



Rapport annuel 2014

Société wallonne du crédit social



LE SECTEUR DU CRÉDIT SOCIAL

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

p.3



LES PRÊTS LOGEMENT

PRÊT HYPOTHÉCAIRE.....	12
PRÊT À TEMPÉRAMENT.....	13
COMMENT EN BÉNÉFICIER ?	14

p.11



L'ACTIVITÉ 2014

RÉALISATIONS MARQUANTES.....	18
RECouvreMENT DES CRÉANCES.....	23

p.17

2015 >

PERSPECTIVES 2015

PERSPECTIVES 2015.....	25
------------------------	----

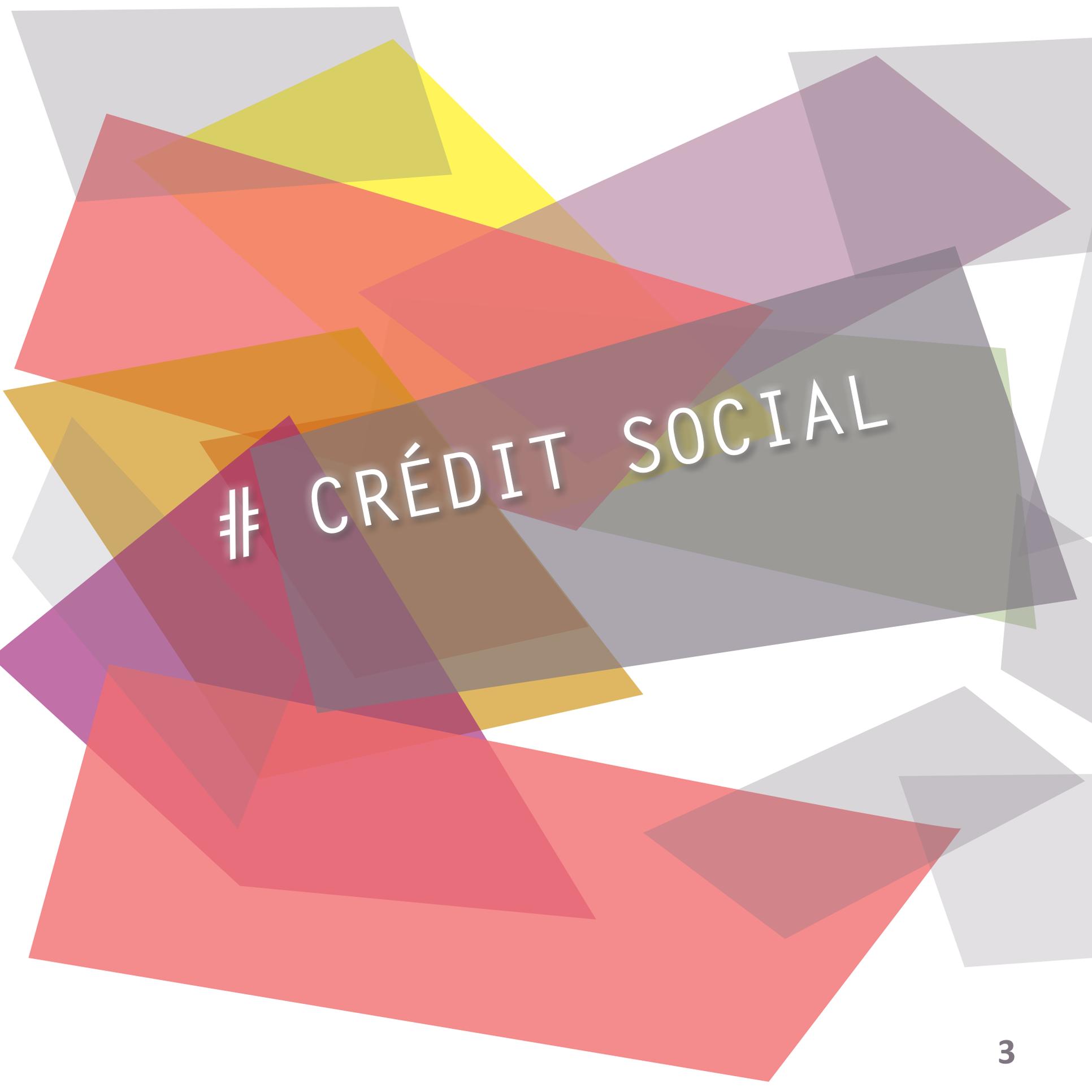
p.24



CHIFFRES 2014

INTRODUCTION.....	28
CHIFFRES 2014 HABITAT POUR TOUS.....	30
CHIFFRES 2014 ÉCOPACK.....	57

p.27



CRÉDIT SOCIAL

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 et les droits d'enregistrement. Les travaux et l'assurance-vie obligatoire peuvent également être financés.
- **Les prêts à tempérament écopack à 0 %** : il s'agit d'un crédit destiné au financement de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement. L'écopack est un prêt à tempérament dont le taux (TAEG) est de 0 %. L'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.

La SWCS a la forme d'une société anonyme de droit public. Son capital social s'élève à 15.775.043,77 € représenté par 63.100 actions dont 63.099 détenues par la Wallonie et une par l'Association du logement social (ALS). Le 31 décembre 2004, la Wallonie a, en effet, racheté les parts détenues par la Société wallonne du logement pour se conformer aux dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable qui prévoit que la Région doit détenir au moins 75 % du capital de la société.

Les missions de la SWCS

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

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

Les lignes directrices du contrat de gestion

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

En octobre 2013, un nouveau contrat de gestion de 5 ans entre la Wallonie et la Société wallonne de crédit social.

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

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

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

La politique du crédit social en Wallonie

En Wallonie, deux organismes sont chargés par le Gouvernement wallon d'accorder les prêts Habitat pour Tous et les écopacks à 0 %. Il s'agit du Fonds du logement des familles

nombreuses de Wallonie (FLW) et de la SWCS. Le FLW octroie les mêmes formules de prêts mais à des conditions qui sont adaptées aux familles ayant au moins 3 enfants. Aujourd'hui, la SWCS et le FLW constituent les acteurs essentiels de la politique wallonne en matière d'accès à la propriété et d'amélioration de performance énergétique des logements.

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.

L'entreprise de crédit

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

Les organes de décision

- **L'Assemblée générale** : cette assemblée est composée des actionnaires (la Wallonie et l'ALS – Association du logement social). Les administrateurs, la Directrice générale et les commissaires du Gouvernement peuvent également participer aux réunions mais seuls les actionnaires 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 2014 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. En sa séance du 18 décembre 2014, le Gouvernement wallon a décidé de reconduire la Directrice générale dans sa fonction.
- **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 contrô-

ler 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, des deux commissaires du Gouvernement wallon ainsi que de deux experts externes.

Le crédit hypothécaire en Belgique

En Belgique, on compte plus de 170 entreprises inscrites auprès de la FSMA qui sont habilitées à réaliser une activité de crédit hypothécaire.

En outre, 5 organismes répartis dans les 3 régions du pays sont spécifiquement chargés d'accorder des prêts hypothécaires sociaux. En Wallonie, il s'agit du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et de la Société wallonne du crédit social. À Bruxelles, c'est le Fonds du logement de la région de Bruxelles-Capitale qui assure cette activité. En Flandre, deux organismes octroient et gèrent les prêts sociaux : la Vlaams maatschappij voor sociale wonen (VMSW) et le Vlaams woningfonds.

Les principaux partenaires

- **Le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW)** : le FLW partage la mission, avec la SWCS, de favoriser l'accès à la propriété en Wallonie. D'une part, il aide les familles nombreuses à accéder à la propriété ou à la location d'un logement. D'autre part, il contrôle, coordonne et finance les organismes de logement à finalité sociale (agences immobilières sociales, associations de promotion du logement et régies des quartiers). Il s'est aussi vu confier la mission d'octroyer l'écopack avec la SWCS. www.flw.be
- **Whestia** : Whestia propose des assurances « solde restant dû » pour les

prêts hypothécaires sociaux de la SWCS et du FLW. La gestion des dossiers se veut résolument sociale par rapport aux assurances classiques proposées sur le marché. En choisissant une assurance chez Whestia, on peut en outre bénéficier d'une réduction de 0,20 % sur le taux d'un prêt social. www.whestia.be

- **La Société wallonne du logement (SWL)** : la SWL assure la tutelle, le conseil et l'assistance des 64 Sociétés de Logement de service public (SLSP) et coordonne le développement et la gestion locative d'un parc de 101.000 logements sociaux en Wallonie. Les ménages qui contractent un prêt Habitat pour tous pour acheter un logement social bénéficient d'une avantageuse réduction de 0,50 % sur leur taux pendant 8 ans. www.swl.be
- **La Direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4)** : cette branche du Service public de Wallonie est divisée en deux départements dont l'un gère l'octroi des aides au logement et l'autre l'octroi des primes énergie. <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 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
- **Le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD)** : Le Centre est un opérateur entièrement au service du secteur. Aux côtés des organismes prêteurs, gestionnaires immobiliers ou régulateurs, le CEHD assure le métier indispensable de chercheur et d'organisateur de l'information statistique sur le logement en vue de concevoir et de mettre en oeuvre les politiques innovantes de l'habitat durable en Wallonie. www.cehd.be
- **eWBS** : Depuis juillet 2009, les Gouvernements wallon et de la Fédération Wallonie-Bruxelles conjuguent leurs efforts en matière de simplification au travers « d'Ensemble Simplifions », un plan d'actions en commun. Depuis février 2013, un pas de plus a été franchi avec la mise en oeuvre de la 1^{ère} administra-

tion commune entre les 2 entités fédérées : l'eWBS désormais compétente pour la simplification administrative et l'administration électronique des 2 entités.

www.ensemblesimplifions.be

- **L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement** : L'Observatoire a été créé en mars 1994. Il est chargé de l'étude des services financiers offerts aux personnes physiques et notamment du crédit, ainsi que de l'étude et de la prévention du surendettement. La SWCS collabore régulièrement avec les CPAS et les services de médiations de dettes dans le cadre de la gestion des dossiers contentieux.
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
- **Banque du Conseil de l'Europe** : La CEB est une banque multilatérale de développement à vocation exclusivement sociale. En apportant une expertise technique et financière à des projets à fort impact social dans ses pays membres, elle promeut activement la cohésion sociale et renforce l'intégration sociale en Europe. La CEB est un instrument majeur de la politique de solidarité en Europe. Le contrat signé en 2012, entre la SWCS et la CEB a permis de soutenir les activités de l'entreprise en 2013 et 2014.
www.coebank.org



Espace Environnement



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

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

<p>Crédit à l'épargne immobilière Rue de Tourcoing, 46 7700 MOUSCRON T. 056/33.17.67 F. 056/84.03.04 info@ceimouscron.be</p>	<p>Le crédit hypothécaire O. Bricoult Rue de la Station, 232 A 6200 CHATELET T. 071/38.30.43 F. 071/39.17.73 o.bricoult@skynet.be</p>	<p>Le crédit social de la province du Brabant wallon Avenue de Burlet, 1 1400 NIVELLES T. 067/21.34.94 F. 067/21.22.26 cred.soc.nivelles@skynet.be</p>	<p>Crédit social logement Chaussée de Heusy, 1-5 4800 VERVIERS T. 087/33.97.66 F. 087/31.45.20 csl.verviers@skynet.be</p>	<p>Crédissimo Rue du Charbonnage, 7 A 4100 SERAING T. 04/337.50.53 F. 04/338.02.27 info@credissimo.be</p>
<p>Crédissimo Hainaut Rue Royale, 85 7500 TOURNAI T. 069/22.29.65 F. 069/23.60.77 info@credissimohainaut.be</p>		<p>L'ouvrier chez lui Rue d'Amérique, 26/01 4500 HUY T. 085/83.09.70 F. 085/83.09.79 ocl@hbmhuy.be</p>	<p>Terre et foyer Avenue du Roi Baudouin, 29 4432 ANS-ALLEUR T. 04/247.34.66 F. 04/247.35.00 info@terreetfoyer.be</p>	
<p>Le petit propriétaire Rue St Jacques, 5 7500 TOURNAI T. 069/22.29.51 F. 069/23.64.69 petit.proprio@busmail.net</p>		<p>Le travailleur chez lui Rue Sainte Marie, 5 4000 LIEGE T. 04/252.40.50 F. 04/252.47.60 info@satcl.be</p>	<p>Société de crédit pour habitations sociales Rue des Arsilliers, 26 4960 MALMEDY T. 080/33.06.25 F. 080/33.06.56 schs.malmedy@skynet.be</p>	
<p>Tous propriétaires Rue Albert 1er, 177 6560 ERQUELINNES T. 071/55.61.61 F. 071/55.40.41 p.desmet@tousproprietaires.be</p>		<p>Le crédit social & les petits proprié- taires réunis Grand'Rue, 89 6200 CHATELET T. 071/38.04.26 F. 071/40.30.11 credit.social.chatelet@skynet.be</p>	<p>Crédit social du Luxembourg Rue Général Molitor, 22 6700 ARLON T. 063/23.26.74 F. 063/23.54.62 v.pypaert@creditsocial-lux.be</p>	
<p>La maison ouvrière de l'arrondisse- ment de Charleroi Rue de France, 34 6000 CHARLEROI T. 071/31.03.87 F. 071/30.25.94 maisonouvriere@hotmail.com</p>		<p>Société terrienne de crédit social du Hainaut Rue Defacqz, 37 7800 ATH T. 068/84.10.29 F. 068/84.10.35 societeterrienneath@skynet.be</p>	<p>Habitation Lambotte Avenue Cadoux, 14 5500 DINANT T. 082/22.52.25 F. 082/22.42.00 habitation.lambotte@busmail.net</p>	<p>La terrienne du Luxembourg Rue Porte Haute, 21 6900 MARCHE-EN-FAMENNE T. 084/32.21.02 F. 084/31.65.03 terlux1307@gmail.com</p>
<p>Building Chaussée de Bruxelles, 122 6040 JUMET T. 071/35.28.12 F. 071/35.76.54 building@skynet.be</p>	<p>La prévoyance Rue Hamoir, 10-12 7100 LA LOUVIERE T. 064/22.11.06 F. 064/28.16.66 la.prevoyance@skynet.be</p>	<p>La terrienne du crédit social Rue Capitaine Jomouton, 44 5100 JAMBES T. 081/30.02.06 F. 081/31.08.19 laterrienneducreditsocial@skynet.be</p>	<p>ProxiPrêt Rue Grande, 1 5100 WIERDE T. 081/73.37.66 F. 081/74.13.97 contacts@proxipret.be</p>	

Gestion des ressources humaines

En 2014, l'organisation interne de la SWCS est restée assez similaire à celle de 2013. L'engagement d'un conseiller en sécurité de l'information marque la principale évolution.

Quelques chiffres clés

Fin 2014, la SWCS comptait au total 99 collaborateurs soit le même nombre qu'en 2013 parmi lesquels on retrouve :

- 92 agents contractuels et 7 statutaires ;
- 86 temps pleins et 13 temps partiels ;
- 61 femmes et 38 hommes ;
- 35 titulaires d'un master, 29 d'un bachelier, 31 d'un diplôme de l'enseignement secondaire supérieur et 4 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 départs

- 6 personnes ont quitté la SWCS en 2014.

Formations des agents

Au total, 64 formations ont été suivies, ce qui représente 92 journées.

Celles-ci relevaient principalement de :

- L'informatique : Word, Power-point, Excel, Sharepoint ;
- La performance énergétique des bâtiments : habitat groupé, thermographie ;
- Le contact direct avec les personnes : l'accueil des personnes, la vulgarisation de l'information ;
- La fiscalité ;
- Les marchés publics ;
- La sécurité : la loi sur les risques psychosociaux, travailler en sécurité avec des tiers, etc. ;

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

Rémunération des administrateurs

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

Composition du Conseil d'administration 2008-2013

Daniel Jacqmin, Président
Pierre-Marie Dufranne, Vice-Président
Laurence Barbaix, Administratrice
Ornella Cencig, Administratrice
Hervé Briet, Administrateur
Jean-Michel Degraeve, Administrateur
Cyprien Devillers, Administrateur
Régis Doyen, Administrateur
Renaud Duquesne, Administrateur
Bernard Horenbeek, Administrateur
Siegfried Köttén, Administrateur
Sylvie Marique, Administratrice
Patricia Noirhomme, Administratrice
Michel Grégoire, Administrateur avec voix consultative
Bernard Monnier, Commissaire du Gouvernement
Marc Williquet, Commissaire au Gouvernement

Composition du Conseil d'administration 2013-2018

Basilio Napoli, Président
Sébastien Deschamps¹, Vice-Président
Laurence Barbaix, Administratrice
Ornella Cencig, Administratrice
Jean-Michel Degraeve, Administrateur
Régis Doyen, Administrateur
Renaud Duquesne, Administrateur
Florence Giet, Administratrice
Siegfried Köttén, Administrateur
Sylvie Marique, Administratrice
Bernard Monnier, Administrateur
Corinne Verhaeghe, Administratrice
Caroline Desalle², Administratrice
Michel Grégoire, Administrateur avec voix consultative
Rim Ben Achour³, Commissaire du Gouvernement
Christine Cornez⁴, Commissaire au Gouvernement

1. S.Deschamps a remplacé H. Briet en mars 2014

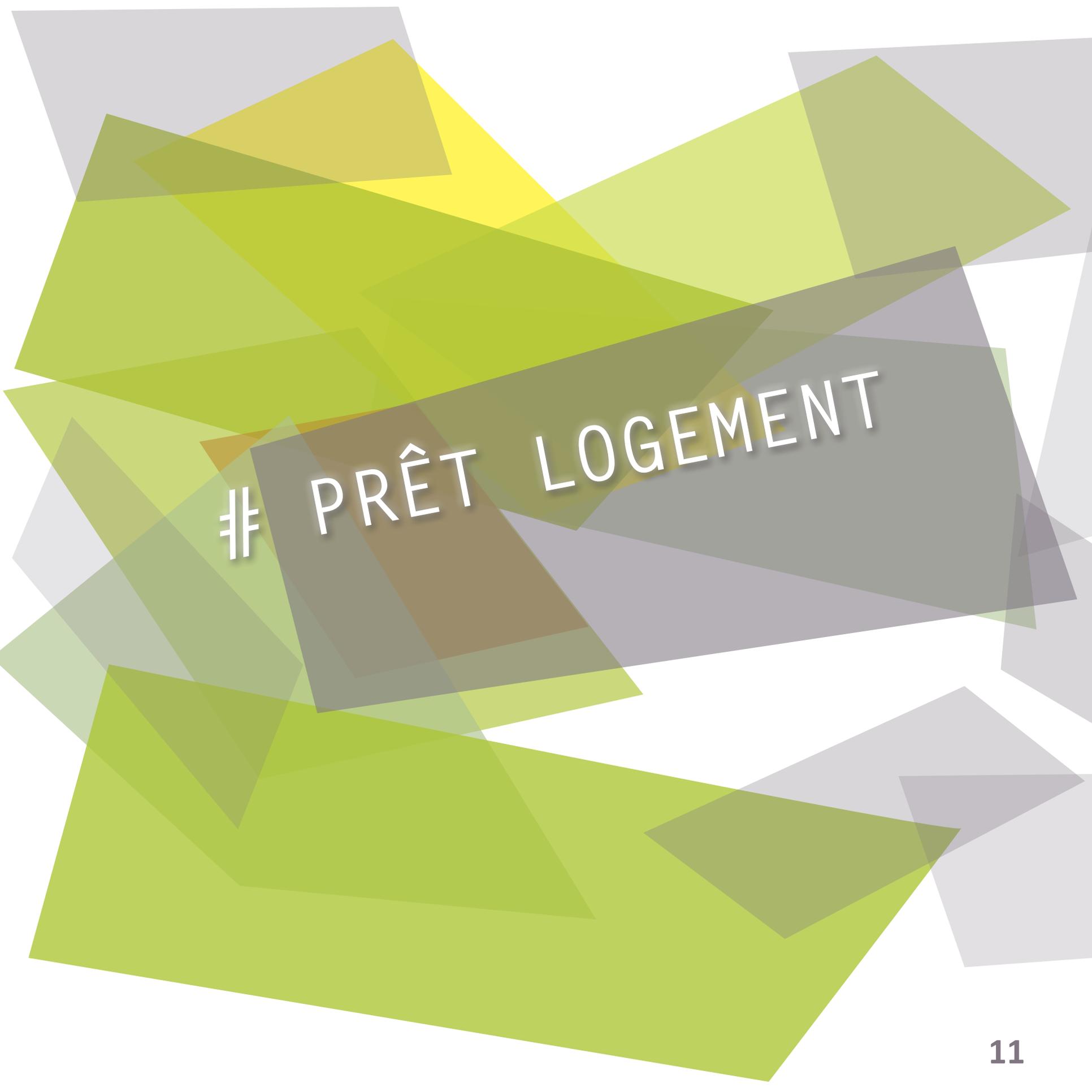
2. C.Desalle a remplacé V. Waroux en janvier 2015

3. R. Ben Achour a remplacé L. Boverie en janvier 2015

4. C.Cornez a remplacé S. Lefèvre en janvier 2015

Le Conseil d'administration a été renouvelé en septembre 2013. En application du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, la rémunération nette perçue en 2014 par chaque administrateur et commissaire du Gouvernement wallon est reprise dans le tableau ci-dessous. 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
Basilio Napoli	Président	8.235,59 €
Sébastien Deschamps	Vice-président	4.389,42 €
Laurence Barbaix	Administrateur	3.453,70 €
Hervé Briet	Administrateur	436,49 €
Ornella Cencig	Administrateur	2.316,08 €
Jean-Michel Degraeve	Administrateur	2.896,65 €
Régis Doyen	Administrateur	4.804,13 €
Renaud Duquesne	Administrateur	2.397,01 €
Florence Giet	Administrateur	2.499,52 €
Siegfried Kötten	Administrateur	3.719,54 €
Sylvie Marique	Administrateur	3.771,77 €
Bernard Monnier	Administrateur	4.407,98 €
Corinne Verhaeghe	Administrateur	3.365,50 €
Véronique Waroux	Administrateur	2.441,82 €
Michel Grégoire	Avec voix consultative	/
Luc Boverie	Commissaire du GW	3.522,46 €
Stéphanie Lefèvre	Commissaire du GW	4.692,00 €



PRÊT LOGEMENT

PRÊT HYPOTHÉCAIRE

En 2010, les 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 (acquisition et/ou rénovation de son logement) 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 2014 : Arlon, Aubel, Beauvechain, Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Chastre, Chaumont-Gistoux, Court-Saint-Etienne, Crisnée, Donceel, Ferrières, Flobecq, Geer, Gembloux, Genappe, Grez-Doiceau, Incourt, Ittre, 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 2014 : 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, Manège, Mons, Oupeye, Quaregnon, Saint-Nicolas, Sambreville, Seraing, Tournai, Tubize, Verviers, Visé.

PRÊT À TEMPÉRAMENT

Depuis le 1^{er} 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 prêt à tempérament.

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 qui est déduite du montant emprunté, ce qui permet d'alléger immédiatement 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 1 dit 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^{er} décembre 1996. L'écopack ne sera donc pas accordé pour des nouvelles constructions.



* Suite à la réforme des primes en 2015, le préfinancement de celles-ci via l'écopack a été suspendu. L'écopack est donc un prêt à 0 %. En 2016, la formule prêt à 0 % avec préfinancement des primes sera à nouveau d'application.

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 la SWCS propose sont fixes pendant toute la durée du prêt. Ils sont déterminés en fonction des revenus du ménage et du montant sollicité. Plus les revenus sont bas, plus le taux est bas. Les taux sont calculés en fonction des taux proposés sur le marché, ce qui signifie qu'ils peuvent être adaptés tout au long de l'année en fonction des évolutions. Ainsi en 2014, nos taux ont subi plusieurs baisses successives : le taux moyen s'élevait à 3,33 % et le taux plus bas proposé était 2,10 %.

Conditions de revenus

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

La SWCS tient compte des revenus nets pour déterminer la capacité de remboursement et des revenus globalement imposables de l'année N-2 (2012) pour déterminer le taux qui sera appliqué et le montant qui pourra être prêté.

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

En 2014, les prêts de la SWCS s'adressaient aux ménages dont le revenu globalement imposable était inférieur ou égal à 51.300 €.

Catégories de revenus*

Le revenu globalement imposable du ménage est réparti en 3 catégories principales (et en sous-catégories) qui permettent de déterminer le taux et le montant auxquels a droit l'emprunteur.

La catégorie 1 (revenus précaires)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 0 et 18.700 €, majorés de 2.500 € par personne à charge. Le montant maximum qui peut être sollicité est de 101.000 €.

La catégorie 2 (revenus modestes)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 18.700,01 € et 34.200 € majorés de 2.500 € par personne à charge. Le montant maximum qui peut être sollicité est de 145.000 €.

La catégorie 3 (revenus moyens)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 34.200,01 € et 51.300 € majorés de 2.500 € par personne à charge. Le montant maximum du prêt est fixé à 203.000 €.

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

Durée du prêt

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

Autres conditions

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

- Le prêt doit concerner un logement salubre. Dans le cas contraire, des travaux de salubrité seront intégrés dans le prêt ;
- L'habitation devra être située en Wallonie et le candidat ne peut pas être propriétaire d'un autre logement à la signature des actes ;
- Le logement fait l'objet d'une expertise obligatoire par l'un des experts de la SWCS afin de s'assurer qu'il est salubre et conforme à la réglementation des prêts ;
- Le candidat doit être âgé d'au moins 18 ans ou être mineur émancipé à la date de la demande de crédit ;
- La valeur vénale du logement (c'est-à-dire la valeur que l'on peut raisonnablement espérer lors de la vente volontaire du bien) ne peut pas dépasser 203.000 € (274.000 € dans les zones de pression immobilière) ;
- Le candidat doit occuper le logement pendant toute la durée du prêt (il ne peut pas le louer ni d'ailleurs y exercer une activité professionnelle sauf dans certains cas) ;
- Il devra aussi consentir au profit du prêteur (la SWCS) une hypothèque en 1^{er} rang sur la pleine propriété du bien.

* Les montants empruntables ont été indexés en janvier 2015.

COMMENT EN BÉNÉFICIAIRE ?

- La SWCS tient compte de 2 enfants à charge maximum, le Fonds du logement gère les demandes à partir de 3 enfants à charge.

Avantages particuliers

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

Écopack

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

Taux

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 (2012) 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. Elle est fixée en fonction des revenus globalement imposables (RIG) du ménage :

- RIG inférieurs à 18.700 € (cat. 1) : durée maximale de 12 ans ;
- RIG compris entre 18.701 € et 34.200 € (cat. 2) : durée maximale de 10 ans ;

- RIG compris entre 34.201 € et 51.300 € (cat. 3) : durée maximale de 8 ans ;
- RIG compris entre 51.301 € et 93.000 € (cat. 4) : durée maximale de 5 ans.

Travaux financés par l'écopack

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

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 bénéficier 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^{er} décembre 1996 ;
- Le demandeur doit être soit propriétaire occupant, soit propriétaire bailleur, soit locataire du logement (dans ce cas, l'autorisation du propriétaire est indispensable et une convention doit être signée entre les 2 parties)* ;
- Le logement doit déjà être occupé par le demandeur au moment de l'introduction de sa demande d'écopack (sauf pour les locataires et les propriétaires bailleurs) ;
- Le demandeur ne peut pas être enregistré à la Centrale des crédits aux particuliers en tant que débiteur défaillant ;
- L'octroi d'un écopack 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 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.

* 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.

COMMENT EN BÉNÉFICIER ?

Conditions relatives aux travaux

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

- L'écopack doit financer au minimum un bouquet de 2 travaux repris dans les travaux finançables (voir tableau) dont au moins 1 travail dit de « performance énergétique » ;
- Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur sauf l'isolation du toit, l'isolation par le dessous ou dans la structure du plancher, l'isolation des conduites de chauffage et d'eau chaude sanitaire et la fermeture du volume protégé qui peuvent être réalisés par le demandeur ;
- Les 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 (jusqu'en octobre 2014) 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).

TRAVAUX FINANCÉS PAR L'ÉCOPACK

BOUQUET A = 1 travail P + 1 ou plusieurs travaux A
BOUQUET B = au moins 2 travaux P

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

(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).



L'ACTIVITÉ 2014

RÉALISATIONS MARQUANTES

Prêts sociaux « Habitat pour tous »

2.407 ménages sont devenus propriétaires de leur logement grâce au crédit social en 2014. 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 2.407 dossiers, il faut également ajouter 268 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 2014, 2.675 ménages à concrétiser leur projet de vie pour un montant total de 299.704.054 €. Le montant moyen emprunté était de 112.039 € avec un taux moyen de 3,33 %. Alors qu'en 2013, il s'élevait à 3,49 %.

Les chiffres 2014 sont détaillés à partir de la page 30 de ce rapport.

Écopack

8.389 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 2014, 3.041 contrats ont été signés pour un montant total de 53.654.078 €. L'objectif initialement fixé des 3.000 contrats signés par an est donc atteint. 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 2014, s'élevait à 16.837 € avec une prime moyenne de 3.213 €.

L'inscription en ligne via le site www.ecopack-wallonie.be a récolté 2.848 inscriptions en 2014* et 5.294 via le call center écopack

Les chiffres 2014 sont détaillés à partir de la page 57 de ce rapport.

Nouveau modèle de gestion

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, la force de la SWCS est sa capacité à réagir et s'adapter de façon efficace face aux mouvements de son environnement interne et externe. La SWCS souhaite par ce projet se donner les moyens d'améliorer sa flexibilité tout en garantissant sa qualité de service.

Ce nouveau modèle de gestion repose principalement sur l'utilisation d'outils de gestion et la mise en œuvre d'une démarche d'amélioration au sein de la SWCS. Ces 2 axes ont constitué l'activité principale du projet en 2014.

Les outils

« Les bons outils font les bons ouvriers ». Ce proverbe prend tout son sens avec ce nouveau modèle de gestion dont un des axes est de doter chaque responsable d'outils de gestion afin de piloter les personnes et les activités adéquatement et de manière proactive. Les forces de ces outils (plan d'actions prioritaires, auto-analyse du temps, to do, fiches de résolutions, grilles de compétences...) sont leur simplicité d'utilisation et leur interconnexion. Ils permettent d'assurer la mise en œuvre de la stratégie que la SWCS s'est engagée à mener en tenant compte des ressources internes.

L'amélioration permanente

La SWCS a adopté une démarche innovante d'amélioration continue pour accroître sa performance : cette démarche a ceci d'innovant qu'elle implique tous les niveaux de personnel et responsabilise fortement la ligne hiérarchique. Elle repose sur un effet d'électrochoc suite à la détection puis la présentation des dysfonctionnements qui sont un gisement de ressources à mobiliser. Cette prise de conscience enclenche une recherche collégiale de solutions durables.

La SWCS a mis en œuvre 2 démarches en 2014 une démarche d'amélioration transversale puis une démarche verticale dans un de ses services chargé de l'accompagnement technico-social. Elles ont donné lieu à une clarification importante de l'organigramme, à la révision des délégations et à l'amélioration de certaines conditions de travail notamment.

D'autres démarches de ce type seront menées dans les autres services de la SWCS dans les années à venir.

Informatique

Outlook

Depuis plusieurs années, la Société wallonne de crédit social souhaite intégrer les outils Microsoft afin de permettre une meilleure synchronisation. Son environnement informatique étant déjà constitué de Windows 7, Sharepoint, développement.Net, smartphones,... elle a souhaité, afin de finaliser son infrastructure, changer sa messagerie. En effet, de Notes elle est passée à Outlook.

Dossiers virtuels

La SWCS anticipe les opportunités numériques en simplifiant l'administration. C'est ainsi qu'en 2014, tous les documents concernant les prêts ont été migrés pour être placés dans des dossiers virtuels.

* Fin des inscriptions en ligne le 27 octobre 2014. Les informations concernant l'écopack sont dorénavant disponibles sur www.swcs.be ou www.flw.be

RÉALISATIONS MARQUANTES

Ce qui signifie que toutes les informations relatives aux dossiers des emprunteurs en provenance des différents applicatifs (DH2, Sofia, MyHome, ...) ont été centralisées.

Les dossiers virtuels permettent donc à tous les services y compris le call center de bénéficier d'une information globale d'un prêt à un seul endroit.

La charte informatique

La charte informatique de la SWCS définit les conditions d'utilisation du service Web accessible aux employés, des systèmes d'information, du réseau d'entreprise et des services multimédias au sein d'une administration.

Elle a pour objectif de préciser la responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation, afin de garantir un usage correct des ressources informatiques et des services Internet. Elle a la volonté de fixer les axes précis de sécurisation de l'information en collaboration avec le CSI.

Sécurité de l'information

La SWCS collabore avec Easi-Wal (e-wbs) pour la simplification administrative des emprunteurs par l'intermédiaire des accès aux sources authentiques. Ces accès sensibles nécessitent un conseiller en sécurité de l'information (agrée par la commission de la vie privée) et le respect de normes en matière de sécurité de l'information. La mission financière de la SWCS nécessite également une attention particulière à la sécurité de l'information et à la protection de ses données.

La fonction de conseiller en sécurité de l'information est encadrée par la loi du 17 mars 2013 dans le cadre d'une mission d'avis, de stimulation, de documentation et de contrôle en matière de sécurité de l'information. Son rôle consiste à se tenir au courant de l'évolution des menaces et à apporter une assistance méthodologique à la maîtrise des risques et à la préparation aux incidents. Il veille également à ce que le traitement des données à caractère personnel et les actifs de la société soient correctement protégés en accord avec les législations Belges et Européennes.

Régionalisation du fonds de réduction du coût global de l'énergie (FRCE)

Dans le cadre du transfert de compétences, le Gouvernement wallon a désigné la SWCS comme réceptacle des activités du FRCE.

Depuis 2009, date de démarrage de ses activités en Région wallonne, et jusqu'à fin 2014, le Fonds de réduction du coût global de l'énergie a octroyé, via 9 entités locales, 6.643 prêts à des ménages wallons pour un montant total de 54,75 millions € pour des investissements économiseurs d'énergie.

En 2015, ces 9 entités locales intégreront le réseau de distribution de l'écopack.

Financement

Avec un encours avoisinant les 3 milliards € (1,14 milliards € pour les prêts aux particuliers et 1,93 milliards € pour les prêts aux guichets) et une production annuelle de 300 millions € de prêts hypothécaires et 60 millions € d'écopacks, une gestion financière performante est essentielle.

À l'instar de 2013, la SWCS a diversifié ses sources de financement en 2014. Elle a ainsi émis 75 millions d'€ de billets de trésorerie à moyen et long terme via un programme existant, elle a également reçu la seconde tranche de 52,5 millions d'€ de l'emprunt contracté auprès de la Banque du Conseil de l'Europe et enfin, elle a emprunté 80 millions d'€ auprès du secteur bancaire.

Grâce à la diversification de ses sources de financement et à des taux historiquement bas, le coût de financement de la SWCS a fortement diminué en 2014, ce qui lui a permis de réduire à 4 reprises ses taux en faveur des ménages, le taux le plus bas offert étant de 2,1 %.

Acquisition dans le cadre d'un projet d'habitat groupé

La SWCS cherche sans cesse à innover dans les modes d'accès à la propriété. Ce sont donc de nouvelles portes qui s'ouvrent aux ménages désireux de devenir propriétaires.

L'habitat groupé est un projet d'occupation, de rénovation ou de construction en commun d'un bien qui donne lieu à un ensemble d'habitations autonomes mais groupées. Bien souvent, il s'agit d'anciens couvents, d'écoles désaffectées, de terrains isolés, etc.

La SWCS a financé 2 acquisitions dans le cadre d'un projet d'habitat groupé dans un ancien couvent de la région montoise. Prévu pour être terminé à la mi-2016, le projet immobilier du Carmel hébergera une vingtaine de personnes qui disposeront d'espaces privatifs et d'espaces communs.

L'habitat groupé n'est pas seulement un projet immobilier, c'est aussi une manière de créer des liens sociaux en privilégiant les échanges entre voisins, le partage des tâches et la solidarité. En outre, le bâtiment sera exemplaire sous l'angle de l'économie de l'énergie et des ressources de la terre. Ce concept permet enfin un investissement moindre des emprunteurs grâce à la mutualisation d'espaces et de ressources.

Poursuite de la stratégie liée à l'audit interne

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

L'audit interne est une activité indépendante et objective qui permet de donner à une

RÉALISATIONS MARQUANTES

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 méthodique, ses processus de management des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise, et en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité.

Les risques peuvent être de plusieurs types : financiers (comme les risques de marché et ceux qui concernent les crédits et la liquidité), légaux, stratégiques (relatifs au contrat de gestion), opérationnels (par rapport aux activités dans les services), liés à l'image de la société, etc.

Le comité d'audit de la SWCS se réunit régulièrement (cinq fois en 2014) dans le but de coordonner les activités de l'auditeur interne 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 à la SWCS pour gérer de manière efficace les risques auxquels elle est soumise et mettre fin aux éventuels dysfonctionnements.

L'auditeur interne a quant à lui pour mission de concrétiser le plan d'audit établi par le comité. En 2014, l'auditeur interne a réalisé 3 missions d'audit couvrant les processus suivants :

- Le processus des ressources humaines ;
- Le processus des achats et marchés publics ;
- Le processus de pilotage.

Un audit sur la sécurité de l'information a également été réalisé en 2014. Etant donné les qualifications et compétences spécifiques nécessaires à la réalisation d'un tel audit, celui-ci a été réalisé par un consultant externe dans le cadre d'une procédure de marché public.

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.

En plus de ces audits, le Comité d'audit a revu et retravaillé ses chartes et règlements internes : règlement d'ordre intérieur du Comité d'audit, charte du Comité d'audit et charte de fonctionnement 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 2014, 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 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.

Renouvellement de l'agrément des guichets

En sa séance du 12 décembre 2013, le Gouvernement a adopté définitivement le projet d'arrêté portant le règlement général relatif à l'agrément des guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Le texte a été publié le 30 décembre 2013.

Globalement la situation financière des guichets peut être jugée satisfaisante. Il ressort, cependant, de l'examen réalisé en 2014, que seuls 12 guichets remplissent tous les critères de renouvellement de l'agrément :

- Building ;
- Crédit à l'Épargne Immobilière ;
- La Maison Ouvrière de l'Arrondissement de Charleroi ;
- La Prévoyance ;
- Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult ;
- Société Terrienne de Crédit Social du hainaut ;
- L'Ouvrier Chez Lui ;
- Le Travailleur Chez Lui ;
- Société de Crédit pour Habitations Sociales ;
- Crédit Social du Luxembourg ;
- Proxiprêt ;
- La Terrienne du Crédit Social.

RÉALISATIONS MARQUANTES

Ces 12 guichets ont reçu la confirmation du renouvellement de leur agrément, pour une période de 10 ans, s'ils remplissent les conditions de maintien de l'agrément.

Un délai de 2 ans a été accordé aux 10 autres guichets pour leur permettre de remplir ces mêmes conditions :

- Le Crédit Social De La Province du Brabant Wallon ;
- Credissimo Hainaut ;
- Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires Réunis
- Tous Propriétaires ;
- Le Petit Propriétaire ;
- Credissimo ;
- Crédit Social Logement ;
- Terre et Foyer ;
- La Terrienne du Luxembourg ;
- Habitation Lambotte.

Ces guichets ont donc reçu un agrément provisoire de 2 ans, renouvelable une seule fois.

Marchés publics

L'année 2014, en matière de marchés publics, a été marquée par la finalisation et la validation de la procédure applicable de sorte que la transparence et la sécurité juridique soient en permanence assurées.

40 marchés ont été attribués au cours de l'année 2014. Si des marchés habituels ont toujours été passés comme le financement de l'activité, certains autres méritent d'être épinglés :

- Le contrat de gestion 2013-2018 insiste sur la nécessité de réaliser des marchés conjoints avec d'autres organismes du Secteur du Logement : une première réalisation exécute ce souhait. Il s'agit du marché de fourniture des sandwiches pour les nombreuses réunions organisées tant par la Société wallonne du logement et par la SWCS. D'autres domaines, dont le leasing de véhicules, sont également maintenant explorés ;
- Le confort de travail des agents et la volonté de s'inscrire dans une politique de réduction de l'impact écologique ont amené la SWCS à passer un marché pour le remplacement des châssis du bâtiment. Ce marché est actuellement en cours d'exécution ;
- Le Conseil d'administration a voulu également soutenir les producteurs wallons de pommes et poires frappés de plein fouet par l'embargo russe ; un petit marché d'appui à cette catégorie de Wallons a été réalisé au cours de l'année 2014.

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

Actions de communication externe

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

Supports de communication externe

La SWCS a procédé à l'envoi de 1.000 bilans synthétiques de son activité en 2014, plusieurs centaines de dépliants, une campagne de publicité dans les journaux francophones belges, etc.

En 2014, le site web www.swcs.be a été consulté 97.010 fois et 520.753 pages ont été parcourues. Le temps moyen de consultation du site était de 3 minutes 16 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) et Whestia. Des collaborateurs et des écopasseurs étaient ainsi présents à Batirama (Tournai), Batimoi (Marche), Batibouw (Bruxelles), Energie & Habitat (Namur) et Habitat (Liège).

Actions de communication interne

Gestion d'outils permanents pour diffuser l'information

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

- Une news électronique hebdomadaire est adressée depuis 2008 à l'ensemble du personnel de la SWCS et des guichets ;
- L'intranet de la SWCS permet de diffuser rapidement et à des groupes spécifiques des actualités liées à son activité (augmentation ou baisse de nos taux, etc.). Depuis 2013, Papyrus est disponible pour le personnel du siège administratif. En 2014, l'accès aux gérants des guichets a également été possibles ;
- 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 sa performance ;
- Des événements sont en outre proposés à nos collaborateurs pour renforcer la cohésion interne : midis du crédit social, fête de Saint-Nicolas pour les enfants du personnel, etc.

RÉALISATIONS MARQUANTES

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. Les réunions de coordination SWCS-Guichets ont été organisées de manière mensuelle. 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 plusieurs formations en 2014 :

- 2 formations en fiscalité du crédit hypothécaire en septembre et en juin ;
- 1 formation sur la prévention du blanchissement des capitaux et du financement du terrorisme en juin ;
- 1 formation concernant Bâle II vers Bâle III en septembre ;
- 1 formation sur les impôts des personnes physique en octobre.

Poursuite des actions visant à renforcer les valeurs de la SWCS

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

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

Call center gratuit de la SWCS 0800/25.400

Depuis le 1^{er} 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 du call center est sa composition : 8 personnes y travaillent dont 5 sont issues des services des ressources humaines, 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 2014, le call center a reçu une moyenne mensuelle de 2.550 demandes : 1.800 appels téléphoniques, 400 mails et 350 visites.

Au cours de cette année, un outil a été créé afin de permettre :

- La mise à disposition d'une base de données des connaissances réglementaires ;
- La consultation de l'historique des appels des emprunteurs ;
- La transmission des demandes dans les différents services.

Cellule immobilière

La vente en séance publique de biens dont les débiteurs de la SWCS ne parviennent plus à assumer le remboursement débouchait trop souvent sur des pertes importantes pour la société.

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

Ce dernier objectif se concrétise par des projets de rénovation, l'idée étant de confier ces travaux de réhabilitation à des entreprises d'économie sociale, et d'ensuite proposer ces biens sur le marché immobilier en favorisant l'accession à la propriété de personnes ou ménages à revenus précaires et modestes.

Comment y arriver ? En recourant au mécanisme du droit de superficie ou du droit d'emphytéose. Par ce biais, un démembrement du bâti et du fonds est opéré, le fonds restant la propriété de la SWCS laquelle peut alors vendre le bâtiment à un coût moindre. De la sorte, l'objectif social qui sous-tend toute l'action de la SWCS est également rencontré.

La SWCS, au travers de sa Cellule immobilière, s'est lancée avec enthousiasme dans ce nouveau défi et s'entoure pour ce faire des conseils des spécialistes dans ce domaine.

A côté de ces missions « d'opérateur immobilier », la Cellule assure également la maintenance technique du siège social de la SWCS. Elle s'est occupée, pour ne citer que cette réalisation, de la rénovation complète des sanitaires du bâtiment de la rue de l'Écluse.

Pôle Logement

Le Pôle logement a vu le jour en 2014. Cette initiative renforce la coordination et les synergies entre les différents acteurs publics du logement en Wallonie dans un secteur dont la complexité des enjeux est croissante.

Son objectif est de développer l'expertise de ses partenaires pour renforcer l'impact de la politique publique tout en limitant les coûts pour la Région. La SWCS est l'un des partenaires du Pôle aux côtés de la Société wallonne du logement, du Fonds du logement pour les familles nombreuses, du Centre d'études en Habitat Durable, du Département logement de la DG04 et du Conseil supérieur du Logement.

RECOUVREMENT DES CRÉANCES

En 2014, l'encours global de la SWCS comportait 19.337 prêts hypothécaires pour un montant de 1.048.702.466 € et 8.621 prêts à tempérament pour un montant de 90.475.472 €.

Le suivi des prêts

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

Il a reçu en 2014 plus de 11.000 courriers à traiter pour 5.600 emprunteurs différents avec un délai moyen de réponse de 3,7 jours.

Les principaux objets abordés portaient sur des :

- Informations ayant trait aux contrats d'assurances incendie (3.500) ;
- Demandes de solde restant dû (1.989) ;
- Demandes de mainlevée des inscriptions hypothécaires (990) ;
- Interventions d'Ethias dans le cadre de l'assurance contre la perte de revenus (765). Cette assurance - proposée gratuitement par la Wallonie - intervient dans le paiement des mensualités, à certaines conditions en cas de perte d'emploi ;
- Demandes de désolidarisation (440) ;
- Demandes de remboursements (305) ;
- Informations ayant trait aux contrats d'assurances vie (260) ;
- Demandes de modifications de contrat (225).

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 le service recouvrement. Le nombre de plans d'apurement toujours en cours et donc strictement respectés à fin 2014 est de 514.

Les dossiers contentieux

Les dossiers sont considérés comme contentieux lorsqu'ils présentent au moins 3 mois de retard cumulés. Un des défis pour 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.

L'analyse du contentieux confirme que le portefeuille de prêts hypothécaires de la SWCS, composé d'une proportion de plus en plus importante des prêts de catégorie 1 (revenus précaires), particulièrement exposée, se fragilise de plus en plus, d'année en année.

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. En 2014, 318 propositions d'entretien avec l'accompagnatrice sociale ont été envoyées ;
- 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 2014, la SWCS a comptabilisé un taux de contentieux de 2,5 % contre 2,8 % en 2013. La qualité de son portefeuille peut toujours être considérée comme acceptable compte tenu de la fragilité financière des emprunteurs et de la crise économique et financière qui a débuté en 2008.

En 2014, pour ce qui concerne les prêts à tempérament, il convient de souligner l'excellente qualité du portefeuille puisque sur 8.621 prêts signés toujours en cours, seuls 16 dossiers présentent un retard de 3 mensualités.

Conclusion

Dans un contexte particulièrement difficile, grâce aux actions entreprises par la SWCS, le portefeuille contentieux a non seulement pu être contenu mais a diminué.



PERSPECTIVES
2015

PERSPECTIVES 2015

Le contrat de gestion de la SWCS s'articule autour de la vision de sa 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 de par notamment le Pôle 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.

La Réforme des prêts logement

Dans la foulée de la réforme des primes, une réforme des prêts logement est prévue en 2015.

Une nouvelle formule de prêt à tempérament à taux 0, le rénopack, sera proposée pour aider les ménages wallons à réaliser les investissements liés à la salubrité de leur habitation.

Le prêt hypothécaire et l'écopack seront en outre adaptés pour offrir une solution sur mesure en cas d'acquisition ou de rénovation d'un logement.

L'Innovation

La SWCS facilitera l'accès au logement par la mobilisation de moyens innovants :

1. La location-vente

La location-vente, ou autrement dit la location avec option d'achat, permet à des personnes d'acquérir leur logement en payant un loyer pour commencer, avant de devenir propriétaire au terme du contrat de location selon des modalités définies au départ.

Au lieu de payer l'intégralité du prix de vente tout de suite à l'achat du bien, il va s'écouler une période où le futur propriétaire va payer son logement sous forme de loyer et d'épargne pour se constituer une avance. L'intérêt étant de pouvoir être propriétaire plus rapidement puisque l'épargne sera constituée pendant l'occupation du logement. Concrètement, le bien est acquis par la SWCS et ensuite loué par la personne avec une

option d'achat à lever au terme d'un certain délai. Les loyers versés pendant ce délai constitueraient un capital à valoir sur le prix de vente du bien et correspondant aux mensualités du prêt qui serait accordé à la personne au moment où l'acquisition se ferait.

Cette formule présente l'avantage pour la personne concernée d'un apprentissage de la gestion budgétaire impliquée par un bien immobilier, de pouvoir disposer d'un bien remis en état, de pouvoir bénéficier d'un accompagnement régulier de la SWCS, celle-ci étant par ailleurs protégée d'un contentieux important par le fait qu'un suivi très rapproché est obligatoire.

2. Le droit de superficie

La SWCS a acquis des biens suite à leur mise en vente par une procédure de vente publique.

La SWCS souhaite remettre sur le marché ces logements, après rénovation éventuelle nécessaire, en se réservant toutefois la propriété du fonds. Le droit de superficie permet ce mécanisme et autorise l'accession à la propriété du bâti.

Des constructions juridiques pertinentes devront être dégagées avec un notaire pour que les droits de chacune des parties soient parfaitement garantis. Des contacts en ce sens ont été pris.

L'Intégration du FRCE

Conformément à la Déclaration de politique générale, le Gouvernement wallon a pris la décision de fusionner le FRCE avec le dispositif écopack et de confier à la SWCS la mission d'assurer la continuité des activités du FRCE en Région wallonne. Dans cette perspective, le Gouvernement wallon a adopté le 30 avril 2015 un arrêté octroyant à la SWCS une subvention destinée à financer les opérations de reprise du dispositif FRCE en 2015, en ce compris le financement des 9 entités locales (EL).

L'opérationnalisation de cette décision se fera selon les étapes suivantes :

- Dans une première phase et afin d'assurer une continuité de service public en 2015, les EL pourront finaliser les dossiers de demandes de prêts initiées avant le 31 décembre 2014 et liquider les montants sur les prêts octroyés antérieurement. Jusqu'en juin 2015, chaque EL pourra encore octroyer de nouveaux prêts mais uniquement en faveur du « groupe cible des personnes les plus démunies ». Pour ce faire, une convention de collaboration a été signée entre la SWCS et le Fonds de Participation afin d'assurer la poursuite de la gestion en 2015 des prêts octroyés par les EL. L'année 2015 sera également mise à profit pour permettre à la SWCS de préparer la reprise de la gestion du portefeuille des prêts à partir de 2016.

PERSPECTIVES 2015

- Dans une deuxième phase, les 9 entités locales pourront instruire les demandes d'écopack en tant que « courtiers ».

Le Plan Marshall 4.0

Le « Plan Marshall 4.0 » est un plan qui se concentre sur des mesures prioritaires pour le redéploiement économique, susceptibles de structurer une véritable politique industrielle. Il se fonde sur l'innovation ainsi que la formation et intègre les principes de bonne gouvernance.

Sur la législature, ce seront près de 2,9 milliards d'euros qui seront consacrés à ce Plan Marshall 4.0. Pour rédiger son document, le Gouvernement wallon s'est basé sur les enseignements des deux premiers Plans (Plan Marshall et Plan Marshall 2.vert). Le Gouvernement wallon a également pu compter sur les pistes retenues à la fin de la législature passée dans le Plan Marshall 2022 qui traçait les lignes à l'horizon d'une décennie.

Le Plan Marshall 4.0 se structure autour de 5 axes, à savoir :

- **Axe 1** : Faire du capital humain un atout – 304,5 millions (dont 10 millions en financement alternatif) ;
- **Axe 2** : Soutenir le développement de l'industrie par une politique d'innovation et de croissance des entreprises – 850,5 millions ;
- **Axe 3** : Mobiliser le territoire à destination du développement économique – 374 millions (dont 325 millions en financement alternatif) ;
- **Axe 4** : Soutenir l'efficacité, la transition énergétique et l'économie circulaire – 1,1 milliard (dont 133 millions en financement alternatif) ;
- **Axe 5** : Soutenir l'innovation numérique – 244,8 millions.

La SWCS s'inscrit dans l'axe 4, en particulier au niveau de la mesure « recentrer l'Alliance Emploi Environnement sur la rénovation du bâti » qui promeut l'écopack et notre futur nouveau produit, le rénopack.

Les enquêtes de satisfaction

Un échantillon de nos emprunteurs et candidats emprunteurs sera interrogé sur le degré de satisfaction concernant les différents services de la SWCS ; qu'il s'agisse d'un contact avec un des guichets ou avec le call center, du déroulement de l'expertise de leur logement ou encore des délais de réponse à leur courrier.

L'écoute plus régulière des emprunteurs et candidats emprunteurs permettra de connaître davantage les besoins du public dans toute sa diversité et de faire converger le service rendu et le service attendu en s'appuyant sur la prise en compte de leur expression pour satisfaire au mieux l'intérêt général.

L'organisation interne

La pérennisation de l'écopack et la perspective d'une réforme des prêts dans une approche « multiproduits » rendent essentielle une refonte complète de l'organigramme pour renforcer la capacité de gestion stratégique et opérationnelle de la SWCS.

Nouvel applicatif

MyHome

Depuis 2013, la Direction des expertises, la Cellule fonctionnelle transversale et la Direction informatique se sont associées pour repenser les processus et outils quotidiens des experts.

La solution MyHome consiste en un ensemble d'outils informatiques articulés afin d'améliorer la planification, la réalisation et le suivi des expertises. De la première visite à la finalisation d'un chantier, MyHome a l'ambition d'assister les experts dans leurs missions en veillant à la communication entre les parties prenantes.

À partir de 2015, les expertises seront réalisées exclusivement sur tablettes, ce qui entraîne un gain de temps, de place et d'effort. Les informations collectées sont ainsi centralisées dans une base de données qui permet, entre autres, la génération automatique de rapports ainsi que la mise au point de statistiques.

Fin 2015, les experts seront en mesure de suivre chaque chantier, de la réception des demandes de fonds à leur libération.

Dans le courant 2016, un système d'information géographique (SIG) viendra compléter MyHome en projetant le parc immobilier de la SWCS sur des cartes interactives. Les photos des chantiers agrémenteront alors les données déjà existantes.



CHIFFRES 2014

INTRODUCTION

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).

Prêts sociaux « Habitat pour tous »

L'activité hypothécaire de la SWCS 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 moins que les dernières années: 6,4 % en 2011, 6,7 % en 2012, 5,4 % en 2013 et 4,2 % en 2014.

Quelques chiffres clés Habitat pour tous

Au total, la SWCS et ses guichets ont octroyé **2.675 prêts** Habitat pour tous en 2014 pour un montant de **299.704.054 €**. On dénombre 2.057 prêts HT, 433 prêts HTvert, 76 prêts HT+ et 213 prêts conclus sans réduction Habitat pour tous.

- La majorité des prêts, soit 2.026, ont financé une acquisition combinée à des travaux de rénovation ;
- Plus de 85 % des prêts ont été conclus pour une durée de minimum 25 ans ;

- 77,9 % 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 2013 : il est passé de 3,49 % à 3,33 % ;
- 95 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 ;
- 80,0 % 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.

INTRODUCTION

Écopack

L'écopack est un nouveau prêt proposé par la SWCS depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014 par la SWCS uniquement (hors écopacks réalisés par le FLW).

Au total, la SWCS a accordé **3.041 écopacks** en 2014 pour un montant de **53.654.078 €**.

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 le 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'écopas-seur doit préparer le dossier final et fixer une dernière rencontre pour signer le contrat.

- 3.041 écopacks ont été signés en 2014 par la SWCS ;
- La prime moyenne accordée par dossier est de 3.213 € ;
- L'écopack a financé 2.109 bouquets de travaux B (gros travaux de performance énergétique) et 932 bouquets de travaux A ;
- 249 écopacks ont été signés en Brabant wallon, 1.109 en Hainaut, 987 en province de Liège, 202 en province de Luxembourg et 494 en province de Namur ;
- 1.446 écopacks ont été accordés à des ménages dont les revenus sont précaires et modestes (catégories 1 et 2).



CHIFFRES 2014

HABITAT POUR TOUS

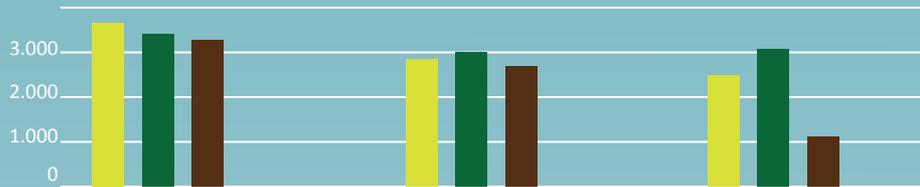


2012
2013
2014

IMMAT.

OFFRES

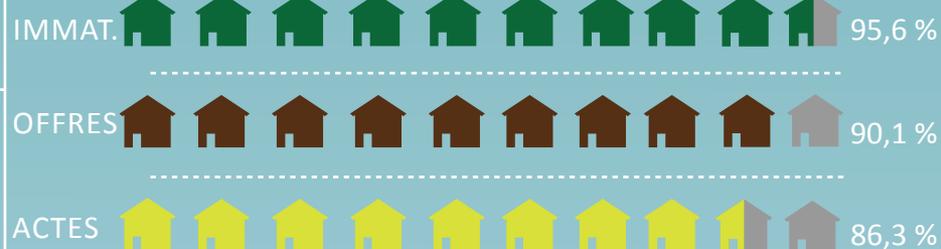
ACTES



QUOTITÉ



ÉVOLUTION PAR RAPPORT À 2013



%



CHIFFRES 2014 HABITAT POUR TOUS

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

ÉVOLUTION MENSUELLE DES DOSSIERS

ÉVOLUTION MENSUELLE DES DOSSIERS EN 2014						
	DOSSIERS IMMATRICULÉS		OFFRES		ACTES	
2014	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT	NOMBRE	MONTANT
Janvier	263	28.148.972 €	211	22.435.462 €	202	22.136.415 €
Février	252	27.181.095 €	234	25.830.786 €	197	21.056.277 €
Mars	357	38.766.605 €	225	24.898.162 €	175	18.968.028 €
Avril	233	25.392.658 €	211	22.664.644 €	197	21.306.414 €
Mai	217	23.968.381 €	229	25.460.700 €	195	21.404.027 €
Juin	247	27.284.793 €	205	23.192.458 €	248	27.323.030 €
Juillet	217	24.641.803 €	206	22.742.739 €	209	23.967.961 €
Août	207	23.828.938 €	180	21.009.445 €	164	17.879.671 €
Septembre	378	43.421.770 €	224	25.218.188 €	212	23.321.976 €
Octobre	350	41.469.869 €	322	37.193.038 €	222	25.354.753 €
Novembre	240	28.336.973 €	230	27.335.761 €	208	24.177.705 €
Décembre	315	37.753.643 €	302	35.768.480 €	446	52.807.798 €
Total	3.276	370.195.498 €	2.779	313.749.863 €	2.675	299.704.054 €

DEMANDES INTRODUITES (OFFRES)

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

LA CATÉGORIE 1 (REVENUS PRÉCAIRES)

Elle correspond aux emprunteurs dont les revenus sont compris entre 0 et 18.000 €, 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	
1 (revenus précaires)	859	185	21	69	1.134	40,8%
	81.779.302 €	19.204.119 €	1.973.996 €	4.822.048 €	107.779.465 €	34,4%
2 (revenus modestes)	953	198	40	102	1.293	46,5%
	116.942.626 €	24.145.217 €	5.299.376 €	7.765.567 €	154.152.787 €	49,1%
3 (revenus moyens)	245	50	15	42	352	12,7%
	38.502.542 €	7.417.688 €	2.746.502 €	3.150.879 €	51.817.611 €	16,5%
TOTAL	2.057	433	76	213	2.779	100,0 %
	74,0 %	15,6 %	2,7 %	7,7 %	100,0 %	
	237.224.470 €	50.767.024 €	10.019.874 €	15.738.494 €	313.749.863 €	100,0 %
	75,6 %	16,2 %	3,2 %	5,0 %	100,0 %	

PRÊTS CONCLUS (ACTES)

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

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

LE PRÊT HTVERT propose une dispense de paiement des intérêts sur une partie du capital emprunté pour faire des travaux. 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 à la SWCS avant la réforme Habitat pour tous et que cette personne souhaite obtenir un prêt complémentaire (par exemple pour faire des travaux). Étant donné qu'elle bénéficie déjà de conditions particulières via son prêt initial, elle ne pourra pas les cumuler avec les nouvelles réductions. Les réductions de taux ne sont pas accordées non plus lorsqu'il s'agit du rachat d'un prêt devenu trop onéreux.

NOMBRE DE DEMANDES INTRODUITES (ACTES) PAR CATÉGORIE DE REVENUS ET PAR TYPE DE PRÊT						
CATÉGORIE	HT	HTVERT	HT+	HORS RÉD. HT	TOTAL	
1 (revenus précaires)	830	179	22	61	1.092	40,8 %
	78.810.462 €	18.629.144 €	2.028.586 €	4.192.721 €	103.660.913 €	34,6 %
2 (revenus modestes)	933	177	41	102	1.253	46,8 %
	113.351.958 €	21.530.491 €	5.447.198 €	8.059.927 €	148.389.574 €	49,5 %
3 (revenus moyens)	224	47	15	44	330	12,3 %
	34.939.130 €	6.988.277 €	2.658.706 €	3.067.454 €	47.653.566 €	15,9 %
TOTAL	1.987	403	78	207	2.675	100,0 %
	74,3 %	15,1 %	2,9 %	7,7 %	100,0 %	
	227.101.550 €	47.147.911 €	10.134.490 €	15.320.103 €	299.704.054 €	100,0 %
	75,8 %	15,7 %	3,4 %	5,1 %	100,0 %	

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

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

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
1 (revenus précaires)	762	372	1.134
	72.385.382 €	35.394.083 €	107.779.465 €
2 (revenus modestes)	332	961	1.293
	39.163.429 €	114.989.358 €	154.152.787 €
3 (revenus moyens)	25	327	352
	3.497.678 €	48.319.933 €	51.817.611 €
TOTAL	1.119	1.660	2.779
	40,3 %	59,7 %	100,0 %
	115.046.490 €	198.703.373 €	313.749.863 €
	36,7 %	63,3 %	100,0 %

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

NOMBRE DE PRÊTS CONCLUS PAR TYPE D'ACTIVITÉ DU GUICHET (COURTIER/PRÊTEUR)			
CATÉGORIE	COURTIER	PRÊTEUR	TOTAL
1 (revenus précaires)	733	359	1.092
	69.268.623 €	34.392.290 €	103.660.913 €
2 (revenus modestes)	313	940	1.253
	37.032.867 €	111.356.708 €	148.389.574 €
3 (revenus moyens)	19	311	330
	2.632.085 €	45.021.481 €	47.653.566 €
TOTAL	1.065	1.610	2.675
	39,8 %	60,2 %	100,0 %
	108.933.575 €	190.770.479 €	299.704.054 €
	36,3 %	63,7 %	100,0 %

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

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS

NOM GUICHET	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Crédit social de la province du Brabant wallon NIVELLES	1.507.530 €	8.450.476 €	11.651.538 €	3.020.215 €	3.816.029 €	2.391.079 €	6.312.790 €	4.217.215 €
Building JUMET	5.869.991 €	8.574.252 €	9.560.366 €	4.704.297 €	6.863.441 €	8.115.775 €	9.401.241 €	7.834.377 €
Crédit à l'épargne immobilière MOUSCRON	7.903.513 €	11.101.077 €	17.923.350 €	6.910.107 €	10.603.882 €	7.932.379 €	10.874.497 €	10.080.310 €
La maison ouv. de Charleroi CHARLEROI	10.740.992 €	12.853.816 €	16.273.606 €	9.072.660 €	12.004.439 €	8.987.104 €	12.114.442 €	6.778.032 €
Credissimo Hainaut QUAREGNON	15.631.117 €	15.931.570 €	30.736.729 €	12.926.815 €	17.776.422 €	12.480.321 €	13.854.965 €	13.590.460 €
La prévoyance LA LOUVIÈRE	6.379.734 €	9.713.870 €	10.013.180 €	5.099.086 €	9.821.235 €	8.291.642 €	11.610.370 €	9.863.472 €
Le crédit hypothécaire O. Bricoult CHÂTELET	14.708.555 €	15.975.977 €	19.185.560 €	12.352.851 €	15.869.468 €	13.360.953 €	14.639.840 €	14.404.500 €
Le crédit soc. & les petits propriétaires réunis CHÂTELET	17.641.800 €	26.115.934 €	32.749.650 €	15.970.708 €	21.277.719 €	18.497.997 €	18.465.371 €	16.277.566 €
Le petit propriétaire TOURNAI	6.447.932 €	8.805.691 €	11.770.227 €	4.806.043 €	7.852.654 €	5.950.776 €	9.582.097 €	7.698.440 €
Notre Maison* PÂTURAGES	12.419.443 €	14.873.169 €	11.892.896 €	5.472.974 €	6.764.646 €	3.953.264 €	84.208 €	0 €
Tous Propriétaires ERQUELINNES	12.738.185 €	22.284.845 €	31.147.839 €	18.704.618 €	23.894.568 €	19.381.913 €	17.505.617 €	17.644.220 €
Société terrienne du crédit social du Hainaut ATH	19.736.266 €	23.290.561 €	40.886.649 €	17.773.373 €	25.044.690 €	18.497.974 €	23.401.252 €	19.375.500 €
Credissimo LIÈGE	65.521.088 €	89.194.186 €	119.525.327 €	46.194.864 €	70.571.135 €	50.387.685 €	56.523.639 €	46.472.152 €
Crédit social logement VERVIERS	11.688.396 €	13.700.457 €	14.779.407 €	7.466.981 €	10.545.898 €	7.921.115 €	11.642.053 €	7.846.116 €
L'ouvrier chez lui HUY	7.078.502 €	9.219.101 €	8.269.947 €	4.389.007 €	7.608.463 €	7.840.634 €	9.410.337 €	8.187.814 €
TCL LIÈGE	57.079.800 €	88.597.296 €	113.476.316 €	28.888.522 €	51.932.133 €	25.995.731 €	46.292.728 €	36.708.086 €
Société de crédit pour habitations sociales MALMEDY	5.456.824 €	6.822.162 €	8.532.562 €	3.928.254 €	8.584.668 €	7.902.317 €	10.205.476 €	9.947.123 €
Terre & Foyer ANS-ALLEUR	9.230.110 €	10.959.871 €	14.510.113 €	4.105.638 €	6.922.386 €	8.094.814 €	9.139.500 €	7.649.312 €
Crédit social du Luxembourg ARLON	10.163.516 €	14.215.140 €	19.225.698 €	11.784.597 €	13.142.417 €	12.150.160 €	10.492.178 €	13.218.268 €
Terrienne du Luxembourg MARCHE-EN-FAMENNE	4.965.966 €	7.716.042 €	11.545.954 €	6.018.843 €	10.846.799 €	9.175.704 €	11.847.045 €	9.975.103 €
Habitation Lambotte DINANT	11.760.847 €	16.283.568 €	13.533.839 €	9.989.848 €	13.617.843 €	11.686.200 €	10.894.897 €	10.695.746 €
ProxiPrêt WIERDRE	9.003.777 €	17.880.896 €	24.290.038 €	10.879.004 €	13.502.670 €	9.739.306 €	12.656.281 €	11.161.412 €
La Terrienne du crédit social JAMBES	7.204.907 €	14.444.717 €	21.511.667 €	10.656.736 €	11.676.669 €	7.310.793 €	10.128.830 €	9.469.751 €
SWCS	421.537 €	244.184 €	710.387 €	0 €	1.062.789 €	377.286 €	610.306 €	609.079 €
TOTAL	331.300.328 €	467.248.858 €	613.702.846 €	261.116.040 €	381.603.062 €	286.422.920 €	347.689.962 €	299.704.054 €

* Le guichet a été mis en liquidation en 2013.

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	2014
Crédit social de la province du Brabant wallon NIVELLES	0,5 %	1,8 %	1,9 %	1,2 %	1,0 %	0,8 %	1,8 %	1,4 %
Building JUMET	1,8 %	1,8 %	1,6 %	1,8 %	1,8 %	2,8 %	2,7 %	2,6 %
Crédit à l'épargne immobilière MOUSCRON	2,4 %	2,4 %	2,9 %	2,6 %	2,8 %	2,8 %	3,1 %	3,4 %
La maison ouv. de Charleroi CHARLEROI	3,2 %	2,8 %	2,7 %	3,5 %	3,1 %	3,1 %	3,5 %	2,3 %
Credissimo Hainaut QUAREGNON	4,7 %	3,4 %	5,0 %	5,0 %	4,7 %	4,4 %	4,0 %	4,5 %
La prévoyance LA LOUVIÈRE	1,9 %	2,1 %	1,6 %	2,0 %	2,6 %	2,9 %	3,3 %	3,3 %
Le crédit hypothécaire O. Bricoult CHÂTELET	4,4 %	3,4 %	3,1 %	4,7 %	4,2 %	4,7 %	4,2 %	4,8 %
Le crédit soc. & les petits propriétaires réunis CHÂTELET	5,3 %	5,6 %	5,3 %	6,1 %	5,6 %	6,5 %	5,3 %	5,4 %
Le petit propriétaire TOURNAI	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,8 %	2,1 %	2,1 %	2,8 %	2,6 %
Notre Maison* PÂTURAGES	3,7 %	3,2 %	1,9 %	2,1 %	1,8 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %
Tous Propriétaires ERQUELINNES	3,8 %	4,8 %	5,1 %	7,2 %	6,3 %	6,8 %	5,0 %	5,9 %
Société terrienne du crédit social du Hainaut ATH	6,0 %	5,0 %	6,7 %	6,8 %	6,6 %	6,5 %	6,7 %	6,5 %
Credissimo LIÈGE	19,8 %	19,1 %	19,5 %	17,7 %	18,5 %	17,6 %	16,3 %	15,5 %
Crédit social logement VERVIERS	3,5 %	2,9 %	2,4 %	2,9 %	2,8 %	2,8 %	3,3 %	2,6 %
L'ouvrier chez lui HUY	2,1 %	2,0 %	1,3 %	1,7 %	2,0 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %
TCL LIÈGE	17,2 %	19,0 %	18,5 %	11,1 %	13,6 %	9,1 %	13,3 %	12,2 %
Société de crédit pour habitations sociales MALMEDY	1,6 %	1,5 %	1,4 %	1,5 %	2,2 %	2,8 %	2,9 %	3,3 %
Terre & Foyer ANS-ALLEUR	2,8 %	2,3 %	2,4 %	1,6 %	1,8 %	2,8 %	2,6 %	2,6 %
Crédit social du Luxembourg ARLON	3,1 %	3,0 %	3,1 %	4,5 %	3,4 %	4,2 %	3,0 %	4,4 %
Terrienne du Luxembourg MARCHE-EN-FAMENNE	1,5 %	1,7 %	1,9 %	2,3 %	2,8 %	3,2 %	3,4 %	3,3 %
Habitation Lambotte DINANT	3,5 %	3,5 %	2,2 %	3,8 %	3,6 %	4,1 %	3,1 %	3,6 %
Proxiprêt WIERDRE	2,7 %	3,8 %	4,0 %	4,2 %	3,5 %	3,4 %	3,6 %	3,7 %
La Terrienne du crédit social JAMBES	2,2 %	3,1 %	3,5 %	4,1 %	3,1 %	2,6 %	2,9 %	3,2 %
SWCS	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,3 %	0,1 %	0,2 %	0,2 %
TOTAL	100,0 %							

Prêts conclus dans les guichets par type de prêt HT

GUICHET	HT.	HT	HT VERT	HT+	HORS HT	TOTAL
Crédit social de la province du Brabant wallon NIVELLES		2		26	4	32
		294.198 €		3.598.441 €	324.576 €	4.217.215 €
Building JUMET		48	23		6	77
		4.829.333 €	2.506.645 €		498.399 €	7.834.377 €
Crédit à l'épargne immobilière MOUSCRON		83			2	85
		9.923.613 €			156.698 €	10.080.310 €
La maison ouvrière de Charleroi CHARLEROI		44	18		6	68
		4.504.499 €	1.930.333 €		343.200 €	6.778.032 €
Credissimo Hainaut QUAREGNON		101	9		13	123
		10.980.404 €	1.190.677 €		1.419.378 €	13.590.460 €
La prévoyance LA LOUVIÈRE		65	22		2	89
		7.174.617 €	2.536.410 €		152.446 €	9.863.472 €
Le crédit hypothécaire O. Bricout CHÂTELET		75	45		20	140
		8.288.829 €	5.168.362 €		947.309 €	14.404.500 €
Le crédit social & les petits propriétaires réunis CHÂTELET		111	37		13	161
		11.079.395 €	4.310.132 €		888.039 €	16.277.566 €
Le petit propriétaire TOURNAI		65	2			67
		7.482.516 €	215.924 €			7.698.440 €
Tous Propriétaires ERQUELINNES		125	19		12	156
		14.861.386 €	2.061.614 €		721.220 €	17.644.220 €
Société terrienne du crédit social du Hainaut ATH		138	40	2	13	193
		13.956.471 €	4.486.936 €	185.435 €	746.658 €	19.375.500 €
Credissimo LIÈGE		275	78	8	32	393
		33.232.901 €	9.196.518 €	1.136.477 €	2.906.255 €	46.472.152 €
Crédit social logement VERVIERS		51	11	2	5	69
		5.746.419 €	1.460.174 €	195.433 €	444.091 €	7.846.116 €
L'ouvrier chez lui HUY		60	7	2	10	79
		6.522.654 €	687.135 €	252.301 €	725.724 €	8.187.814 €
TCL LIÈGE		228	63	1	36	328
		26.158.369 €	7.888.559 €	118.939 €	2.542.219 €	36.708.086 €
Société de crédit pour habitations sociales MALMEDY		67	6	1	4	78
		8.661.147 €	769.768 €	173.605 €	342.604 €	9.947.123 €
Terre & Foyer ANS-ALLEUR		45	17	2	1	65
		5.333.946 €	2.054.669 €	219.299 €	41.398 €	7.649.312 €
Crédit social du Luxembourg ARLON		90		18	5	113
		10.619.005 €		2.149.023 €	450.240 €	13.218.268 €
Terrienne du Luxembourg MARCHE-EN-FAMENNE		76		1	8	85
		9.322.597 €		132.200 €	520.306 €	9.975.103 €
Habitation Lambotte DINANT		85			4	89
		10.344.077 €			351.669 €	10.695.746 €
Proxiprêt WIERDE		84	3	3	9	99
		9.782.612 €	364.602 €	402.330 €	611.868 €	11.161.412 €
La Terrienne du crédit social JAMBES		64	3	12	2	81
		7.393.484 €	319.453 €	1.571.008 €	185.807 €	9.469.751 €
SWCS		5				5
		609.079 €				609.079 €
TOTAL		1.987	403	78	207	2.675
		227.101.550 €	47.147.911 €	10.134.490 €	15.320.103 €	299.704.054 €

Prêts conclus dans les guichets par cat. de revenus

GUICHET	CAT.	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL
Crédit social de la province du Brabant wallon NIVELLES		9	13	10	32
		808.321 €	1.614.095 €	1.794.799 €	4.217.215 €
Building JUMET		35	37	5	77
		3.323.348 €	4.056.777 €	454.253 €	7.834.377 €
Crédit à l'épargne immobilière MOUSCRON		25	50	10	85
		2.577.756 €	6.124.460 €	1.378.094 €	10.080.310 €
La maison ouvrière de Charleroi CHARLEROI		42	23	3	68
		4.073.316 €	2.475.881 €	228.836 €	6.778.032 €
Credissimo Hainaut QUAREGNON		56	56	11	123
		5.539.592 €	6.546.515 €	1.504.352 €	13.590.460 €
La prévoyance LA LOUVIÈRE		50	35	4	89
		5.108.727 €	4.199.091 €	555.654 €	9.863.472 €
Le crédit hypothécaire O. Bricoult CHÂTELET		51	64	25	140
		4.571.364 €	7.342.285 €	2.490.850 €	14.404.500 €
Le crédit social & les petits propriétaires réunis CHÂTELET		75	76	10	161
		6.473.412 €	8.782.407 €	1.021.747 €	16.277.566 €
Le petit propriétaire TOURNAI		25	31	11	67
		2.560.036 €	3.520.603 €	1.617.800 €	7.698.440 €
Tous Propriétaires ERQUELINNES		58	76	22	156
		5.840.714 €	8.865.107 €	2.938.399 €	17.644.220 €
Société terrienne du crédit social du Hainaut ATH		114	71	8	193
		10.407.134 €	8.204.828 €	763.538 €	19.375.500 €
Credissimo LIÈGE		141	181	71	393
		13.414.215 €	21.935.320 €	11.122.616 €	46.472.152 €
Crédit social logement VERVIERS		29	33	7	69
		2.636.158 €	4.055.956 €	1.154.002 €	7.846.116 €
L'ouvrier chez lui HUY		32	42	5	79
		2.661.018 €	4.778.797 €	748.000 €	8.187.814 €
TCL LIÈGE		137	143	48	328
		13.125.489 €	16.665.395 €	6.917.202 €	36.708.086 €
Société de crédit pour habitations sociales MALMEDY		22	34	22	78
		2.235.176 €	3.906.184 €	3.805.763 €	9.947.123 €
Terre & Foyer ANS-ALLEUR		28	27	10	65
		2.879.276 €	3.205.328 €	1.564.708 €	7.649.312 €
Crédit social du Luxembourg ARLON		45	58	10	113
		4.135.705 €	7.411.386 €	1.671.177 €	13.218.268 €
Terrienne du Luxembourg MARCHE-EN-FAMENNE		27	48	10	85
		2.466.131 €	5.950.380 €	1.558.591 €	9.975.103 €
Habitation Lambotte DINANT		29	48	12	89
		2.949.883 €	5.868.484 €	1.877.379 €	10.695.746 €
ProxiPrêt WIERDE		32	58	9	99
		2.966.603 €	6.820.287 €	1.374.521 €	11.161.412 €
La Terrienne du crédit social JAMBES		30	44	7	81
		2.907.539 €	5.450.928 €	1.111.285 €	9.469.751 €
SWCS			5		5
			609.079 €		609.079 €
TOTAL		1.092	1.253	330	2.675
		103.660.913 €	148.389.574 €	47.653.566 €	299.704.054 €

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^{er} 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 (REVENUS PRÉCAIRES)	CATÉGORIE 2 (REVENUS MODESTES)	CATÉGORIE 3 (REVENUS MOYENS)	TOTAL
Droits réduits	885	1.004	260	2.139
Total	1.092	1.253	330	2.675
	81,0 %	80,1 %	75,8 %	80,0 %

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	1.652	325	51	111	2.139
Total	1.987	403	78	207	2.675
	83,1 %	80,6 %	65,4 %	53,6 %	80,0 %

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 (REVENUS PRÉCAIRES)	CATÉGORIE 2 (REVENUS MODESTES)	CATÉGORIE 3 (REVENUS MOYENS)	TOTAL
Whestia	905	1.002	176	2.083
Total	1.092	1.253	330	2.675
	82,9 %	80,0 %	53,3 %	77,9 %

PRÊTS COMBINÉS À UNE ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ WHESTIA PAR TYPE DE RÉDUCTION HT					
	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL
Whestia	1.550	305	67	161	2.083
Total	1 987	403	78	207	2 675
	78,0 %	75,7 %	85,9 %	77,8 %	77,9 %

RÉDUCTION ACCORDÉE POUR UNE HABITATION SOCIALE

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

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

PRÊTS CONCLUS BÉNÉFICIAIRE DE LA RÉDUCTION « HABITATION SOCIALE » PAR CATÉGORIE				
	CATÉGORIE 1 (REVENUS PRÉCAIRES)	CATÉGORIE 2 (REVENUS MODESTES)	CATÉGORIE 3 (REVENUS MOYENS)	TOTAL
Réduction HS	49	41	5	95
TOTAL	1.092	1.253	330	2.675
	5,7 %	3,3 %	1,5 %	3,6 %

PRÊTS CONCLUS BÉNÉFICIAIRE DE LA RÉDUCTION « HABITATION SOCIALE » PAR TYPE DE PRÊT					
	HT	HT VERT	HT+	HORS HT	TOTAL
Réduction HS	61	34			95
TOTAL	2.314	403	78	207	2.675
	3,5 %	8,4 %	0,0 %	0,0 %	3,6 %

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	115	168	53	336
	10.786.253 €	21.140.178 €	8.560.662 €	40.487.093 €
Acquisition + travaux	808	902	231	1941
	79.619.286 €	110.672.553 €	36.319.816 €	226.611.655 €
Acquisition d'un logement social	6	2	3	11
	667.215 €	186.801 €	350.639 €	1.204.656 €
Acquisition d'un logement social + travaux	42	41	2	85
	4.192.640 €	4.711.365 €	243.296 €	9.147.300 €
Construction	11	18	4	33
	913.393 €	2.279.294 €	613.139 €	3.805.825 €
Construction d'un logement social	1			1
	49.842 €			49.842 €
Droits de succession	1			1
	42.313 €			42.313 €
Rachat de parts indivises	9	12	1	22
	480.119 €	848.099 €	112.500 €	1.440.718 €
Rachat de parts indivises + travaux	28	20	2	50
	1.921.646 €	1.475.573 €	85.784 €	3.483.003 €
Remboursement de créance	4	3	1	8
	270.414 €	355.449 €	60.348 €	686.210 €
Remboursement de créance + rachat de parts indivises	17	6		23
	1.639.439 €	758.422 €		2.397.861 €
Remboursement de créance + rachat parts indivises + travaux	6	9		15
	530.738 €	1.085.908 €		1.616.646 €
Remboursement de créance + travaux	6	5	2	13
	454.713 €	607.675 €	111.685 €	1.174.074 €
Remboursement de créance du secteur	2	1		3
	187.768 €	124.179 €		311.947 €
Remboursement de créance du secteur + rachat parts indivises	2	8		10
	178.243 €	933.959 €		1.112.202 €
Remb. de créance du secteur + rachat parts indivises + travaux	7	4		11
	635.312 €	384.109 €		1.019.421 €
Remboursement de créance du secteur + travaux	3	7		10
	182.990 €	699.740 €		882.731 €
Travaux	24	47	31	102
	908.588 €	2.126.271 €	1.195.699 €	4.230.558 €
Total	1.092	1.253	330	2.675
	103.660.913 €	148.389.574 €	47.653.566 €	299.704.054 €

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%	266	186	44	496	18,5 %
	18.450.278 €	14.305.518 €	2.259.252 €	35.015.047 €	11,7 %
De 80 à 100%	219	270	35	524	19,6 %
	21.450.698 €	32.236.447 €	4.972.111 €	58.659.256 €	19,6 %
> 100%	607	797	251	1 655	61,9 %
	63.759.937 €	101.847.610 €	40.422.204 €	206.029.751 €	68,7 %
Total	1.092	1.253	330	2.675	100,0 %
	103.660.913 €	148.389.574 €	47.653.566 €	299.704.054 €	100,0 %

PRÊTS CONCLUS SELON LA QUOTITÉ EMPRUNTÉE (UNIQUEMENT LES ACTES HT, HTVERT ET HT+)					
QUOTITÉ	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL	
< 80%	227	125	10	362	14,7 %
	16.564.194 €	11.401.617 €	854.555 €	28.820.366 €	10,1 %
De 80 à 100%	209	248	35	492	19,9 %
	20.463.785 €	29.533.969 €	4.972.111 €	54.969.866 €	19,3 %
> 100%	595	778	241	1 614	65,4 %
	62.440.213 €	99.394.061 €	38.759.446 €	200.593.720 €	70,5 %
Total	1.031	1.151	286	2.468	100,0 %
	99.468.192 €	140.329.647 €	44.586.112 €	284.383.951 €	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

ÂGE DU 1 ^{er} EMPRUNTEUR								
ÂGE	CATÉGORIE 1		CATÉGORIE 2		CATÉGORIE 3		TOTAL	
	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant
< 20 ans	2	209.037 €	4	497.029 €			6	706.065 €
de 20 à 24 ans	180	17.747.490 €	168	21.201.272 €	36	5.813.486 €	384	44.762.248 €
de 25 à 30 ans	304	30.285.823 €	486	59.403.097 €	138	20.768.676 €	928	110.457.596 €
de 31 à 35 ans	179	18.444.800 €	268	32.766.910 €	78	12.463.462 €	525	63.675.171 €
de 36 à 40 ans	154	15.078.558 €	143	17.034.582 €	37	4.946.010 €	334	37.059.150 €
de 41 à 45 ans	148	13.366.424 €	104	11.085.565 €	13	1.393.388 €	265	25.845.377 €
de 46 à 50 ans	78	5.940.247 €	53	4.681.315 €	17	1.630.243 €	148	12.251.805 €
51 ans et plus	47	2.588.536 €	27	1.719.805 €	11	638.301 €	85	4.946.641 €
Total	1.092	103.660.913 €	1.253	148.389.574 €	330	47.653.566 €	2.675	299.704.054 €

DURÉE DES PRÊTS

DURÉE DU PRÊT					
DURÉE	HT	HT VERT	HT +	HORS RÉD. HT	TOTAL
Moins de 20 ans	112	10	2	51	175
	6.886.244 €	625.258 €	138.439 €	1.985.542 €	9.635.483 €
De 20 à 24 ans	184	28	8	39	259
	16.745.568 €	2.885.606 €	781.020 €	2.350.438 €	22.762.632 €
De + de 24 à 30 ans	1691	365	68	117	2 241
	203.469.738 €	43.637.047 €	9.215.031 €	10.984.123 €	267.305.939 €
Total	1.987	403	78	207	2.675
	227.101.550 €	47.147.911 €	10.134.490 €	15.320.103 €	299.704.054 €

MONTANT MOYEN PRÊTÉ

MONTANTS MOYENS PRÊTÉS					
SOUS-CATÉGORIE DE REVENUS	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL
C1.01	85.372 €	89.026 €		60.152 €	83.659 €
C1.02	106.852 €	115.979 €	133.917 €	90.420 €	107.740 €
C2.03	112.993 €	114.692 €		72.322 €	110.050 €
C2.04	114.357 €	121.000 €	132.000 €	84.394 €	115.028 €
C2.05	135.105 €	123.260 €	137.556 €	47.247 €	124.726 €
C2.06	142.886 €	150.231 €		114.773 €	141.402 €
C2.07	129.752 €			67.584 €	109.030 €
C3.08	155.813 €	141.933 €		123.019 €	148.034 €
C3.09	168.803 €	127.200 €	178.944 €	41.676 €	152.944 €
C3.10	168.024 €		190.899 €		170.566 €
C3.11	174.775 €				174.775 €
C3.12	148.649 €		213.397 €		159.441 €
Total	119.713 €	115.453 €	155.082 €	77.058 €	116.060 €

Taux moyens accordés

A l'instar du marché bancaire, les taux de la SWCS ont régulièrement diminué en 2014.

TAUX MOYENS DES PRÊTS				
	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL
Guichets courtiers	2,90 %	3,47 %	4,20 %	3,09 %
Guichets prêteurs	2,92 %	3,48 %	4,15 %	3,49 %
Total	2,91 %	3,48 %	4,15 %	3,33 %

MONTANT MOYEN PRÊTÉ DEPUIS 2010

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

Depuis 2010, une évolution au fil des années est à constater. 2011 et 2012 sont assez semblables.

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

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	1		26	3	30
	125.000 €		3.598.441 €	285.576 €	4.009.017 €
Hainaut	859	215	2	86	1.162
	93.529.131 €	24.407.033 €	185.435 €	5.827.119 €	123.948.718 €
Liège	725	182	17	88	1.012
	85.536.553 €	22.056.823 €	2.228.253 €	7.002.292 €	116.823.921 €
Luxembourg	164		18	13	195
	19.643.808 €		2.149.023 €	970.546 €	22.763.377 €
Namur	238	6	15	17	276
	28.267.058 €	684.055 €	1.973.338 €	1.234.571 €	32.159.022 €
Total	1.987	403	78	207	2.675
	227.101.550 €	47.147.911 €	10.134.490 €	15.320.103 €	299.704.054 €

Top 40 des localités par type de réduction HT

LOCALITÉ	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL
4100 – Seraing	46	17		9	72
4000 – Liège	45	16		3	64
6200 – Châtelet	41	11		11	63
4020 – Jupille	32	19		6	57
7700 – Mouscron	38	10		4	52
4040 – Herstal	51				51
4420 – Saint-Nicolas	33	11		4	48
6040 – Jumet	34	11		1	46
4800 – Verviers	22	16		4	42
4102 – Ougrée	24	9		5	38
7100 - La Louvière	22	12		2	36
4030 – Grivegnée	28	7		1	36
4460 – Grâce-Hollogne	23	8		1	32
7390 – Quaregnon	19	8		4	31
7340 – Colfontaine	22	6		1	29
5060 – Velaine s/S	22	6		1	29
6061 – Montignies/s/Sb	18	6		3	27
6240 – Farciennes	18	6		2	26
7134 - Binche	14	9		2	25
7012 – Jemappes	23			2	25
6180 – Courcelles	16	7		2	25
6060 – Gilly	15	8		2	25
4540 – Amay	17	7		1	25
4430 - Ans	23			1	24
7080 – Frameries	16	6		1	23
4041 – Vottem	17	5		1	23
7110 – Houdeng	12	6		4	22
4610 – Bellaire	14	8			22
5500 – Dinant	14	6		1	21
7500 – Tournai	21				21
6010 - Couillet	20	1			21
6560 – Erquelinnes	11	9			20
6700 - Arlon	16			2	18
4500 – Huy			18		18
7370 – Dour	12			5	17
5670 - Viroinval	11	4		2	17
7160 – Chapelle-lez-Herl.	17				17
7170 – Manage	9	8			17
6001 – Marcinelle	9	8			17
6030 – Marchienne-au-Pt	6	7		4	17
Total	862	283	18	93	1.256

Top 40 des localités par catégorie de revenus

GUICHET	CATÉGORIE 1	CATÉGORIE 2	CATÉGORIE 3	TOTAL
4100 – Seraing	24	39	9	72
4000 – Liège	32	29	3	64
4400 – Flémalle	22	28	13	63
6200 - Châtelet	23	26	8	57
4020 – Jupille	30	17	5	52
7700 – Mouscron	21	26	4	51
4040 – Herstal	23	20	5	48
4420 – Saint-Nicolas	17	24	5	46
6040 – Jumet	27	11	4	42
4800 – Verviers	13	18	7	38
4102 - Seraing	15	17	4	36
7100 - La Louvière	19	15	2	36
4030 – Grivegnée	11	19	2	32
4460 – Grâce-Hollogne	10	12	9	31
7390 – Quaregnon	18	9	2	29
7340 – Colfontaine	22	7		29
5060 – Velaine s/S	7	17	3	27
6061 – Montignies/s/Sb	16	7	3	26
6240 – Farciennes	12	7	6	25
7134 - Binche	14	10	1	25
7012 – Jemappes	12	11	2	25
6180 – Courcelles	14	10	1	25
6060 – Gilly	12	12	1	25
4540 – Amay	9	8	7	24
4430 - Ans	9	12	2	23
7080 – Frameries	11	10	2	23
4041 – Vottem	9	10	3	22
7110 – Houdeng	10	9	3	22
4610 – Bellaire	9	7	5	21
5500 – Dinant	9	11	1	21
7500 – Tournai	11	9	1	21
6010 - Couillet	9	8	3	20
6560 – Erquelinnes	7	7	4	18
6700 - Arlon	9	9		18
4500 – Huy	8	7	2	17
7370 – Dour	9	8		17
5670 - Viroinval	10	6	1	17
7160 – Chapelle-lez-Herl.	4	12	1	17
7170 – Manage	5	11	1	17
6001 – Marcinelle	6	7	4	17
TOTAL	558	542	139	1.239

Zoom sur les zones HTvert

30 communes sont éligibles à HT Vert. Sur **1.423** prêts octroyés dans ces communes en 2014, **403** s'inscrivent dans le plan HT Vert, soit **28,3 %**, ce qui est un résultat légèrement meilleur que les années précédentes : 27,0 % en 2011 ; 25,9 % en 2012 et 25,7 % en 2013.

La répartition par guichet est la suivante :

Zoom sur les zones HTVert						
NOM GUICHET	HT	HTVERT	HT+	HORS HT	TOTAL	SUCCÈS HT- VERT
Crédit social de la province du Brabant wallon NIVELLES				1	1	0,0 %
Building JUMET	40	23		6	69	33,3 %
Crédit à l'épargne Immobilière MOUSCRON				1	1	0,0 %
La maison ouvrière de Charleroi CHARLEROI	36	18		5	59	30,5 %
Credissimo Hainaut QUAREGNON	47	9		6	62	14,5 %
La Prévoyance LA LOUVIÈRE	39	22			61	36,1 %
Le crédit hypothécaire O. Bricoult CHÂTELET	46	45		16	107	42,1 %
Le crédit social & les petits propriétaires réunis CHÂTELET	94	37		11	142	26,1 %
Le petit propriétaire TOURNAI	19	2			21	9,5 %
Tous Propriétaires ERQUELINNES	35	19		5	59	32,2 %
Société terrienne du crédit social du Hainaut ATH	79	40		5	124	32,3 %
Credissimo LIÈGE	190	78		24	292	26,7 %
Crédit social logement VERVIERS	13	11		3	27	40,7 %
L'ouvrier chez lui HUY	9	7		1	17	41,2 %
TCL LIÈGE	177	63		31	271	23,2 %
Société de crédit pour habitations sociales MALMEDY	27	6		2	35	17,1 %
Terre & Foyer ANS-ALLEUR	30	17			47	36,2 %
Habitation Lambotte DINANT	2				2	0,0 %
ProxiPrêt WIERDE	12	3		1	16	18,8 %
La Terrienne du crédit social JAMBES	4	3		1	8	37,5 %
SWCS	2				2	0,0 %
TOTAL	901	403	0	119	1.423	28,3 %

ZOOM SUR LES TRAVAUX

Sur 2.675 prêts octroyés en 2014, **2.259**, soit **80,5 %** (contre 76,2 % en 2013 et 77 % en 2012), incluait un montant destiné à financer des travaux. Ces 2.259 prêts se répartissent de la façon suivante :

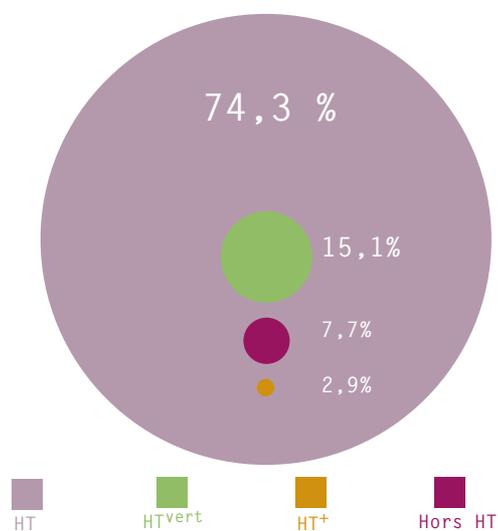
ZOOM SUR LES TRAVAUX			
	NOMBRE	MONTANT PRÊTÉ	DONT TRAVAUX
Réduction HT	1.570	179.403.197 €	19.186.504 €
Réduction HT + logement social	50	5.152.135 €	523.359 €
Réduction HT Vert	369	43.233.852 €	9.223.144 €
Réduction HT Vert + log. social	34	3.914.059 €	862.954 €
Réduction HT+	60	7.864.615 €	1.326.833 €
Hors HT	176	12.200.877 €	3.760.436 €
Total général	2.259	251.768.735 €	34.883.229 €

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

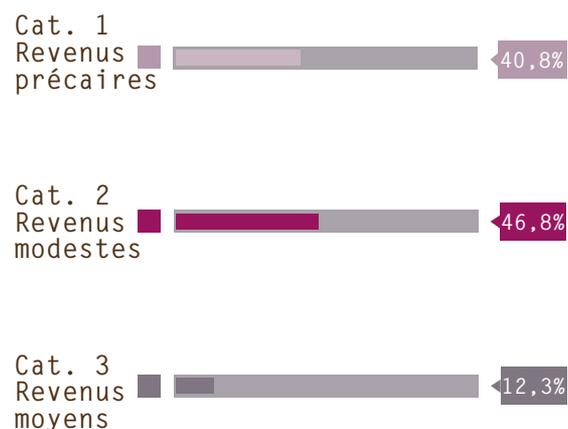
ZOOM SUR LES TRAVAUX			
	PRÊT MOYEN	MONTANT MOYEN DES TRAVAUX	PROPORTION DES TRAVAUX
Réduction HT	114.270 €	12.221 €	10,7 %
Réduction HT + logement social	103.043 €	10.467 €	10,2 %
Réduction HT Vert	117.165 €	24.995 €	21,3 %
Réduction HT Vert + log. social	115.119 €	25.381 €	22,0 %
Réduction HT+	131.077 €	22.114 €	16,9 %
Hors HT	69.323 €	21.366 €	30,8 %
Total général	111.451 €	15.442 €	13,9 %

SITUATION GRAPHIQUE

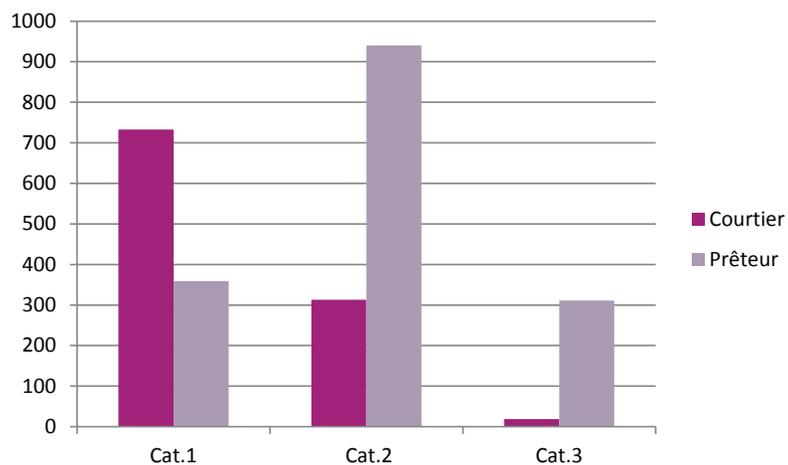
PRÊTS CONCLUS SELON LA RÉDUCTION « HT »



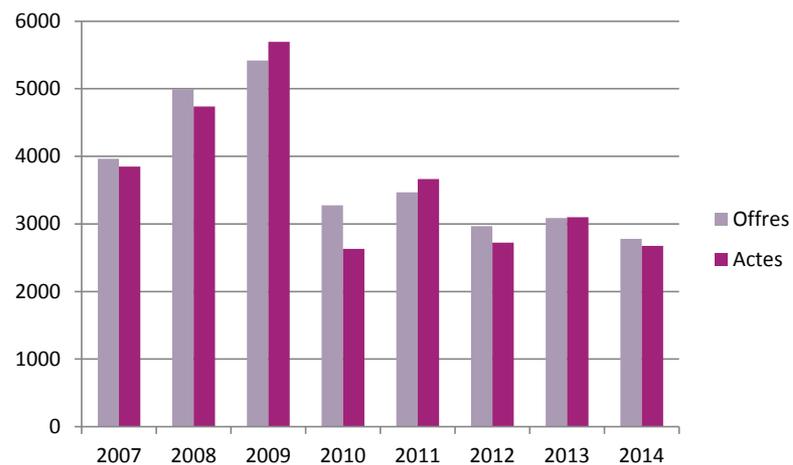
PRÊTS HABITAT POUR TOUS CONCLUS SELON LES REVENUS DES EMPRUNTEURS



NBRE ACTES PAR CATÉGORIES SELON LE RÔLE DU GUICHET

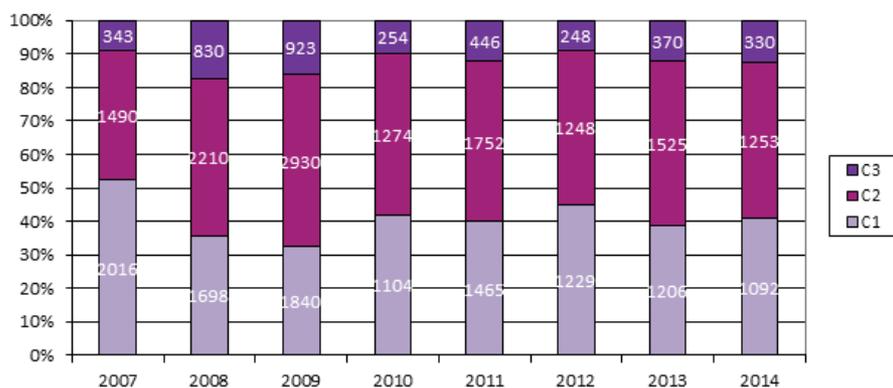


ÉVOLUTION DEPUIS 2007

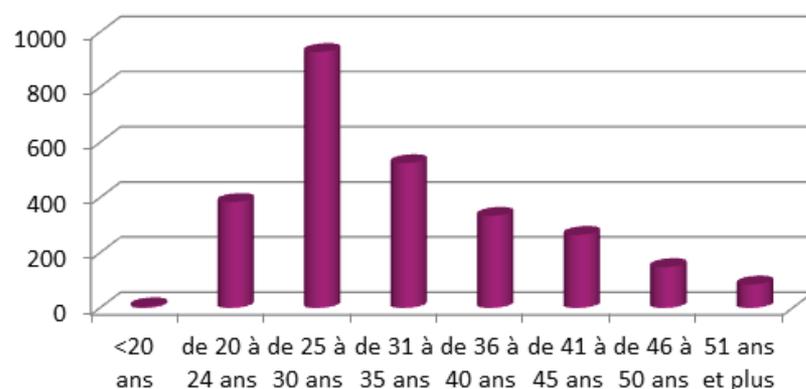


SITUATION GRAPHIQUE

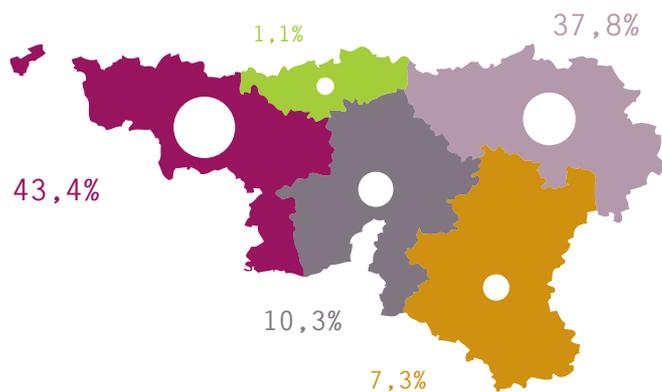
ÉVOLUTION ANNUELLE DES ACTES PAR CATÉGORIE



RÉPARTITION DES ACTES PAR ÂGE



PRÊTS CONCLUS PAR PROVINCE



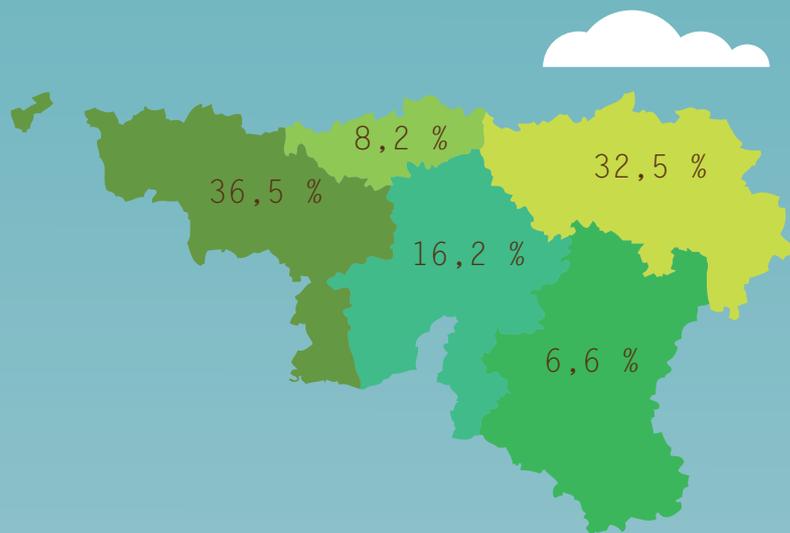
TAUX MOYEN FIXE ACCORDÉ

3,33%

TAUX LE PLUS BAS PRATIQUÉ

2,10%

CHIFFRES 2014 ÉCOPACK



TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



ÉCOPACKS SIGNÉS PAR ANNÉE



MONTANT MOYEN PRÊTÉ



16.837 €



Écopacks conclus par catégorie de revenus

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

CATÉGORIE 1 : RIG* inférieurs à 18.700 € et durée maximale de 12 ans

CATÉGORIE 2 : RIG compris entre 18.701 € et 34.200 € et durée maximale de 10 ans

CATÉGORIE 3 : RIG compris entre 34.201 € et 51.300 € et durée maximale de 8 ans

CATÉGORIE 4 : RIG compris entre 51.301 € et 93.000 € et durée maximale de 5 ans

ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS			
	NOMBRE DE PRÊTS	MONTANT DES PRÊTS	MONTANT DES PRIMES
Catégorie 1	445	7.334.034 €	1.812.347 €
Catégorie 2	1.001	17.301.699 €	3.735.447 €
Catégorie 3	883	15.806.754 €	2.857.249 €
Catégorie 4	712	13.211.591 €	2.432.251 €
Total	3.041	53.654.078 € *	10.837.294 €

ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS			
	NOMBRE DE PRÊTS	MONTANT MOYEN	PRIME MOYENNE
Catégorie 1	445	15.762 €	3.869 €
Catégorie 2	1.001	16.265 €	3.388 €
Catégorie 3	883	17.271 €	2.941 €
Catégorie 4	712	17.590 €	2.972 €
Total	3.041	16.837 €	3.213 €

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 15).

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	141	304	445
Catégorie 2	299	702	1.001
Catégorie 3	263	620	883
Catégorie 4	229	483	712
Total	932	2.109	3.041

ÉCOPACKS CONCLUS PAR CATÉGORIE DE REVENUS			
	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Catégorie 1	31,7 %	68,3 %	100,0 %
Catégorie 2	29,9 %	70,1 %	100,0 %
Catégorie 3	29,8 %	70,2 %	100,0 %
Catégorie 4	32,2 %	67,8 %	100,0 %
Total	30,6 %	69,4 %	100,0 %

Types de bouquets financés par l'écopack

ÉCOPACKS CONCLUS PAR TYPE DE BOUQUET			
	NOMBRE	MONTANT	PRIME
Bouquet A	932	13.255.380 €	1.752.541 €
Bouquet B	2.109	40.398.698 €	9.084.753 €
Total	3.041	53.654.078 €	10.837.294 €

ÉCOPACKS CONCLUS PAR TYPE DE BOUQUET			
	NOMBRE	MONTANT MOYEN	PRIME MOYENNE
Bouquet A	932	13.223 €	1.880 €
Bouquet B	2.109	19.155 €	4.308 €
Total	3.041	16.837 €	3.213 €

Écopacks conclus par province

NOMBRE D'ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE			
	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Brabant wallon	59	190	249
Hainaut	330	779	1.109
Liège	338	649	987
Luxembourg	63	139	202
Namur	142	352	494
Total	932	2.109	3.041

Montant moyen des écopacks

MONTANT MOYEN DES ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE			
	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Brabant wallon	15.617 €	20.878 €	19.072 €
Hainaut	12.966 €	17.814 €	16.224 €
Liège	12.481 €	17.920 €	15.873 €
Luxembourg	16.864 €	20.272 €	19.251 €
Namur	15.203 €	19.595 €	18.030 €
Total	13.223 €	19.155 €	16.837 €

Montant des écopacks par province

MONTANT DES ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE			
	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Brabant wallon	974.327 €	4.083.544 €	5.057.871 €
Hainaut	4.581.320 €	14.540.860 €	19.122.180 €
Liège	4.365.903 €	11.937.243 €	16.303.146 €
Luxembourg	1.080.602 €	2.885.227 €	3.965.829 €
Namur	2.253.228 €	6.951.823 €	9.205.051 €
Total	13.255.380 €	40.398.698 €	53.654.078 €

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	6.199	66,4%
Travaux induits	2.761	29,6%
Petits travaux économiseurs d'énergie	360	3,9%
Travaux de production d'énergie renouvelable	22	0,2%
Total	9.342	100,0%

MONTANT DES ÉCOPACKS EN FONCTION DES TRAVAUX		
	MONTANT	PROPORTION
Performance énergétique	31.138.399 €	58,3%
Travaux induits	21.935.498 €	41,1%
Petits travaux économiseurs d'énergie	222.251 €	0,4%
Travaux de production d'énergie renouvelable	100.102 €	0,2%
Total	53.396.251 €	100,0%

Travaux de performance énergétique

NOMBRE DE TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE		
	NOMBRE	PROPORTION
Toit	1.884	30,4 %
Murs	942	15,2 %
Sols	255	4,1 %
Châssis	1.685	27,2 %
Ventilation	14	0,2 %
Chaudières	652	10,5 %
Audit	767	12,4 %
Total	6.199	100,0%

MONTANT DES TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE		
	MONTANT	PROPORTION
Toit	7.439.525 €	23,9 %
Murs	4.726.241 €	15,2 %
Sols	566.068 €	1,8 %
Châssis	12.835.009 €	41,2 %
Ventilation	65.548 €	0,2 %
Chaudières	4.977.036 €	16,0 %
Audit	528.971 €	1,7 %
Total	31.138.399 €	100,0 %

Travaux induits

NOMBRE DE TRAVAUX INDUITS		
	NOMBRE	PROPORTION
Toit	1.465	53,1%
Murs	802	29,0%
Autres	494	17,9%
Total	2.761	100,0%

MONTANT DES TRAVAUX INDUITS		
	NOMBRE	PROPORTION
Toit	15.901.131 €	72,5%
Murs	5.256.681 €	24,0%
Autres	777.687 €	3,5%
Total	21.935.498 €	100,0%

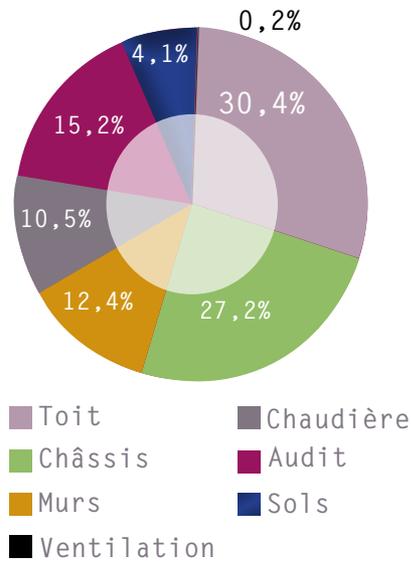
Âge des bénéficiaires de l'écopack

NOMBRE D'ÉCOPACKS EN FONCTION DE L'ÂGE DES BÉNÉFICIAIRES				
ÂGE	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL	
Moins de 30 ans	61	229	290	9,5 %
De 30 à 39 ans	245	661	906	29,8 %
De 40 à 49 ans	185	454	639	21,0 %
De 50 à 59 ans	217	416	633	20,8 %
De 60 à 69 ans	162	280	442	14,5 %
De 70 à 79 ans	56	62	118	3,9 %
De 80 à 89 ans	6	7	13	0,4 %
De 90 à 99 ans	0		0	0,0 %
Total général	932	2.109	3.041	100,0 %

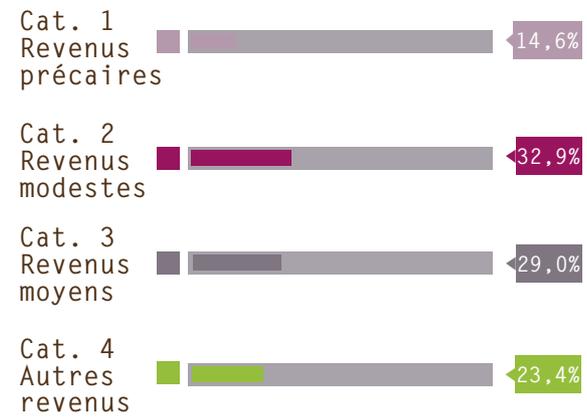
MONTANT MOYEN DES ÉCOPACKS EN FONCTION DE L'ÂGE DES BÉNÉFICIAIRES			
ÂGE	BOUQUET A	BOUQUET B	TOTAL
Moins de 30 ans	13.729 €	19.153 €	18.012 €
De 30 à 39 ans	14.465 €	19.640 €	18.241 €
De 40 à 49 ans	14.007 €	19.322 €	17.783 €
De 50 à 59 ans	13.473 €	18.769 €	16.953 €
De 60 à 69 ans	15.351 €	19.173 €	17.772 €
De 70 à 79 ans	13.829 €	15.830 €	14.880 €
De 80 à 89 ans	16.297 €	14.388 €	15.269 €
De 90 à 99 ans	8.981 €		8.981 €
Total général	13.599 €	18.565 €	16.837 €

Situation graphique

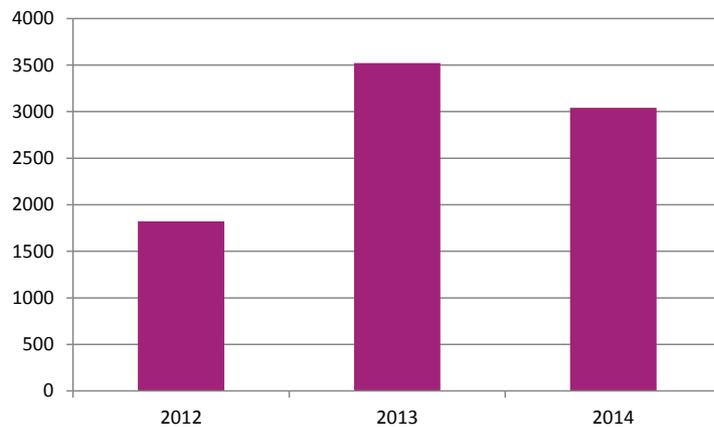
6.199 TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE FINANCÉS



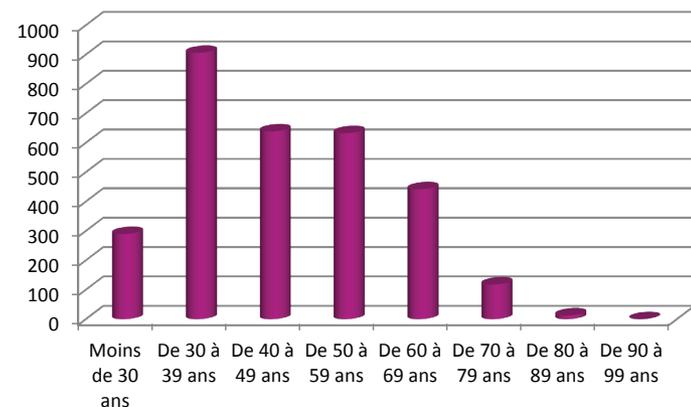
PRÊTS CONCLUS SELON LES REVENUS DES EMPRUNTEURS



ÉVOLUTION DES ACTES DEPUIS 2012

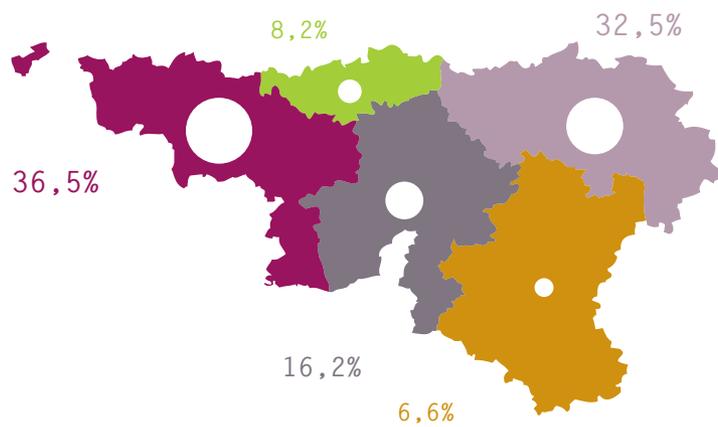


ÂGE DES BÉNÉFICIAIRES

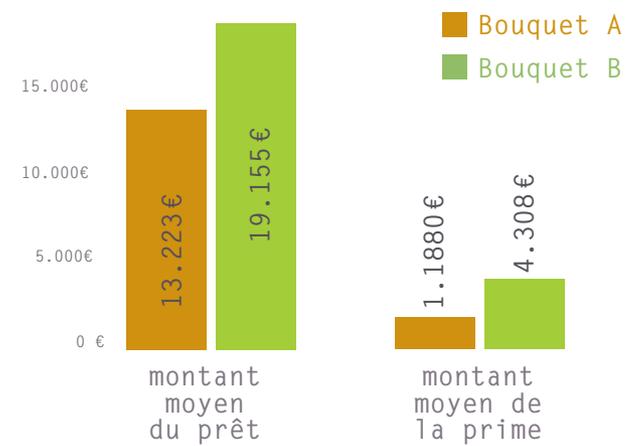


Situation graphique

ÉCOPACKS CONCLUS PAR PROVINCE



MONTANT MOYEN PRÊTÉ ET PRIME MOYENNE ACCORDÉE



SITES WEB UTILES

Ecopack

Maison de l'habitat durable

Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

Société wallonne du logement

Whestia assurances wallonnes du logement

DGO4 (aides logement de la Wallonie)

DGO4 (primes énergie de la Wallonie)

Conseil supérieur du logement

Centre d'étude en habitat durable

Espace Environnement

eWBS

Site officiel de la Wallonie

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

Site pour calculer sa consommation d'énergie

Commission wallonne pour l'énergie

Credal

Site du notariat belge

Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Vlaams Woningfonds

Association du logement social

Observatoire du crédit et de l'endettement

Conseil des architectes d'Europe

FSMA

Union professionnelle du crédit

Confédération de la construction

Confédération de la construction wallonne

www.swcs.be ou www.flw.be

www.maisonhabitatdurable.be

www.flw.be

www.swl.be

www.whestia.be

dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp

energie.wallonie.be

www.conseilsuperieurlogement.be

www.cehd.be

www.espace-environnement.be

www.ensemblesimplifions.be

www.wallonie.be

www.le-mediateur.be

www.energivores.be

www.cwape.be

www.credal.be

www.notaire.be

www.fondsdulogement.be

www.vmsw.be

www.vlaamswoningfonds.be

www.als-vsh.be

www.observatoire-credit.be

www.ace-cae.eu

www.fsma.be

www.upc-bvk.be

www.confederationconstruction.be

www.ccw.be

BILAN 2014 DE LA SWCS

Ce rapport est disponible sur
WWW.SWCS.BE (RUBRIQUE PUBLICATIONS).

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

WWW.SWCS.BE

CONTACT@SWCS.BE

0800/25.400

WWW.FACEBOOK.COM/SOCIETEWALLONNEDUCREDITSOCIAL



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

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: **SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Rue de l'Ecluse**

N°: **10**

Code postal: **6000**

Commune: **Charleroi**

Pays: **Belgique**

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

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise

0473.771.754

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

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

11/06/2015

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

1/01/2014

au

31/12/2014

Exercice précédent du

1/01/2013

au

31/12/2013

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

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

NAPOLI Basilio

Rue Chant des oiseaux 13 , 7021 Havré, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 2/12/2013

DESCHAMPS Sébastien

Rue Hanotiau 3 , 7190 Ecaussinnes, Belgique

Fonction : Vice-président du Conseil d'Administration

Mandat : 1/02/2014

BARBAIX Laurence

Rue des bastions 128 , 7500 Tournai, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

BRIET Hervé

Rue de la Frête 13 , 1360 Perwez, Belgique

Fonction : Vice-président du Conseil d'Administration

Mandat : 2/10/2013- 31/01/2014

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

Nombre total de pages déposées: **46** 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)

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 : 2/10/2013

DOYEN Régis

rue J Jaurès 11 , 4260 Ciplèt, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

DUQUESNE Renaud

Chaussée de l'Ourthe 5 , 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

GREGOIRE Michel

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

Fonction : Autre fonction

KÖTTEN Siegfried

Rue Schoppen 60 , 4770 Amblève, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

MARIQUE Sylvie

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

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

MONNIER Bernard

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

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

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

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- 30/06/2014

BOVERIE Luc

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

Fonction : Commissaire du Gouvernement

Mandat : 2/10/2013- 31/12/2014

LEFEVRE Stéphanie

Place des célestines 1 , 5000 Namur, Belgique

Fonction : Commissaire du Gouvernement

Mandat : 2/10/2013- 31/12/2014

Cour des comptes 0850.038.120

Rue de la Régence 2., 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : 0850038120

Représenté par

BOLLY Alain

Rue de la Régence 1 , 1000 Bruxelles 1, Belgique

Numéro de membre : 0850038120

REWISE SPRL 0428.161.463

Rue des Vennes 151 , 4020 Liège 2, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00010

Mandat : 12/06/2014

Représenté par

BERIOT Philippe

Allée Franz Dewandelaer 11 , 1400 Nivelles, Belgique

Réviseur d'entreprises

Numéro de membre : A02023

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

BILAN APRES REPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES		20/28	<u>8.618.164,40</u>	<u>8.623.648,20</u>
Frais d'établissement	5.1	20		
Immobilisations incorporelles	5.2	21	749.182,14	1.071.932,13
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	5.113.607,26	4.796.341,07
Terrains et constructions		22	4.828.741,84	4.399.572,83
Installations, machines et outillage		23	57,55	210,11
Mobilier et matériel roulant		24	284.807,87	396.558,13
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	5.4/ 5.5.1	28	2.755.375,00	2.755.375,00
Entreprises liées	5.14	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3	2.755.375,00	2.755.375,00
Participations		282	2.755.375,00	2.755.375,00
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8		
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>3.262.187.697,63</u>	<u>3.235.130.037,78</u>
Créances à plus d'un an		29	2.968.398.415,92	2.908.336.542,36
Créances commerciales		290	2.946.354.546,81	2.878.694.781,78
Autres créances		291	22.043.869,11	29.641.760,58
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	595.758,06	199.500,55
Stocks		30/36	595.758,06	199.500,55
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	595.758,06	199.500,55
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	177.482.877,02	172.325.459,47
Créances commerciales		40	156.488.040,58	152.228.315,15
Autres créances		41	20.994.836,44	20.097.144,32
Placements de trésorerie	5.5.1/ 5.6	50/53		40.560.000,00
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		40.560.000,00
Valeurs disponibles		54/58	113.870.922,77	111.569.881,69
Comptes de régularisation	5.6	490/1	1.839.723,86	2.138.653,71
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>3.270.805.862,03</u>	<u>3.243.753.685,98</u>

PASSIF		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES			10/15	182.675.432,96	183.826.310,45
Capital		5.7	10	15.775.043,77	15.775.043,77
Capital souscrit			100	15.775.043,77	15.775.043,77
Capital non appelé			101		
Primes d'émission			11		
Plus-values de réévaluation			12		
Réserves			13	104.754.083,65	98.619.431,19
Réserve légale			130	1.577.504,38	1.577.504,38
Réserves indisponibles			131	98.914.181,13	92.779.528,67
Pour actions propres			1310		
Autres			1311	98.914.181,13	92.779.528,67
Réserves immunisées			132		
Réserves disponibles			133	4.262.398,14	4.262.398,14
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)		14		
Subsides en capital			15	62.146.305,54	69.431.835,49
Avance aux associés sur répartition de l'actif net			19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES			16	3.248.006,49	4.340.156,69
Provisions pour risques et charges			160/5		685.849,85
Pensions et obligations similaires			160		
Charges fiscales			161		685.849,85
Grosses réparations et gros entretien			162		
Autres risques et charges		5.8	163/5		
Impôts différés			168	3.248.006,49	3.654.306,84
DETTES			17/49	3.084.882.422,58	3.055.587.218,84
Dettes à plus d'un an		5.9	17	2.565.174.781,97	2.530.652.097,53
Dettes financières			170/4	2.558.529.666,30	2.520.713.972,57
Emprunts subordonnés			170		
Emprunts obligataires non subordonnés			171	772.236.000,07	767.220.666,73
Dettes de location-financement et assimilées			172		
Etablissements de crédit			173	1.785.569.405,89	1.752.611.755,71
Autres emprunts			174	724.260,34	881.550,13
Dettes commerciales			175		
Fournisseurs			1750		
Effets à payer			1751		
Acomptes reçus sur commandes			176		
Autres dettes			178/9	6.645.115,67	9.938.124,96
Dettes à un an au plus			42/48	293.496.865,41	292.324.400,46
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		5.9	42	104.039.581,94	97.450.095,60
Dettes financières			43	779.865,58	515.987,94
Etablissements de crédit			430/8	779.865,58	515.987,94
Autres emprunts			439		
Dettes commerciales			44	258.872,93	202.456,29
Fournisseurs			440/4	258.872,93	202.456,29
Effets à payer			441		
Acomptes reçus sur commandes			46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		5.9	45	1.443.568,91	1.450.528,31
Impôts			450/3	764.029,48	756.199,57
Rémunérations et charges sociales			454/9	679.539,43	694.328,74
Autres dettes			47/48	186.974.976,05	192.705.332,32
Comptes de régularisation		5.9	492/3	226.210.775,20	232.610.720,85
TOTAL DU PASSIF			10/49	3.270.805.862,03	3.243.753.685,98

COMPTE DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	126.374.299,68	126.406.109,78
Chiffre d'affaires	5.10	70	110.377.347,88	109.679.157,05
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	5.10	74	15.996.951,80	16.726.952,73
Coût des ventes et des prestations		60/64	128.338.609,48	116.081.904,53
Approvisionnements et marchandises		60	118.620.272,73	116.047.478,80
Achats		600/8	119.016.530,24	116.016.863,80
Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)		609	-396.257,51	30.615,00
Services et biens divers		61	2.292.452,73	2.840.290,03
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	5.10	62	5.841.608,30	5.962.054,35
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	777.656,53	738.893,54
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		631/4	688.832,86	-9.594.097,48
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	5.10	635/7		
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	117.786,33	87.285,29
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	-1.964.309,80	10.324.205,25
Produits financiers		75	8.156.914,37	8.568.149,81
Produits des immobilisations financières		750	324.486,25	367.417,07
Produits des actifs circulants		751	112.602,70	346.578,67
Autres produits financiers	5.11	752/9	7.719.825,42	7.854.154,07
Charges financières	5.11	65	223.232,21	133.368,58
Charges des dettes		650	8.672,74	2.416,07
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	214.559,47	130.952,51
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	5.969.372,36	18.758.986,48

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits exceptionnels		76	66.770,53	264.953,70
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	66.770,53	264.953,70
Charges exceptionnelles		66	138.357,24	156.310,59
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660		
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661		
Provisions pour risques et charges exceptionnels				
Dotations (utilisations)		662		
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663	12.353,21	3.433,78
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	126.004,03	152.876,81
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	5.897.785,65	18.867.629,59
Prélèvements sur les impôts différés		780	406.300,35	413.362,29
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	5.12	67/77	169.433,54	345.695,98
Impôts		670/3	255.695,74	345.695,98
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77	86.262,20	
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	6.134.652,46	18.935.295,90
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	6.134.652,46	18.935.295,90

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	6.134.652,46	18.935.295,90
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	6.134.652,46	18.935.295,90
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P		
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2	6.134.652,46	18.935.295,90
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	6.134.652,46	18.935.295,90
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)		
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6		
Rémunération du capital	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Autres allocataires	696		

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxxxxxx	8.752.392,52
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	157.848,37	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre	8042	(+)/(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	8.910.240,89	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxxxxxx	7.680.460,39
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	480.598,36	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre	8112	(+)/(-)	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	8.161.058,75	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	<u>749.182,14</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	4.970.611,85
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	571.217,42	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	8181		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	5.541.829,27	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	571.039,02
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8271	142.048,41	
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	713.087,43	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	<u>4.828.741,84</u>	

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.140,75
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	1.140,75	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	930,64
Mutations de l'exercice			
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		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	1.083,20	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	57,55	

MOBILIER ET MATERIEL ROULANT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.612.895,94
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	55.460,15	
Cessions et désaffectations	8173	76.832,05	
Transferts d'une rubrique à une autre	8183	(+)/(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1.591.524,04	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	8243	(+)/(-)	
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.216.337,81
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	154.857,20	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	64.478,84	
Transférés d'une rubrique à une autre	8313	(+)/(-)	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	1.306.716,17	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	284.807,87	

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

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

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
WHESTIA s.a. "ASSURANCES WALLONNES DU LOGEMENT" SA de l'Ecluse 21 6000 Charleroi Belgique 0472.365.155 nominatives	220430	32,45	0,00	31/12/2013	EUR	11.539.030	1.903.554

PLACEMENTS DE TRESORERIE ET COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF**PLACEMENTS DE TRESORERIE - AUTRES PLACEMENTS****Actions et parts**

Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Montant non appelé

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
52		
8684		
53		40.560.000,00
8686		
8687		40.560.000,00
8688		
8689		

COMPTES DE REGULARISATION

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

Intérêts sur emprunts à reporter

Différentiel d'actualisation

Diverses charges à reporter

Intérêts sur swaps à recevoir

Exercice
515.268,85
879.968,10
54.482,35
370.333,65

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	

Handwritten initials

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
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	101.366.306,42
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	1.666.666,66
Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	99.542.349,99
Autres emprunts	8851	157.289,77
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	2.673.275,52
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	104.039.581,94
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	592.536.471,37
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	481.736.000,00
Dettes de location-financement et assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	110.622.561,07
Autres emprunts	8852	177.910,30
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	6.645.115,67
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	599.181.587,04
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	1.965.993.194,9
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	290.500.000,07
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	1.674.946.844,82
Autres emprunts	8853	546.350,04
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	1.965.993.194,93




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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
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	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8922	2.658.357.270,1
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	773.902.666,73
Dettes de location-financement et assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	1.884.454.603,41
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	125.449,60
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	2.658.482.719,7

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

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	544.449,74
Dettes fiscales estimées	450	219.579,74
Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	679.539,43

COMPTES DE REGULARISATION

Exercice

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

Intérêts courus sur emprunts	34.282.045,95
Intérêts sur produits dérivés	10.381.000,95
Diverses charges à imputer	39.141,03
Subventions à reporter	181.460.509,12
Produits divers à reporter	48.078,15

RESULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Activités de service		110.377.347,88	106.679.157,05
Ventilation par marché géographique			
Marché belge		110.377.347,88	106.679.157,05
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	100	103
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	96,6	100,0
Nombre effectif d'heures prestées	9088	158.358	165.673
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	4.472.251,86	4.462.876,35
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	898.953,71	901.519,27
Primes patronales pour assurances extralégales	622		
Autres frais de personnel	623	331.796,42	463.622,11
Pensions de retraite et de survie	624	138.606,31	134.036,62
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	635		(+)/(-)
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
actées	9110		
reprises	9111		
Sur créances commerciales			
actées	9112	1.474.209,72	1.842.602,58
reprises	9113	785.376,86	11.436.700,06
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116		
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	46.753,27	47.524,00
Autres	641/8	71.033,06	39.761,29
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		0,9
Nombre d'heures effectivement prestées	9098		1.161
Frais pour l'entreprise	617		45.028,21

RESULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS**RESULTATS FINANCIERS****Autres produits financiers**

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

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

Intérêts intercalaires portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

CHARGES FINANCIERES DIVERSES

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	7.719.706,57	7.853.883,11
9126		
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	214.559,47	130.952,51

RESULTATS EXCEPTIONNELS

Ventilation des autres produits exceptionnels

Ventilation des autres charges exceptionnelles

Exercice

IMPOTS ET TAXES**IMPOTS SUR LE RESULTAT**

Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	219.579,74
Impôts et précomptés dus ou versés	9135	219.579,74
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	36.116,00
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	36.116,00
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	

Codes	Exercice
9134	219.579,74
9135	219.579,74
9136	
9137	
9138	36.116,00
9139	36.116,00
9140	
	96.732,55
	986.230,98
	-308.261,94
	-2.936.108,33

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

Dépenses non admises	96.732,55
Ajustement des réductions de valeur	986.230,98
Revenus définitivement taxés	-308.261,94
Déduction pour capital à risque	-2.936.108,33

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	1.278.722,90	1.269.257,72
Précompte mobilier	9148		

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146		
9147	1.278.722,90	1.269.257,72
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
9161	
9171	
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	
9213	
9214	
9215	
9216	

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SURETE DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise
 Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise
 Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise

GARANTIES REELLES**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise****Hypothèques**

Valeur comptable des immeubles grevés
 Montant de l'inscription
 Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
 Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
 Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**Hypothèques**

Valeur comptable des immeubles grevés
 Montant de l'inscription
 Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
 Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
 Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

BIENS ET VALEURS DETENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTES AU BILAN**ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS****ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS****MARCHE A TERME**

Marchandises achetées (à recevoir)
 Marchandises vendues (à livrer)
 Devises achetées (à recevoir)
 Devises vendues (à livrer)

ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHEES A DES VENTES OU PRESTATIONS DEJA EFFECTUEES**LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS****LE CAS ECHEANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU REGIME COMPLEMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURE AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE**

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

Code	Exercice
9220	

Bases et méthodes de cette estimation

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:	2.608.218.580 €
Emprunts garantis par l'Etat fédéral :	50.125.450 €
Opérations sur taux d'intérêts (produits de couverture) :	662.508.333 €
Réservations pour avances aux guichets:	517.647 €
Offres prêts aux particuliers:	22.536.220 €

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIEES			
Immobilisations financières	(280/1)		
Participations	(280)		
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
Créances sur les entreprises liées	9291		
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311		
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351		
A plus d'un an	9361		
A un an au plus	9371		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	324.486,25	367.417,07
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	(282/3)	2.755.375,00	2.755.375,00
Participations	(282)	2.755.375,00	2.755.375,00
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES EFFECTUEES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHE**

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

Exercice

70 81

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	82.590,45
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	14.036,00
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	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	89,8	35,8	54,0
Temps partiel	1002	10,7	3,2	7,5
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	96,6	37,6	59,0
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	146.633	59.503	87.130
Temps partiel	1012	11.725	3.115	8.610
Total	1013	158.358	62.618	95.740
Frais de personnel				
Temps plein	1021	5.259.413,00	2.134.257,00	3.125.156,00
Temps partiel	1022	420.550,00	111.710,00	308.840,00
Total	1023	5.679.963,00	2.245.967,00	3.433.996,00
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	25.870,00	15.781,00	10.089,00

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	100,0	40,3	59,7
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	165.673	66.617	99.056
Frais de personnel	1023	5.804.350,15	2.333.927,11	3.470.423,04
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	29.757,81	12.753,35	17.004,46

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	84	16	95,9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	82	16	93,9
Contrat à durée déterminée	111	2		2,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	36	3	37,7
de niveau primaire	1200		1	0,5
de niveau secondaire	1201	6	1	6,7
de niveau supérieur non universitaire	1202	9		9,0
de niveau universitaire	1203	21	1	21,5
Femmes	121	48	13	58,2
de niveau primaire	1210	3	1	3,8
de niveau secondaire	1211	17	3	19,3
de niveau supérieur non universitaire	1212	11	6	15,9
de niveau universitaire	1213	17	3	19,2
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	6	1	6,8
Employés	134	78	15	89,1
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de personnes occupées

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour l'entreprise

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

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTREES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	5		5,0
210	3		3,0
211	2		2,0
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	5	3	7,1
310	5	3	7,1
311			
312			
313			
340			
341			
342	1	2	2,3
343	4	1	4,8
350			

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	19	5811	24
Nombre d'heures de formation suivies	5802	441	5812	453
Coût net pour l'entreprise	5803	28.156,08	5813	18.666,03
dont coût brut directement lié aux formations	58031	28.156,08	58131	18.666,03
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

REGLES D'EVALUATION

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 foirés/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 \leq retard : retard
- " Si risque pondéré $>$ retard : risque pondéré

- 2) Dossiers garantis par les Fonds de garantie de bonne fin de la Région wallonne :
- Risque = (montant dû - couverture) 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 de ces créances est incertain.

STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION

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

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'ÉVALUATION

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.

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 11 juin 2015.**

1. Commentaire des comptes annuels 2014.

- Les comptes annuels proposés à l'approbation de l'assemblée générale présentent un total de bilan de 3.270.805.862,03 € (contre 3.243.753.685,98 € à fin 2013) et un bénéfice de 6.134.652,46 € (contre un bénéfice de 18.935.295,90 € en 2013).
- Le résultat de l'exercice 2014 a bénéficié de la reprise annuelle du subside en capital¹ à raison de 8.120.655,32 € (dont 406.032,78 € de prélèvement sur les impôts différés), conformément aux règles d'évaluation.

Pour l'année 2014, la dotation en capital prévue au budget de la Région wallonne pour financer l'activité de la SWCS, s'élève à 22.000.000 €. Le coût de l'activité 2014 s'élève quant à lui à 13.372.271 €², soit un boni de 8.627.729 €. Conformément à la décision du Gouvernement wallon du 2 octobre 2014, le montant dégagé sur le différentiel d'intérêt des prêts sociaux sera affecté prioritairement au paiement des primes aux particuliers dans le cadre de la mesure écopack.

- Dans le cadre du calcul de la dette fiscale estimée pour l'année 2014, la SWCS a fait application des dispositions légales en matière de déduction pour capital à risque. En application des articles 205bis à 205novies « déduction pour capital à risque » du Code des impôts sur les revenus, le montant des intérêts notionnels calculés pour 2014 s'élève à 2.936.108,33 €, utilisés pour réduire en partie la base imposable 2014 (7.128.934 €).
- À fin 2014 :
 - Le ratio de solvabilité, qui mesure le rapport entre les capitaux propres et l'encours net des créances hypothécaires (de manière à couvrir le risque de débiteurs qui ne sont pas encore déclarés comme défaillants) est de 3.99% ;
 - Le ratio de liquidité reprenant les actifs circulants (hors créances à long terme, stocks et comptes de régularisation) par rapport aux dettes court terme (étant entendu que les comptes de régularisation ne sont pris en considération ni à l'actif ni au passif) est de 99% ;
 - L'endettement bancaire, qui mesure le rapport entre les emprunts contractés pour financer l'activité et les moyens immobilisés dans les créances est de 92% ;
 - La rentabilité, mesurant le rapport entre le résultat courant avant impôt et les capitaux propres est de 3.2%.
- Dans le cadre de la 6^{ème} réforme de l'Etat, il a été décidé de régionaliser le Fonds de réduction du coût global de l'énergie (FRCE) par un transfert aux Régions des droits et obligations. La SWCS a été désignée comme le « réceptacle » pour la reprise des activités sur le territoire wallon. Le transfert est effectif depuis le 1^{er} juillet 2014 mais le FRCE a assuré la poursuite de ses activités pendant la période transitoire, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2014.
- En juin 2014, la SWCS a acquis le terrain jouxtant le siège social. Il s'agit du point de départ d'un projet d'envergure qui devra être mené avec différents partenaires.

¹ 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.

² Ce montant est composé du différentiel de flux d'intérêts entre les actifs et passifs de la SWCS (5.711.887 €), des commissions versées aux guichets courtiers (848.802 €), d'un montant destiné à couvrir les pertes encourues sur la production (dossiers courtiers) de l'année (712.518 €) et le coût pluriannuel actualisé des réductions « Habitat pour Tous » (6.099.064 €) pour les actes signés en 2014.

RAPPORT DE GESTION

- o Le mandat de la Directrice générale a été reconduit par le Gouvernement wallon le 18 décembre 2014.

2. Capital de la société - filiales.

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

La SWCS détient 32,45 % du capital de Whestia, pour un montant de 2.755.375,00 €. Whestia a versé un dividende de 324.486,25 € en 2014.

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

- o Le 26 mars 2015, le Gouvernement wallon a adopté le projet de réforme des primes énergies et des primes à la réhabilitation. Dans la foulée, Le Ministre de tutelle a donné ses orientations pour la réforme des prêts hypothécaires sociaux et des prêts à tempérament.

Le nouveau règlement des prêts hypothécaires sociaux, l'écopack réformé et le nouveau produit « rénopack » devraient entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2016

Dans l'attente de la réforme, l'écopack est octroyé dans le cadre d'un régime transitoire, sans préfinancement des subsides.

- o Dans le cadre de la 6^{ème} réforme de l'Etat, un protocole a été signé, le 15 mai 2014, entre l'Etat fédéral et les 3 Régions concernant la régionalisation du Fonds de réduction du coût global de l'énergie (FRCE) et la période transitoire s'étendant du 1^{er} juillet 2014 (date à laquelle les droits et obligations du FRCE ont été transférés aux Régions) au 31 décembre 2014. En l'absence de désignation d'un réceptacle régional, le FRCE a assuré la poursuite des activités jusqu'au 31 décembre 2014. En sa séance du 30 avril 2015, le Gouvernement wallon confie à la SWCS la mission d'assurer la continuité des activités du Fonds de réduction du coût global de l'énergie (FRCE). Dans ce cadre, la SWCS devra mettre l'année 2015 à profit pour organiser la migration du portefeuille de prêts des Entités locales vers les outils de gestion de la SWCS. La reprise de l'activité du FRCE engendrera des coûts supplémentaires pour la SWCS, normalement pris en charge par la Région wallonne.

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

- o Les conclusions attendues des travaux menés par Eurostat dans le cadre de l'endettement de la Région wallonne pourraient avoir une répercussion au niveau des financements futurs de la SWCS. En effet, la dette garantie de la SWCS constitue une part non négligeable de l'endettement régional. La question se pose donc de savoir si la Région pourra encore, à l'avenir, garantir l'ensemble des besoins de financement de la SWCS ;
- o Les taux hypothécaires extrêmement bas observés sur le marché bancaire ont entraîné une augmentation substantielle des remboursements anticipés de prêts, entraînant une accumulation de trésorerie qui est utilisée pour financer l'activité.

5. Succursales

Néant

RAPPORT DE GESTION**6. Recherche et développement**

Néant

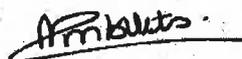
7. Objectifs et politique de la société en matière de gestion des risques financiers, y compris sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et l'exposition de la société au risque de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

La SWCS veille à diversifier ses sources de financement : émissions de billets de trésorerie à moyen et long terme et emprunts auprès de compagnies d'assurances et de fonds de pensions.

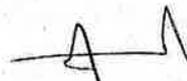
En 2015, la SWCS souhaite profiter du niveau extrêmement bas des taux court terme pour se financer via des émissions court terme de billets de trésorerie.

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 2014 de la SWCS (6.134.652,46 €) est affectée à la réserve indisponible. Après cette opération, le ratio obtenu est de 3.99 %.
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

REWISE
AUDIT | TAX | ADVISORY


Cour des comptes

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

Exercice clos le
31 décembre 2014

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES




Rapport du collège des commissaires à l'assemblée générale des actionnaires de la société anonyme « Société wallonne du crédit social » sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2014

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2014, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et l'annexe.

Rapport sur les comptes annuels – opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la société anonyme « Société wallonne du crédit social » pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 3.270.805.862,03 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 6.134.652,46.

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

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

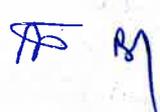
Responsabilité du collège des commissaires

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

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

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

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES

REWISE



Cour des comptes

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société anonyme « Société wallonne du crédit social » au 31 décembre 2014, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

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

- Le rapport de gestion traite des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Les principaux risques financiers encourus par la société, à savoir le risque sur les créances hypothécaires ainsi que les risques sur les taux d'intérêts des capitaux empruntés sont valablement maîtrisés tels que décrits dans le rapport de gestion. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des autres risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur.
- Sans préjudice d'éventuels aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Gozée, le 22 mai 2015

LE COLLÈGE DES COMMISSAIRES

REWISE SoPRL
Représentée par



Philippe BÉRIOT
Réviseur d'entreprises associé

COUR DES COMPTES
Représentée par



Alain BOLLY
Membre de la Cour - Greffier