks ont été accordés à des ménages dont les revenus sont précaires et modestes (catégories 1 et 2).



# HABITAT POUR TOUS



SITUATION  
GRAPHIQUE

2013

# Évolution annuelle des offres et des actes

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 ANNUELLE |                           |                  |                       |                  |
|--------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                    | DEMANDES DE PRÊT (OFFRES) |                  | PRÊTS CONCLUS (ACTES) |                  |
| ANNÉE              | NOMBRE                    | MONTANT          | NOMBRE                | MONTANT          |
| 2007               | 3.965                     | 348.799.476,00 € | 3.849                 | 331.300.330,00 € |
| 2008               | 4.993                     | 499.064.732,00 € | 4.738                 | 467.248.857,00 € |
| 2009               | 5.416                     | 582.889.148,00 € | 5.693                 | 613.702.846,00 € |
| 2010               | 3.276                     | 327.592.888,00 € | 2.632                 | 261.116.040,00 € |
| 2011               | 3.467                     | 359.586.722,00 € | 3.663                 | 381.603.062,00 € |
| 2012               | 2.967                     | 316.542.780,00 € | 2.725                 | 286.422.920,00 € |
| 2013               | 3.086                     | 342.949.774,00 € | 3.101                 | 347.689.962,00 € |

# Évolution mensuelle des dossiers

| ÉVOLUTION MENSUELLE DES DOSSIERS EN 2013 |                       |                      |              |                      |              |                      |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
|                                          | DOSSIERS IMMATRICULÉS |                      | OFFRES       |                      | ACTES        |                      |
| 2013                                     | NOMBRE                | MONTANT              | NOMBRE       | MONTANT              | NOMBRE       | MONTANT              |
| Janvier                                  | 384                   | 42.604.546 €         | 295          | 32.695.725 €         | 262          | 30.078.706 €         |
| Février                                  | 287                   | 31.964.573 €         | 279          | 31.758.264 €         | 273          | 31.712.237 €         |
| Mars                                     | 235                   | 24.977.087 €         | 287          | 31.278.363 €         | 293          | 32.529.905 €         |
| Avril                                    | 425                   | 48.423.578 €         | 269          | 31.226.249 €         | 251          | 27.977.121 €         |
| Mai                                      | 267                   | 29.162.947 €         | 318          | 34.820.697 €         | 270          | 30.744.775 €         |
| Juin                                     | 309                   | 33.801.418 €         | 255          | 28.716.176 €         | 299          | 33.062.903 €         |
| Juillet                                  | 345                   | 37.583.322 €         | 274          | 30.775.494 €         | 265          | 30.054.686 €         |
| Août                                     | 174                   | 19.742.074 €         | 220          | 24.680.337 €         | 240          | 26.280.698 €         |
| Septembre                                | 280                   | 30.004.638 €         | 242          | 26.339.840 €         | 229          | 25.628.413 €         |
| Octobre                                  | 308                   | 33.213.164 €         | 248          | 26.966.868 €         | 262          | 29.076.942 €         |
| Novembre                                 | 331                   | 35.060.988 €         | 198          | 21.943.963 €         | 227          | 25.111.490 €         |
| Décembre                                 | 83                    | 8.915.023 €          | 201          | 21.747.799 €         | 230          | 25.432.089 €         |
| <b>Total</b>                             | <b>3.428</b>          | <b>375.453.357 €</b> | <b>3.086</b> | <b>342.949.774 €</b> | <b>3.101</b> | <b>347.689.962 €</b> |

# Les 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 nous tenons 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 18.000 €, majorés de 2.450 € par personne à charge. Le montant maximum qui peut être sollicité est de 100.000 €.

## LA CATÉGORIE 2 (REVENUS MODESTES)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 18.001 € et 33.000 € majorés de 2.450 € par personne à charge. Le montant maximum qui peut être sollicité est de 143.000 €.

## LA CATÉGORIE 3 (REVENUS MOYENS)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 33.001 € et 49.500 € majorés de 2.450 € par personne à charge. Le montant maximum du prêt est fixé à 200.000 €.

| NOMBRE DE DEMANDES INTRODUITES (OFFRES) PAR CATÉGORIE DE REVENUS ET PAR TYPE DE PRÊT |                      |                     |                     |                     |                      |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| CATÉGORIE                                                                            | HT                   | HTVERT              | HT+                 | HORS RÉD. HT        | TOTAL                |                |
| <b>1</b><br>(revenus précaires)                                                      | 932                  | 186                 | 27                  | 69                  | <b>1.214</b>         | <b>39,3 %</b>  |
|                                                                                      | 87.597.441 €         | 18.537.283 €        | 2.745.659 €         | 3.779.369 €         | <b>112.659.753 €</b> | <b>32,9 %</b>  |
| <b>2</b><br>(revenus modestes)                                                       | 1.121                | 208                 | 59                  | 128                 | <b>1.516</b>         | <b>49,1 %</b>  |
|                                                                                      | 137.599.401 €        | 26.123.264 €        | 7.728.464 €         | 8.655.861 €         | <b>180.106.990 €</b> | <b>52,5 %</b>  |
| <b>3</b><br>(revenus moyens)                                                         | 238                  | 25                  | 28                  | 65                  | <b>356</b>           | <b>11,5 %</b>  |
|                                                                                      | 37.265.314 €         | 3.585.992 €         | 5.039.569 €         | 4.292.156 €         | <b>50.183.031 €</b>  | <b>14,6 %</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                                                         | <b>2.291</b>         | <b>419</b>          | <b>114</b>          | <b>262</b>          | <b>3.086</b>         | <b>100,0 %</b> |
|                                                                                      | <b>74,2 %</b>        | <b>13,6 %</b>       | <b>3,7 %</b>        | <b>8,5 %</b>        | <b>100,0 %</b>       |                |
|                                                                                      | <b>262.462.155 €</b> | <b>48.246.539 €</b> | <b>15.513.693 €</b> | <b>16.727.387 €</b> | <b>342.949.774 €</b> | <b>100,0 %</b> |
|                                                                                      | <b>76,5 %</b>        | <b>14,1 %</b>       | <b>4,5 %</b>        | <b>4,9 %</b>        | <b>100,0 %</b>       |                |

# Les 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. Le capital peut aller de 20.000 € à 40.000 € maximum en fonction des revenus du ménage.

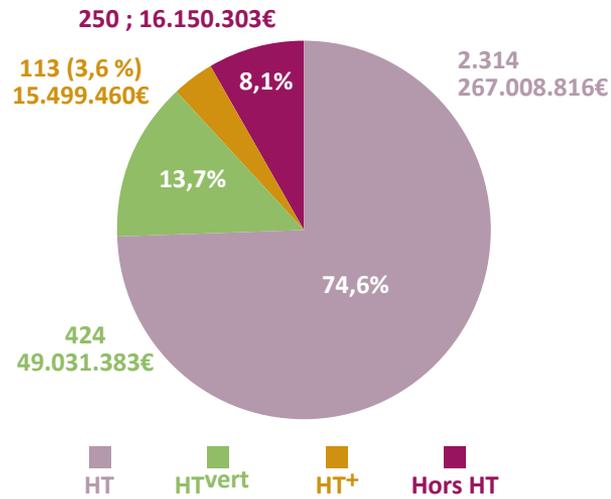
**LE PRÊT HT+** propose une réduction pouvant aller, en fonction des revenus du ménage, de 1,50 % à 2,20 % pendant les 8 premières années de remboursement.

**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 chez nous avant la réforme Habitat pour tous et qu'elle 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.

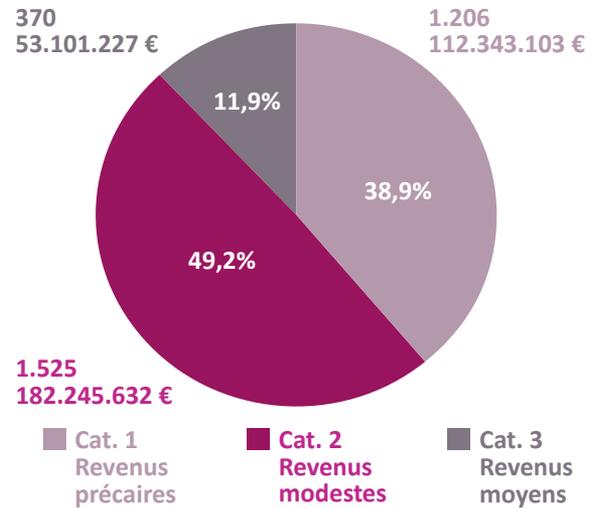
| NOMBRE DE DEMANDES INTRODUITES (OFFRES) PAR CATÉGORIE DE REVENUS ET PAR TYPE DE PRÊT |                      |                     |                     |                     |                      |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| CATÉGORIE                                                                            | HT                   | HTVERT              | HT+                 | HORS RÉD. HT        | TOTAL                |                |
| <b>1</b><br>(revenus<br>précaires)                                                   | 927                  | 181                 | 26                  | 72                  | <b>1.206</b>         | <b>39,3 %</b>  |
|                                                                                      | 87.594.943 €         | 18.109.900 €        | 2.604.855 €         | 4.033.406 €         | <b>112.343.103 €</b> | <b>32,9 %</b>  |
| <b>2</b><br>(revenus<br>modestes)                                                    | 1.135                | 218                 | 56                  | 116                 | <b>1.525</b>         | <b>49,1 %</b>  |
|                                                                                      | 139.664.799 €        | 27.310.792 €        | 7.333.794 €         | 7.936.248 €         | <b>182.245.632 €</b> | <b>52,5 %</b>  |
| <b>3</b><br>(revenus<br>moyens)                                                      | 252                  | 25                  | 31                  | 62                  | <b>370</b>           | <b>11,5 %</b>  |
|                                                                                      | 39.749.074 €         | 3.610.691 €         | 5.560.811 €         | 4.180.650 €         | <b>53.101.227 €</b>  | <b>14,6 %</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                                                         | <b>2.314</b>         | <b>424</b>          | <b>113</b>          | <b>250</b>          | <b>3.101</b>         | <b>100,0 %</b> |
|                                                                                      | <b>74,6 %</b>        | <b>13,7 %</b>       | <b>3,6 %</b>        | <b>8,1 %</b>        | <b>100,0 %</b>       |                |
|                                                                                      | <b>267.008.816 €</b> | <b>49.031.383 €</b> | <b>15.499.460 €</b> | <b>16.150.303 €</b> | <b>347.689.962 €</b> | <b>100,0 %</b> |
|                                                                                      | <b>76,8 %</b>        | <b>14,1 %</b>       | <b>4,5 %</b>        | <b>4,6 %</b>        | <b>100,0 %</b>       |                |

# Situation graphique

## PRÊTS CONCLUS SELON LA RÉDUCTION « HT »



## PRÊTS HABITAT POUR TOUS CONCLUS SELON LES REVENUS DES EMPRUNTEURS



# 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.

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.

| NOMBRE DE DEMANDES INTRODUITES PAR TYPE D'ACTIVITÉ DU GUICHET (COURTIER/PRÊTEUR) |                      |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| CATÉGORIE                                                                        | COURTIER             | PRÊTEUR              | TOTAL                |
| <b>1</b><br>(revenus précaires)                                                  | 792                  | 422                  | <b>1.214</b>         |
|                                                                                  | 73.504.734 €         | 39.155.018 €         | <b>112.659.753 €</b> |
| <b>2</b><br>(revenus modestes)                                                   | 361                  | 1.155                | <b>1.516</b>         |
|                                                                                  | 43.871.716 €         | 136.235.274 €        | <b>180.106.990 €</b> |
| <b>3</b><br>(revenus moyens)                                                     | 22                   | 334                  | <b>356</b>           |
|                                                                                  | 2.985.551 €          | 47.197.480 €         | <b>50.183.031 €</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                                                     | <b>1.175</b>         | <b>1.911</b>         | <b>3.086</b>         |
|                                                                                  | <b>38,1 %</b>        | <b>61,9 %</b>        | <b>100,0 %</b>       |
|                                                                                  | <b>120.362.002 €</b> | <b>222.587.772 €</b> | <b>342.949.774 €</b> |
|                                                                                  | <b>35,1 %</b>        | <b>64,9 %</b>        | <b>100,0 %</b>       |

## 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                |
| <b>1</b><br>(revenus précaires)                                           | 803                  | 403                  | <b>1.206</b>         |
|                                                                           | 75.190.524 €         | 37.152.580 €         | <b>112.343.103 €</b> |
| <b>2</b><br>(revenus modestes)                                            | 362                  | 1.163                | <b>1.525</b>         |
|                                                                           | 44.200.049 €         | 138.045.584 €        | <b>182.245.632 €</b> |
| <b>3</b><br>(revenus moyens)                                              | 23                   | 347                  | <b>370</b>           |
|                                                                           | 3.001.861 €          | 50.099.365 €         | <b>53.101.227 €</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                                              | <b>1.188</b>         | <b>1.913</b>         | <b>3.101</b>         |
|                                                                           | <b>38,3 %</b>        | <b>61,7 %</b>        | <b>100,0 %</b>       |
|                                                                           | <b>122.392.434 €</b> | <b>225.297.529 €</b> | <b>347.689.962 €</b> |
|                                                                           | <b>35,2 %</b>        | <b>64,8 %</b>        | <b>100,0 %</b>       |

# Évolution annuelle de la production des guichets en volume absolu total

## ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS

| NOM GUICHET                                       | 2007                    | 2008                    | 2009                    | 2010                    | 2011                    | 2012                    | 2013                    |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Crédit social de la prov. du BW <b>NIVELLES</b>   | 1.507.530,00 €          | 8.450.476,00 €          | 11.651.538,00 €         | 3.020.215,00 €          | 3.816.029,00 €          | 2.391.079,00 €          | <b>6.312.790,00 €</b>   |
| Building <b>JUMET</b>                             | 5.869.991,00 €          | 8.574.252,00 €          | 9.560.366,00 €          | 4.704.297,00 €          | 6.863.441,00 €          | 8.115.775,00 €          | <b>9.401.241,00 €</b>   |
| Crédit à l'épargne immob. <b>MOUSCRON</b>         | 7.903.513,00 €          | 11.101.077,00 €         | 17.923.350,00 €         | 6.910.107,00 €          | 10.603.882,00 €         | 7.932.379,00 €          | <b>10.874.497,00 €</b>  |
| La maison ouv. de Charleroi <b>CHARLEROI</b>      | 10.740.992,00 €         | 12.853.816,00 €         | 16.273.606,00 €         | 9.072.660,00 €          | 12.004.439,00 €         | 8.987.104,00 €          | <b>12.114.442,00 €</b>  |
| Credissimo Hainaut <b>QUAREGNON</b>               | 15.631.117,00 €         | 15.931.570,00 €         | 30.736.729,00 €         | 12.926.815,00 €         | 17.776.422,00 €         | 12.480.321,00 €         | <b>13.854.965,00 €</b>  |
| La prévoyance <b>LA LOUVIÈRE</b>                  | 6.379.734,00 €          | 9.713.870,00 €          | 10.013.180,00 €         | 5.099.086,00 €          | 9.821.235,00 €          | 8.291.642,00 €          | <b>11.610.370,00 €</b>  |
| Le crédit hyp. O. Bricoult <b>CHÂTELET</b>        | 14.708.555,00 €         | 15.975.977,00 €         | 19.185.560,00 €         | 12.352.851,00 €         | 15.869.468,00 €         | 13.360.953,00 €         | <b>14.639.840,00 €</b>  |
| Le crédit soc. & les p. p. réunis <b>CHÂTELET</b> | 17.641.800,00 €         | 26.115.934,00 €         | 32.749.650,00 €         | 15.970.708,00 €         | 21.277.719,00 €         | 18.497.997,00 €         | <b>18.465.371,00 €</b>  |
| Le petit propriétaire <b>TOURNAI</b>              | 6.447.932,00 €          | 8.805.691,00 €          | 11.770.227,00 €         | 4.806.043,00 €          | 7.852.654,00 €          | 5.950.776,00 €          | <b>9.582.097,00 €</b>   |
| Notre Maison <b>PÂTURAGES</b>                     | 12.419.443,00 €         | 14.873.169,00 €         | 11.892.896,00 €         | 5.472.974,00 €          | 6.764.646,00 €          | 3.953.264,00 €          | <b>84.208,00 €</b>      |
| Tous Propriétaires <b>ERQUELINNES</b>             | 12.738.185,00 €         | 22.284.845,00 €         | 31.147.839,00 €         | 18.704.618,00 €         | 23.894.568,00 €         | 19.381.913,00 €         | <b>17.505.617,00 €</b>  |
| Société terrienne du c. s. du Hainaut <b>ATH</b>  | 19.736.266,00 €         | 23.290.561,00 €         | 40.886.649,00 €         | 17.773.373,00 €         | 25.044.690,00 €         | 18.497.974,00 €         | <b>23.401.252,00 €</b>  |
| Credissimo <b>LIÈGE</b>                           | 65.521.088,00 €         | 89.194.186,00 €         | 119.525.327,00 €        | 46.194.864,00 €         | 70.571.135,00 €         | 50.387.685,00 €         | <b>56.523.639,00 €</b>  |
| Crédit social logement <b>VERVIERS</b>            | 11.688.396,00 €         | 13.700.457,00 €         | 14.779.407,00 €         | 7.466.981,00 €          | 10.545.898,00 €         | 7.921.115,00 €          | <b>11.642.053,00 €</b>  |
| L'ouvrier chez lui <b>HUY</b>                     | 7.078.502,00 €          | 9.219.101,00 €          | 8.269.947,00 €          | 4.389.007,00 €          | 7.608.463,00 €          | 7.840.634,00 €          | <b>9.410.337,00 €</b>   |
| Le travailleur chez lui <b>LIÈGE</b>              | 57.079.800,00 €         | 88.597.296,00 €         | 113.476.316,00 €        | 28.888.522,00 €         | 51.932.133,00 €         | 25.995.731,00 €         | <b>46.292.728,00 €</b>  |
| Soc. de crédit pour habit. soc. <b>MALMEDY</b>    | 5.456.824,00 €          | 6.822.162,00 €          | 8.532.562,00 €          | 3.928.254,00 €          | 8.584.668,00 €          | 7.902.317,00 €          | <b>10.205.476,00 €</b>  |
| Terre & Foyer <b>ANS-ALLEUR</b>                   | 9.230.110,00 €          | 10.959.871,00 €         | 14.510.113,00 €         | 4.105.638,00 €          | 6.922.386,00 €          | 8.094.814,00 €          | <b>9.139.500,00 €</b>   |
| Crédit social du Luxembourg <b>ARLON</b>          | 10.163.516,00 €         | 14.215.140,00 €         | 19.225.698,00 €         | 11.784.597,00 €         | 13.142.417,00 €         | 12.150.160,00 €         | <b>10.492.178,00 €</b>  |
| Terrienne du Lux. <b>MARCHE-EN-FAM.</b>           | 4.965.966,00 €          | 7.716.042,00 €          | 11.545.954,00 €         | 6.018.843,00 €          | 10.846.799,00 €         | 9.175.704,00 €          | <b>11.847.045,00 €</b>  |
| Habitation Lambotte <b>DINANT</b>                 | 11.760.847,00 €         | 16.283.568,00 €         | 13.533.839,00 €         | 9.989.848,00 €          | 13.617.843,00 €         | 11.686.200,00 €         | <b>10.894.897,00 €</b>  |
| Proxiprêt <b>WIERDRE</b>                          | 9.003.777,00 €          | 17.880.896,00 €         | 24.290.038,00 €         | 10.879.004,00 €         | 13.502.670,00 €         | 9.739.306,00 €          | <b>12.656.281,00 €</b>  |
| La Terrienne du crédit social <b>JAMBES</b>       | 7.204.907,00 €          | 14.444.717,00 €         | 21.511.667,00 €         | 10.656.736,00 €         | 11.676.669,00 €         | 7.310.793,00 €          | <b>10.128.830,00 €</b>  |
| SWCS                                              | 421.537,00 €            | 244.184,00 €            | 710.387,00 €            | 0,00 €                  | 1.062.789,00 €          | 377.286,00 €            | <b>610.306,00 €</b>     |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>331.300.328,00 €</b> | <b>467.248.858,00 €</b> | <b>613.702.846,00 €</b> | <b>261.116.040,00 €</b> | <b>381.603.062,00 €</b> | <b>286.422.920,00 €</b> | <b>347.689.962,00 €</b> |

# Évolution annuelle de la production des guichets dans la production annuelle

| ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS |        |        |        |        |        |        |        |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| NOM GUICHET                                      | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   |
| Crédit social de la prov. du BW <b>NIVELLES</b>  | 0,5 %  | 1,8 %  | 1,9 %  | 1,2 %  | 1,0 %  | 0,8 %  | 1,8 %  |
| Building <b>JUMET</b>                            | 1,8 %  | 1,8 %  | 1,6 %  | 1,8 %  | 1,8 %  | 2,8 %  | 2,7 %  |
| Crédit à l'épargne immob. <b>MOUSCRON</b>        | 2,4 %  | 2,4 %  | 2,9 %  | 2,6 %  | 2,8 %  | 2,8 %  | 3,1 %  |
| La maison ouv. de Charleroi <b>CHARLEROI</b>     | 3,2 %  | 2,8 %  | 2,7 %  | 3,5 %  | 3,1 %  | 3,1 %  | 3,5 %  |
| Credissimo Hainaut <b>QUAREGNON</b>              | 4,7 %  | 3,4 %  | 5,0 %  | 5,0 %  | 4,7 %  | 4,4 %  | 4,0 %  |
| La prévoyance <b>LA LOUVIÈRE</b>                 | 1,9 %  | 2,1 %  | 1,6 %  | 2,0 %  | 2,6 %  | 2,9 %  | 3,3 %  |
| Le crédit hyp. O. Bricoult <b>CHÂTELET</b>       | 4,4 %  | 3,4 %  | 3,1 %  | 4,7 %  | 4,2 %  | 4,7 %  | 4,2 %  |
| Le crédit soc. & les p. réunis <b>CHÂTELET</b>   | 5,3 %  | 5,6 %  | 5,3 %  | 6,1 %  | 5,6 %  | 6,5 %  | 5,3 %  |
| Le petit propriétaire <b>TOURNAI</b>             | 1,9 %  | 1,9 %  | 1,9 %  | 1,8 %  | 2,1 %  | 2,1 %  | 2,8 %  |
| Notre Maison <b>PÂTURAGES</b>                    | 3,7 %  | 3,2 %  | 1,9 %  | 2,1 %  | 1,8 %  | 1,4 %  | 0,0 %  |
| Tous Propriétaires <b>ERQUELINNES</b>            | 3,8 %  | 4,8 %  | 5,1 %  | 7,2 %  | 6,3 %  | 6,8 %  | 5,0 %  |
| Société terrienne du c. s. du Hainaut <b>ATH</b> | 6,0 %  | 5,0 %  | 6,7 %  | 6,8 %  | 6,6 %  | 6,5 %  | 6,7 %  |
| Credissimo <b>LIÈGE</b>                          | 19,8 % | 19,1 % | 19,5 % | 17,7 % | 18,5 % | 17,6 % | 16,3 % |
| Crédit social logement <b>VERVIERS</b>           | 3,5 %  | 2,9 %  | 2,4 %  | 2,9 %  | 2,8 %  | 2,8 %  | 3,3 %  |
| L'ouvrier chez lui <b>HUY</b>                    | 2,1 %  | 2,0 %  | 1,3 %  | 1,7 %  | 2,0 %  | 2,7 %  | 2,7 %  |
| Le travailleur chez lui <b>LIÈGE</b>             | 17,2 % | 19,0 % | 18,5 % | 11,1 % | 13,6 % | 9,1 %  | 13,3 % |
| Soc. de crédit pour habit. soc. <b>MALMEDY</b>   | 1,6 %  | 1,5 %  | 1,4 %  | 1,5 %  | 2,2 %  | 2,8 %  | 2,9 %  |
| Terre & Foyer <b>ANS-ALLEUR</b>                  | 2,8 %  | 2,3 %  | 2,4 %  | 1,6 %  | 1,8 %  | 2,8 %  | 2,6 %  |
| Crédit social du Luxembourg <b>ARLON</b>         | 3,1 %  | 3,0 %  | 3,1 %  | 4,5 %  | 3,4 %  | 4,2 %  | 3,0 %  |
| Terrienne du Lux. <b>MARCHE-EN-FAM.</b>          | 1,5 %  | 1,7 %  | 1,9 %  | 2,3 %  | 2,8 %  | 3,2 %  | 3,4 %  |
| Habitation Lambotte <b>DINANT</b>                | 3,5 %  | 3,5 %  | 2,2 %  | 3,8 %  | 3,6 %  | 4,1 %  | 3,1 %  |
| ProxiPrêt <b>WIÉRDRE</b>                         | 2,7 %  | 3,8 %  | 4,0 %  | 4,2 %  | 3,5 %  | 3,4 %  | 3,6 %  |
| La Terrienne du crédit social <b>JAMBES</b>      | 2,2 %  | 3,1 %  | 3,5 %  | 4,1 %  | 3,1 %  | 2,6 %  | 2,9 %  |
| SWCS                                             | 0,1 %  | 0,1 %  | 0,1 %  | 0,0 %  | 0,3 %  | 0,1 %  | 0,2 %  |
| <b>TOTAL</b>                                     | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

# Prêts conclus dans les guichets par type de prêt HT

| GUICHET                                  | CAT. | HT                   | HT VERT             | HT+                 | HORS HT             | TOTAL                |
|------------------------------------------|------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Crédit social de la province du BW       |      | 8                    |                     | 35                  | 2                   | 45                   |
|                                          |      | 1.252.378 €          |                     | 4.882.668 €         | 177.743 €           | 6.312.790 €          |
| Building                                 |      | 55                   | 32                  |                     | 5                   | 92                   |
|                                          |      | 5.798.950 €          | 3.286.882 €         |                     | 315.410 €           | 9.401.241 €          |
| Crédit à l'épargne immobilière           |      | 90                   |                     |                     | 8                   | 98                   |
|                                          |      | 10.526.901 €         |                     |                     | 347.597 €           | 10.874.497 €         |
| La maison ouvrière de Charleroi          |      | 93                   | 21                  |                     | 3                   | 117                  |
|                                          |      | 9.660.874 €          | 2.371.815 €         |                     | 81.753 €            | 12.114.442 €         |
| Credissimo Hainaut                       |      | 97                   | 20                  |                     | 6                   | 123                  |
|                                          |      | 11.020.983 €         | 2.326.171 €         |                     | 507.810 €           | 13.854.965 €         |
| La prévoyance                            |      | 75                   | 25                  |                     | 2                   | 102                  |
|                                          |      | 8.488.177 €          | 2.939.102 €         |                     | 183.091 €           | 11.610.370 €         |
| Le crédit hypothécaire O. Bricoult       |      | 91                   | 32                  |                     | 26                  | 149                  |
|                                          |      | 9.765.912 €          | 3.711.899 €         |                     | 1.162.029 €         | 14.639.840 €         |
| Le crédit social & les petits p. réunis  |      | 115                  | 37                  |                     | 13                  | 165                  |
|                                          |      | 13.284.519 €         | 4.323.852 €         |                     | 857.000 €           | 18.465.371 €         |
| Le petit propriétaire                    |      | 79                   | 3                   |                     | 6                   | 88                   |
|                                          |      | 8.859.718 €          | 420.912 €           |                     | 301.467 €           | 9.582.097 €          |
| Notre Maison                             |      |                      |                     |                     | 1                   | 1                    |
|                                          |      |                      |                     |                     | 84.208 €            | 84.208 €             |
| Tous Propriétaires                       |      | 127                  | 14                  |                     | 17                  | 158                  |
|                                          |      | 14.840.024 €         | 1.581.369 €         |                     | 1.084.224 €         | 17.505.617 €         |
| Société terrienne du c. s. du Hainaut    |      | 174                  | 32                  | 1                   | 18                  | 225                  |
|                                          |      | 18.508.749 €         | 3.369.184 €         | 149.308 €           | 1.374.011 €         | 23.401.252 €         |
| Credissimo                               |      | 371                  | 76                  | 7                   | 30                  | 484                  |
|                                          |      | 44.071.079 €         | 9.136.511 €         | 1.015.525 €         | 2.300.524 €         | 56.523.639 €         |
| Crédit social logement                   |      | 71                   | 19                  | 2                   | 8                   | 100                  |
|                                          |      | 8.479.368 €          | 2.393.610 €         | 186.967 €           | 582.108 €           | 11.642.053 €         |
| L'ouvrier chez lui                       |      | 71                   | 3                   |                     | 11                  | 85                   |
|                                          |      | 8.223.466 €          | 314.474 €           |                     | 872.397 €           | 9.410.337 €          |
| Le travailleur chez lui                  |      | 299                  | 83                  | 1                   | 36                  | 419                  |
|                                          |      | 34.425.327 €         | 9.563.794 €         | 124.548 €           | 2.179.059 €         | 46.292.728 €         |
| Soc. de crédit pour habitations sociales |      | 70                   | 6                   |                     | 7                   | 83                   |
|                                          |      | 8.985.221 €          | 713.560 €           |                     | 506.695 €           | 10.205.476 €         |
| Terre & Foyer                            |      | 57                   | 16                  | 1                   | 2                   | 76                   |
|                                          |      | 7.004.822 €          | 1.995.079 €         | 86.066 €            | 53.532 €            | 9.139.500 €          |
| Crédit social du Luxembourg              |      | 78                   |                     | 13                  | 6                   | 97                   |
|                                          |      | 8.367.091 €          |                     | 1.706.244 €         | 418.843 €           | 10.492.178 €         |
| Terrienne du Luxembourg                  |      | 76                   |                     | 10                  | 15                  | 101                  |
|                                          |      | 9.192.553 €          |                     | 1.534.610 €         | 1.119.882 €         | 11.847.045 €         |
| Habitation Lambotte                      |      | 80                   | 1                   | 3                   | 8                   | 92                   |
|                                          |      | 9.999.638 €          | 115.080 €           | 400.000 €           | 380.180 €           | 10.894.897 €         |
| ProxiPrêt                                |      | 75                   | 1                   | 17                  | 17                  | 110                  |
|                                          |      | 9.211.091 €          | 117.537 €           | 2.316.570 €         | 1.011.083 €         | 12.656.281 €         |
| La Terrienne du crédit social            |      | 58                   | 2                   | 23                  | 2                   | 85                   |
|                                          |      | 6.582.959 €          | 209.263 €           | 3.096.954 €         | 239.654 €           | 10.128.830 €         |
| SWCS                                     |      | 4                    | 1                   |                     | 1                   | 6                    |
|                                          |      | 459.017 €            | 141.289 €           |                     | 10.000 €            | 610.306 €            |
| <b>TOTAL</b>                             |      | <b>2314</b>          | <b>424</b>          | <b>113</b>          | <b>250</b>          | <b>3101</b>          |
|                                          |      | <b>267.008.816 €</b> | <b>49.031.384 €</b> | <b>15.499.460 €</b> | <b>16.150.303 €</b> | <b>347.689.962 €</b> |

# Prêts conclus dans les guichets par cat. de revenus

| GUICHET \ CAT.                           | CATÉGORIE 1          | CATÉGORIE 2          | CATÉGORIE 3         | TOTAL                |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Crédit social de la province du BW       | 11                   | 15                   | 19                  | 45                   |
|                                          | 910.756 €            | 1.982.680 €          | 3.419.354 €         | 6.312.790 €          |
| Building                                 | 45                   | 40                   | 7                   | 92                   |
|                                          | 4.129.018 €          | 4.335.178 €          | 937.046 €           | 9.401.241 €          |
| Crédit à l'épargne immobilière           | 30                   | 60                   | 8                   | 98                   |
|                                          | 2.871.431 €          | 6.921.637 €          | 1.081.429 €         | 10.874.497 €         |
| La maison ouvrière de Charleroi          | 58                   | 55                   | 4                   | 117                  |
|                                          | 5.577.055 €          | 6.261.202 €          | 276.186 €           | 12.114.442 €         |
| Credissimo Hainaut                       | 62                   | 52                   | 9                   | 123                  |
|                                          | 6.052.442 €          | 6.578.642 €          | 1.223.881 €         | 13.854.965 €         |
| La prévoyance                            | 35                   | 64                   | 3                   | 102                  |
|                                          | 3.524.354 €          | 7.652.453 €          | 433.563 €           | 11.610.370 €         |
| Le crédit hypothécaire O. Bricoult       | 61                   | 71                   | 17                  | 149                  |
|                                          | 5.926.379 €          | 7.241.038 €          | 1.472.423 €         | 14.639.840 €         |
| Le crédit social & les petits p. réunis  | 62                   | 85                   | 18                  | 165                  |
|                                          | 5.781.734 €          | 10.291.988 €         | 2.391.649 €         | 18.465.371 €         |
| Le petit propriétaire                    | 38                   | 44                   | 6                   | 88                   |
|                                          | 3.429.184 €          | 5.312.176 €          | 840.738 €           | 9.582.097 €          |
| Notre Maison                             |                      | 1                    |                     | 1                    |
|                                          |                      | 84.208 €             |                     | 84.208 €             |
| Tous Propriétaires                       | 60                   | 71                   | 27                  | 158                  |
|                                          | 5.402.189 €          | 8.360.182 €          | 3.743.246 €         | 17.505.617 €         |
| Société terrienne du c. s. du Hainaut    | 115                  | 96                   | 14                  | 225                  |
|                                          | 10.480.753 €         | 11.132.610 €         | 1.787.889 €         | 23.401.252 €         |
| Credissimo                               | 174                  | 236                  | 74                  | 484                  |
|                                          | 16.117.521 €         | 29.120.262 €         | 11.285.856 €        | 56.523.639 €         |
| Crédit social logement                   | 34                   | 50                   | 16                  | 100                  |
|                                          | 3.161.028 €          | 5.951.734 €          | 2.529.291 €         | 11.642.053 €         |
| L'ouvrier chez lui                       | 36                   | 37                   | 12                  | 85                   |
|                                          | 3.177.993 €          | 4.331.114 €          | 1.901.229 €         | 9.410.337 €          |
| Le travailleur chez lui                  | 177                  | 200                  | 42                  | 419                  |
|                                          | 16.755.374 €         | 24.018.627 €         | 5.518.727 €         | 46.292.728 €         |
| Soc. de crédit pour habitations sociales | 25                   | 36                   | 22                  | 83                   |
|                                          | 2.332.943 €          | 4.417.914 €          | 3.454.620 €         | 10.205.476 €         |
| Terre & Foyer                            | 28                   | 38                   | 10                  | 76                   |
|                                          | 2.858.669 €          | 4.632.467 €          | 1.648.363 €         | 9.139.500 €          |
| Crédit social du Luxembourg              | 38                   | 47                   | 12                  | 97                   |
|                                          | 3.199.888 €          | 5.606.036 €          | 1.686.254 €         | 10.492.178 €         |
| Terrienne du Luxembourg                  | 29                   | 57                   | 15                  | 101                  |
|                                          | 2.328.209 €          | 7.152.797 €          | 2.366.038 €         | 11.847.045 €         |
| Habitation Lambotte                      | 26                   | 54                   | 12                  | 92                   |
|                                          | 2.627.519 €          | 6.738.042 €          | 1.529.336 €         | 10.894.897 €         |
| ProxiPrêt                                | 30                   | 64                   | 16                  | 110                  |
|                                          | 2.600.108 €          | 7.553.402 €          | 2.502.771 €         | 12.656.281 €         |
| La Terrienne du crédit social            | 30                   | 48                   | 7                   | 85                   |
|                                          | 2.886.794 €          | 6.170.699 €          | 1.071.338 €         | 10.128.830 €         |
| SWCS                                     | 2                    | 4                    |                     | 6                    |
|                                          | 211.763 €            | 398.543 €            |                     | 610.306 €            |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>1.206</b>         | <b>1.525</b>         | <b>370</b>          | <b>3.101</b>         |
|                                          | <b>112.343.103 €</b> | <b>182.245.632 €</b> | <b>53.101.227 €</b> | <b>347.689.962 €</b> |

# Prêts profitant d'un 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 à 12,5 %.

Dans le cas d'une première acquisition d'une habitation modeste en Wallonie ou lorsqu'on contracte un prêt social à la SWCS ou au FLW, le droit d'enregistrement peut faire l'objet d'une réduction mais depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la deuxième condition a été abrogée, le taux réduit à 10 % étant repassé à 12,5 %. Cependant, la plupart des biens financés par nos prêts étant modestes de par leur valeur vénale, cela explique que la majorité de nos prêts sont toujours combinés à des droits d'enregistrement réduits.

| PRÊTS BÉNÉFICIAIRE DES DROITS D'ENREGISTREMENT RÉDUITS PAR CATÉGORIE |                                    |                                   |                                 |        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------|
|                                                                      | CATÉGORIE 1<br>(REVENUS PRÉCAIRES) | CATÉGORIE 2<br>(REVENUS MODESTES) | CATÉGORIE 3<br>(REVENUS MOYENS) | TOTAL  |
| Droits réduits                                                       | 970                                | 1.238                             | 267                             | 2.475  |
| Total                                                                | 1.206                              | 1.525                             | 370                             | 3.101  |
|                                                                      | 80,4 %                             | 81,2 %                            | 72,2 %                          | 79,8 % |

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                                                             | 1.935  | 358    | 67     | 115     | 2.475  |
| Total                                                                      | 2.314  | 424    | 113    | 250     | 3.101  |
|                                                                            | 83,6 % | 84,4 % | 59,3 % | 46,0 %  | 79,8 % |

Les emprunteurs bénéficiant de la réduction HT+ bénéficient nettement moins souvent des droits d'enregistrement réduits.

## 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 gestion des dossiers par Whestia se veut résolument sociale par rapport aux produits classiques proposés sur le marché. De plus, 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<br>(REVENUS PRÉCAIRES) | CATÉGORIE 2<br>(REVENUS MODESTES) | CATÉGORIE 3<br>(REVENUS MOYENS) | TOTAL         |
| Whestia                                                               | 1.009                              | 1.245                             | 160                             | 2.414         |
| <b>Total</b>                                                          | <b>1.206</b>                       | <b>1.525</b>                      | <b>370</b>                      | <b>3.101</b>  |
|                                                                       | <b>83,7 %</b>                      | <b>81,6 %</b>                     | <b>43,2 %</b>                   | <b>77,8 %</b> |

| PRÊTS COMBINÉS À UNE ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ WHESTIA PAR TYPE DE RÉDUCTION HT |               |               |               |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                  | HT            | HTVERT        | HT+           | HORS HT       | TOTAL         |
| Whestia                                                                          | 1.774         | 349           | 88            | 203           | 2.414         |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>2.314</b>  | <b>424</b>    | <b>113</b>    | <b>250</b>    | <b>3.101</b>  |
|                                                                                  | <b>76,7 %</b> | <b>82,3 %</b> | <b>77,9 %</b> | <b>81,2 %</b> | <b>77,8 %</b> |

Après 2 années de recul, le recours à Whestia s'est légèrement redressé puisqu'il était de 82,1 % en 2010, de 76,5 % en 2011 et de 75,2 % en 2012.

## 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<br>(REVENUS PRÉCAIRES) | CATÉGORIE 2<br>(REVENUS MODESTES) | CATÉGORIE 3<br>(REVENUS MOYENS) | TOTAL        |
| Réduction HS                                                                    | 69                                 | 53                                | 9                               | 131          |
| <b>TOTAL</b>                                                                    | <b>1.206</b>                       | <b>1.525</b>                      | <b>370</b>                      | <b>3.101</b> |
|                                                                                 | 5,7%                               | 3,5%                              | 2,4%                            | 4,2%         |

| PRÊTS CONCLUS BÉNÉFICIAIRE DE LA RÉDUCTION « HABITATION SOCIALE » PAR TYPE DE PRÊT |              |            |            |            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|
|                                                                                    | HT           | HT VERT    | HT+        | HORS HT    | TOTAL        |
| Réduction HS                                                                       | 80           | 45         | 6          | 0          | 131          |
| <b>TOTAL</b>                                                                       | <b>2.314</b> | <b>424</b> | <b>113</b> | <b>250</b> | <b>3.101</b> |
|                                                                                    | 3,5%         | 10,6%      | 5,3%       | 0,0%       | 4,2%         |

# 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** : lorsque l'emprunteur n'est plus en mesure de rembourser son prêt hypothécaire, il peut procéder au rachat de celui-ci à des conditions plus conformes à sa situation financière.

**REMBOURSEMENT DE CRÉANCE DU SECTEUR** : il s'agit d'un rachat de créance relatif à un prêt qui a été financé par la SWCS ou un de ses guichets.

| PRÊTS CONCLUS EN FONCTION DE LEUR BUT (ET PAR CATÉGORIE)       |               |               |              |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| BUT                                                            | CATÉGORIE 1   | CATÉGORIE 2   | CATÉGORIE 3  | TOTAL         |
| Acquisition                                                    | 187           | 290           | 82           | 559           |
|                                                                | 17.070.352 €  | 35.856.675 €  | 13.215.985 € | 66.143.013 €  |
| Acquisition + travaux                                          | 757           | 999           | 216          | 1972          |
|                                                                | 74.871.355 €  | 125.203.464 € | 34.405.817 € | 234.480.636 € |
| Acquisition d'un logement social                               | 13            | 8             | 2            | 23            |
|                                                                | 1.113.747 €   | 902.465 €     | 219.663 €    | 2.235.875 €   |
| Acquisition d'un logement social + travaux                     | 54            | 40            | 7            | 101           |
|                                                                | 5.371.350 €   | 5.031.164 €   | 1.108.314 €  | 11.510.828 €  |
| Construction                                                   | 15            | 24            | 3            | 42            |
|                                                                | 1.441.362 €   | 2.872.616 €   | 478.598 €    | 4.792.576 €   |
| Construction d'un logement social                              | 2             | 5             |              | 7             |
|                                                                | 167.801 €     | 675.901 €     |              | 843.702 €     |
| Droits de succession + travaux                                 | 2             |               |              | 2             |
|                                                                | 64.951 €      |               |              | 64.951 €      |
| Rachat de parts indivises                                      | 19            | 12            | 2            | 33            |
|                                                                | 1.192.017 €   | 797.755 €     | 116.012 €    | 2.105.784 €   |
| Rachat de parts indivises + travaux                            | 35            | 25            | 2            | 62            |
|                                                                | 2.627.393 €   | 2.435.849 €   | 217.279 €    | 5.280.521 €   |
| Remboursement de créance                                       | 12            | 5             |              | 17            |
|                                                                | 1.242.197 €   | 517.830 €     |              | 1.760.027 €   |
| Remboursement de créance + rachat de parts indivises           | 16            | 18            |              | 34            |
|                                                                | 1.473.752 €   | 2.201.830 €   |              | 3.675.583 €   |
| Remboursement de créance + rachat parts indivises + travaux    | 14            | 4             | 1            | 19            |
|                                                                | 1.252.555 €   | 472.600 €     | 97.212 €     | 1.822.367 €   |
| Remboursement de créance + travaux                             | 14            | 8             | 4            | 26            |
|                                                                | 1.277.944 €   | 704.017 €     | 636.901 €    | 2.618.861 €   |
| Remboursement de créance du secteur                            | 1             | 1             |              | 2             |
|                                                                | 111.000 €     | 126.340 €     |              | 237.340 €     |
| Remboursement de créance du secteur + rachat parts indivises   | 9             | 11            |              | 20            |
|                                                                | 758.534 €     | 1.108.074 €   |              | 1.866.609 €   |
| Remb. de créance du secteur + rachat parts indivises + travaux | 9             | 7             | 2            | 18            |
|                                                                | 732.597 €     | 774.893 €     | 225.121 €    | 1.732.611 €   |
| Remboursement de créance du secteur + travaux                  | 3             | 6             | 4            | 13            |
|                                                                | 183.820 €     | 526.155 €     | 530.667 €    | 1.240.642 €   |
| Travaux                                                        | 44            | 62            | 45           | 151           |
|                                                                | 1.390.376 €   | 2.038.002 €   | 1.849.658 €  | 5.278.036 €   |
| Total                                                          | 1.206         | 1.525         | 370          | 3.101         |
|                                                                | 112.343.103 € | 182.245.632 € | 53.101.227 € | 347.689.962 € |

# Prêts conclus selon la quotité empruntée

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

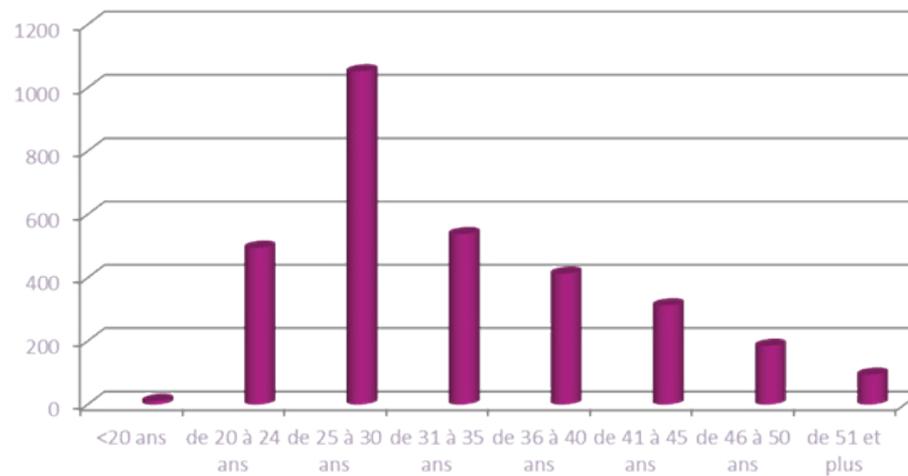
| PRÊTS CONCLUS SELON LA QUOTITÉ EMPRUNTÉE (TOUS LES ACTES) |               |               |              |               |        |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------|
| QUOTITÉ                                                   | CATÉGORIE 1   | CATÉGORIE 2   | CATÉGORIE 3  | TOTAL         |        |
| < 80%                                                     | 340           | 222           | 56           | 618           | 19,9%  |
|                                                           | 24.113.419 €  | 17.178.715 €  | 2.705.810 €  | 43.997.944 €  | 12,7%  |
| De 80 à 100%                                              | 242           | 325           | 48           | 615           | 19,8%  |
|                                                           | 23.338.722 €  | 39.055.161 €  | 7.352.734 €  | 69.746.617 €  | 20,1%  |
| > 100%                                                    | 624           | 978           | 266          | 1.868         | 60,2%  |
|                                                           | 64.890.963 €  | 126.011.756 € | 43.042.682 € | 233.945.401 € | 67,3%  |
| Total                                                     | 1.206         | 1.525         | 370          | 3.101         | 100,0% |
|                                                           | 112.343.103 € | 182.245.632 € | 53.101.227 € | 347.689.962 € | 100,0% |

| PRÊTS CONCLUS SELON LA QUOTITÉ EMPRUNTÉE (UNIQUEMENT LES ACTES HT, HTVERT ET HT+) |               |               |              |               |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------|
| QUOTITÉ                                                                           | CATÉGORIE 1   | CATÉGORIE 2   | CATÉGORIE 3  | TOTAL         |        |
| < 80%                                                                             | 279           | 143           | 6            | 428           | 15,0%  |
|                                                                                   | 21.119.351 €  | 13.732.704 €  | 443.274 €    | 35.295.329 €  | 10,6%  |
| De 80 à 100%                                                                      | 238           | 307           | 44           | 589           | 20,7%  |
|                                                                                   | 22.984.213 €  | 36.951.137 €  | 6.735.574 €  | 66.670.924 €  | 20,1%  |
| > 100%                                                                            | 617           | 959           | 258          | 1.834         | 64,3%  |
|                                                                                   | 64.206.134 €  | 123.625.543 € | 41.741.729 € | 229.573.406 € | 69,2%  |
| Total                                                                             | 1.134         | 1.409         | 308          | 2.851         | 100,0% |
|                                                                                   | 108.309.698 € | 174.309.385 € | 48.920.577 € | 331.539.659 € | 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 d'Habitat pour tous

| ÂGE DU 1 <sup>er</sup> EMPRUNTEUR |              |                      |              |                      |             |                     |              |                      |
|-----------------------------------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|-------------|---------------------|--------------|----------------------|
| ÂGE                               | CATÉGORIE 1  |                      | CATÉGORIE 2  |                      | CATÉGORIE 3 |                     | TOTAL        |                      |
|                                   | Nb           | Montant              | Nb           | Montant              | Nb          | Montant             | Nb           | Montant              |
| < 20 ans                          | 5            | 434.272 €            | 6            | 754.432 €            |             |                     | 11           | 1.188.704 €          |
| de 20 à 24 ans                    | 206          | 19.995.451 €         | 251          | 31.973.633 €         | 38          | 6.107.719 €         | 495          | 58.076.802 €         |
| de 25 à 30 ans                    | 324          | 31.792.307 €         | 573          | 70.514.555 €         | 155         | 23.968.769 €        | 1.052        | 126.275.631 €        |
| de 31 à 35 ans                    | 193          | 18.871.423 €         | 270          | 33.371.258 €         | 75          | 11.290.815 €        | 538          | 63.533.496 €         |
| de 36 à 40 ans                    | 177          | 17.337.990 €         | 194          | 22.747.147 €         | 42          | 5.636.099 €         | 413          | 45.721.236 €         |
| de 41 à 45 ans                    | 144          | 13.029.023 €         | 141          | 14.832.596 €         | 28          | 3.202.098 €         | 313          | 31.063.717 €         |
| de 46 à 50 ans                    | 98           | 7.444.427 €          | 63           | 6.384.640 €          | 24          | 2.291.855 €         | 185          | 16.120.923 €         |
| 51 ans et plus                    | 59           | 3.438.209 €          | 27           | 1.667.371 €          | 8           | 603.872 €           | 94           | 5.709.452 €          |
| <b>Total</b>                      | <b>1.206</b> | <b>112.343.103 €</b> | <b>1.525</b> | <b>182.245.632 €</b> | <b>370</b>  | <b>53.101.227 €</b> | <b>3.101</b> | <b>347.689.962 €</b> |



# Durée des prêts

| DURÉE DU PRÊT       |               |              |              |              |               |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| DURÉE               | HT            | HT VERT      | HT +         | HORS RÉD. HT | TOTAL         |
| Moins de 20 ans     | 118           | 14           | 8            | 57           | 197           |
|                     | 7.640.101 €   | 983.705 €    | 517.122 €    | 1.912.995 €  | 11.053.924 €  |
| De 20 à 24 ans      | 207           | 33           | 10           | 55           | 305           |
|                     | 19.081.462 €  | 3.263.921 €  | 1.024.872 €  | 3.291.931 €  | 26.662.187 €  |
| De + de 24 à 30 ans | 1.989         | 377          | 95           | 138          | 2.599         |
|                     | 240.287.253 € | 44.783.758 € | 13.957.465 € | 10.945.376 € | 309.973.852 € |
| Total               | 2.314         | 424          | 113          | 250          | 3.101         |
|                     | 267.008.816 € | 49.031.384 € | 15.499.460 € | 16.150.303 € | 347.689.962 € |

## Montants moyens prêtés

| MONTANTS MOYENS PRÊTÉS    |                  |                  |                  |                 |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| SOUS-CATÉGORIE DE REVENUS | HT               | HTVERT           | HT+              | HORS HT         | TOTAL            |
| C1.01                     | 83.285 €         | 88.727 €         | 74.401 €         | 63.330 €        | <b>82.422 €</b>  |
| C1.02                     | 104.866 €        | 111.690 €        | 106.036 €        | 63.608 €        | <b>103.767 €</b> |
| C2.03                     | 107.364 €        | 114.677 €        | 104.736 €        | 54.932 €        | <b>104.766 €</b> |
| C2.04                     | 116.550 €        | 112.996 €        | 102.541 €        | 67.830 €        | <b>110.753 €</b> |
| C2.05                     | 123.591 €        | 121.400 €        | 120.421 €        | 74.813 €        | <b>118.511 €</b> |
| C2.06                     | 133.335 €        | 129.019 €        | 142.898 €        | 71.333 €        | <b>127.362 €</b> |
| C2.07                     | 139.365 €        | 139.992 €        | 143.124 €        | 57.082 €        | <b>133.625 €</b> |
| C3.08                     | 148.754 €        | 159.766 €        | 149.214 €        | 74.465 €        | <b>135.671 €</b> |
| C3.09                     | 154.998 €        | 129.690 €        | 173.000 €        | 41.599 €        | <b>130.664 €</b> |
| C3.10                     | 149.897 €        | 157.030 €        | 182.966 €        | 59.355 €        | <b>133.860 €</b> |
| C3.11                     | 153.173 €        | /                | 187.485 €        | 41.895 €        | <b>119.932 €</b> |
| C3.12                     | 156.172 €        | 152.099 €        | 200.000 €        | 51.178 €        | <b>102.925 €</b> |
| <b>Total</b>              | <b>108.747 €</b> | <b>110.580 €</b> | <b>118.579 €</b> | <b>62.971 €</b> | <b>105.109 €</b> |

## Taux moyens accordés

Le taux moyen général a diminué par rapport à 2012 : il est passé de 3,69 % à 3,49 %. Il était de 3,72 % en 2011.

| TAUX MOYENS DES PRÊTS |               |               |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                       | CATÉGORIE 1   | CATÉGORIE 2   | CATÉGORIE 3   | TOTAL         |
| Guichets courtiers    | 2,95 %        | 3,60 %        | 4,26 %        | <b>3,22 %</b> |
| Guichets prêteurs     | 2,97 %        | 3,58 %        | 4,26 %        | <b>3,63 %</b> |
| <b>Total</b>          | <b>2,95 %</b> | <b>3,59 %</b> | <b>4,26 %</b> | <b>3,49 %</b> |

## Montants moyens prêtés depuis 2010

| MONTANTS MOYENS PRÊTÉS |           |           |           |          |                  |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|------------------|
|                        | HT        | HTVERT    | HT+       | HORS HT  | TOTAL            |
| <b>Total 2010</b>      | 103.283 € | 107.893 € | 119.226 € | 49.744 € | <b>99.208 €</b>  |
| <b>Total 2011</b>      | 108.699 € | 110.406 € | 126.319 € | 57.733 € | <b>104.178 €</b> |
| <b>Total 2012</b>      | 108.747 € | 110.580 € | 118.579 € | 62.971 € | <b>105.109 €</b> |
| <b>Total 2013</b>      | 115.388 € | 115.640 € | 137.163 € | 64.601 € | <b>112.122 €</b> |

Des évolutions sensibles sont à noter par rapport à 2010 alors que 2011 et 2012 sont similaires. Concernant 2013, une augmentation est constatée.

| MONTANTS MOYENS PRÊTÉS    |                 |                  |                  |                  |
|---------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| SOUS-CATÉGORIE DE REVENUS | TOTAL 2010      | TOTAL 2011       | TOTAL 2012       | TOTAL 2013       |
| <b>C1.01</b>              | 78.635 €        | 79.049 €         | 82.422 €         | <b>84.512 €</b>  |
| <b>C1.02</b>              | 99.390 €        | 100.370 €        | 103.767 €        | <b>105.566 €</b> |
| <b>C2.03</b>              | 100.171 €       | 103.445 €        | 104.766 €        | <b>110.052 €</b> |
| <b>C2.04</b>              | 104.462 €       | 108.698 €        | 110.753 €        | <b>116.778 €</b> |
| <b>C2.05</b>              | 108.687 €       | 110.857 €        | 118.511 €        | <b>121.332 €</b> |
| <b>C2.06</b>              | 121.144 €       | 119.413 €        | 127.362 €        | <b>129.530 €</b> |
| <b>C2.07</b>              | 119.343 €       | 126.483 €        | 133.625 €        | <b>134.946 €</b> |
| <b>C3.08</b>              | 132.198 €       | 140.522 €        | 135.671 €        | <b>137.008 €</b> |
| <b>C3.09</b>              | 117.604 €       | 138.401 €        | 130.664 €        | <b>149.767 €</b> |
| <b>C3.10</b>              | 121.821 €       | 124.024 €        | 133.860 €        | <b>142.112 €</b> |
| <b>C3.11</b>              | 87.298 €        | 133.411 €        | 119.932 €        | <b>164.057 €</b> |
| <b>C3.12</b>              | 76.041 €        | 104.126 €        | 102.925 €        | <b>133.635 €</b> |
| <b>Total</b>              | <b>99.208 €</b> | <b>104.178 €</b> | <b>105.109 €</b> | <b>112.122 €</b> |

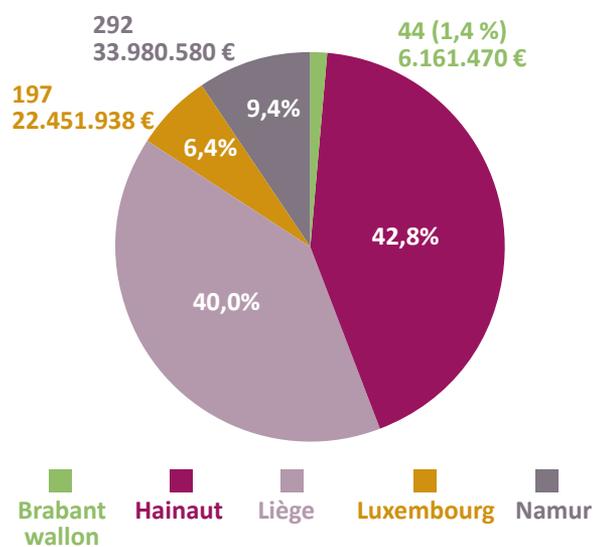
Les prêts « hors HT » sont essentiellement des prêts complémentaires, c'est pourquoi le montant moyen prêté est nettement inférieur.

## Répartition des prêts conclus par province

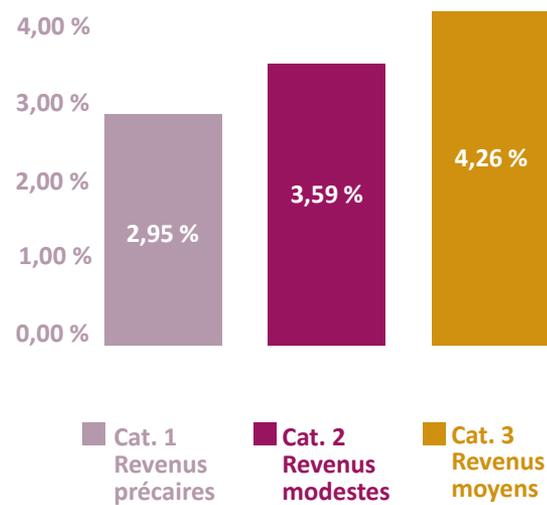
| PRÊTS CONCLUS PAR PROVINCE |               |              |              |              |               |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| PROVINCE                   | HT            | HT VERT      | HT +         | HORS RÉD. HT | TOTAL         |
| Brabant wallon             | 6             |              | 36           | 2            | 44            |
|                            | 916.058 €     |              | 5.067.668 €  | 177.743 €    | 6.161.470 €   |
| Hainaut                    | 1.005         | 217          | 1            | 105          | 1.328         |
|                            | 111.965.133 € | 24.472.475 € | 149.308 €    | 6.395.717 €  | 142.982.632 € |
| Liège                      | 934           | 203          | 11           | 92           | 1.240         |
|                            | 110.436.344 € | 24.117.029 € | 1.413.105 €  | 6.146.863 €  | 142.113.342 € |
| Luxembourg                 | 155           |              | 23           | 19           | 197           |
|                            | 17.699.594 €  |              | 3.240.854 €  | 1.511.490 €  | 22.451.938 €  |
| Namur                      | 214           | 4            | 42           | 32           | 292           |
|                            | 25.991.688 €  | 441.880 €    | 5.628.524 €  | 1.918.489 €  | 33.980.580 €  |
| Total                      | 2.314         | 424          | 113          | 250          | 3.101         |
|                            | 267.008.816 € | 49.031.384 € | 15.499.460 € | 16.150.303 € | 347.689.962 € |

# Situation graphique

## PRÊTS\* CONCLUS PAR PROVINCE



## TAUX MOYEN FIXE ACCORDÉ



\* 131 de ces prêts ont en plus bénéficié d'une réduction « habitation sociale » (- 0,50 % pendant 8 ans sur le taux).

## Top 40 des localités par type de réduction HT

| LOCALITÉ                  | HT           | HTVERT     | HT+      | HORS HT    | TOTAL        |
|---------------------------|--------------|------------|----------|------------|--------------|
| 4000 – Liège              | 59           | 31         |          | 10         | 100          |
| 4100 – Seraing            | 55           | 18         |          | 7          | 80           |
| 6200 - Châtelet           | 56           | 19         |          | 1          | 76           |
| 4020 – Jupille            | 48           | 18         |          | 10         | 76           |
| 4040 – Herstal            | 59           | 12         |          | 4          | 75           |
| 7700 – Mouscron           | 61           |            |          | 6          | 67           |
| 4420 – Saint-Nicolas      | 44           | 12         |          | 7          | 63           |
| 4400 – Flémalle           | 39           | 19         |          | 3          | 61           |
| 6040 – Jumet              | 19           | 20         |          | 5          | 44           |
| 6060 – Gilly              | 29           | 12         |          | 2          | 43           |
| 4800 – Verviers           | 27           | 10         |          | 5          | 42           |
| 7340 – Colfontaine        | 30           | 8          |          | 1          | 39           |
| 4030 – Grivegnée          | 32           | 4          |          | 2          | 38           |
| 7080 – Frameries          | 31           | 5          |          | 1          | 37           |
| 4101 – Jemeppe/s/M        | 23           | 10         |          | 3          | 36           |
| 7390 – Quaregnon          | 22           | 8          |          | 5          | 35           |
| 6061 – Montignies/s/Sb    | 23           | 6          |          | 4          | 33           |
| 7012 – Jemappes           | 15           | 13         |          | 5          | 33           |
| 6240 – Farciennes         | 20           | 10         |          | 3          | 33           |
| 7100 - La Louvière        | 21           | 8          |          | 2          | 31           |
| 4460 – Grâce-Hollogne     | 22           | 6          |          | 2          | 30           |
| 7110 – Houdeng            | 17           | 12         |          |            | 29           |
| 6560 – Erquelinnes        | 25           |            |          | 3          | 28           |
| 6180 – Courcelles         | 16           | 7          |          | 4          | 27           |
| 6001 – Marcinelle         | 22           |            |          | 3          | 25           |
| 4102 – Ougrée             | 19           | 5          |          | 1          | 25           |
| 4500 – Huy                | 19           | 5          |          | 1          | 25           |
| 6030 – Marchienne-au-Pt   | 15           | 9          |          |            | 24           |
| 7160 – Chapelle-lez-Herl. | 16           | 7          |          |            | 23           |
| 4610 – Bellaire           | 13           | 8          |          |            | 21           |
| 7500 – Tournai            | 17           | 2          |          | 2          | 21           |
| 7170 – Manage             | 15           | 4          |          | 2          | 21           |
| 4540 – Amay               | 13           | 5          |          | 2          | 20           |
| 4480 – Hermalle-sous-Huy  | 18           |            |          | 2          | 20           |
| 4032 – Chênée             | 13           | 5          |          | 2          | 20           |
| 5060 – Velaine s/S        | 10           | 4          |          | 5          | 19           |
| 5300 – Andenne            | 17           |            |          | 2          | 19           |
| 4860 – Pepinster          | 15           |            |          | 4          | 19           |
| 7370 – Dour               | 12           | 5          |          | 1          | 18           |
| 4041 – Vottem             | 10           | 8          |          |            | 18           |
| <b>Total</b>              | <b>1.037</b> | <b>335</b> | <b>0</b> | <b>122</b> | <b>1.494</b> |

# Top 40 des localités par catégorie de revenus

| GUICHET                   | CATÉGORIE 1 | CATÉGORIE 2 | CATÉGORIE 3 | TOTAL        |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 4000 – Liège              | 39          | 52          | 9           | 100          |
| 4100 – Seraing            | 35          | 31          | 14          | 80           |
| 6200 – Châtelet           | 28          | 38          | 10          | 76           |
| 4020 – Jupille            | 39          | 31          | 6           | 76           |
| 4040 – Herstal            | 35          | 34          | 6           | 75           |
| 7700 – Mouscron           | 19          | 45          | 3           | 67           |
| 4420 – Saint-Nicolas      | 30          | 28          | 5           | 63           |
| 4400 – Flémalle           | 23          | 27          | 11          | 61           |
| 6040 – Jumet              | 18          | 22          | 4           | 44           |
| 6060 – Gilly              | 19          | 20          | 4           | 43           |
| 4800 – Verviers           | 15          | 23          | 4           | 42           |
| 7340 – Colfontaine        | 25          | 13          | 1           | 39           |
| 4030 – Grivegnée          | 13          | 22          | 3           | 38           |
| 7080 – Frameries          | 22          | 13          | 2           | 37           |
| 4101 – Jemeppe/s/M        | 16          | 17          | 3           | 36           |
| 7390 – Quaregnon          | 21          | 11          | 3           | 35           |
| 6061 – Montignies/s/Sb    | 16          | 15          | 2           | 33           |
| 7012 – Jemappes           | 15          | 14          | 4           | 33           |
| 6240 – Farciennes         | 15          | 16          | 2           | 33           |
| 7100 – La Louvière        | 12          | 16          | 3           | 31           |
| 4460 – Grâce-Hollogne     | 7           | 20          | 3           | 30           |
| 7110 – Houdeng            | 8           | 20          | 1           | 29           |
| 6560 – Erquelinnes        | 13          | 11          | 4           | 28           |
| 6180 – Courcelles         | 12          | 11          | 4           | 27           |
| 6001 – Marcinelle         | 11          | 12          | 2           | 25           |
| 4102 – Ougrée             | 12          | 12          | 1           | 25           |
| 4500 – Huy                | 18          | 5           | 2           | 25           |
| 6030 – Marchienne-au-Pt   | 11          | 13          |             | 24           |
| 7160 – Chapelle-lez-Herl. | 13          | 9           | 1           | 23           |
| 4610 – Bellaire           | 13          | 5           | 3           | 21           |
| 7500 – Tournai            | 11          | 9           | 1           | 21           |
| 7170 – Manage             | 9           | 11          | 1           | 21           |
| 4540 – Amay               | 6           | 11          | 3           | 20           |
| 4480 – Hermalle-sous-Huy  | 8           | 10          | 2           | 20           |
| 4032 – Chênée             | 8           | 9           | 3           | 20           |
| 5060 – Velaine s/S        | 8           | 9           | 2           | 19           |
| 5300 – Andenne            | 4           | 12          | 3           | 19           |
| 4860 – Pepinster          | 4           | 12          | 3           | 19           |
| 7370 – Dour               | 8           | 8           | 2           | 18           |
| 4041 – Vottem             | 8           | 9           | 1           | 18           |
| <b>Total</b>              | <b>647</b>  | <b>706</b>  | <b>141</b>  | <b>1.494</b> |

## Zoom sur les zones HTvert

30 communes sont éligibles à HT Vert. Sur 1.649 prêts octroyés dans ces communes en 2013, 424 s'inscrivent dans le plan HT Vert, soit 25,7 %, pour 27 % en 2011 et 25,9 % en 2012. La répartition par guichet est la suivante :

| NOM GUICHET                              | HT           | HTVERT     | HT+ | HORS HT    | TOTAL        | SUCCÈS HT-<br>VERT |
|------------------------------------------|--------------|------------|-----|------------|--------------|--------------------|
| Crédit social de la province du BW       | 1            |            |     |            | 1            | 0,0 %              |
| Building                                 | 43           | 32         |     | 5          | 80           | 40,0 %             |
| La maison ouvrière de Charleroi          | 70           | 21         |     | 3          | 94           | 22,3 %             |
| Credissimo Hainaut                       | 48           | 20         |     | 3          | 71           | 28,2 %             |
| La Prévoyance                            | 51           | 25         |     | 2          | 78           | 32,1 %             |
| Le crédit hypothécaire O. Bricoult       | 59           | 32         |     | 22         | 113          | 28,3 %             |
| Le crédit social & les petits p. réunis  | 92           | 37         |     | 10         | 139          | 26,6 %             |
| Le petit propriétaire                    | 23           | 3          |     | 3          | 29           | 10,3 %             |
| Notre Maison                             |              |            |     | 1          | 1            | 0,0 %              |
| Tous Propriétaires                       | 42           | 14         |     | 4          | 60           | 23,3 %             |
| Société terrienne du c. s. du Hainaut    | 101          | 32         |     | 10         | 143          | 22,4 %             |
| Credissimo                               | 254          | 76         |     | 20         | 350          | 21,7 %             |
| Crédit social logement                   | 21           | 19         |     | 5          | 45           | 42,2 %             |
| L'ouvrier chez lui                       | 10           | 3          |     | 3          | 16           | 18,8 %             |
| Le travailleur chez lui                  | 212          | 83         |     | 28         | 323          | 25,7 %             |
| Soc. de crédit pour habitations sociales | 26           | 6          |     |            | 32           | 18,8 %             |
| Terre & Foyer                            | 35           | 16         |     | 2          | 53           | 30,2 %             |
| Habitation Lambotte                      | 2            | 1          |     |            | 3            | 33,3 %             |
| Proxiprêt                                | 3            | 1          |     | 3          | 7            | 14,3 %             |
| La Terrienne du crédit social            | 5            | 2          |     |            | 7            | 28,6 %             |
| SWCS                                     | 3            | 1          |     |            | 4            | 25,0 %             |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>1.101</b> | <b>424</b> |     | <b>124</b> | <b>1.649</b> | <b>25,7 %</b>      |

# Zoom sur les travaux

Sur 3.101 prêts octroyés en 2013, 2.362, soit 76,2 % (contre 77 % en 2012 et 72 % en 2011), 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                    | 1.610        | 186.719.189 €        | 19.610.126 €        |
| Réduction HT + logement social  | 54           | 5.903.024 €          | 575.375 €           |
| Réduction HT Vert               | 371          | 43.021.545 €         | 8.688.404 €         |
| Réduction HT Vert + log. social | 41           | 4.654.427 €          | 1.012.637 €         |
| Réduction HT+                   | 80           | 11.425.727 €         | 1.163.758 €         |
| Réduction HT+ logement social   | 6            | 953.377 €            | 67.551 €            |
| Hors HT                         | 200          | 11.287.213 €         | 4.490.544 €         |
| <b>Total général</b>            | <b>2.362</b> | <b>263.964.502 €</b> | <b>35.608.395 €</b> |

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

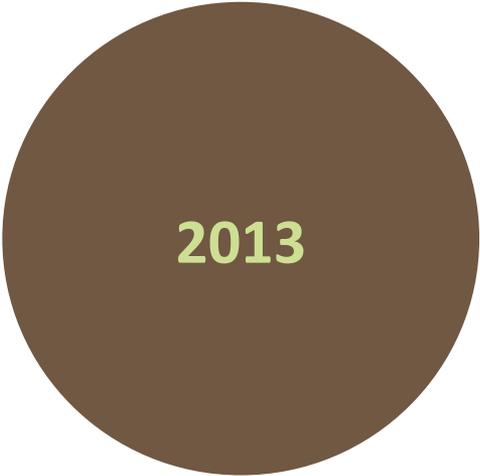
| ZOOM SUR LES TRAVAUX            |                  |                           |                        |
|---------------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|
|                                 | PRÊT MOYEN       | MONTANT MOYEN DES TRAVAUX | PROPORTION DES TRAVAUX |
| Réduction HT                    | 115.975 €        | 12.180 €                  | 10,5 %                 |
| Réduction HT + logement social  | 109.315 €        | 10.655 €                  | 9,7 %                  |
| Réduction HT Vert               | 115.961 €        | 23.419 €                  | 20,2 %                 |
| Réduction HT Vert + log. social | 113.523 €        | 24.698 €                  | 21,8 %                 |
| Réduction HT+                   | 142.822 €        | 14.547 €                  | 10,2 %                 |
| Réduction HT+ logement social   | 158.896 €        | 11.259 €                  | 7,1 %                  |
| Hors HT                         | 56.436 €         | 22.453 €                  | 39,8 %                 |
| <b>Total général</b>            | <b>111.755 €</b> | <b>15.076 €</b>           | <b>13,5 %</b>          |



**L'ÉCOPACK**



**SITUATION  
GRAPHIQUE**



**2013**

# Zoom sur les travaux

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 17.500 € et durée maximale de 12 ans

**CATÉGORIE 2** : RIG compris entre 17.501 € et 32.100 € et durée maximale de 10 ans

**CATÉGORIE 3** : RIG compris entre 32.101 € et 48.200 € et durée maximale de 8 ans

**CATÉGORIE 4** : RIG compris entre 48.201 € et 93.000 € et durée maximale de 5 ans

| ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS |                 |                       |                     |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|
|                                           | NOMBRE DE PRÊTS | MONTANT DES PRÊTS     | MONTANT DES PRIMES  |
| Catégorie 1                               | 482             | 7.659.257 €           | 1.980.942 €         |
| Catégorie 2                               | 1.008           | 15.916.222 €          | 3.338.832 €         |
| Catégorie 3                               | 1.099           | 18.650.573 €          | 3.147.498 €         |
| Catégorie 4                               | 933             | 16.209.379 €          | 2.666.511 €         |
| <b>Total</b>                              | <b>3.522</b>    | <b>58.435.430 € *</b> | <b>11.133.784 €</b> |

| ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS |                 |                 |                |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
|                                           | NOMBRE DE PRÊTS | MONTANT MOYEN   | PRIME MOYENNE  |
| Catégorie 1                               | 482             | 15.891 €        | 4.110 €        |
| Catégorie 2                               | 1.008           | 15.790 €        | 3.312 €        |
| Catégorie 3                               | 1.099           | 16.970 €        | 2.864 €        |
| Catégorie 4                               | 933             | 17.373 €        | 2.858 €        |
| <b>Total</b>                              | <b>3.522</b>    | <b>16.592 €</b> | <b>3.161 €</b> |

\* Montant assurance vie compris : 18.935 €.

# 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 A et P éligibles et détaillés dans le chapitre « Comment en bénéficier ? » (page 19).

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 obtiendra une prime plus importante qui sera majorée en fonction de ses revenus.

| ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS |              |              |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                           | BOUQUET A    | BOUQUET B    | TOTAL        |
| Catégorie 1                               | 176          | 306          | 482          |
| Catégorie 2                               | 364          | 644          | 1.008        |
| Catégorie 3                               | 370          | 729          | 1.099        |
| Catégorie 4                               | 337          | 596          | 933          |
| <b>Total</b>                              | <b>1.247</b> | <b>2.275</b> | <b>3.522</b> |

| ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS |               |               |                |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
|                                           | BOUQUET A     | BOUQUET B     | TOTAL          |
| Catégorie 1                               | 36,5 %        | 63,5 %        | 100,0 %        |
| Catégorie 2                               | 36,1 %        | 63,9 %        | 100,0 %        |
| Catégorie 3                               | 33,7 %        | 66,3 %        | 100,0 %        |
| Catégorie 4                               | 36,1 %        | 63,9 %        | 100,0 %        |
| <b>Total</b>                              | <b>35,4 %</b> | <b>63,9 %</b> | <b>100,0 %</b> |

## Type de bouquets financés par l'écopack

| ÉCOPACKS CONCLUS PAR TYPE DE BOUQUET |              |                     |                     |
|--------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
|                                      | NOMBRE       | MONTANT             | PRIME               |
| Bouquet A                            | 1.247        | 16.775.204 €        | 2.232.613 €         |
| Bouquet B                            | 2.275        | 41.660.226 €        | 8.901.170 €         |
| <b>Total</b>                         | <b>3.522</b> | <b>58.435.430 €</b> | <b>11.133.784 €</b> |

| ÉCOPACKS CONCLUS PAR TYPE DE BOUQUET |              |                 |                |
|--------------------------------------|--------------|-----------------|----------------|
|                                      | NOMBRE       | MONTANT MOYEN   | PRIME MOYENNE  |
| Bouquet A                            | 1.247        | 13.452 €        | 1.790 €        |
| Bouquet B                            | 2.275        | 18.312 €        | 3.913 €        |
| <b>Total</b>                         | <b>3.522</b> | <b>16.592 €</b> | <b>3.161 €</b> |

## Écopacks conclus par province

| NOMBRE D'ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE |              |              |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                        | BOUQUET A    | BOUQUET B    | TOTAL        |
| Brabant wallon                         | 121          | 194          | 315          |
| Hainaut                                | 422          | 828          | 1.250        |
| Liège                                  | 445          | 760          | 1.205        |
| Luxembourg                             | 61           | 152          | 213          |
| Namur                                  | 198          | 341          | 539          |
| <b>Total</b>                           | <b>1.247</b> | <b>2.275</b> | <b>3.522</b> |

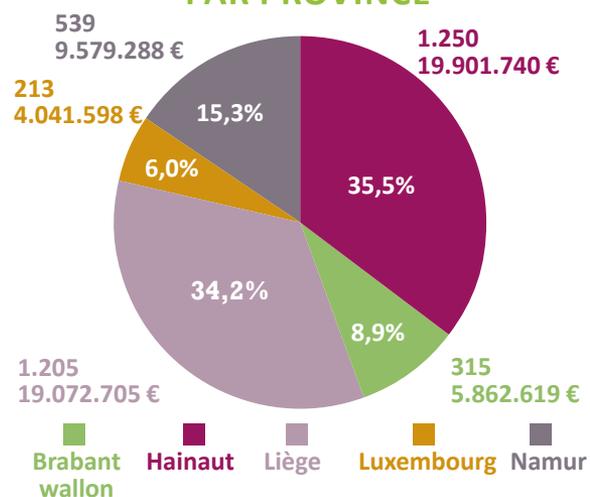
## Montant moyen des écopacks

| MONTANT MOYEN DES ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE |                 |                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                 | BOUQUET A       | BOUQUET B       | TOTAL           |
| Brabant wallon                                  | 15.454 €        | 20.581 €        | 18.611 €        |
| Hainaut                                         | 12.824 €        | 17.473 €        | 15.903 €        |
| Liège                                           | 12.251 €        | 17.922 €        | 15.828 €        |
| Luxembourg                                      | 17.957 €        | 19.383 €        | 18.975 €        |
| Namur                                           | 14.883 €        | 19.450 €        | 17.772 €        |
| <b>Total</b>                                    | <b>13.452 €</b> | <b>18.312 €</b> | <b>16.592 €</b> |

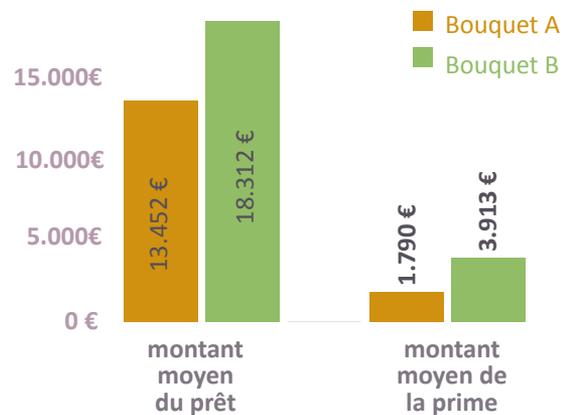
# Montant des écopacks par province

| MONTANT DES ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE |                     |                     |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                           | BOUQUET A           | BOUQUET B           | TOTAL               |
| Brabant wallon                            | 1.869.886 €         | 3.992.733 €         | 5.862.619 €         |
| Hainaut                                   | 5.411.557 €         | 14.467.663 €        | 19.879.220 €        |
| Liège                                     | 5.451.645 €         | 13.621.060 €        | 19.072.705 €        |
| Luxembourg                                | 1.095.378 €         | 2.946.220 €         | 4.041.598 €         |
| Namur                                     | 2.946.738 €         | 6.632.550 €         | 9.579.288 €         |
| <b>Total</b>                              | <b>16.775.204 €</b> | <b>41.660.226 €</b> | <b>58.435.430 €</b> |

## ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE



## MONTANT MOYEN PRÊTÉ ET PRIME MOYENNE ACCORDÉE



# Les 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                      | 6.653         | 63,9 %         |
| Travaux induits                              | 3.075         | 29,5 %         |
| Petits travaux économiseurs d'énergie        | 653           | 6,3 %          |
| Travaux de production d'énergie renouvelable | 37            | 0,4 %          |
| <b>Total</b>                                 | <b>10.418</b> | <b>100,0 %</b> |

| MONTANT DES ÉCOPACKS EN FONCTION DES TRAVAUX |                     |                |
|----------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                              | MONTANT             | PROPORTION     |
| Performance énergétique                      | 35.648.722 €        | 61,0 %         |
| Travaux induits                              | 21.886.957 €        | 37,5 %         |
| Petits travaux économiseurs d'énergie        | 643.039 €           | 1,1 %          |
| Travaux de production d'énergie renouvelable | 237.778 €           | 0,4 %          |
| <b>Total</b>                                 | <b>58.416.495 €</b> | <b>100,0 %</b> |

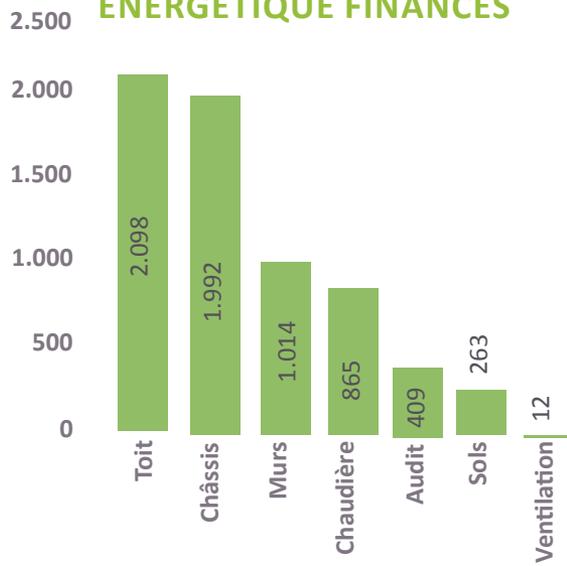
# Les travaux de performance énergétique

| NOMBRE DE TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE |              |               |
|----------------------------------------------|--------------|---------------|
|                                              | NOMBRE       | PROPORTION    |
| Toit                                         | 2.098        | 31,5 %        |
| Murs                                         | 1.014        | 15,2 %        |
| Sols                                         | 263          | 4,0 %         |
| Châssis                                      | 1.992        | 29,9 %        |
| Ventilation                                  | 12           | 0,2 %         |
| Chaudières                                   | 865          | 13,0 %        |
| Audit                                        | 409          | 6,1 %         |
| <b>Total</b>                                 | <b>6.653</b> | <b>100,0%</b> |

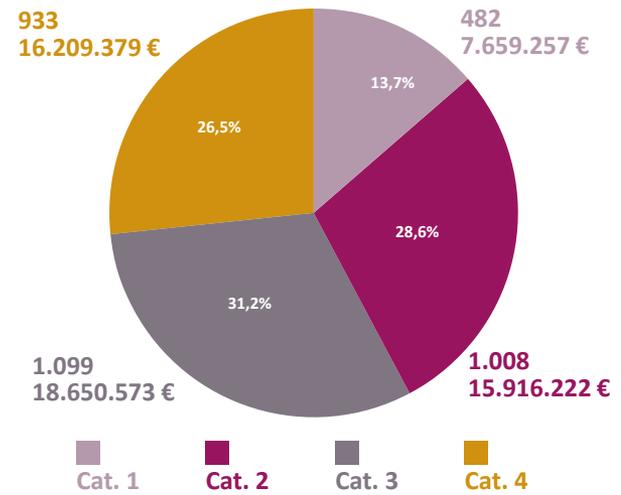
| MONTANT DES TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE |                     |                |
|------------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                                | MONTANT             | PROPORTION     |
| Toit                                           | 7.794.136 €         | 21,9 %         |
| Murs                                           | 4.869.955 €         | 13,7 %         |
| Sols                                           | 613.448 €           | 1,7 %          |
| Châssis                                        | 15.744.008 €        | 44,2 %         |
| Ventilation                                    | 84.050 €            | 0,2 %          |
| Chaudières                                     | 6.267.115 €         | 17,6 %         |
| Audit                                          | 276.009 €           | 0,8 %          |
| <b>Total</b>                                   | <b>35.648.722 €</b> | <b>100,0 %</b> |

# Situation graphique

## 6.653 TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE FINANCÉS



## ÉCOPACKS CONCLUS SELON LES REVENUS DES EMPRUNTEURS



## Les travaux induits

| NOMBRE DE TRAVAUX INDUITS |              |               |
|---------------------------|--------------|---------------|
|                           | NOMBRE       | PROPORTION    |
| Toit                      | 1.474        | 47,9%         |
| Murs                      | 827          | 26,9%         |
| Autres                    | 774          | 25,2%         |
| <b>Total</b>              | <b>3.075</b> | <b>100,0%</b> |

| MONTANT DES TRAVAUX INDUITS |                     |               |
|-----------------------------|---------------------|---------------|
|                             | NOMBRE              | PROPORTION    |
| Toit                        | 15.248.423 €        | 69,7%         |
| Murs                        | 5.555.875 €         | 25,4%         |
| Autres                      | 1.082.659 €         | 4,9%          |
| <b>Total</b>                | <b>21.886.957 €</b> | <b>100,0%</b> |

# 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                                          | 98           | 221          | 319          | 9,1 %          |
| De 30 à 39 ans                                           | 323          | 671          | 994          | 28,2 %         |
| De 40 à 49 ans                                           | 265          | 545          | 810          | 23,0 %         |
| De 50 à 59 ans                                           | 258          | 453          | 711          | 20,2 %         |
| De 60 à 69 ans                                           | 214          | 307          | 521          | 14,8 %         |
| De 70 à 79 ans                                           | 71           | 70           | 141          | 4,0 %          |
| De 80 à 89 ans                                           | 15           | 8            | 23           | 0,7 %          |
| De 90 à 99 ans                                           | 3            |              | 3            | 0,1 %          |
| <b>Total général</b>                                     | <b>1.247</b> | <b>2.275</b> | <b>3.522</b> | <b>100,0 %</b> |

| MONTANT MOYEN DES ÉCOPACKS EN FONCTION DE L'ÂGE DES BÉNÉFICIAIRES |                 |                 |                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ÂGE                                                               | BOUQUET A       | BOUQUET B       | TOTAL           |
| Moins de 30 ans                                                   | 12.701 €        | 19.025 €        | 17.082 €        |
| De 30 à 39 ans                                                    | 14.233 €        | 18.251 €        | 16.945 €        |
| De 40 à 49 ans                                                    | 14.001 €        | 18.251 €        | 16.861 €        |
| De 50 à 59 ans                                                    | 12.626 €        | 18.107 €        | 16.118 €        |
| De 60 à 69 ans                                                    | 13.642 €        | 18.509 €        | 16.510 €        |
| De 70 à 79 ans                                                    | 11.719 €        | 17.601 €        | 14.639 €        |
| De 80 à 89 ans                                                    | 12.484 €        | 18.167 €        | 14.461 €        |
| De 90 à 99 ans                                                    | 8.981 €         |                 | 8.981 €         |
| <b>Total général</b>                                              | <b>13.452 €</b> | <b>18.312 €</b> | <b>16.592 €</b> |

# Sites web utiles

Ecopack

[www.ecopack-wallonie.be](http://www.ecopack-wallonie.be)

Maison de l'habitat durable

[www.maisonhabitatdurable.be](http://www.maisonhabitatdurable.be)

Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

[www.flw.be](http://www.flw.be)

Société wallonne du logement

[www.swl.be](http://www.swl.be)

Whestia assurances wallonnes du logement

[www.whestia.be](http://www.whestia.be)

DGO4 (aides logement de la Wallonie)

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp>

DGO4 (primes énergie de la Wallonie)

<http://energie.wallonie.be>

Conseil supérieur du logement

[www.conseilsuperieurlogement.be](http://www.conseilsuperieurlogement.be)

Centre d'étude en habitat durable

[www.cehd.be](http://www.cehd.be)

Espace Environnement

[www.espace-environnement.be](http://www.espace-environnement.be)

eWBS

[www.ensemblesimplifions.be](http://www.ensemblesimplifions.be)

Site officiel de la Wallonie

[www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)

Le médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles

<http://mediateur.wallonie.be>

Fonds de réduction du coût global de l'énergie

[www.frce.be](http://www.frce.be)

Site pour calculer sa consommation d'énergie

[www.energivores.be](http://www.energivores.be)

Commission wallonne pour l'énergie

[www.cwape.be](http://www.cwape.be)

Credal

[www.credal.be](http://www.credal.be)

Site du notariat belge

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)

Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

[www.fondsdulogement.be](http://www.fondsdulogement.be)

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

[www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

Vlaams Woningfonds

[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

Association du logement social

[www.als-vsh.be](http://www.als-vsh.be)

Observatoire du crédit et de l'endettement

[www.observatoire-credit.be](http://www.observatoire-credit.be)

Conseil des architectes d'Europe

[www.ace-cae.eu](http://www.ace-cae.eu)

FSMA

[www.fsma.be](http://www.fsma.be)

Union professionnelle du crédit

[www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)

Confédération de la construction

[www.confederationconstruction.be](http://www.confederationconstruction.be)

Confédération de la construction wallonne

[www.ccw.be](http://www.ccw.be)

CE RAPPORT EST DISPONIBLE SUR  
[WWW.SWCS.BE](http://WWW.SWCS.BE)

TOUTE REPRODUCTION MÊME  
PARTIELLE DU CONTENU EST  
INTERDITE SAUF AVEC L'ACCORD  
PRÉALABLE DE LA SWCS

[WWW.SWCS.BE](http://WWW.SWCS.BE)

0800/25.400

[CONTACT@SWCS.BE](mailto:CONTACT@SWCS.BE)

|      |               |                 |    |     |       |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------|
| 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**

Régistre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de **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

**12/06/2014**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

**1/01/2013**

au

**31/12/2013**

Exercice précédent du

**1/01/2012**

au

**31/12/2012**

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ont / 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 : 2/10/2013

**JACQMIN Daniel**

Rue du château d'eau 12 , 5600 Philippeville, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**DUFRANNE Pierre-Marie**

Rue de l'enseignement 34 , 7090 Braine-le-Comte, Belgique

Fonction : Vice-président du Conseil d'Administration

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**BARBAIX Laurence**

Rue des bastions 128 , 7500 Tournai, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

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

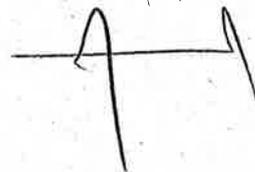
Nombre total de pages déposées: **48** Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.4.1, 5.4.3, 5.5.2, 5.8, 5.16, 5.17.2



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)

**BARBAIX Laurence**

Rue des bastions 128 , 7500 Tournai, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**BRIET Hervé**

Rue de la Frête 13 , 1360 Perwez, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**BRIET Hervé**

Rue de la Frête 13 , 1360 Perwez, Belgique

Fonction : Vice-président du Conseil d'Administration

Mandat : 2/10/2013

**CÉNCIG Ornella**

Rue de Marchienne 13 , 6000 Charleroi, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**CENCIG Ornella**

Rue de Marchienne 13 , 6000 Charleroi, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**DEGRAEVE Jean-Michel**

Avenue des cerisiers 10 , 1330 Rixensart, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**DEGRAEVE Jean-Michel**

Rue des Cerisiers 10 , 1330 Rixensart, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**DEVILERS Cyprien**

Avenue Albert 1er 53 , 6032 Mont-sur-Marchienne, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**DOYEN Régis**

rue J Jaurès 11 , 4260 Ciplèt, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

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

**DOYEN Régis**

Rue Jean Jaurès 11 , 4260 Ciptet, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**DUQUESNE Renaud**

Rue Victor Libert 23 , 6900 Marche-en-Famenne, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**DUQUESNE Renaud**

Rue Victor-Libert 23 , 6900 Marche-en-Famenne, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**GIET Florence**

Rue des Guillemins 54 , 4000 Liège 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**HORENBEEK Bernard**

Allée du Monument 9 , 4280 Hannut, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 1/12/2010- 2/10/2013

**KÖTTEN Siegfried**

Schoppen zum Bier 25 , 4770 Amblève, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**KOTTEN Siegfried**

Schoppen zum Bier 25 , 4770 Amblève, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**MARIQUE Sylvie**

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

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**MARIQUE Sylvie**

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

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

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

**MONNIER Bernard**

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

Fonction : Commissaire du Gouvernement

Mandat : 1/10/2009- 2/10/2013

**MONNIER Bernard**

Rue Mont Saint Roch 45 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**NOIRHOMME Patricia**

Rue du bati 9 , 6941 Bomal-sur-Ourthe, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 17/07/2008- 2/10/2013

**VERHAEGHE Corinne**

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

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**WAROUX Véronique**

Rue de la Forêt 11 , 7603 Bon-Secours, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

**BOVERIE Luc**

Rue d'Harscamp 22 , 5100 Jambes (Namur), Belgique

Fonction : Commissaire du Gouvernement

Mandat : 2/10/2013

**LEFEVRE Stéphanie**

Place des Célestines 1 , 5000 Namur, Belgique

Fonction : Commissaire du Gouvernement

Mandat : 2/10/2013

**WILLIQUET Marc**

Chaussée de Charleroi 165 , 5030 Gembloux, Belgique

Fonction : Commissaire du Gouvernement

Mandat : 1/02/2010- 2/10/2013

**GREGOIRE Michel**

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

Fonction : Autre fonction

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

**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

Greffier

**RSM InterAudit 0436.391.122**

Rue antoine de St Exupéry 14 , 6041 Gosselies, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00091

Représenté par

ARNAUD Céline

Rue Clément Ader 8 , 6041 Gosselies, Belgique

Réviseur d'entreprise

Numéro de membre : B00091

**RSM InterAudit 0436.391.122**

Rue Antoine de st exupéry 14 , 6041 Gosselies, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00091

Représenté par

LEJUSTE Thierry

Rue Clément Ader 8 , 6041 Gosselies, Belgique

Réviseur d'entreprise

Numéro de membre : B00091

**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<br>(A, B, C et/ou D) |
|------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|
|                                    |                  |                                           |

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Mention facultative.

**BILAN APRES REPARTITION**

|                                                                             | Ann.          | Codes | Exercice                | Exercice précédent      |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>ACTIF</b>                                                                |               |       |                         |                         |
| <b>ACTIFS IMMOBILISES</b> .....                                             |               | 20/28 | <u>8.623.648,20</u>     | <u>8.257.879,82</u>     |
| Frais d'établissement.....                                                  | 5.1           | 20    |                         |                         |
| Immobilisations incorporelles.....                                          | 5.2           | 21    | 1.071.932,13            | 618.223,33              |
| Immobilisations corporelles.....                                            | 5.3           | 22/27 | 4.796.341,07            | 4.884.281,49            |
| Terrains et constructions.....                                              |               | 22    | 4.399.572,83            | 4.505.594,56            |
| Installations, machines et outillage.....                                   |               | 23    | 210,11                  | 362,67                  |
| Mobilier et matériel roulant.....                                           |               | 24    | 396.558,13              | 378.324,26              |
| Location-financement et droits similaires .....                             |               | 25    |                         |                         |
| Autres immobilisations corporelles .....                                    |               | 26    |                         |                         |
| Immobilisations en cours et acomptes versés .....                           |               | 27    |                         |                         |
| <b>Immobilisations financières</b> .....                                    | 5.4/<br>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 |                         |                         |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b> .....                                              |               | 29/58 | <u>3.235.130.037,78</u> | <u>3.000.008.208,39</u> |
| <b>Créances à plus d'un an</b> .....                                        |               | 29    | 2.908.336.542,36        | 2.731.041.196,29        |
| Créances commerciales .....                                                 |               | 290   | 2.878.694.781,78        | 2.704.431.036,92        |
| Autres créances .....                                                       |               | 291   | 29.641.760,58           | 26.610.159,37           |
| <b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b> .....                       |               | 3     | 199.500,55              | 230.115,55              |
| Stocks .....                                                                |               | 30/36 | 199.500,55              | 230.115,55              |
| Approvisionnements .....                                                    |               | 30/31 |                         |                         |
| En-cours de fabrication .....                                               |               | 32    |                         |                         |
| Produits finis .....                                                        |               | 33    |                         |                         |
| Marchandises .....                                                          |               | 34    |                         |                         |
| Immeubles destinés à la vente .....                                         |               | 35    | 199.500,55              | 230.115,55              |
| Acomptes versés .....                                                       |               | 36    |                         |                         |
| Commandes en cours d'exécution .....                                        |               | 37    |                         |                         |
| <b>Créances à un an au plus</b> .....                                       |               | 40/41 | 172.325.459,47          | 142.002.984,07          |
| Créances commerciales .....                                                 |               | 40    | 152.228.315,15          | 129.010.642,22          |
| Autres créances .....                                                       |               | 41    | 20.097.144,32           | 12.992.341,85           |
| <b>Placements de trésorerie</b> .....                                       | 5.5.1/<br>5.6 | 50/53 | 40.560.000,00           |                         |
| Actions propres .....                                                       |               | 50    |                         |                         |
| Autres placements .....                                                     |               | 51/53 | 40.560.000,00           |                         |
| <b>Valeurs disponibles</b> .....                                            |               | 54/58 | 111.569.881,69          | 123.824.658,60          |
| <b>Comptes de régularisation</b> .....                                      | 5.6           | 490/1 | 2.138.653,71            | 2.909.253,88            |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b> .....                                               |               | 20/58 | 3.243.753.685,98        | 3.008.266.088,21        |

| PASSIF                                                    |                                              | Ann. | Codes | Exercice                | Exercice précédent      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                   |                                              |      | 10/15 | <b>183.826.310,45</b>   | <b>172.744.897,66</b>   |
| <b>Capital</b>                                            |                                              | 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   |                         |                         |
| <b>Primes d'émission</b>                                  |                                              |      | 11    |                         |                         |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>                        |                                              |      | 12    |                         |                         |
| <b>Réserves</b>                                           |                                              |      | 13    | 98.619.431,19           | 79.684.135,29           |
|                                                           | Réserve légale                               |      | 130   | 1.577.504,38            | 1.577.504,38            |
|                                                           | Réserves indisponibles                       |      | 131   | 92.779.528,67           | 73.844.232,77           |
|                                                           | Pour actions propres                         |      | 1310  |                         |                         |
|                                                           | Autres                                       |      | 1311  | 92.779.528,67           | 73.844.232,77           |
|                                                           | Réserves immunisées                          |      | 132   |                         |                         |
|                                                           | Réserves disponibles                         |      | 133   | 4.262.398,14            | 4.262.398,14            |
| <b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b> (+)/(-)                |                                              |      | 14    |                         |                         |
| <b>Subsides en capital</b>                                |                                              |      | 15    | 69.431.835,49           | 77.285.718,60           |
| <b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b> |                                              |      | 19    |                         |                         |
| <b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>                      |                                              |      | 16    | <b>4.340.156,69</b>     | <b>4.753.518,98</b>     |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                 |                                              |      | 160/5 | 685.849,85              | 685.849,85              |
|                                                           | Pensions et obligations similaires           |      | 160   |                         |                         |
|                                                           | Charges fiscales                             |      | 161   | 685.849,85              | 685.849,85              |
|                                                           | Grosses réparations et gros entretien        |      | 162   |                         |                         |
|                                                           | Autres risques et charges                    | 5.8  | 163/5 |                         |                         |
| <b>Impôts différés</b>                                    |                                              |      | 168   | 3.654.306,84            | 4.067.669,13            |
| <b>DETTES</b>                                             |                                              |      | 17/49 | <b>3.055.587.218,84</b> | <b>2.830.767.671,57</b> |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>                              |                                              | 5.9  | 17    | 2.530.652.097,53        | 2.417.271.176,50        |
|                                                           | Dettes financières                           |      | 170/4 | 2.520.713.972,57        | 2.404.761.326,38        |
|                                                           | Emprunts subordonnés                         |      | 170   |                         |                         |
|                                                           | Emprunts obligataires non subordonnés        |      | 171   | 767.220.666,73          | 734.732.333,39          |
|                                                           | Dettes de location-financement et assimilées |      | 172   |                         |                         |
|                                                           | Etablissements de crédit                     |      | 173   | 1.752.611.755,71        | 1.668.993.997,08        |
|                                                           | Autres emprunts                              |      | 174   | 881.550,13              | 1.034.995,91            |
|                                                           | Dettes commerciales                          |      | 175   |                         |                         |
|                                                           | Fournisseurs                                 |      | 1750  |                         |                         |
|                                                           | Effets à payer                               |      | 1751  |                         |                         |
|                                                           | Acomptes reçus sur commandes                 |      | 176   |                         |                         |
|                                                           | Autres dettes                                |      | 178/9 | 9.938.124,96            | 12.509.850,12           |
| <b>Dettes à un an au plus</b>                             |                                              |      | 42/48 | <b>292.324.400,46</b>   | <b>171.021.140,87</b>   |
|                                                           | Dettes à plus d'un an échéant dans l'année   | 5.9  | 42    | 97.450.095,60           | 88.001.334,80           |
|                                                           | Dettes financières                           |      | 43    | 515.987,94              | 7.868.497,66            |
|                                                           | Etablissements de crédit                     |      | 430/8 | 515.987,94              | 7.868.497,66            |
|                                                           | Autres emprunts                              |      | 439   |                         |                         |
|                                                           | Dettes commerciales                          |      | 44    | 202.456,29              | 197.783,18              |
|                                                           | Fournisseurs                                 |      | 440/4 | 202.456,29              | 197.783,18              |
|                                                           | Effets à payer                               |      | 441   |                         |                         |
|                                                           | Acomptes reçus sur commandes                 |      | 46    |                         |                         |
|                                                           | Dettes fiscales, salariales et sociales      | 5.9  | 45    | 1.450.528,31            | 1.000.264,62            |
|                                                           | Impôts                                       |      | 450/3 | 756.199,57              | 395.941,45              |
|                                                           | Rémunérations et charges sociales            |      | 454/9 | 694.328,74              | 604.323,17              |
|                                                           | Autres dettes                                |      | 47/48 | 192.705.332,32          | 73.953.260,61           |
| <b>Comptes de régularisation</b>                          |                                              | 5.9  | 492/3 | 232.610.720,85          | 242.475.354,20          |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                    |                                              |      | 10/49 | <b>3.243.753.685,98</b> | <b>3.008.266.088,21</b> |

**COMPTE DE RESULTATS**

|                                                                                                                                                     | Ann. | Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|----------------|--------------------|
| <b>Ventes et prestations</b> .....                                                                                                                  |      | 70/74 | 126.406.109,78 | 127.757.008,14     |
| Chiffre d'affaires .....                                                                                                                            | 5.10 | 70    | 109.679.157,05 | 112.614.469,39     |
| En-cours de fabrication, produits finis et commandes<br>en cours d'exécution: augmentation (réduction) ..... (+)/(-)                                |      | 71    |                |                    |
| Production immobilisée .....                                                                                                                        |      | 72    |                |                    |
| Autres produits d'exploitation .....                                                                                                                | 5.10 | 74    | 16.726.952,73  | 15.142.538,75      |
| <b>Coût des ventes et des prestations</b> .....                                                                                                     |      | 60/64 | 116.081.904,53 | 129.555.986,08     |
| Approvisionnements et marchandises .....                                                                                                            |      | 60    | 116.047.478,80 | 122.226.172,81     |
| Achats .....                                                                                                                                        |      | 600/8 | 116.016.863,80 | 122.319.988,36     |
| Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)                                                                                                        |      | 609   | 30.615,00      | -93.815,55         |
| Services et biens divers .....                                                                                                                      |      | 61    | 2.840.290,03   | 2.333.137,93       |
| Rémunérations, charges sociales et pensions .....(+)/(-)                                                                                            | 5.10 | 62    | 5.962.054,35   | 5.214.263,90       |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais<br>d'établissement, sur immobilisations incorporelles et<br>corporelles .....                      |      | 630   | 738.893,54     | 900.661,23         |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en<br>cours d'exécution et sur créances commerciales:<br>dotations (reprises) .....(+)/(-)           | 5.10 | 631/4 | -9.594.097,48  | -1.181.933,79      |
| Provisions pour risques et charges: dotations<br>(utilisations et reprises) .....(+)/(-)                                                            | 5.10 | 635/7 |                |                    |
| Autres charges d'exploitation .....                                                                                                                 | 5.10 | 640/8 | 87.285,29      | 63.684,00          |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais<br>de restructuration .....                                                              |      | 649   |                |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b> .....(+)/(-)                                                                                                 |      | 9901  | 10.324.205,25  | -1.798.977,94      |
| <b>Produits financiers</b> .....                                                                                                                    |      | 75    | 8.568.149,81   | 10.234.083,49      |
| Produits des immobilisations financières .....                                                                                                      |      | 750   | 367.417,07     |                    |
| Produits des actifs circulants .....                                                                                                                |      | 751   | 346.578,67     | 1.387.811,26       |
| Autres produits financiers .....                                                                                                                    | 5.11 | 752/9 | 7.854.154,07   | 8.846.272,23       |
| <b>Charges financières</b> .....                                                                                                                    | 5.11 | 65    | 133.368,58     | 49.606,54          |
| Charges des dettes .....                                                                                                                            |      | 650   | 2.416,07       | 31.192,13          |
| Réductions de valeur sur actifs circulants autres que<br>stocks, commandes en cours et créances<br>commerciales: dotations (reprises) ..... (+)/(-) |      | 651   |                |                    |
| Autres charges financières .....                                                                                                                    |      | 652/9 | 130.952,51     | 18.414,41          |
| <b>Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts</b> ..... (+)/(-)                                                                                       |      | 9902  | 18.758.986,48  | 8.385.499,01       |

|                                                                                                                                        | Ann. | Codes | Exercice      | Exercice précédent |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|---------------|--------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b> .....                                                                                                    |      | 76    | 264.953,70    | 20.808,88          |
| 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   |               |                    |
| Autres produits exceptionnels .....                                                                                                    | 5.11 | 764/9 | 264.953,70    | 20.808,88          |
| <b>Charges exceptionnelles</b> .....                                                                                                   |      | 66    | 156.310,59    | 360.674,74         |
| Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles ..... |      | 660   |               | 4.037,61           |
| Réductions de valeur sur immobilisations financières .....                                                                             |      | 661   |               |                    |
| Provisions pour risques et charges exceptionnels                                                                                       |      |       |               |                    |
| Dotations (utilisations) .....(+)/(-)                                                                                                  |      | 662   |               |                    |
| Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés .....                                                                                |      | 663   | 3.433,78      | 23,49              |
| Autres charges exceptionnelles .....                                                                                                   | 5.11 | 664/8 | 152.876,81    | 356.613,64         |
| Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration ..... (-)                                               |      | 669   |               |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b> .....(+)/(-)                                                                        |      | 9903  | 18.867.629,59 | 8.045.633,15       |
| <b>Prélèvements sur les impôts différés</b> .....                                                                                      |      | 780   | 413.362,29    | 465.593,27         |
| <b>Transfert aux impôts différés</b> .....                                                                                             |      | 680   |               |                    |
| <b>Impôts sur le résultat</b> .....(+)/(-)                                                                                             | 5.12 | 67/77 | 345.695,98    | 246.080,49         |
| Impôts .....                                                                                                                           |      | 670/3 | 345.695,98    | 246.080,49         |
| Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales .....                                                                      |      | 77    |               |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b> .....(+)/(-)                                                                                     |      | 9904  | 18.935.295,90 | 8.265.145,93       |
| <b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b> .....                                                                                  |      | 789   |               |                    |
| <b>Transfert aux réserves immunisées</b> .....                                                                                         |      | 689   |               |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b> .....(+)/(-)                                                                          |      | 9905  | 18.935.295,90 | 8.265.145,93       |

**AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS**

|                                                                  | Codes  | Exercice      | Exercice précédent |
|------------------------------------------------------------------|--------|---------------|--------------------|
| <b>Bénéfice (Perte) à affecter</b> .....(+)/(-)                  | 9906   | 18.935.295,90 | 8.265.145,93       |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)           | (9905) | 18.935.295,90 | 8.265.145,93       |
| Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-) | 14P    |               |                    |
| <b>Prélèvements sur les capitaux propres</b> .....               | 791/2  |               |                    |
| sur le capital et les primes d'émission .....                    | 791    |               |                    |
| sur les réserves .....                                           | 792    |               |                    |
| <b>Affectations aux capitaux propres</b> .....                   | 691/2  | 18.935.295,90 | 8.265.145,93       |
| au capital et aux primes d'émission .....                        | 691    |               |                    |
| à la réserve légale .....                                        | 6920   |               |                    |
| aux autres réserves .....                                        | 6921   | 18.935.295,90 | 8.265.145,93       |
| <b>Bénéfice (Perte) à reporter</b> .....(+)/(-)                  | (14)   |               |                    |
| <b>Intervention d'associés dans la perte</b> .....               | 794    |               |                    |
| <b>Bénéfice à distribuer</b> .....                               | 694/6  |               |                    |
| Rémunération du capital .....                                    | 694    |               |                    |
| Administrateurs ou gérants .....                                 | 695    |               |                    |
| Autres allocataires .....                                        | 696    |               |                    |

**CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE,  
MARQUES ET DROITS SIMILAIRES**

|                                                                            | Codes | Exercice            | Exercice précédent |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|--------------------|
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....                   | 8052P | xxxxxxxxxxxxxxx     | 7.841.572,51       |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                             |       |                     |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée .....                    | 8022  | 910.820,01          |                    |
| Cessions et désaffectations .....                                          | 8032  |                     |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)                        | 8042  |                     |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....                   | 8052  | 8.752.392,52        |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> ..... | 8122P | xxxxxxxxxxxxxxx     | 7.223.349,18       |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                             |       |                     |                    |
| Actés .....                                                                | 8072  | 457.111,21          |                    |
| Repris .....                                                               | 8082  |                     |                    |
| Acquis de tiers .....                                                      | 8092  |                     |                    |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....                    | 8102  |                     |                    |
| Transférés d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)                        | 8112  |                     |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> ..... | 8122  | 7.680.460,39        |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....                 | 211   | <u>1.071.932,13</u> |                    |

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

|                                                                     | Codes       | Exercice            | Exercice précédent |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------------|
| <b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>                                    |             |                     |                    |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....                   | 8191P       | xxxxxxxxxxxxxxxx    | 4.938.642,80       |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                      |             |                     |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée .....             | 8161        | 31.969,05           |                    |
| Cessions et désaffectations .....                                   | 8171        |                     |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)                 | 8181        |                     |                    |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....                   | 8191        | 4.970.611,85        |                    |
| Plus-values au terme de l'exercice .....                            | 8251P       | xxxxxxxxxxxxxxxx    |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                      |             |                     |                    |
| 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    | 433.048,24         |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                      |             |                     |                    |
| Actés .....                                                         | 8271        | 137.990,78          |                    |
| 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        | 571.039,02          |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>          | <b>(22)</b> | <b>4.399.572,83</b> |                    |

**INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE**

|                                                                            | Codes | Exercice        | Exercice précédent |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|--------------------|
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....                   | 8192P | xxxxxxxxxxxxxxx | 1.140,75           |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                             |       |                 |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée .....                    | 8162  |                 |                    |
| Cessions et désaffectations .....                                          | 8172  |                 |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)                        | 8182  |                 |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....                   | 8192  | 1.140,75        |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....                            | 8252P | xxxxxxxxxxxxxxx |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                             |       |                 |                    |
| Actées .....                                                               | 8212  |                 |                    |
| Acquises de tiers .....                                                    | 8222  |                 |                    |
| Annulées .....                                                             | 8232  |                 |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)                       | 8242  |                 |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....                            | 8252  |                 |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> ..... | 8322P | xxxxxxxxxxxxxxx | 778,08             |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                             |       |                 |                    |
| Actés .....                                                                | 8272  | 152,56          |                    |
| Repris .....                                                               | 8282  |                 |                    |
| Acquis de tiers .....                                                      | 8292  |                 |                    |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....                    | 8302  |                 |                    |
| Transférés d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)                        | 8312  |                 |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> ..... | 8322  | 930,64          |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....                 | (23)  | 210,11          |                    |

|                                                                     | Codes | Exercice          | Exercice précédent |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>MOBILIER ET MATERIEL ROULANT</b>                                 |       |                   |                    |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....                   | 8193P | xxxxxxxxxxxxxxxx  | 1.559.171,79       |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                      |       |                   |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée .....             | 8163  | 176.356,81        |                    |
| Cessions et désaffectations .....                                   | 8173  | 122.632,66        |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)                 | 8183  |                   |                    |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....                   | 8193  | 1.612.895,94      |                    |
| Plus-values au terme de l'exercice .....                            | 8253P | xxxxxxxxxxxxxxxx  |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                      |       |                   |                    |
| 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  | 1.180.847,53       |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                      |       |                   |                    |
| Actés .....                                                         | 8273  | 143.638,99        |                    |
| Repris .....                                                        | 8283  |                   |                    |
| Acquis de tiers .....                                               | 8293  |                   |                    |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....             | 8303  | 108.148,71        |                    |
| Transférés d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)                 | 8313  |                   |                    |
| Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice ..... | 8323  | 1.216.337,81      |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>          | (24)  | <u>396.558,13</u> |                    |

**ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**

|                                                            | Codes | Exercice            | Exercice précédent |
|------------------------------------------------------------|-------|---------------------|--------------------|
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....   | 8392P | xxxxxxxxxxxxxxx     | 2.755.375,00       |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                             |       |                     |                    |
| Acquisitions .....                                         | 8362  |                     |                    |
| Cessions et retraits .....                                 | 8372  |                     |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)        | 8382  |                     |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....   | 8392  | 2.755.375,00        |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....            | 8452P | xxxxxxxxxxxxxxx     |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                             |       |                     |                    |
| Actées .....                                               | 8412  |                     |                    |
| Acquises de tiers .....                                    | 8422  |                     |                    |
| Annulées .....                                             | 8432  |                     |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)       | 8442  |                     |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....            | 8452  |                     |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....   | 8522P | xxxxxxxxxxxxxxx     |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                             |       |                     |                    |
| Actées .....                                               | 8472  |                     |                    |
| Reprises .....                                             | 8482  |                     |                    |
| Acquises de tiers .....                                    | 8492  |                     |                    |
| Annulées à la suite de cessions et retraits .....          | 8502  |                     |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)       | 8512  |                     |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....   | 8522  |                     |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....   | 8552P | xxxxxxxxxxxxxxx     |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b> ..... (+)/(-)               | 8542  |                     |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....   | 8552  |                     |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> ..... | (282) | <u>2.755.375,00</u> |                    |

**ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CREANCES**

|                                                                                |       |                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------|--|
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....                     | 283P  | xxxxxxxxxxxxxxx             |  |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                                 |       |                             |  |
| Additions .....                                                                | 8582  |                             |  |
| Remboursements .....                                                           | 8592  |                             |  |
| Réductions de valeur actées .....                                              | 8602  |                             |  |
| Réductions de valeur reprises .....                                            | 8612  |                             |  |
| Différences de change ..... (+)/(-)                                            | 8622  |                             |  |
| Autres ..... (+)/(-)                                                           | 8632  |                             |  |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....                     | (283) | <u>                    </u> |  |
| <b>REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b> ..... | 8652  | <u>                    </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 -)<br>(en unités) |              |
| <b>WHESTIA s.a. "ASSURANCES WALLONNES DU LOGEMENT" SA</b><br>de l'Ecluse 21<br>6000 Charleroi<br>Belgique<br>0472.365.155<br>nominatives | 220430                 | 32,45 | 0,00             | 31/12/2012                                                 | EUR         | 12.129.883              | 2.341.653    |

**PLACEMENTS DE TRESORERIE ET COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF**

|                                                                          | Codes | Exercice      | Exercice précédent |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|--------------------|
| <b>PLACEMENTS DE TRESORERIE - AUTRES PLACEMENTS</b>                      |       |               |                    |
| <b>Actions et parts</b> .....                                            | 51    |               |                    |
| Valeur comptable augmentée du montant non appelé .....                   | 8681  |               |                    |
| Montant non appelé .....                                                 | 8682  |               |                    |
| <b>Titres à revenu fixe</b> .....                                        | 52    |               |                    |
| Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit .....         | 8684  |               |                    |
| <b>Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit</b> ..... | 53    | 40.560.000,00 |                    |
| Avec une durée résiduelle ou de préavis                                  |       |               |                    |
| d'un mois au plus .....                                                  | 8686  |               |                    |
| de plus d'un mois à un an au plus .....                                  | 8687  | 40.560.000,00 |                    |
| de plus d'un an .....                                                    | 8688  |               |                    |
| <b>Autres placements de trésorerie non repris ci-avant</b> .....         | 8689  |               |                    |

**COMPTES DE REGULARISATION**

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

|                                                              | Exercice   |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Intérêts sur emprunts à reporter                             | 492.999,44 |
| Charges diverses à reporter                                  | 55.811,95  |
| Différentiel actualisation reprise portefeuille hypothécaire | 989.964,12 |
| Intérêts sur swaps à recevoir                                | 417.280,98 |
| Intérêts à recevoir sur placements                           | 58.193,33  |
| Produits divers à recevoir                                   | 124.403,89 |

**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

|                                                                              | Codes       | Exercice                |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| <b>Dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>                            |             |                         |
| Dettes financières .....                                                     | 8801        | 94.878.370,41           |
| Emprunts subordonnés .....                                                   | 8811        |                         |
| Emprunts obligataires non subordonnés .....                                  | 8821        | 1.666.666,66            |
| Dettes de location-financement et assimilées .....                           | 8831        |                         |
| Etablissements de crédit .....                                               | 8841        | 93.058.257,99           |
| Autres emprunts .....                                                        | 8851        | 153.445,76              |
| Dettes commerciales .....                                                    | 8861        |                         |
| Fournisseurs .....                                                           | 8871        |                         |
| Effets à payer .....                                                         | 8881        |                         |
| Acomptes reçus sur commandes .....                                           | 8891        |                         |
| Autres dettes .....                                                          | 8901        | 2.571.725,19            |
| <b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année .....</b>            | <b>(42)</b> | <b>97.450.095,60</b>    |
| <b>Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>                 |             |                         |
| Dettes financières .....                                                     | 8802        | 502.930.938,41          |
| Emprunts subordonnés .....                                                   | 8812        |                         |
| Emprunts obligataires non subordonnés .....                                  | 8822        | 500.054.000,00          |
| Dettes de location-financement et assimilées .....                           | 8832        |                         |
| Etablissements de crédit .....                                               | 8842        | 2.655.044,28            |
| Autres emprunts .....                                                        | 8852        | 221.894,13              |
| Dettes commerciales .....                                                    | 8862        |                         |
| Fournisseurs .....                                                           | 8872        |                         |
| Effets à payer .....                                                         | 8882        |                         |
| Acomptes reçus sur commandes .....                                           | 8892        |                         |
| Autres dettes .....                                                          | 8902        | 9.938.124,96            |
| <b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir .....</b> | <b>8912</b> | <b>512.869.063,37</b>   |
| <b>Dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>                                   |             |                         |
| Dettes financières .....                                                     | 8803        | 2.017.783.034,1         |
| Emprunts subordonnés .....                                                   | 8813        |                         |
| Emprunts obligataires non subordonnés .....                                  | 8823        | 267.166.666,73          |
| Dettes de location-financement et assimilées .....                           | 8833        |                         |
| Etablissements de crédit .....                                               | 8843        | 1.749.956.711,43        |
| Autres emprunts .....                                                        | 8853        | 659.656,00              |
| Dettes commerciales .....                                                    | 8863        |                         |
| Fournisseurs .....                                                           | 8873        |                         |
| Effets à payer .....                                                         | 8883        |                         |
| Acomptes reçus sur commandes .....                                           | 8893        |                         |
| Autres dettes .....                                                          | 8903        |                         |
| <b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir .....</b>                   | <b>8913</b> | <b>2.017.783.034,16</b> |

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

|                                                                         | Codes       | Exercice                |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|
| Dettes financières .....                                                | 8921        | 2.612.962.707,6         |
| Emprunts subordonnés .....                                              | 8931        |                         |
| Emprunts obligataires non subordonnés .....                             | 8941        | 768.887.333,39          |
| Dettes de location-financement et assimilées .....                      | 8951        |                         |
| Etablissements de crédit .....                                          | 8961        | 1.844.075.374,25        |
| Autres emprunts .....                                                   | 8971        |                         |
| Dettes commerciales .....                                               | 8981        |                         |
| Fournisseurs .....                                                      | 8991        |                         |
| Effets à payer .....                                                    | 9001        |                         |
| Acomptes reçus sur commandes .....                                      | 9011        |                         |
| Dettes salariales et sociales .....                                     | 9021        |                         |
| Autres dettes .....                                                     | 9051        | 241.196,68              |
| <b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges .....</b> | <b>9061</b> | <b>2.613.203.904,32</b> |

**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        |  |
| <b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise .....</b> | <b>9062</b> |  |

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

|                                                                     | Codes | Exercice   |
|---------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| Dettes fiscales échues .....                                        | 9072  |            |
| Dettes fiscales non échues .....                                    | 9073  | 410.503,59 |
| Dettes fiscales estimées .....                                      | 450   | 345.695,98 |
| <b>Rémunérations et charges sociales</b> (rubrique 454/9 du passif) |       |            |
| Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale .....    | 9076  |            |
| Autres dettes salariales et sociales .....                          | 9077  | 694.328,74 |

**COMPTES DE REGULARISATION**

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

| Exercice                          |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Intérêts courus sur emprunts      | 33.184.713,10  |
| Intérêts sur swaps à payer        | 10.450.445,17  |
| Subventions régionales à reporter | 188.892.587,00 |
| Charges diverses à reporter       | 77.369,26      |

**RESULTATS D'EXPLOITATION**

|                                                                                                                                         | Codes | Exercice      | Exercice précédent |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|--------------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                                                                                          |       |               |                    |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                                                                                           |       |               |                    |
| Ventilation par catégorie d'activité                                                                                                    |       |               |                    |
| Ventilation par marché géographique                                                                                                     |       |               |                    |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                                                                                                   |       |               |                    |
| Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics .....                                                   | 740   |               |                    |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                                                                                           |       |               |                    |
| <b>Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel</b> |       |               |                    |
| Nombre total à la date de clôture .....                                                                                                 | 9086  | 103           | 105                |
| Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein .....                                                                    | 9087  | 100,0         | 90,0               |
| Nombre effectif d'heures prestées .....                                                                                                 | 9088  | 165.673       | 146.343            |
| <b>Frais de personnel</b>                                                                                                               |       |               |                    |
| Rémunérations et avantages sociaux directs .....                                                                                        | 620   | 4.462.876,35  | 3.893.885,10       |
| Cotisations patronales d'assurances sociales .....                                                                                      | 621   | 901.519,27    | 782.793,59         |
| Primes patronales pour assurances extralégales .....                                                                                    | 622   |               |                    |
| Autres frais de personnel .....                                                                                                         | 623   | 463.622,11    | 415.061,95         |
| Pensions de retraite et de survie .....                                                                                                 | 624   | 134.036,62    | 122.523,26         |
| <b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>                                                                               |       |               |                    |
| Dotations (utilisations et reprises) .....                                                                                              | 635   | (+)/(-)       |                    |
| <b>Réductions de valeur</b>                                                                                                             |       |               |                    |
| <b>Sur stocks et commandes en cours</b>                                                                                                 |       |               |                    |
| actées .....                                                                                                                            | 9110  |               |                    |
| reprises .....                                                                                                                          | 9111  |               |                    |
| <b>Sur créances commerciales</b>                                                                                                        |       |               |                    |
| actées .....                                                                                                                            | 9112  | 1.842.602,58  | 881.510,83         |
| reprises .....                                                                                                                          | 9113  | 11.436.700,06 | 2.063.444,62       |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                                                                                               |       |               |                    |
| Constitutions .....                                                                                                                     | 9115  |               |                    |
| Utilisations et reprises .....                                                                                                          | 9116  |               |                    |
| <b>Autres charges d'exploitation</b>                                                                                                    |       |               |                    |
| Impôts et taxes relatifs à l'exploitation .....                                                                                         | 640   | 47.524,00     | 43.396,51          |
| Autres .....                                                                                                                            | 641/8 | 39.761,29     | 20.287,49          |
| <b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>                                                        |       |               |                    |
| Nombre total à la date de clôture .....                                                                                                 | 9096  |               |                    |
| Nombre moyen calculé en équivalents temps plein .....                                                                                   | 9097  | 0,9           | 1,6                |
| Nombre d'heures effectivement prestées .....                                                                                            | 9098  | 1.161         | 2.303              |
| Frais pour l'entreprise .....                                                                                                           | 617   | 45.028,21     | 82.098,86          |

**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

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

| Codes | Exercice     | Exercice précédent |
|-------|--------------|--------------------|
|       |              |                    |
| 9125  | 7.853.883,11 | 8.846.271,69       |
| 9126  |              |                    |
| 6501  |              |                    |
| 6503  |              |                    |
| 6510  |              |                    |
| 6511  |              |                    |
| 653   |              |                    |
| 6560  |              |                    |
| 6561  |              |                    |
|       | 130.952,51   | 18.414,41          |

**RESULTATS EXCEPTIONNELS**

Ventilation des autres produits exceptionnels

Ventilation des autres charges exceptionnelles

| Exercice |
|----------|
|          |

**IMPOTS ET TAXES**

**IMPOTS SUR LE RESULTAT**

|                                                                                                                                  |      |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|
| <b>Impôts sur le résultat de l'exercice</b> .....                                                                                | 9134 | 345.695,98   |
| Impôts et précomptes dus ou versés .....                                                                                         | 9135 | 345.695,98   |
| Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif .....                                                           | 9136 |              |
| Suppléments d'impôts estimés .....                                                                                               | 9137 |              |
| <b>Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs</b> .....                                                                       | 9138 |              |
| Suppléments d'impôts dus ou versés .....                                                                                         | 9139 |              |
| Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés .....                                                                               | 9140 |              |
| <b>Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé</b> |      |              |
| Variation des réductions de valeur                                                                                               |      | 9.296.430,00 |

| Codes | Exercice     |
|-------|--------------|
| 9134  | 345.695,98   |
| 9135  | 345.695,98   |
| 9136  |              |
| 9137  |              |
| 9138  |              |
| 9139  |              |
| 9140  |              |
|       | 9.296.430,00 |

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

**Sources de latences fiscales**

|                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| Latences actives .....                                                        | 9141 |
| Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs ..... | 9142 |
| Autres latences actives                                                       |      |
| Latences passives .....                                                       | 9144 |
| 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) ..... | 9145 |
| Par l'entreprise .....             | 9146 |

**Montants retenus à charge de tiers, au titre de**

|                               |      |              |
|-------------------------------|------|--------------|
| Précompte professionnel ..... | 9147 | 1.269.257,72 |
| Précompte mobilier .....      | 9148 |              |

| Codes | Exercice     | Exercice précédent |
|-------|--------------|--------------------|
| 9145  |              |                    |
| 9146  |              |                    |
| 9147  | 1.269.257,72 | 1.120.399,38       |
| 9148  |              |                    |

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

|                                                                                                                                                                                                             | Codes | Exercice |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|
| <b>GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SURETE DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS .....</b>                                                                | 9149  |          |
| <b>Dont</b>                                                                                                                                                                                                 |       |          |
| 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  |          |
| <b>GARANTIES REELLES</b>                                                                                                                                                                                    |       |          |
| <b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise</b>                                               |       |          |
| 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  |          |
| <b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers</b>                                                      |       |          |
| 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  |          |
| <b>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</b>                                                                    |       |          |
| <b>ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS</b>                                                                                                                                               |       |          |
| <b>ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS</b>                                                                                                                                                  |       |          |
| <b>MARCHE A TERME</b>                                                                                                                                                                                       |       |          |
| Marchandises achetées (à recevoir) .....                                                                                                                                                                    | 9213  |          |
| Marchandises vendues (à livrer) .....                                                                                                                                                                       | 9214  |          |
| Devises achetées (à recevoir) .....                                                                                                                                                                         | 9215  |          |
| Devises vendues (à livrer) .....                                                                                                                                                                            | 9216  |          |
| <b>ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHEES A DES VENTES OU PRESTATIONS DEJA EFFECTUEES</b>                                                                                                  |       |          |
| <b>LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS</b>                                                                                                                                                  |       |          |
| <b>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</b> |       |          |

**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:                 | 2.562.962.708 € |
| Emprunts garantis par l'Etat fédéral :                    | 50.241.197 €    |
| Opérations sur taux d'intérêts (produits de couverture) : | 669.555.000 €   |
| Réservations pour avances aux guichets:                   | 10.943.280 €    |
| Offres prêts aux particuliers:                            | 16.582.483 €    |

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

|                                                                                                                                | Codes   | Exercice     | Exercice précédent |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------|--------------------|
| <b>ENTREPRISES LIEES</b>                                                                                                       |         |              |                    |
| <b>Immobilisations financières</b> .....                                                                                       | (280/1) |              |                    |
| Participations .....                                                                                                           | (280)   |              |                    |
| Créances subordonnées .....                                                                                                    | 9271    |              |                    |
| Autres créances .....                                                                                                          | 9281    |              |                    |
| <b>Créances sur les entreprises liées</b> .....                                                                                | 9291    |              |                    |
| A plus d'un an .....                                                                                                           | 9301    |              |                    |
| A un an au plus .....                                                                                                          | 9311    |              |                    |
| <b>Placements de trésorerie</b> .....                                                                                          | 9321    |              |                    |
| Actions .....                                                                                                                  | 9331    |              |                    |
| Créances .....                                                                                                                 | 9341    |              |                    |
| <b>Dettes</b> .....                                                                                                            | 9351    |              |                    |
| A plus d'un an .....                                                                                                           | 9361    |              |                    |
| A un an au plus .....                                                                                                          | 9371    |              |                    |
| <b>Garanties personnelles et réelles</b>                                                                                       |         |              |                    |
| 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    |              |                    |
| <b>Autres engagements financiers significatifs</b> .....                                                                       | 9401    |              |                    |
| <b>Résultats financiers</b>                                                                                                    |         |              |                    |
| Produits des immobilisations financières .....                                                                                 | 9421    | 367.417,07   |                    |
| Produits des actifs circulants .....                                                                                           | 9431    |              |                    |
| Autres produits financiers .....                                                                                               | 9441    |              |                    |
| Charges des dettes .....                                                                                                       | 9461    |              |                    |
| Autres charges financières .....                                                                                               | 9471    |              |                    |
| <b>Cessions d'actifs immobilisés</b>                                                                                           |         |              |                    |
| Plus-values réalisées .....                                                                                                    | 9481    |              |                    |
| Moins-values réalisées .....                                                                                                   | 9491    |              |                    |
| <b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION</b>                                                                                  |         |              |                    |
| <b>Immobilisations financières</b> .....                                                                                       | (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    |              |                    |
| <b>Créances</b> .....                                                                                                          | 9292    |              |                    |
| A plus d'un an .....                                                                                                           | 9302    |              |                    |
| A un an au plus .....                                                                                                          | 9312    |              |                    |
| <b>Dettes</b> .....                                                                                                            | 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 MARCHÉ**

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 |
|----------|
|          |

**RELATIONS FINANCIERES AVEC**

**LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ETRE LIEES A CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9500  |          |
| 9501  |          |
| 9502  |          |
| 9503  |          |
| 9504  |          |

Créances sur les personnes précitées .....

Conditions principales des créances

Garanties constituées en leur faveur .....

Conditions principales des garanties constituées

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur .....

Conditions principales des autres engagements

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants .....

Aux anciens administrateurs et anciens gérants .....

| Codes | Exercice  |
|-------|-----------|
| 9505  | 20.570,00 |
| 95061 |           |
| 95062 |           |
| 95063 |           |
| 95081 |           |
| 95082 |           |
| 95083 |           |

**LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE (ILS SONT LIES)**

Emoluments du (des) commissaire(s) .....

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

**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****Nombre moyen de travailleurs**

|                                              | Codes | Total | 1. Hommes | 2. Femmes |
|----------------------------------------------|-------|-------|-----------|-----------|
| Temps plein .....                            | 1001  | 90,2  | 37,4      | 52,8      |
| Temps partiel .....                          | 1002  | 14,8  | 5,0       | 9,8       |
| Total en équivalents temps plein (ETP) ..... | 1003  | 100,0 | 40,3      | 59,7      |

**Nombre d'heures effectivement prestées**

|                     | Codes | Total   | 1. Hommes | 2. Femmes |
|---------------------|-------|---------|-----------|-----------|
| Temps plein .....   | 1011  | 148.625 | 61.494    | 87.131    |
| Temps partiel ..... | 1012  | 17.048  | 5.123     | 11.925    |
| Total .....         | 1013  | 165.673 | 66.617    | 99.056    |

**Frais de personnel**

|                     | Codes | Total        | 1. Hommes    | 2. Femmes    |
|---------------------|-------|--------------|--------------|--------------|
| Temps plein .....   | 1021  | 5.207.089,55 | 2.154.459,37 | 3.052.630,18 |
| Temps partiel ..... | 1022  | 597.260,60   | 179.467,74   | 417.792,86   |
| Total .....         | 1023  | 5.804.350,15 | 2.333.927,11 | 3.470.423,04 |

**Montant des avantages accordés en sus du salaire .....**

|                                                        | Codes | Total     | 1. Hommes | 2. Femmes |
|--------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Montant des avantages accordés en sus du salaire ..... | 1033  | 29.757,81 | 12.753,35 | 17.004,46 |

**Au cours de l'exercice précédent**

|                                                        | Codes | P. Total     | 1P. Hommes   | 2P. Femmes   |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|--------------|
| Nombre moyen de travailleurs en ETP .....              | 1003  | 90,0         | 38,3         | 51,7         |
| Nombre d'heures effectivement prestées .....           | 1013  | 146.343      | 60.586       | 85.757       |
| Frais de personnel .....                               | 1023  | 4.912.813,98 | 2.232.956,24 | 2.679.857,74 |
| Montant des avantages accordés en sus du salaire ..... | 1033  | 15.438,61    | 6.616,55     | 8.822,06     |

**A la date de clôture de l'exercice****Nombre de travailleurs****Par type de contrat de travail**

|                                                              |     |    |    |      |
|--------------------------------------------------------------|-----|----|----|------|
| Contrat à durée indéterminée .....                           | 110 | 88 | 15 | 98,4 |
| Contrat à durée déterminée .....                             | 111 |    |    |      |
| Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini ..... | 112 |    |    |      |
| Contrat de remplacement .....                                | 113 |    |    |      |

**Par sexe et niveau d'études**

|                                             |      |    |    |      |
|---------------------------------------------|------|----|----|------|
| Hommes .....                                | 120  | 37 | 4  | 39,2 |
| de niveau primaire .....                    | 1200 |    | 1  | 0,5  |
| de niveau secondaire .....                  | 1201 | 4  | 1  | 4,7  |
| de niveau supérieur non universitaire ..... | 1202 | 9  |    | 9,0  |
| de niveau universitaire .....               | 1203 | 24 | 2  | 25,0 |
| Femmes .....                                | 121  | 51 | 11 | 59,2 |
| de niveau primaire .....                    | 1210 | 4  |    | 4,0  |
| de niveau secondaire .....                  | 1211 | 17 | 4  | 19,9 |
| de niveau supérieur non universitaire ..... | 1212 | 15 | 1  | 15,8 |
| de niveau universitaire .....               | 1213 | 15 | 6  | 19,5 |

**Par catégorie professionnelle**

|                              |     |    |    |      |
|------------------------------|-----|----|----|------|
| Personnel de direction ..... | 130 | 6  | 1  | 6,8  |
| Employés .....               | 134 | 82 | 14 | 91,6 |
| Ouvriers .....               | 132 |    |    |      |
| Autres .....                 | 133 |    |    |      |

| Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en équivalents temps plein |
|-------|----------------|------------------|-------------------------------------|
| 105   | 88             | 15               | 98,4                                |
| 110   | 88             | 15               | 98,4                                |
| 111   |                |                  |                                     |
| 112   |                |                  |                                     |
| 113   |                |                  |                                     |
| 120   | 37             | 4                | 39,2                                |
| 1200  |                | 1                | 0,5                                 |
| 1201  | 4              | 1                | 4,7                                 |
| 1202  | 9              |                  | 9,0                                 |
| 1203  | 24             | 2                | 25,0                                |
| 121   | 51             | 11               | 59,2                                |
| 1210  | 4              |                  | 4,0                                 |
| 1211  | 17             | 4                | 19,9                                |
| 1212  | 15             | 1                | 15,8                                |
| 1213  | 15             | 6                | 19,5                                |
| 130   | 6              | 1                | 6,8                                 |
| 134   | 82             | 14               | 91,6                                |
| 132   |                |                  |                                     |
| 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   | 0,9                      |                                                     |
| 151   | 1.161                    |                                                     |
| 152   | 45.028,21                |                                                     |

**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   | 8              |                  | 8,0                                 |
| 210   | 5              |                  | 5,0                                 |
| 211   | 3              |                  | 3,0                                 |
| 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   | 10             |                  | 10,0                                |
| 310   | 7              |                  | 7,0                                 |
| 311   | 3              |                  | 3,0                                 |
| 312   |                |                  |                                     |
| 313   |                |                  |                                     |
| 340   |                |                  |                                     |
| 341   |                |                  |                                     |
| 342   | 3              |                  | 3,0                                 |
| 343   | 7              |                  | 7,0                                 |
| 350   |                |                  |                                     |

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

|                                                                                                                                  | Codes | Hommes    | Codes | Femmes    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-------|-----------|
| <b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>                   |       |           |       |           |
| Nombre de travailleurs concernés .....                                                                                           | 5801  | 32        | 5811  | 30        |
| Nombre d'heures de formation suivies .....                                                                                       | 5802  | 1.122     | 5812  | 723       |
| Coût net pour l'entreprise .....                                                                                                 | 5803  | 60.177,00 | 5813  | 29.740,00 |
| dont coût brut directement lié aux formations .....                                                                              | 58031 | 60.177,00 | 58131 | 29.740,00 |
| dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs .....                                                               | 58032 |           | 58132 |           |
| dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire) .....                                                          | 58033 |           | 58133 |           |
| <b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b> |       |           |       |           |
| Nombre de travailleurs concernés .....                                                                                           | 5821  |           | 5831  |           |
| Nombre d'heures de formation suivies .....                                                                                       | 5822  |           | 5832  |           |
| Coût net pour l'entreprise .....                                                                                                 | 5823  |           | 5833  |           |
| <b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>                                      |       |           |       |           |
| Nombre de travailleurs concernés .....                                                                                           | 5841  |           | 5851  |           |
| Nombre d'heures de formation suivies .....                                                                                       | 5842  |           | 5852  |           |
| Coût net pour l'entreprise .....                                                                                                 | 5843  |           | 5853  |           |

## REGLES D'EVALUATION

### 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 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 <= 10.000 € = risque \* 50%

" Si retard > 10.000 € = risque

## REGLES D'EVALUATION

- Réduction de valeur =
- " Si risque pondéré <= 0 : 0
- " Si risque pondéré <= 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) 4 correspond 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 des 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,...

Les immeubles destinés à la vente font l'objet de réductions de valeur lorsqu'à la date de clôture, leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur comptable.

## 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.

## COMPTES 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 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.

**REGLES D'EVALUATION**

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 |
| 2017 | 46.450.107,07  | 7.322.278,75 | 2.444.742,17 | 385.383,10 |
| 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 |

**REGLES D'EVALUATION**

|      |               |              |              |            |
|------|---------------|--------------|--------------|------------|
| 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.

**COMPTES 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.

\* Impact comptable :

## REGLES D'EVALUATION

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 compte de régularisation.

- Charges à imputer

## **REGLES D'EVALUATION**

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, voire impossible, font l'objet, si leur importance relative le justifie, d'un commentaire circonstancié dans les annexes des comptes annuels.

## RAPPORT DE GESTION

**Rapport de gestion du Conseil d'administration  
à l'Assemblée générale du 12 juin 2014.****1. Commentaire des comptes annuels.**

- Les comptes annuels proposés à l'approbation de l'assemblée générale présentent un total de bilan de 3.243.753.685,98 € (contre 3.008.266.088,21 € à fin 2012) et un bénéfice de 18.935.295,90 € (contre un bénéfice de 8.265.145,93 € en 2012).
- Le résultat de l'exercice 2013 a bénéficié, comme c'est le cas depuis 2003, de la reprise annuelle du subside en capital<sup>1</sup> à raison de 9.306.498,68 € (dont 465.324,96 € de prélèvement sur les impôts différés), conformément aux règles d'évaluation. Hormis ce mouvement particulier, le résultat de l'année serait un bénéfice de 10.673.402,10 € compte non tenu de l'ajustement de la charge fiscale estimée relative à ce subside.
- Les règles d'évaluation relatives aux réductions de valeur ont été modifiées pour les comptes 2013. En effet, la règle en vigueur depuis 2003 consistait à appliquer un même pourcentage à l'encours des prêts et des créances sur les guichets. Il a été décidé de ne plus acter systématiquement de réduction de valeur sur les créances envers les guichets du crédit social. En effet, les avances octroyées aux guichets du crédit social sont destinées à financer des prêts aux particuliers pour lesquels les guichets actent déjà, le cas échéant, des réductions de valeur. De plus, le suivi régulier de la situation financière des guichets permet de détecter les risques suffisamment tôt. Des réductions de valeur sur les créances aux guichets seront donc désormais actées de manière individuelle si l'analyse des états financiers des guichets le justifie. Une reprise des réductions de valeur actées par le passé a donc été comptabilisée, à concurrence d'un montant de 10.382.770,41 €. Hormis ce mouvement exceptionnel, le résultat de l'année 2013 serait un bénéfice de 673.402,10 €, compte non tenu de l'ajustement de la charge fiscale estimée.
- La réduction de valeur sur les prêts aux particuliers sera désormais basée sur un calcul individuel du risque en fonction notamment du retard, du montant dû et de la valeur vénale d'origine du bien (voir détail dans les règles d'évaluation). Cette analyse a été facilitée par la mise en place du nouvel outil informatique de gestion des prêts.
- La dotation en capital 2012 présentait un solde positif de 8.233.410 € (budget régional de 30.500.000 € pour coût de l'activité de 22.266.590 €) acté au niveau des comptes de régularisation dans l'attente d'une décision du Gouvernement wallon. En sa séance du 18 juillet 2013 relative au deuxième contrôle budgétaire pour l'année 2013, le Gouvernement wallon a demandé à la SWCS de lui rembourser 4,5 millions d'€ du surplus versé en 2012. Au niveau comptable, ces 4,5 millions ont donc été déduits du compte de régularisation (pas d'impact en compte de résultat) pour obtenir un solde à affecter aux années suivantes de 3.733.410 €. Pour l'année 2013, la dotation en capital prévue au budget de la Région wallonne pour financer l'activité de la SWCS, s'élève à 26.288.000 €. Le coût de l'activité 2013 s'élève quant à lui à 30.259.933 €, soit un mali de 3.971.933 €. Ce mali sera compensé par le solde à affecter des années précédentes (3.733.410 € de 2012 et 238.523 des 2010 et 2011).

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Ce montant est composé du différentiel de flux d'intérêts entre les actifs et passifs de la SWCS (21.624.980 €), des commissions versées aux guichets courtiers (935.684 €), d'un montant destiné à couvrir les pertes encourues sur la production (dossiers courtiers) de l'année (709.794 €) et le coût pluriannuel actualisé des réductions « Habitat pour Tous » (6.989.475 €) pour les actes signés en 2013.

## RAPPORT DE GESTION

se pose donc de savoir si la Région pourra encore, à l'avenir, garantir l'ensemble des besoins de financement de la SWCS ;

- Dans le cadre de la mise en oeuvre de la politique wallonne du logement, les communes ont été invitées à rentrer leur programme triennal "Logement". 17 projets innovants de Community Land Trust ont ainsi été retenus. La SWCS sera amenée à intervenir dans l'exécution de ces projets de l'Ancre communal. Le développement de ces "partenariats" entraînera une mobilisation de ressources tant financières qu'humaines ;
- La mesure « écopack », entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2012, dans le cadre de l'Alliance Emploi-Environnement du Gouvernement wallon a pour objectif de mettre à disposition des ménages un financement attractif (taux à zéro % et préfinancement des primes) pour des travaux, destinés à améliorer la qualité énergétique et environnementale du bâti wallon. Ce projet d'envergure a nécessité des ressources humaines, budgétaires, informatiques, logistiques. L'ensemble des coûts engendrés par cette mesure est à charge du budget de la Région wallonne. La SWCS prête aux particuliers au moyen des avances récupérables octroyées par la Région wallonne. Cette mesure était initialement prévue jusqu'en 2014. La pérennisation ou non de cette mesure aura un impact organisationnel au sein de la SWCS.
- Le mandat de la Directrice générale arrive à échéance le 31 décembre 2014. Sa reconduction éventuelle est liée au processus d'évaluation des mandataires initié par le Conseil d'administration en avril 2014 et qui sera finalisé par le nouveau Gouvernement au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2014.
- L'acquisition du terrain jouxtant le siège social de la SWCS sera le point de départ d'un projet d'envergure à mener en collaboration avec différents partenaires. Ce projet nécessitera des besoins financiers et humains ;
- Dans le cadre du transfert de compétences du Fédéral vers les entités fédérées, les missions attribuées au FRCE (Fonds de Réduction du Coût Global de l'énergie) pourraient revenir à la SWCS. Cette nouvelle mission aura des impacts organisationnels au sein de la SWCS.

### 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[.]

Dans le contexte de crise financière qui perdure depuis quelques années, l'accès aux emprunts bancaires classiques auxquels la SWCS avait généralement recours pour financer ses activités est devenu plus difficile: manque de liquidités, durées des prêts plus courtes, marges bancaires élevées,... Dans ce cadre, la SWCS a souhaité trouver des alternatives de financement.

Elle a ainsi conclu, en 2012, un contrat cadre de prêt avec la Banque du Conseil de l'Europe portant sur 2 années. Elle a également amendé un programme de billets de trésorerie lui permettant désormais d'émettre sur le long terme auprès d'investisseurs institutionnels (assureurs, fonds de pension...). En 2013, la SWCS a décidé d'ouvrir le cahier des charges relatif au financement, afin de permettre aux investisseurs autres que les seules banques de remettre une offre.

C'est ainsi qu'elle s'est finalement financée en dehors du circuit bancaire classique : emprunt auprès de la Banque du Conseil de l'Europe, émissions de billets de trésorerie à moyen et long terme et emprunts auprès de compagnies d'assurances et de fonds de pensions.

## RAPPORT DE GESTION

se pose donc de savoir si la Région pourra encore, à l'avenir, garantir l'ensemble des besoins de financement de la SWCS ;

- Dans le cadre de la mise en oeuvre de la politique wallonne du logement, les communes ont été invitées à rentrer leur programme triennal "Logement". 7 projets innovants de Community Land Trust ont ainsi été retenus. La SWCS sera amenée à intervenir dans l'exécution de ces projets de l'Ancre communal. Le développement de ces "partenariats" entraînera une mobilisation de ressources tant financières qu'humaines ;
- La mesure « écopack », entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2012, dans le cadre de l'Alliance Emploi-Environnement du Gouvernement wallon a pour objectif de mettre à disposition des ménages un financement attractif (taux à zéro % et préfinancement des primes) pour des travaux, destinés à améliorer la qualité énergétique et environnementale du bâti wallon. Ce projet d'envergure a nécessité des ressources humaines, budgétaires, informatiques, logistiques. L'ensemble des coûts engendrés par cette mesure est à charge du budget de la Région wallonne. La SWCS prête aux particuliers au moyen des avances récupérables octroyées par la Région wallonne. Cette mesure était initialement prévue jusqu'en 2014. La pérennisation ou non de cette mesure aura un impact organisationnel au sein de la SWCS.
- Le mandat de la Directrice générale arrive à échéance le 31 décembre 2014. Sa reconduction éventuelle est liée au processus d'évaluation des mandataires initié par le Conseil d'administration en avril 2014 et qui sera finalisé par le nouveau Gouvernement au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2014.
- L'acquisition du terrain jouxtant social le siège de la SWCS sera le point de départ d'un projet d'envergure à mener en collaboration avec différents partenaires. Ce projet nécessitera des besoins financiers et humains ;
- Dans le cadre du transfert de compétences du Fédéral vers les entités fédérées, les missions attribuées au FRCE (Fonds de Réduction du Coût Global de l'énergie) pourraient revenir à la SWCS. Cette nouvelle mission aura des impacts organisationnels au sein de la SWCS.

### 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[.]

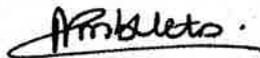
Dans le contexte de crise financière qui perdure depuis quelques années, l'accès aux emprunts bancaires classiques auxquels la SWCS avait généralement recours pour financer ses activités est devenu plus difficile: manque de liquidités, durées des prêts plus courtes, marges bancaires élevées,... Dans ce cadre, la SWCS a souhaité trouver des alternatives de financement.

Elle a ainsi conclu, en 2012, un contrat cadre de prêt avec la Banque du Conseil de l'Europe portant sur 2 années. Elle a également amendé un programme de billets de trésorerie lui permettant désormais d'émettre sur le long terme auprès d'investisseurs institutionnels (assureurs, fonds de pension...). En 2013, la SWCS a décidé d'ouvrir le cahier des charges relatif au financement, afin de permettre aux investisseurs autres que les seules banques de remettre une offre.

C'est ainsi qu'elle s'est finalement financée en dehors du circuit bancaire classique : emprunt auprès de la Banque du Conseil de l'Europe, émissions de billets de trésorerie à moyen et long terme et emprunts auprès de compagnies d'assurances et de fonds de pensions.

**RAPPORT DE GESTION****8. Risques et incertitudes (article 96 du Code des sociétés).**

- La SWCS veille à contenir son contentieux. Les effets de la crise économique se font toujours ressentir et de plus en plus de consommateurs éprouvent des difficultés de remboursement. La SWCS est par conséquent confrontée à une croissance de défauts de remboursement de la part des débiteurs hypothécaires. La SWCS a toutefois souscrit (en 2010) au système de la Garantie de bonne fin de la Région wallonne : il s'agit d'un fonds de garantie constitué par le paiement, par l'emprunteur, d'une cotisation de 0,02 % du montant du prêt hypothécaire. Ce fonds intervient dans la perte subie par l'organisme prêteur à la suite de la vente forcée d'un bien. Grâce à cette garantie de la Région wallonne, le risque que pourrait subir la SWCS sera donc limité dans le futur.
- L'octroi de prêts à tempérament (« écoprêts » et « écopacks » à 0%) constitue un risque pour la SWCS, dans la mesure où aucune garantie n'est constituée, contrairement aux prêts hypothécaires. En ce qui concerne les écoprêts, ce risque est limité étant donné que le fonds de garantie de la Région wallonne intervient également en cas de perte. En ce qui concerne la mesure « écopack », les pertes éventuelles seront couvertes par la Région wallonne, conformément à la convention de financement.
- 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, la totalité du bénéfice 2013 de la SWCS (18.935.295,90 €) est affectée à la réserve indisponible. Après cette opération, le ratio obtenu est de 3.60 %. 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****RAPPORT DU COLLÈGE DES COMMISSAIRES A L'ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE  
DU CRÉDIT SOCIAL SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE  
CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

**Attestation sans réserve des comptes annuels**

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 3.243.753.685,98 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 18.395.295,90.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictees par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2013 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

**RAPPORT DES COMMISSAIRES****Mentions et informations complémentaires**

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

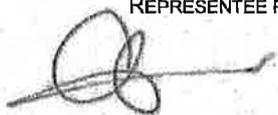
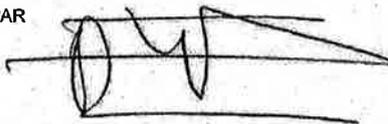
Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Nous pouvons confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons 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 ;
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ;
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Gosselies, le 24 mai 2014

**LE COLLÈGE DES COMMISSAIRES****RSM – INTERAUDIT SCRL****COUR DES COMPTES**

REPRÉSENTÉE PAR

**CÉLINE ARNAUD**  
ASSOCIÉE**THIERRY LEJUSTE**  
ASSOCIÉ

REPRÉSENTÉE PAR

**ALAIN BOLLY**  
GREFFIER