

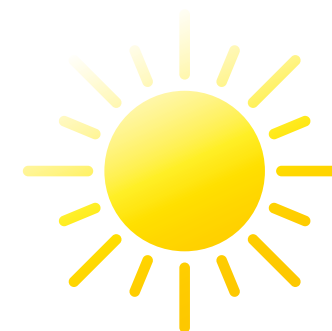
# RAPPORT ANNUEL 2018 DE LA SWCS



société wallonne du crédit social

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

# SOMMAIRE



<b>I</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>03</b>	<b>III</b>	<b>LES PRÊTS DE LA SWCS</b>	<b>20</b>
	Les chiffres clés.....	04		Qu'est-ce que l'Accesspack?.....	21
	Le mot de la Directrice générale.....	05		Qu'est-ce que le Rénopack et l'Écopack?.....	23
	La SWCS en quelques dates.....	06	<b>IV</b>	<b>L'ACTIVITÉ 2018</b>	<b>26</b>
	Quelques témoignages.....	07		L'octroi des prêts.....	27
<b>II</b>	<b>LE CRÉDIT SOCIAL</b>	<b>08</b>		Le recouvrement des créances.....	28
	La SWCS.....	09		Les réalisations marquantes de la SWCS.....	29
	Les partenaires du crédit social.....	15	<b>V</b>	<b>LES PERSPECTIVES 2019</b>	<b>34</b>
	L'environnement de la SWCS.....	18	<b>VI</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>36</b>
				Annexe 1 : chiffres 2018.....	37
				Annexe 2 : comptes annuels.....	58

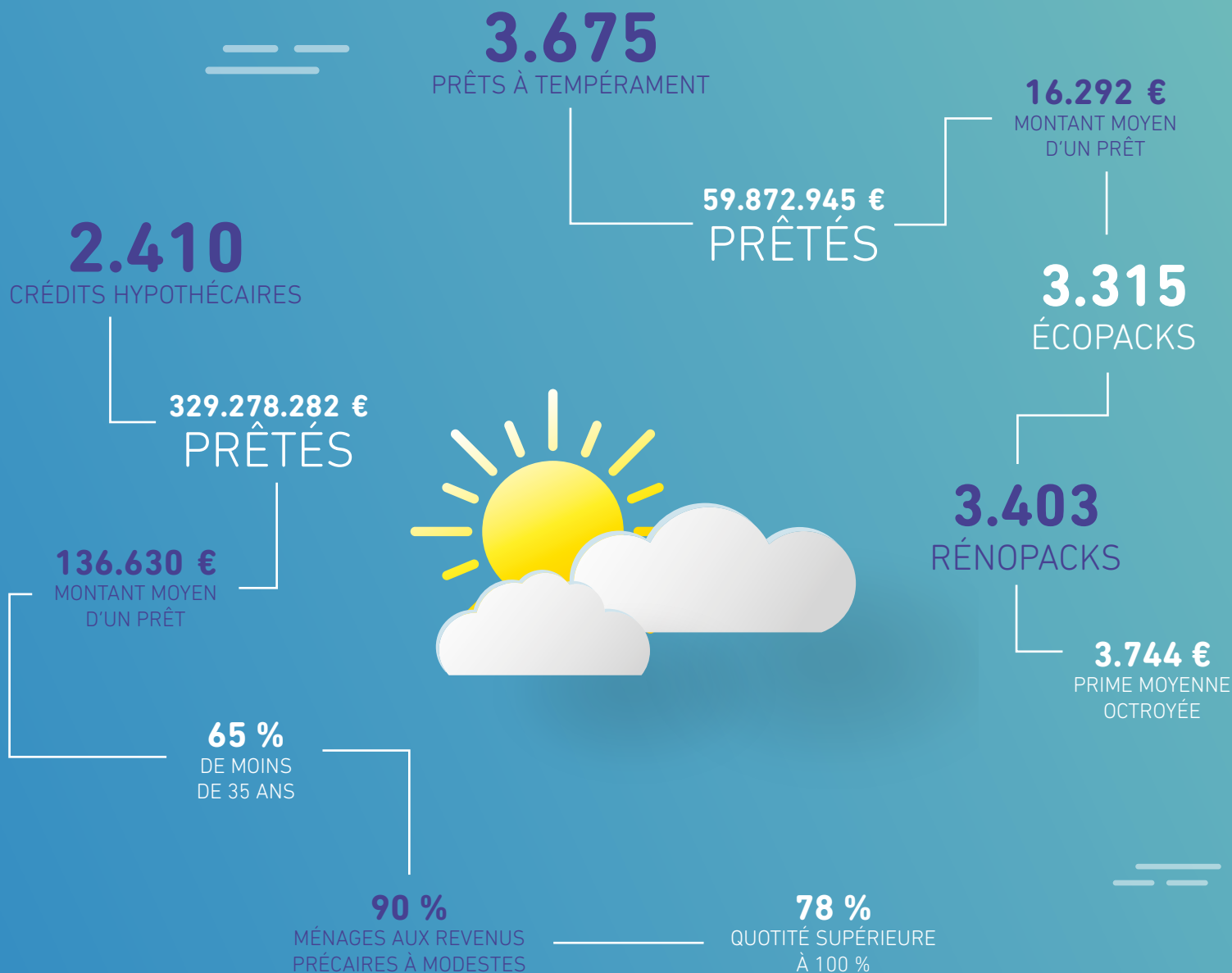


RAPPORT ANNUEL 2018 - SWCS

# I. INTRODUCTION



# LES CHIFFRES CLÉS



# LE MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Depuis 2012, la Société wallonne du crédit social (SWCS) est un partenaire essentiel de la Wallonie pour améliorer la qualité des logements, et en particulier leur performance énergétique.

Plus de 18.000 logements ont ainsi bénéficié de notre formule intégrée de prêt à taux zéro avec préfinancement des primes.

Le défi est majeur puisque, sur base des dernières statistiques relatives à la certification PEB, 1 logement sur 100 seulement présenterait un certificat A et 9 sur 100 un certificat B. 90 % des logements seraient donc peu performants.

Consciente de l'importance de sa mission, la SWCS, avec l'aide des guichets du crédit social et des entités locales, a développé des initiatives spécifiques pour faire connaître davantage ses produits. Comptant en outre sur l'augmentation des primes intervenue en mars 2018, la SWCS a réalisé une année record en

termes de nombre de prêts à taux zéro: 4363 prêts (hypothécaires ou à tempérament) ont été octroyés en 2018, soit une augmentation de 47 % par rapport à 2017.

Cette performance est le résultat d'un investissement majeur de l'ensemble des équipes de la SWCS, des guichets et des entités locales.

Cet investissement trouve tout son sens dans des projets de rénovation qui n'auraient pas pu être concrétisés sans notre intervention; je vous invite à cet égard à découvrir quelques témoignages dans les pages qui suivent.



## LE CRÉDIT SOCIAL EST UNE ALTERNATIVE AUX BANQUES TRADITIONNELLES CAR NOUS PRÊTONS :

- aux personnes qui ont peu ou pas de fonds propres : 78,6 % de nos prêts ont une quotité supérieure à 100 %.
- aux personnes seules : elles sont 62,9 % dont 38,6 % de familles monoparentales.
- aux personnes ayant des revenus modestes à précaires : 90,7 % de nos prêts sont octroyés à des ménages ayant un RIG\* de moins de 31.100 €.
- sur une durée de 30 ans : cela concerne 73,2 % de nos crédits.

\*Revenus imposables globalement

# LA SWCS EN QUELQUES DATES

## 2004

- **La SWCS** est constituée sous la forme d'une société anonyme de droit public.
- **23 guichets** du crédit social sont agréés le 1<sup>er</sup> juillet 2004.
- **Un nouveau règlement** des prêts entre en vigueur.

## 2010

- **Habitat pour tous** (HT, HTVert, HT+) est le nouveau règlement des prêts qui regroupe les aides antérieures (prêt tremplin, le crédit social, le chèque logement et l'Écoprêt) en un seul produit.
- **Le secteur** fonctionne en enveloppes fermées.

## 2016

- **L'Accesspack** remplace Habitat pour Tous.
- **Le Rénopack** arrive en complément de l'Écopack pour financer les travaux de rénovation.
- **Les entités locales du FRCE** intègrent le réseau des partenaires de la SWCS.

## 2000

La Société wallonne du crédit social (SWCS) est créée le 22 décembre 2000 sous l'impulsion du Ministre du Logement de l'époque.

## 2008-09

- **Le chèque-logement** est octroyé entre le 1<sup>er</sup> mars 2008 et le 31 décembre 2009. Ce chèque consiste en une réduction forfaitaire de la mensualité pendant les 8 premières années de remboursement du prêt.
- **Au 1<sup>er</sup> janvier 2009**, la Wallonie remplace le prêt jeunes par le prêt tremplin: une aide offerte aux candidats acquéreurs d'un premier logement, sans restriction d'âge ou de revenus.
- **Au 1<sup>er</sup> septembre 2009**, l'Écoprêt, prêt à tempérament à 0 % pour les travaux économiseurs d'énergie pour les ménages de moins de 3 enfants, est confié à la SWCS.

## 2012

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

## 2017

- Suite à la réforme du Code de droit économique, **la SWCS** et ses partenaires obtiennent un agrément définitif de la FSMA en tant que prêteur social et/ou intermédiaire de crédit.
- **De nouveaux travaux sont ajoutés aux travaux finançables à taux 0 par la SWCS**: ils concernent les panneaux photovoltaïques, les menuiseries extérieures, les chaudières et les travaux visant à remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité.
- **La SWCS** lance l'application MySWCS pour ses emprunteurs. Une application qui permet de suivre l'évolution du prêt en 6 temps réel.

# QUELQUES TÉMOIGNAGES

## CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

CATHY, 44 ANS, PERUWELZ

Cathy a acheté la maison de sa grand-tante avec son compagnon en 2009. Quelques années plus tard, le couple se sépare. Ayant peu de famille, Cathy a à cœur de garder la maison de sa grand-tante, elle tente alors d'obtenir un prêt pour la racheter seule.

En 2018, après avoir essuyé des refus auprès des banques traditionnelles pour cause de revenus insuffisants, son avocat lui conseille de contacter un guichet du crédit social. Elle constitue un dossier avec l'aide de son avocat et des membres du guichet. Son prêt est accordé en août: «*Je me suis battue pendant plusieurs années pour garder ma maison! Grâce au crédit social et à mon travail, je suis arrivée à conserver mon petit 'chez moi'.*»

**MONTANT DU PRÊT:** 71.200 €

**MENSUALITÉ:** 350 €/mois

**DURÉE DU PRÊT:** 20 ans

## ROSARIA, 31 ANS, GRÂCE-HOLLOGNE

Rosaria et sa fille de 8 ans vivent dans un appartement social dans lequel elles se sentent de plus en plus à l'étroit. Cela fait quelques années que Rosaria souhaite s'acheter une maison avec un jardin mais sa capacité d'emprunt est trop limitée pour réaliser un prêt en banque. Elle pousse la porte d'un guichet du crédit social, et ressort avec une simulation qui fixe le maximum empruntable qui tient compte de ses revenus. Dans la foulée, elle trouve un bien qui correspond à ses attentes mais qui nécessite quelques travaux. Elle retourne au guichet et poursuit les démarches: «*Et voilà, je suis propriétaire de ma maison, il ne reste plus qu'à faire les quelques travaux de rénovation grâce au prêt à 0 % conseillé par l'expert SWCS. Avec mon salaire d'aide-ménagère, je m'en sors! Je suis très heureuse d'avoir pu obtenir un crédit pour une maison pour moi et ma fille.*»

**MONTANT DU PRÊT:** 104.000 €

**MENSUALITÉ:** 370 €/mois

**DURÉE DU PRÊT:** 30 ans

Rapport annuel 2018 - SWCS

## PRÊT À TEMPÉRAMENT

ANNE-MARIE, 76 ANS, FRAMERIES

Anne-Marie, pensionnée, vit seule dans une petite maison. Suite à une inondation dans sa cave en hiver, sa chaudière est tombée en panne. Au moment où elle contacte un guichet du crédit social pour obtenir un prêt pour remplacer sa chaudière, cela fait plus d'un mois qu'elle vit sans chauffage. Dans cette situation d'urgence, l'agent du guichet, fait le nécessaire pour remplir le dossier d'Anne-Marie au plus vite. En moins d'une semaine, avec la mobilisation des agents du guichet et de la SWCS, son prêt est accepté. Anne-Marie, touchant une petite pension, est très heureuse d'avoir obtenu un prêt à taux 0 pour pouvoir étaler les frais d'achat et d'installation de sa nouvelle chaudière. «*La SWCS a débloqué les fonds rapidement, en plus j'ai eu droit à une prime! J'avais déjà fait des travaux dans le passé en passant par un prêt bancaire et, dans ma banque, ils ne m'ont pas proposé de primes et le taux d'intérêt était élevé. Je suis très contente de l'équipe qui s'est mobilisée pour remplacer au plus vite mon chauffage et je les remercie encore!*»

**COÛT DES TRAVAUX:** 3.540 €

**MONTANT DES PRIMES:** 600 €

**MONTANT TOTAL À REMBOURSER:** 2.940 €

**MENSUALITÉ:** 70 €/mois

**DURÉE DU PRÊT:** 3,5 ans

SOPHIE, 44 ANS, ANGLEUR

Sophie a acheté une maison datant des années 30 il y a quelques années. Ayant constaté des petites fuites dans le toit mais surtout dans un souci d'économie d'énergie, elle décide d'aller se renseigner auprès de l'entité locale de sa région pour rénover sa toiture. Très vite, les agents lui renseignent les prêts à taux 0 Écopack et Rénopack. Elle entame alors les démarches et rencontre une experte, celle-ci lui conseille de rénover et d'isoler le toit. Sophie obtient un prêt à la SWCS en octobre 2018. «*J'ai vraiment été suivie de A à Z par les agents de l'entité locale. C'est quand même beaucoup de papiers mais, avec eux, c'était clair, ils réexpliquaient à chaque étape et s'il y avait un petit souci, ils me rappelaient pour avoir les informations complémentaires. Et puis, j'ai eu une experte qui a vraiment pris du temps aussi pour m'expliquer toutes les manières d'isoler, décortiquer tous les devis, etc. C'est rassurant quand on n'est pas technicien d'avoir un accompagnement d'experts en la matière. J'ai aussi obtenu une prime de la Wallonie et je dois dire que c'est confortable que les démarches soient prises en charge par la SWCS car on ne doit pas courir pour constituer le dossier, tout est fait dans le prêt. Au-delà du taux 0, l'avantage de passer par le prêt de la SWCS c'est l'accompagnement administratif et technique que je n'aurais pas eu dans une banque traditionnelle.*»

**COÛT DES TRAVAUX:** 29.100 €

**MONTANT DES PRIMES:** 6.600 €

**MONTANT TOTAL À REMBOURSER:** 22.500 €

**MENSUALITÉ:** 125 €/mois

**DURÉE DU PRÊT:** 15 ans





RAPPORT ANNUEL 2018 - SWCS

# II. LE CRÉDIT SOCIAL





# LA SWCS

La SWCS est une unité d'administration publique (UAP) qui, avec l'aide de ses partenaires (guichets et entités locales), offre un financement alternatif rendant possible, d'une part, l'accès à la propriété d'un logement et d'autre part, la rénovation de son logement dans une perspective d'efficacité énergétique.



La SWCS octroie 2 types de prêts (AGW du 31 mai 2017 et A.M. du 22 janvier 2016):

- **Les crédits hypothécaires sociaux Accesspack** 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. Le montant du prêt peut excéder la valeur vénale du logement pour couvrir les frais de notaire, les droits d'enregistrement, les travaux et/ou l'assurance-vie obligatoire.
- **Les prêts à tempérament Écopack et Rénopack à 0 %:** il s'agit de prêts sans intérêt pour réaliser des travaux économiseurs d'énergie ou de rénovation avec préfinancement des primes de la Wallonie.

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

Les conditions d'accès des 2 types de prêts sont reprises à la page 23 de ce rapport.



# BREF HISTORIQUE DU CRÉDIT SOCIAL

**La SWCS a été créée le 22 décembre 2000** sous l'impulsion du Ministre du Logement de l'époque qui réforma le secteur. Depuis 1984, c'était en effet la Société régionale wallonne du logement (SRWL devenue depuis SWL) qui, suite à la régionalisation des compétences relatives au Logement, avait pour mission, d'une part, de gérer le parc locatif de logements sociaux et, d'autre part, d'accorder des crédits 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.

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

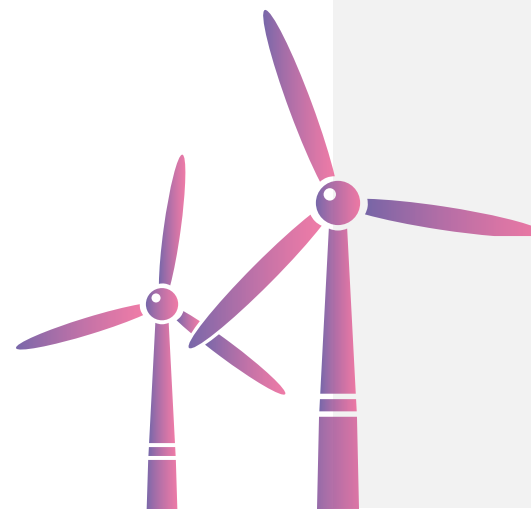
La SWCS a la forme d'une société anonyme de droit public. **Son capital social s'élève à 15.775.043,77 € représenté par 63.100 actions dont 63.099 détenues par la Wallonie et une par l'Association du logement social (ALS).**

## 2000

**La SWCS a été créée le 22 décembre 2000** sous l'impulsion du Ministre du logement de l'époque qui réforma le secteur.

## 15 M

**De capital social** représenté par 63.100 actions.



## LES MISSIONS DE LA SWCS

Le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable (M.B. du 1er juillet 2003) 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 9 février 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 VALEURS DE LA SWCS

Pour remplir au mieux la mission sociale de la SWCS et se doter d'un outil de cohésion interne supplémentaire, 5 valeurs fondamentales ont été définies en 2011 : professionnel, vecteur, juste, efficace et solidaire. Ces valeurs font désormais partie intégrante de la culture d'entreprise.

## LES LIGNES DIRECTRICES DU CONTRAT DE GESTION

Conformément à l'article 175.2 § 1er, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, la SWCS remplit exclusivement des missions de service public et les missions autorisées par le Gouvernement wallon. Dès lors, la SWCS est soumise au droit administratif et aux procédures administratives en ce qui concerne la relation avec le Gouvernement wallon. Cette relation s'est notamment concrétisée dans un premier contrat de gestion 2007- 2012. Le deuxième contrat a été signé en 2013 pour arriver à échéance en 2018. Ce dernier a été prolongé jusqu'en 2019 pour permettre à la nouvelle équipe gouvernementale qui sera mise en place après les élections régionales de mai 2019 de négocier un nouveau contrat de gestion en accord avec la nouvelle déclaration de politique régionale.

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

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

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

## LE FINANCEMENT DE LA SWCS

Pour exercer son activité, la SWCS emprunte sur le marché des capitaux via des appels d'offres avec la garantie de la Wallonie. La Wallonie soutient la SWCS en lui fournissant une dotation annuelle qui couvre notamment le différentiel d'intérêts entre le taux de financement obtenu sur le marché des capitaux lors des levées de fonds et le taux des crédits octroyés aux particuliers. En 2018, la SWCS a consommé 11,2 millions sur les 22 millions initialement budgétisés.

## L'ENTREPRISE DE CRÉDIT

Aussi bien la SWCS que les guichets du crédit social et les entités locales, qui sont les partenaires de proximité de la SWCS, sont soumis aux dispositions du Code de droit économique.

Depuis le 1er novembre 2015, tout prêteur et intermédiaire de crédit doit obtenir un agrément de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) pour pouvoir exercer.

En 2017, la SWCS a été reconnue définitivement en tant que prêteur social dans le cadre des crédits hypothécaires et des prêts à tempérament. Tous les guichets ont également obtenu leur agrément en tant que prêteur social dans le cadre des crédits hypothécaires.

Les guichets et les entités locales ont, enfin, reçu l'agrément en tant qu'intermédiaire de crédit dans le cadre des prêts à tempérament. Les guichets en leur qualité d'agent lié car ils agissent sous la responsabilité entière d'un seul prêteur (la SWCS), et les entités locales en tant que courtiers car elles travaillent tant avec la SWCS qu'avec le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW).



	Crédit hypothécaire	Prêt à tempérament
<b>SWCS</b>	Prêteur social	Prêteur social
<b>Guichets</b>	Prêteur social	Intermédiaire – agent lié
<b>Entités locales</b>	/	Intermédiaire – courtier

FSMA: 70400

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

N° entreprise RPM: 0473.771.754



# LE BILAN SOCIAL DE LA SWCS



Au 31 décembre 2018, la SWCS comptait **108 agents**, répartis comme suit :

**95**

agents contractuels  
et 13 statutaires ;

**106**

temps pleins et  
2 temps partiels ;

**68**

femmes et  
40 hommes.

Le secteur du crédit social, ce sont aussi **22 guichets agréés par la SWCS** ainsi que **7 entités locales**.



Au total, près de **250 personnes**, au sein de la SWCS et du réseau de partenaires, se mobilisent pour permettre aux ménages wallons d'accéder à la propriété, de rénover leur logement ou encore d'en améliorer la performance énergétique.



## Formation des agents

Le personnel de la SWCS a suivi au total 397,5 jours de formation en 2018. A noter que sur les 71 formations suivies, 11 ont été données par des formateurs internes. Parmi les formations les plus suivies, nous retiendrons :

- Formation des fonctionnaires wallons de 1<sup>ère</sup> ligne et des agents de terrain en contact avec des personnes vivant en situation de précarité;
- Bien-être - Atelier sensibilisation au stress;
- Module certificateur PEB;
- Lutte contre la pauvreté;
- Lutte contre le blanchiment.

## 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.

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 brute perçue en 2018 par chaque administrateur et commissaire du Gouvernement wallon est reprise dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Date de fin/début de mandat	Rémunération brute
<b>Napoli Basilio</b>	Président		7459,98 €
<b>Deschamps Sébastien</b>	Vice-Président		8002,48 €
<b>Barbaix Laurence</b>	Administratrice		3337,11 €
<b>Besseling Yves</b>	Administrateur	début 15/02/2018	3328,82 €
<b>Cencig Ornella</b>	Administratrice		4993,23 €
<b>Doyen Régis</b>	Administrateur		5407,26 €
<b>Giet Florence</b>	Administratrice	fin 15/02/2018	0 €
<b>Kötten Siegfried</b>	Administrateur		4.993,23 €
<b>Marique Sylvie</b>	Administratrice		828,06 €
<b>Marnette Stéphane</b>	Administrateur		414,03 €
<b>Monnier Bernard</b>	Administrateur		2.898,21 €
<b>Verhaeghe Corinne</b>	Administratrice		4.165,17 €
<b>Duhaut Françoise</b>	Administratrice avec voix consultative	début 11/10/2018	0 €
<b>Fourmeaux Annick</b>	Administratrice avec voix consultative	début 17/05/2018	0 €
<b>Michel Grégoire</b>	Administrateur avec voix consultative	fin 11/10/2018	0 €
<b>Mayérus Jean-François</b>	Commissaire du Gouvernement wallon		4.579,20 €
<b>Voisin Séverine</b>	Commissaire du Gouvernement wallon		4.148,59 €
<b>TOTAL</b>			<b>54.555,37 €</b>



# LES PARTENAIRES DU CRÉDIT SOCIAL

## Les guichets du crédit social

L'activité de la SWCS est relayée dans toute la Wallonie par 22 guichets du crédit social. Il n'y a pas de lien hiérarchique entre la SWCS et les guichets du crédit social (qui sont des structures juridiques autonomes) mais bien une relation fonctionnelle. La SWCS leur accorde un agrément afin qu'ils puissent proposer ses prêts et elle exerce une mission de contrôle. Les guichets du crédit social sont l'interlocuteur de proximité pour les candidats emprunteurs; leur principale mission consiste à renseigner et à accompagner les candidats emprunteurs tout au long des étapes liées à la constitution de leur dossier de prêt.

Les guichets intermédiaires de crédit sont des intermédiaires entre la SWCS et l'emprunteur tandis que les guichets prêteurs octroient eux-mêmes les crédits aux emprunteurs, les fonds nécessaires étant le plus souvent mis à disposition des guichets par la SWCS sous la forme d'avances remboursables.

Que les guichets agissent en tant qu'intermédiaires de crédit ou en tant que prêteurs, ils doivent, dans tous les cas, appliquer la même réglementation et ils sont tenus de proposer exclusivement les prêts de la SWCS.

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

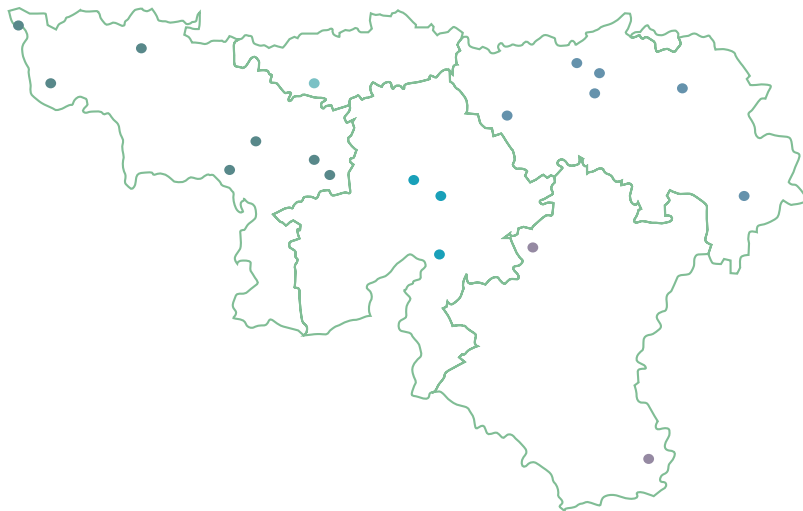
- Le règlement général relatif à l'agrément des guichets et fixant les procédures en matière de sanction en exécution de l'article 178.1 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

- L'approbation des normes de gestion et de fonctionnement à destination des guichets du crédit social en application de l'article 175.2, §3, 7°, du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Depuis septembre 2016, tous les guichets sont agréés par la SWCS. Les guichets restent agréés tant qu'ils continuent à remplir les conditions d'agrément.



La carte ci-dessous reprend les 22 guichets du crédit social. Certains ont des antennes délocalisées assurant une plus grande proximité pour les candidats emprunteurs. Les antennes sont renseignées sur le site de la SWCS ([www.swcs.be](http://www.swcs.be)).



### ● **Crédit à l'épargne immobilière**

Rue de Tourcoing, 46  
7700 MOUSCRON  
056/33.17.67  
[info@cei.mouscron.be](mailto:info@cei.mouscron.be)

### ● **Crédissimo Hainaut**

Rue Royale, 85  
7500 TOURNAI  
069/22.29.65  
[info@credissimohainaut.be](mailto:info@credissimohainaut.be)

### ● **Société terrienne de crédit social du Hainaut**

Rue Defacqz, 17  
7800 ATH  
068/84.10.29  
[info@stcsh.be](mailto:info@stcsh.be)

### ● **Le Petit Propriétaire**

Rue St Jacques, 5  
7500 TOURNAI  
069/22.29.51  
[petit.proprio@busmail.net](mailto:petit.proprio@busmail.net)

### ● **Tous Propriétaires**

Rue Albert 1<sup>er</sup> 200  
6560 ERQUELINNES  
071/55.61.61  
[p.desmet@tousproprietaires.be](mailto:p.desmet@tousproprietaires.be)

### ● **Le Crédit hypothécaire O. Bricoult**

Rue de la Station, 232 A  
6200 CHÂTELET  
071/38.30.43  
[info@o-bricoult.be](mailto:info@o-bricoult.be)

### ● **La Maison ouvrière de l'arrondissement de Charleroi**

Rue de France, 34  
6000 CHARLEROI  
071/31.03.87  
[suivi.maisonouvriere@gmail.com](mailto:suivi.maisonouvriere@gmail.com)

### ● **Le Crédit social & les Petits Propriétaires réunis**

Grand'Rue, 89  
6200 CHÂTELET  
071/38.04.26  
[info@creditsocialchatelet.be](mailto:info@creditsocialchatelet.be)

### ● **Building**

Chaussée de Bruxelles, 122  
6040 JUMET  
071/35.28.12  
[building@skynet.be](mailto:building@skynet.be)

### ● **La Prévoyance**

Rue Hamoir, 10-12  
7100 LA LOUVIÈRE  
064/22.11.06  
[la.prevoyance@skynet.be](mailto:la.prevoyance@skynet.be)

### ● **Le Crédit social de la province du Brabant wallon**

Avenue de Burllet, 1  
1400 NIVELLES  
067/21.34.94  
[cred.soc.nivelles@skynet.be](mailto:cred.soc.nivelles@skynet.be)

### ● **ProxiPrêt**

Rue Grande, 1  
5100 WIERDE  
081/73.37.66  
[info@proxipret.be](mailto:info@proxipret.be)

### ● **La Terrienne du Crédit Social**

Rue Capitaine Jomouton, 44  
5100 JAMBES  
081/30.02.06  
[terrienne.namur@skynet.be](mailto:terrienne.namur@skynet.be)

### ● **Habitation Lambotte**

Avenue Cadoux, 14  
5500 DINANT  
082/22.52.25  
[info@habitationlambotte.be](mailto:info@habitationlambotte.be)

### ● **Crédit social logement**

Chaussée de Heusy, 1-5  
4800 VERVIERS  
087/33.97.66  
[csl.verviers@skynet.be](mailto:csl.verviers@skynet.be)

### ● **Crédissimo**

Rue du Charbonnage, 7 A  
4100 SERAING  
04/337.50.53  
[info@credissimo.be](mailto:info@credissimo.be)

### ● **L'Ouvrier chez lui**

Rue d'Amérique, 26/01  
4500 HUY  
085/83.09.70  
[ocl@hbmhuy.be](mailto:ocl@hbmhuy.be)

### ● **Le Travailleur Chez Lui**

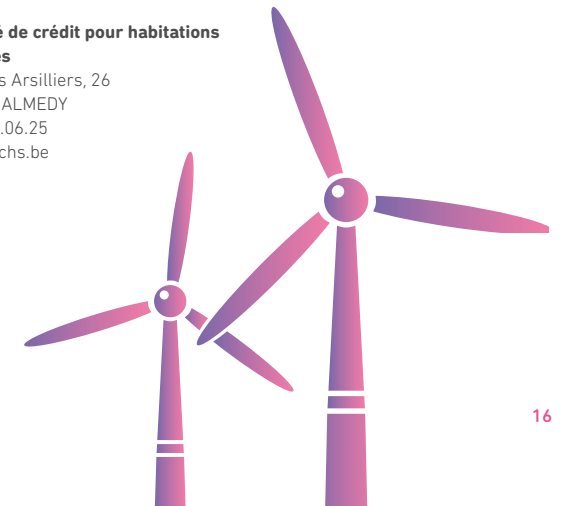
Rue Sainte Marie, 5 4000 LIÈGE  
04/252.40.50  
[info@satcl.be](mailto:info@satcl.be)

### ● **Terre et Foyer**

Avenue du Roi Baudouin, 29  
4432 ANS-ALLEUR  
04/247.34.66  
[info@terreetfoyer.be](mailto:info@terreetfoyer.be)

### ● **Société de crédit pour habitations sociales**

Rue des Arsilliers, 26  
4960 MALMEDY  
080/33.06.25  
[info@schs.be](mailto:info@schs.be)





### Les entités locales

Dans le cadre de la 6ème Réforme de l'État, le Fonds de Réduction du coût global de l'Énergie (FRCE) a été régionalisé. Le FRCE a été dissout au 1er janvier 2015 et les droits et obligations de ce dernier ont été transférés aux Régions depuis le 1er juillet 2014.

Dans le cadre de ses missions, le FRCE avait conclu des conventions de collaboration avec les entités locales (32 au total: 9 en Wallonie, 2 en Région de Bruxelles-Capitale et 21 en Région flamande). En vertu de ces conventions, le FRCE mettait à disposition des entités locales une ligne de crédit qui leur permettait d'octroyer à leur tour des prêts. Cette ligne de crédit était financée par le biais d'un crédit octroyé par la Trésorerie - Agence Fédérale de la Dette - au FRCE.

Le 30 avril 2015, le Gouvernement wallon a adopté un arrêté allouant à la SWCS une subvention afin d'assurer les activités du FRCE.

Depuis le 1er janvier 2016, dans le cadre de la re-définition et de la rationalisation complète des dispositifs d'aide aux citoyens, la logique des prêts à des fins d'économie d'énergie et de rénovation des logements a été recentrée autour du dispositif Écopack/Rénopack, approuvé par le Gouvernement le 17 décembre 2015, qui consacre l'octroi de ces prêts uniquement par la SWCS et le FLW.

Dans ce contexte, les activités des entités locales ont dû évoluer d'une mission de prêteur vers celle de courtier afin de préparer les dossiers de demandes de prêt pour le compte de la SWCS et du FLW, tout en se concentrant sur le volet «accompagnement social» des demandeurs.

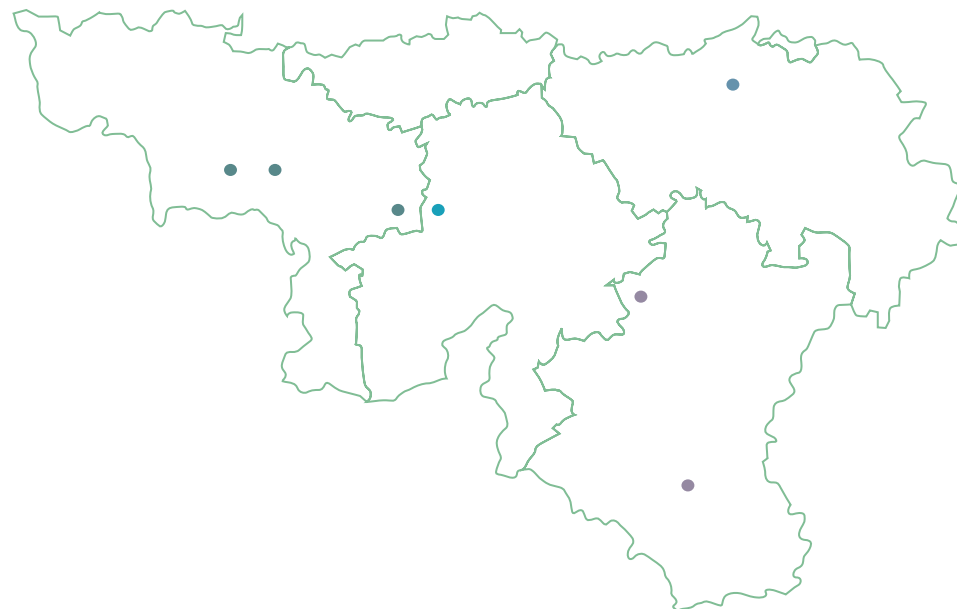
Les entités locales ont donc pour mission d'aider tous les citoyens, en particulier les personnes précarisées, à constituer un dossier complet, intégrant différentes solutions, parmi lesquelles les prêts de type Écopack/Rénopack, permettant de maximiser l'efficacité des investissements projetés, tout en tenant compte de la capacité contributive de chacun.

Le renforcement du rôle d'accompagnement social des entités locales est également prévu dans le Plan wallon de lutte contre la pauvreté du Gouvernement wallon.

En effet, l'expertise des entités locales, qui travaillent en partenariat étroit avec les CPAS, est précieuse afin de donner aux populations précarisées un maximum de chance de pouvoir réaliser des travaux d'économie d'énergie et de rénovation de leur logement.

En septembre 2018, la SWCS a soutenu et accentué le rôle des entités locales en proposant au Gouvernement un projet pilote sur 2 ans, qui fera l'objet d'une évaluation en collaboration avec le CEHD au terme de ces 2 années. Ce projet redéfinit les missions des entités locales davantage axée sur l'accompagnement et les positionne également comme support des guichets lorsque ceux-ci sont saturés par le traitement des demandes de prêts ou ne peuvent proposer d'accompagnement aux demandeurs ou bénéficiaires.

La carte ci-contre positionne les 7 entités locales partenaires de la SWCS:



● **FRCE Soignies**  
Place Verte, 32  
7060 SOIGNIES  
067/34.73.96  
didier.clement@soignies.be

● **CPAS de La Louvière**  
Chaussée de Jolimont, 263  
7100 HAINE-SAINT-PIERRE  
064/23.85.91  
betty.delalune@lalouviere-cpas.be

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

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

● **Liège Énergie  
Maison de l'Habitat de la Ville de Liège**  
Rue Léopold, 37  
4000 LIÈGE  
04/221.56.40  
info@liegeenergie.be

● **Cellule Développement Durable**  
Grand Rue, 1  
6800 LIBRAMONT  
063/21.26.61  
ecopack@province-luxembourg.be

● **Famenne-Énergie**  
Rue Saint-Laurent, 14  
6900 MARCHÉ-EN-FAMENNE  
084/24.48.81  
info@famenne-energie.be

# L'ENVIRONNEMENT DE LA SWCS



## La politique du crédit social en Wallonie

En Wallonie, 2 organismes sont chargés par le Gouvernement wallon d'accorder les prêts Accesspack, Rénopack et Écopack. 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 de rénovation des logements.

## La Ministre de tutelle

La Ministre de tutelle de la SWCS est Valérie De Bue en charge des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives.

## Les organes de décision

- **L'Assemblée générale:** cette assemblée est composée des actionnaires (la Wallonie et l'ALS - Association du logement social). Les administrateurs, la Directrice générale et les commissaires du Gouvernement peuvent également participer aux réunions mais seuls les actionnaires prennent part aux votes.
- **Le Conseil d'administration:** les membres du Conseil d'administration sont nommés pour un mandat de 5 ans renouvelable et sont révoqués par le Gouvernement. En application du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, les informations relatives à la rémunération des administrateurs et commissaires en 2018 sont reprises dans ce bilan (page 14).

- **La Direction générale:** la Directrice générale a été désignée le 24 juillet 2008 en tant que mandataire par le Gouvernement wallon et exécute les décisions de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration. Elle assure la gestion journalière et représente la société dans tous les actes y relatifs en ce compris les actions judiciaires. En sa séance du 18 décembre 2014, le Gouvernement wallon a décidé de reconduire le mandat de la Directrice générale.
- **Le Comité de crédit:** le Comité de crédit est institué par le Conseil d'administration. Il lui délègue la gestion et l'administration des dossiers de prêt. Le Comité de crédit dispose d'un pouvoir propre de décision mais agit donc sous la responsabilité du Conseil d'administration.

## Les organes de contrôle

- **Le Gouvernement wallon:** il est représenté par 2 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.
- **L'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA):** la FSMA a pour mission d'assurer la surveillance des marchés financiers et des sociétés cotées, d'agrèer et de contrôler certaines catégories d'établissements financiers, de veiller au respect des règles de

conduite par les intermédiaires financiers, de superviser la commercialisation des produits d'investissement destinés au grand public et d'exercer le contrôle dit « social » des pensions complémentaires.

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2015, la FSMA a pour nouvelle compétence de contrôler l'accès à la profession de prêteur et d'intermédiaire en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation. Tous les prêteurs et intermédiaires de crédit doivent, dès cette date, demander un agrément ou une inscription auprès de la FSMA. Ils sont en outre soumis à certaines exigences sur le plan de l'honorabilité, de l'aptitude et des connaissances professionnelles. Le SPF Économie reste chargé d'assurer le contrôle de l'octroi de crédits en tant que tel.

- **Le Service Public Fédéral Économie (SPF Économie):** la SWCS et ses partenaires sont soumis aux dispositions du Code de droit économique. À ce titre, ils doivent obtenir l'accord du SPF Économie quant à la conformité des modèles d'offres et de contrats de prêts utilisés. Les contrôles du respect de la réglementation en vigueur en matière de crédit sont exercés par le SPF Économie et se traduisent régulièrement par des inspections sur place, tant auprès des guichets et entités que de la SWCS.
- **Le Comité d'audit:** 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 4 administrateurs de la SWCS, des 2 commissaires du Gouvernement wallon ainsi que de 2 experts externes.

## Les autres acteurs du Logement

- **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 et le Rénopack avec la SWCS.  
[www.flw.be](http://www.flw.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.  
[www.swl.be](http://www.swl.be)
- **La Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie (DGO4):** cette branche du Service Public de Wallonie est divisée en 2 départements dont l'un gère l'octroi des aides au logement et l'autre l'octroi des primes énergie.  
[spw.wallonie.be/dgo4](http://spw.wallonie.be/dgo4) et [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be)
- **Le Pôle Logement:** il s'agit d'un organe consultatif chargé de remettre des avis, de formuler des observations, des suggestions, des propositions ou des recommandations en matière de Logement, à la demande du Gouvernement wallon ou d'initiative. 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, unités d'administration publique...),

pouvoirs locaux (communes, CPAS, provinces), représentants de la société civile (architectes, notaires, propriétaires, locataires...) et universités. Des représentants de la SWCS et des guichets du crédit social sont membres du Pôle Logement.  
[www.cesw.be/Pole-Logement](http://www.cesw.be/Pole-Logement)

- **Le Centre d'Études 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 de chercheur et d'organisateur de l'information statistique sur le logement en vue de concevoir et de mettre en œuvre les politiques innovantes de l'habitat durable en Wallonie.  
[www.cehd.be](http://www.cehd.be)
- **eWBS:** depuis juillet 2009, les Gouvernements wallon et de la Fédération Wallonie-Bruxelles conjuguent leurs efforts en matière de simplification au travers « d'Ensemble Simplifions », un plan d'actions en commun. Depuis février 2013, un pas de plus a été franchi avec la création de la première administration commune entre les 2 entités fédérées: l'eWBS est depuis lors compétente pour la simplification administrative et l'administration électronique des 2 entités.  
[www.ensemblesimplifions.be](http://www.ensemblesimplifions.be)
- **L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement:** l'Observatoire a été créé en mars 1994. Il est chargé de l'étude des services financiers offerts aux personnes physiques et notamment du crédit, ainsi que de l'étude et de la prévention du surendettement. La SWCS collabore régulièrement avec les CPAS et les services de médiation de dettes dans le cadre de la gestion des dossiers contentieux.  
[www.observatoire-credit.be](http://www.observatoire-credit.be)

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





RAPPORT ANNUEL 2018 - SWCS

# III. LES PRÊTS DE LA SWCS

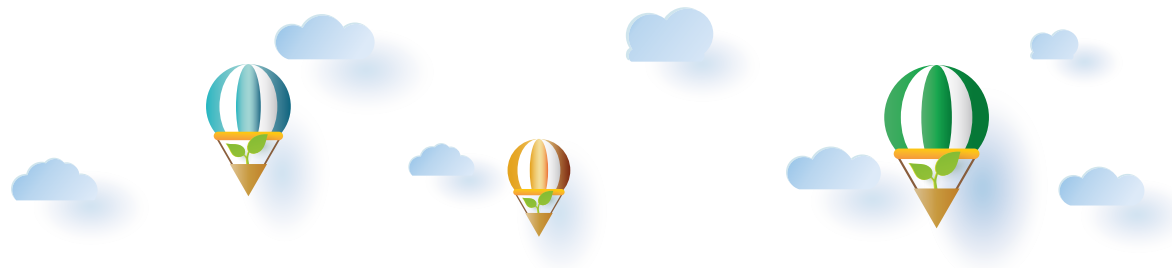


# QU'EST-CE QUE L'ACCESSPACK ?

L'Accesspack est un crédit hypothécaire à taux débiteur fixe qui permet d'acheter, de construire et/ou de rénover un logement et/ou de rembourser un crédit hypothécaire ayant servi à de telles fins.

Le taux d'intérêt est fonction du revenu imposable globalement (RIG) du ménage tel que défini dans l'arrêté ministériel du 22 janvier 2016.

La durée du crédit s'échelonne entre 5 et 30 ans, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 75 ans. Elle peut être fixée par la société prêteuse en fonction notamment du type de logement, de la capacité de remboursement tenant compte des charges financières existantes et futures, de l'âge du demandeur et du but du crédit sollicité.



## Conditions pour bénéficier du prêt ?

### Pour en bénéficier, le demandeur doit :

- **Avoir au maximum 2 enfants à charge.** Au-delà, il doit s'adresser au FLW;
- **Être âgé d'au moins 18 ans** et avoir remboursé le prêt sollicité avant son 76<sup>e</sup> anniversaire;
- **Être domicilié en Belgique** et ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un autre logement;
- **Avoir bénéficié**, au cours de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande de crédit, **de revenus imposables globalement inférieurs ou égaux à 51.300 €**;
- **Disposer d'une capacité financière suffisante** pour faire face à l'ensemble de ses charges de remboursement;
- **Occuper personnellement le bien** pendant toute la durée du prêt;
- **Souscrire une assurance solde restant dû** auprès de la compagnie de son choix agréée par la FSMA et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le partenaire;
- **Constituer une hypothèque** sur le bien en premier rang;
- **Céder la partie cessible de sa rémunération** pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement.

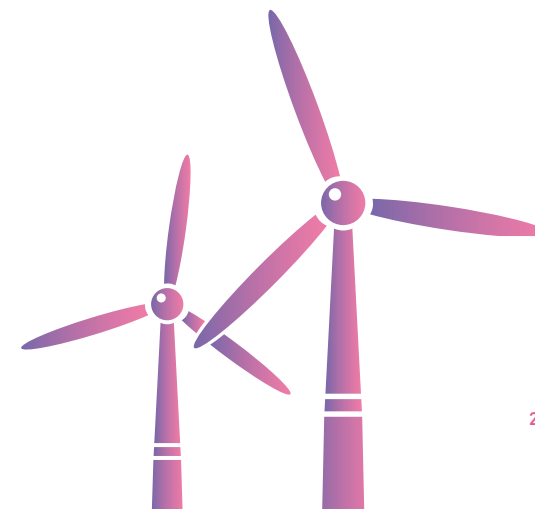
### Et l'habitation doit :

- **Être située en Wallonie**;
- Avoir fait l'objet d'une **expertise** réalisée par un expert de la SWCS;
- Être **salubre** et disposer d'une **installation électrique conforme**, le cas échéant après la réalisation des travaux;
- Avoir une **valeur vénale inférieure ou égale à 214.000 €** (majorés de 35 % pour les communes à forte pression immobilière);

- **Être utilisée à des fins privées.** Une utilisation professionnelle de l'habitation ne peut être autorisée que si la surface professionnelle n'excède pas 50 % de la surface habitable;
- **Être couverte par une assurance incendie** auprès de la compagnie de votre choix agréée par la FSMA et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le partenaire.

## Type de remboursement ?

Le prêt Accesspack est amorti par mensualités constantes. Les intérêts débiteurs sont calculés sur le solde restant dû.





### Exemple de prêt Accesspack

Il est précisé que les montants mentionnés dans l'exemple ci-après sont repris à titre indicatif.

Un couple, sans personne à charge, souhaite emprunter une somme de 120.000 € pour acheter une maison. Les revenus imposables globalement du couple (RIG) s'élèvent à 24.000 €. La durée du prêt est de 25 ans et le taux d'intérêt est de 2,30 % (taux annuel fixe).

Pour pouvoir emprunter, le couple devra contracter une assurance solde restant dû ainsi qu'une assurance incendie auprès de la compagnie de son choix ainsi que constituer une hypothèque sur le bien à acquérir.

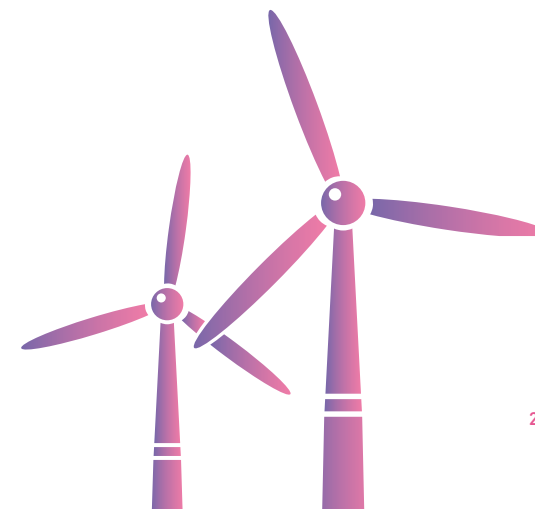
Une cotisation au Fonds de solidarité est déduite du montant du prêt, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Wallonie est accordée.

Le couple contracte une assurance solde restant dû pour un montant de 2.854,08 € (prime unique) et les frais d'acte de crédit (frais de notaire) s'élèvent à 3.140,50 €, lesquels coûts sont assumés par le couple au moyen de fonds propres. Le montant de la prime d'assurance incendie n'est pas encore connu au moment où le couple sollicite un prêt auprès de la SWCS.

Quel sera le coût total du crédit, le montant total dû par le couple ? À quel TAEG (taux annuel effectif global) ?

Montant en capital du crédit ?	120.000 €
Durée du crédit ?	300 mois (25 ans)
Taux d'intérêts ?	2,30 %
Mensualités du crédit ?	524,93 €/mois
Montant total des intérêts ?	37.478,16 €
Frais de dossier ?	40,00 €
Frais d'expertise ?	260,00 €
Prime unique d'assurance vie ?	2.854,08 €
Contribution de solidarité ?	240,00 €
Frais d'acte de crédit ?	3.140,50 €
<b>Coût total du crédit ?</b> (montant des intérêts + frais de dossier + frais d'expertise + prime d'assurance vie + contribution de solidarité + frais de notaire)	<b>44.012,74 €</b>
<b>Montant total dû par les emprunteurs ?</b> (tel que défini par le Code de droit économique)	<b>164.012,74 €</b>
<b>TAEG ?</b>	<b>2,81 %</b>

N.B.: il n'a pas été tenu compte pour le calcul du coût total du crédit de la prime d'assurance incendie à prendre en charge par les emprunteurs.



# QU'EST-CE QUE LE RÉNOPACK ET L'ÉCOPACK ?

Le Rénopack et l'Écopack sont des prêts à tempérament sans intérêt d'une durée maximale de 15 ans, d'un montant maximum de 30.000 € et destinés aux travaux de rénovation et/ou économiseurs d'énergie tels que repris ci-dessous.

La durée du crédit est fixée par la SWCS après évaluation de la capacité de remboursement compte tenu des charges financières existantes et à venir, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 80 ans. Les travaux des Rénopack et Écopack concernent le logement que le demandeur occupe ou occupera effectivement. Ils peuvent, selon le cas, générer des primes (Arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements).

**Si le Rénopack et/ou l'Écopack sont combinés à un Accesspack, alors le prêt sera hypothécaire, la durée maximale pourra aller jusqu'à 30 ans et le montant minimum sera de 5000 €. Ce type de prêt est appelé «Prêt mixte».**

Les primes sont préfinancées par la SWCS. Une fois celles-ci perçues, elles seront affectées au remboursement anticipé partiel du prêt.

\* Travaux ajoutés suite à l'A.M. du 15 juin 2017.

## Quels sont les travaux finançables par le Rénopack et l'Écopack ?

### Les travaux concernant le Rénopack :

- Installation électrique
- Remplacement des châssis défectueux
- Remplacement du toit
- Appropriation de la charpente
- Remplacement des corniches et descentes d'eau pluviale
- Assèchement des murs
- Renforcement ou démolition/reconstruction des murs
- Élimination de la mэрule ou du radon
- Remplacement des supports des aires de circulation (sols)
- Les menuiseries extérieures du logement non étanches à l'air
- Les accessoires de menuiseries extérieures (volets, moustiquaires)
- L'ensemble des travaux visant à remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité\*

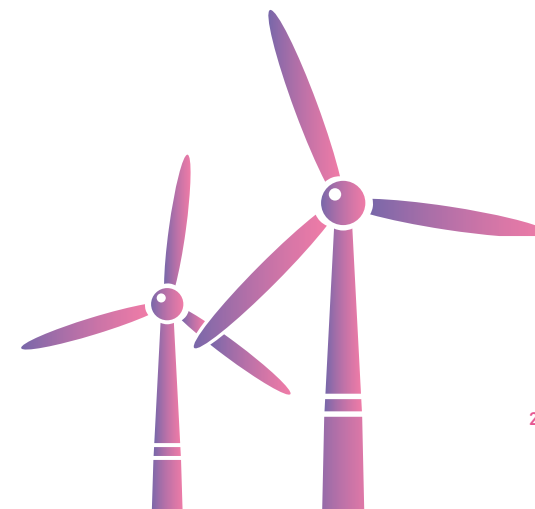
### Les travaux concernant l'Écopack :

- Isolation du toit, des murs, des sols
- Installation d'une chaudière à condensation au gaz naturel, d'une chaudière biomasse ou d'une chaudière au gaz propane
- Installation d'une pompe à chaleur (pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage)
- Installation d'un chauffe-eau solaire
- Réalisation d'un audit énergétique
- Installation d'une chaudière à condensation au mazout (sans prime)

- Fermeture du volume protégé (sans prime)
- Placement d'un poêle à pellets (sans prime et également pour les locataires)
- Installation de panneaux photovoltaïques\*

## Critères et personnes devant réaliser les travaux ?

Les travaux doivent respecter les critères techniques définis par la réglementation wallonne d'octroi des primes énergie/rénovation et doivent être réalisés dans un délai de 2 ans par un entrepreneur enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises, sauf l'isolation du toit qui peut être réalisée en main d'œuvre personnelle.





### Conditions pour bénéficier du prêt ?

#### Pour en bénéficier, le demandeur doit :

- **Avoir maximum 2 enfants à charge** ou avoir un prêt en cours à la SWCS. À défaut, il doit s'adresser au FLW;
- **Être âgé d'au moins 18 ans** et avoir remboursé le prêt sollicité avant son 81<sup>e</sup> anniversaire<sup>(1)</sup>;
- **Être propriétaire ou détenir un droit réel sur l'habitation**<sup>(2)</sup>;
- **S'engager à occuper effectivement le bien pendant la durée du crédit** (sauf pour le placement d'un poêle à pellets, il peut être locataire);
- **Avoir bénéficié**, au cours de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande de crédit, **de revenus imposables globalement inférieurs ou égaux à 93.000 €**;
- **Disposer d'une capacité financière suffisante** pour faire face à l'ensemble de vos charges de remboursement;
- **Céder la partie cessible de sa rémunération** pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement.

#### Et l'habitation doit :

- **Être située en Wallonie**;
- **Être occupée en tant que logement depuis au minimum 10 ans**. Si cette occupation remonte à 20 ans, les travaux peuvent ouvrir le droit à une prime;
- Être **salubre** et disposer d'une **installation électrique conforme**, le cas échéant après la réalisation de travaux.

(1) Si prêt mixte, 76<sup>e</sup> anniversaire

(2) Si prêt mixte, pas applicable

### Type de remboursement ?

Les prêts Rénopack et Écopack sont amortis par mensualités constantes.

#### Exemple de prêt à tempérament

Il est précisé que les montants mentionnés dans l'exemple ci-après sont repris à titre indicatif.

Un ménage avec 2 enfants souhaite rénover son habitation en remplaçant et en isolant sa toiture. Le coût des travaux est de 8.310 € (selon les devis récoltés). Les revenus imposables globalement (RIG) du ménage sont de 36.500 €. Le montant des primes est de 1.375 € (en fonction de la composition du ménage et des revenus - voir conditions des primes wallonnes sur energie.wallonie.be ou au numéro vert 1718).

Quel sera le coût total du crédit, le montant total dû par le couple ? À quel TAEG (taux annuel effectif global) ?

Coût des travaux et montant du crédit ?	8.310 €
Durée initiale du crédit ?	101 mois (8 ans et 5 mois)
Taux d'intérêt débiteur ?	0 %
Mensualités du crédit ?	82,56 € pendant 100 mois et 54 € le dernier mois
Montant des primes ?	1.375 €
Durée du crédit après validation des primes sur base des travaux réalisés et des factures finales ?*	84 mois (7 ans)
Coût total du crédit ?	0 €
Montant total dû ? (tel que défini par le Code de droit économique)	6.935 € (8.310 € - 1.375 €)
TAEG ?	0 %

\* La validation des primes réduit la durée de votre crédit, la mensualité restant la même.







### Exemple de prêt mixte (Accesspack et Rénopack/Écopack)

Il est précisé que les montants mentionnés dans l'exemple ci-après sont repris à titre indicatif.

Le même couple que dans l'exemple Accesspack souhaite toujours emprunter une somme de 120.000 €, mais une partie de ce montant, soit 10.000 €, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénopack/Écopack.

Les mêmes primes d'assurance et frais sont dus comme pour l'exemple du prêt Accesspack, l'hypothèque garantissant à la fois le prêt Accesspack et le Rénopack/Écopack.

Quel sera le coût total du crédit? Quel sera le montant total dû par le couple? À quel TAEG (taux annuel effectif global)?

	ACCESSPACK	RÉNOPACK/ÉCOPACK
<b>Capital emprunté?</b>	110.000 €	10.000 €
<b>Durée du crédit?</b>	300 mois	180 mois
<b>Taux d'intérêts?</b>	2,30 %	0,00 %
<b>Mensualité?</b>	481,18 €/mois	55,56 €/mois
<b>Montant total des intérêts?</b>	34.354,98 €	0 €
<b>Frais de dossier?</b>	40 €	0 €
<b>Frais d'expertise?</b>	260 €	0 €
<b>Contribution de solidarité?</b>	240 €	0 €
<b>Prime unique d'assurance vie?</b>	2.616,24 €	237,84 €
<b>Frais d'acte de crédit?</b>	2.878,79 €	261,71 €
<b>Coût total du crédit?</b> (montant des intérêts + frais de dossier + frais d'expertise + prime d'assurance vie + contribution de solidarité + frais de notaire)	40.390,01 €	499,55 €
<b>Montant total dû?</b> (tel que défini par le Code de droit économique)	150.390,01 €	10.499,55 €
<b>TAEG?</b>	3,82 %	0,69 %

N.B.: il n'a pas été tenu compte pour le calcul du coût total du crédit de la prime d'assurance incendie à prendre en charge par les emprunteurs.



RAPPORT ANNUEL 2018 - SWCS

# IV. L'ACTIVITÉ 2018



# L'OCTROI DES PRÊTS

En 2018, **6.085 contrats** ont été signés pour un montant total de 389.151.227 € :

- **2.410 crédits hypothécaires** pour un montant total de 329.278.282 €, dont **688 prêts mixtes** (combinant un Accesspack et un Écopack/Rénopack).
- **3.675 prêts à tempérament** pour 59.872.945 €.

Le montant moyen d'un crédit hypothécaire était de 136.630 € alors que celui d'un prêt à tempérament s'élevait à 16.292 €.

## PRÊTS ACHAT

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. En 2018, **2.410 ménages** sont devenus propriétaires de leur logement grâce au crédit social. Le taux moyen des crédits hypothécaires octroyés en 2018 était de 2,22 %.

## PRÊTS TRAVAUX

L'augmentation des montants des primes énergie et rénovation de la Wallonie, l'intérêt grandissant pour la problématique écologique, une communication active via une campagne vidéo: autant de facteurs qui ont favorisé la hausse record des prêts à tempérament en 2018! Avec plus de 3600 logements rénovés et près de 60 millions d'euros prêtés, 2018 a été l'année la plus productive en matière de prêts à tempérament Écopack et Rénopack, les prêts à taux 0 pour effectuer des travaux de rénovation et/ou économiseurs d'énergie.

En tout, 14.025 travaux ont été réalisés (contre 8104 en 2017!), dont principalement des travaux d'isolation du toit et de remplacement des menuiseries extérieures.

Les chiffres 2018 sont détaillés en annexe de ce rapport.



# 2.410

crédits hypothécaires

# 3.675

prêts à tempérament

# 6.085

**contrats** ont été signés pour un montant total de 389.151.227 €

# LE RECOUVREMENT DES CRÉANCES

Fin 2018, l'encours global de la SWCS totalisait 34.018 prêts pour 1.109.028.461 € : 16.266 crédits hypothécaires pour 975.176.421 € et 17.752 prêts à tempérament pour 133.852.040 €.

	Nombre de prêts	Montant
<b>Crédits hypothécaires</b>	16.266	975.176.421 €
<b>Prêts à tempérament</b>	17.752	133.852.040 €
<b>Total</b>	<b>34.018</b>	<b>1.109.028.461 €</b>

Le taux de contentieux de la SWCS s'élevait à 2,12 % en nombre de dossiers par rapport à l'encours contre 2,28 % en 2017.

Les dossiers sont considérés comme contentieux lorsqu'ils présentent plus de 3 échéances de retard cumulées.

En matière d'arriérés, le défi que s'est fixé la SWCS est de contenir voire de diminuer le nombre de dossiers contentieux tout en tenant compte de la fragilité financière de son public ainsi que du contexte économique difficile.

Depuis des années, la SWCS adapte sa stratégie à chaque emprunteur défaillant en privilégiant le dialogue et l'octroi de plans d'apurement réalistes et raisonnables tant que faire se peut.

Ainsi, la SWCS n'a de cesse d'intensifier ses actions spécifiques afin de prévenir et de traiter efficacement toute situation d'arriérés de paiement :

- une équipe de professionnels prend contact par téléphone avec les nouveaux emprunteurs défaillants pour les conscientiser, les conseiller au mieux et les accompagner vers d'autres intervenants si nécessaire ;
- un accompagnement technique et social via une visite à domicile convenue avec les intéressés ;
- un accompagnement social individualisé pour les cas fragiles détectés parfois dès l'octroi du crédit afin de dresser le bilan de la situation et envisager différentes pistes
- un relais, si nécessaire, vers les opérateurs locaux tels que les CPAS et les services de médiation en vue d'établir un bilan de la situation et de dégager un disponible pour le remboursement des arriérés ou le paiement de la mensualité ;
- l'octroi de facilités de paiement pour autant que les emprunteurs défaillants manifestent concrètement des difficultés financières (avec preuves de revenus le cas échéant) et leur bonne volonté à vouloir régulariser la situation ;
- une convocation aux bureaux de la SWCS préalablement à la mise en œuvre de la procédure de recouvrement forcé ;
- le maintien dans le logement pour les emprunteurs en règlement collectif de dettes est systématiquement autorisé pour autant que les arriérés de paiement n'augmentent pas durant la procédure ;
- l'incitation à procéder à une vente de gré à gré lorsque la vente de l'immeuble paraît inévitable permettant d'obtenir un prix plus favorable et de limiter les frais de procédure ;

- une animation des séances de vente publique afin que les immeubles soient adjugés à un prix correspondant à la valeur en vente publique dudit bien ;
- l'achat par la cellule immobilière de la SWCS du bien mis en vente publique, sans enchère acceptable, afin d'en assurer ultérieurement la revente en gré à gré à meilleur prix.

Par tous ces moyens, la SWCS veille à assurer l'équilibre entre une gestion financière rigoureuse des créances et l'accomplissement de sa mission sociale visant à mettre tout en œuvre pour permettre aux emprunteurs de conserver la propriété de leur logement.



# LES RÉALISATIONS MARQUANTES DE LA SWCS



## JANVIER



### Participation aux salons Batirama et Batimoi

Comme chaque année, la Société wallonne du crédit social participe activement aux principaux salons du logement en Fédération Wallonie-Bruxelles : Batirama (Tournai), Batimoi (Marche), Batibouw (Bruxelles), Energie & Habitat (Namur) et Habitat (Liège). Elle partage le stand de la Wallonie avec la DGO4 et le Fonds du logement. L'objectif est d'aller à la rencontre des citoyens wallons pour les renseigner sur les formules de prêts. La SWCS a par ailleurs participé à quelques événements locaux dans plusieurs communes (soirée énergie, journée de l'énergie, journée du logement, etc.).

## MARS



### Réforme des primes

Le 1<sup>er</sup> mars 2018, le Gouvernement wallon a augmenté le montant des primes énergie et rénovation ainsi que la superficie primable. Les appels concernant les Écopack/Rénopack ont alors presque doublé par rapport aux années précédentes, soit près de 600 appels sur un mois!



### Partenariat CCW

Depuis fin 2017, la SWCS apparaît dans la newsletter de Confédération de la Construction Wallonne qui touche la plupart des entrepreneurs en Wallonie. 5 brèves sont parues en 2018.

## FÉVRIER



### Première participation au Salon des mandataires

Les 8 et 9 février, la SWCS a participé pour la première fois au Salon des mandataires, le salon de référence pour les Pouvoirs locaux. L'occasion pour la SWCS de proposer son offre de service aux différents acteurs de la politique wallonne (mandataires et fonctionnaires des communes, provinces, CPAS et intercommunales, villes et collectivités). Cette offre de service comprend l'envoi d'agents SWCS dans les communes pour participer aux événements locaux via un stand d'information, la possibilité de réaliser des présentations sur la SWCS et ses produits aux acteurs locaux et aux citoyens mais également la fourniture de supports promotionnels.



### Salon Batibouw

Du 22 février au 4 mars, plusieurs agents de la SWCS se sont relayés au stand SWCS dans l'espace de la Wallonie pour renseigner les visiteurs. Au total, près de 1000 visiteurs sont venus se renseigner sur le stand de la SWCS.

## AVRIL



### Retour des kits logement

Une nouvelle version du kit logement a fait son apparition. Il s'agit d'une farde à intercalaires offerte aux emprunteurs lors de la signature de leur acte. Ce kit les accompagnera pendant toute la durée de leur prêt pour faciliter le classement de leurs différents documents et les orienter s'ils se posent des questions.



### Plus de 20.000 vues pour la campagne vidéo sur les prêts à tempérament

En avril 2018, [la dernière vidéo](#) de la campagne sur les prêts à tempérament a été dévoilée. Au total, les 5 vidéos de la campagne débutée en juin 2017 auront été visionnées plus de 20.000 fois. On constate d'ailleurs pendant cette période une augmentation de 10 % des mentions « j'aime » de la page Facebook ainsi qu'une augmentation de l'intérêt pour les prêts à tempérament. La page Facebook de la SWCS comptabilise 1431 mentions « j'aime » au 31 décembre 2018.



## MAI



### Baisse des taux

Durant l'année 2018, les taux ont été modifiés 2 fois à la baisse. La première baisse a eu lieu en mai et la seconde en juillet. En 2018, les taux variaient entre 1,70 % et 3,05 % en fonction des catégories de revenus.



### Entrée en vigueur du Règlement européen sur la protection des données (RGPD)

La SWCS prépare sa mise en conformité envers le nouveau Règlement depuis maintenant 3 ans. Cette mise en conformité a poussé l'organisme à revoir totalement sa gouvernance des données et à intégrer une culture de la protection des données et de la vie privée. En 2018, la SWCS a continué sa mise en conformité sans oublier les nouvelles réglementations comme l'Open data ou les projets de simplification administrative. Parmi les principales actions menées :

- Un exercice de « hacking » pour tester la continuité des activités en cas de fuite de la base de données de la SWCS ;
- La mise à disposition d'un plan de continuité de la SWCS qui renforce la gestion des incidents et la formation des personnes désignées pour intervenir en cas d'urgence ;

- Le lancement d'une campagne de 6 Serious Games dédiés au nouveau Règlement européen à destination des employés de la SWCS ;
- Des ateliers de formation à destination de l'ensemble des partenaires du réseau de la SWCS ont été dispensés dans le cadre de la mise en conformité au RGPD ;
- Une gestion centralisée et contrôlée de l'ensemble des traitements satellites aux applications métiers à travers le projet de « Data Warehouse ». Les exportations, statistiques, et traitements spécifiques sont maintenant contrôlés. Les extractions sont tracées et protégées ;
- L'ensemble des outils contenant des informations clients ont également été adaptés pour être conformes à la nouvelle réglementation RGPD ;
- Une meilleure communication à destination des clients de la SWCS sur l'exercice de leurs droits et la protection de leurs données a été déployée notamment par l'intermédiaire du site internet de la SWCS et de la nouvelle politique vie privée à destination des candidats/emprunteurs.



### Plan d'actions local dans la Province de Luxembourg

Le plan marketing qui a été initié en 2017 s'est fortement concrétisé en 2018. Parmi un panel d'actions à mener, la SWCS a notamment envisagé de mener des plans d'actions locaux pour promouvoir ses produits. Un premier projet a été lancé pour stimuler la production des prêts à tempérament sur la Province de Luxembourg. Ce plan a été déterminé et mené avec les 4 partenaires de la Province. Voici les actions qui ont été menées : une conférence de presse en collaboration avec la Confédération Construction du Luxembourg, des séances d'information au Conseil d'administration de la Confédération et à la section des couvreurs, une édition de brochures locales ainsi que des contacts directs avec les communes.

A la fin de l'année 2018, on peut déjà remarquer une nette évolution de l'octroi de prêts à tempérament sur la Province.

Le bilan du plan local Luxembourg est donc positif, même si d'autres facteurs sont venus favoriser la production de prêts à tempérament sur la Province comme la réforme des primes intervenue en mars. En 2019, un plan d'actions local sera mené sur la province du Brabant wallon pour booster la production de crédits hypothécaires.

## JUIN



### Un pas vers les SLSP, les communes et la Confédération Construction !

Toujours dans le cadre de son plan marketing, la SWCS a envisagé de développer sa notoriété pour se faire connaître davantage auprès de son public cible et auprès de relais qui sont susceptibles d'être en contact avec ses clients potentiels.

La SWCS a identifié 3 cibles relais : pour l'acquisition, les Sociétés de logement de service public (SLSP) et les communes et pour la rénovation, la Confédération de la construction. Des contacts, des partenariats et des présentations ont été réalisés auprès de ces 3 relais.

En 2019, la SWCS a prévu de maintenir le contact avec ces structures mais également de développer sa notoriété envers les banques qui sont de très bon relais pour les personnes qui n'entrent pas dans les conditions des organismes bancaires classiques.



### Le « Service Info-Conseil » devient le Service Contact

Le « Service Info-Conseil » est rebaptisé « Service Contact » pour mieux refléter son rôle d'interlocuteur avec le public. Au téléphone ou à l'accueil, le Service Contact prend en charge les questions des candidats-emprunteurs et des emprunteurs avant de les rediriger vers le service adéquat. Incontestablement, le contact humain (physique ou téléphone) reste le moyen de communication privilégié du public de la SWCS en 2018 : le Service Contact a répondu à 26.429 appels et reçu 4.273 visiteurs.



### Création d'un outil de conseil pour analyser les devis

La SWCS a développé un outil de conseil auprès des candidats emprunteurs concernant la qualité des devis qu'ils récoltent. L'outil dénommé « Mercuriale » est utilisé par les experts et permet d'objectiver les montants repris sur les devis.

## JUILLET



### Les nouveaux travaux ont la cote !

En juillet 2017, 4 nouveaux types de travaux financables sont venus renforcer l'offre de la SWCS : les chaudières au gaz propane, les travaux de salubrité, les menuiseries extérieures et les accessoires ainsi que les panneaux photovoltaïques.

Un an après leur lancement, voici le bilan : 20 % des prêts concernent l'un des nouveaux postes financables. Cela représente 1194 prêts et 2468 travaux réalisés en une année. En tête des postes financés, les chaudières mazout/gaz propane à condensation représentent 36 % des prêts pour des nouveaux postes. Les panneaux photovoltaïques ont également remporté un franc succès (30 %) malgré la fin des primes pour ce poste.



### 8 marchés publics attribués

Le gros chantier 2018 au niveau des marchés public a été la remise en concurrence du logiciel de gestions des crédits de la SWCS. Les premiers travaux ont été entamés fin 2017, pour aboutir à une attribution en juillet 2018.

Au cours de l'année écoulée, la Cellule Marché public de la SWCS a attribué au total 8 marchés (hors marchés de faible montant traités par les directions concernées). La SWCS a, entre autre, complété son portefeuille d'assurances (assurance incendie couvrant le solde restant dû en cas de non-paiement de leur assurance incendie par les emprunteurs et assurance couvrant les cyber-risques).



### Le comité d'audit s'est réuni 5 fois en 2018

L'année 2018 a été marquée par la réalisation des cartographies des risques des guichets et des entités locales, afin de permettre aux auditeurs de la Cellule Audit du Logement du SPW de mener les missions d'audit dans le respect des dispositions légales en vigueur.

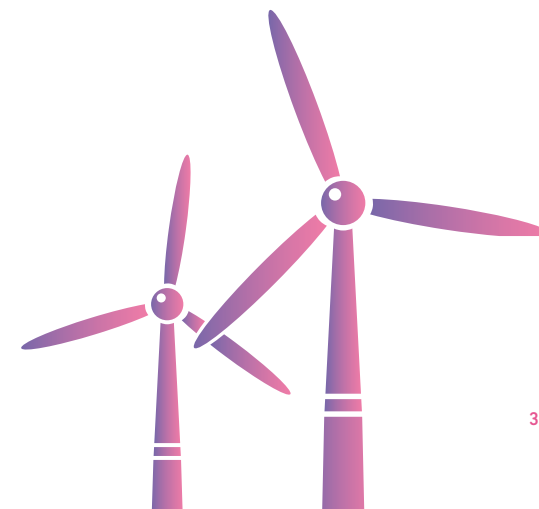
Garant de cette indépendance, le comité d'audit, nommé par le conseil d'administration, s'est réuni 5 fois en 2018.

## AOÛT



### 23 dossiers instruits par la Cellule réclamations

Mise en place en 2017, la Cellule réclamations s'occupe de centraliser les réclamations des candidats-emprunteurs et emprunteurs. En 2018, 154 réclamations ont été traitées, la plupart d'entre elles transmises par des candidats emprunteurs ayant vu leur demande de crédit hypothécaire ou de prêt à tempérament Écopack/Rénopack refusée par un de nos partenaires ou par le comité de crédit de la SWCS. Parmi ces réclamations, 23 dossiers ont été instruits par la Cellule réclamations : 7 dossiers « demande de crédit hypothécaire » et 16 dossiers « demande de prêt à tempérament ».



## SEPTEMBRE



### Réforme des entités locales

La SWCS a redéfini les missions des entités locales davantage axées sur l'accompagnement pour les positionner également en tant que support des guichets lorsque la demande en matière d'Écopack et Rénopack ne peut être absorbée. L'objectif est de créer des synergies entre les guichets et les entités locales afin qu'ils puissent proposer un accompagnement de plus en plus adapté aux besoins des emprunteurs.

## OCTOBRE



### Nouvelle infrastructure informatique

La SWCS s'est dotée d'une toute nouvelle infrastructure plus performante et plus moderne permettant d'évoluer dans l'avenir vers le cloud ou une solution hybride. Bien que l'infrastructure soit aujourd'hui complète, des aménagements supplémentaires viendront clôturer ce projet ambitieux en 2019.

## NOVEMBRE



### Accès à l'assurance contre la perte de revenus

La SWCS a mis en place une nouvelle procédure pour permettre à nos emprunteurs hypothécaires de bénéficier plus facilement de l'assurance gratuite contre la perte de revenus. La SWCS prend en charge les premières démarches pour l'inscription à cette assurance et assure le suivi auprès des emprunteurs.

## LES TÉMOIGNAGES PARLENT D'EUX-MÊMES :

« Accompagnement très professionnel »

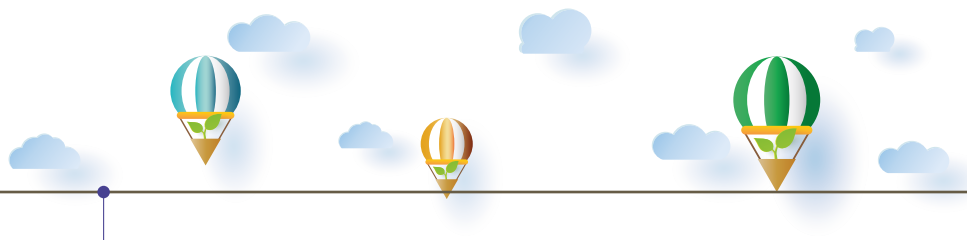
« La rapidité de réponse à toutes nos questions et l'accompagnement dans nos démarches »

« Rapidité de réponses aux questions du guichet + information par email concernant l'avancement du dossier »

« Une excellente explication de chaque démarche dans nos différentes étapes de l'achat de la maison. Tout en nous rassurant en même temps. Personnel accueillant et souriant. Suivi de chaque étape : nickel. »

« Merci pour ces services qui vont nous permettre d'avoir un bien meilleur confort de vie, et économiser l'énergie (merci pour la planète également :) »





## DÉCEMBRE

9/10

### La note moyenne de satisfaction passe à 9/10!

Chaque année, la SWCS interroge ses nouveaux emprunteurs pour recueillir les éléments qu'ils ont appréciés ou moins appréciés tout au long de leur demande de prêt. 9/10, c'est la note moyenne de satisfaction donnée par les 586 emprunteurs interrogés en 2018. En 2017, la note moyenne atteignait 8,5/10.

L'élément le plus satisfaisant tant pour les emprunteurs « hypothécaires » que « travaux » est le suivi et l'accompagnement dont ils ont bénéficié pendant toute la phase de préparation de leur demande de prêt. Plus particulièrement, notre nouveau système d'information par mail sur les grandes étapes de la demande de prêt est apprécié. La rapidité de traitement des demandes et la qualité des contacts viennent ensuite dans le top 2 et 3 de la satisfaction de nos emprunteurs.



### Lutte contre le blanchiment: 8 recommandations traitées

La SWCS et ses partenaires sont soumis en tant que prêteur à la loi du 18 septembre 2017 sur la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces. Cette loi a été mise en place pour éviter que des personnes utilisent les organismes pour dissimuler l'origine des produits de délits, pour utiliser des fonds acquis de manière légitime ou illégitime à des fins terroristes ou pour échapper à des sanctions financières.

Début 2018, KPMG a remis son rapport d'audit concernant la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. 13 recom-

mandations ont été formulées et intégrées dans un plan d'action dont la mise en œuvre est suivie régulièrement, en particulier par le Comité d'audit de la SWCS. A la fin de l'année 2018, sur 13 recommandations, 8 sont d'ores et déjà clôturées.



### Première vente publique en ligne

Les difficultés de la vie empêchent parfois les emprunteurs à faire face à leurs échéances. Si ces difficultés persistent malgré l'accompagnement social qui leur est accordé, il faudra malheureusement procéder à la mise en vente du bien.

La cellule immobilière de la SWCS a 2 missions principales: d'une part, participer aux ventes publiques des biens des emprunteurs défaillants afin de « booster » les enchères et d'autre part, donner une nouvelle vie à ces logements.

En 2018, la cellule immobilière a participé à 32 ventes publiques. Lors de ces ventes, 5 biens ont été acquis par la SWCS.

Par ailleurs, la SWCS a participé à sa première vente publique sans faculté de surenchère, donc en une séance unique ainsi qu'à sa première vente publique virtuelle, via le site biddit.be. Fin 2018, le parc immobilier de la SWCS était de 14 biens.



### Plus de 1500 expertises de plus!

Dès ses premiers contacts avec la SWCS et ses partenaires, le candidat emprunteur bénéficie de conseils qui vont au-delà de la simple

analyse financière. L'une des étapes importantes de la demande de prêt est le passage de l'expert. Cette visite a pour but de l'éclairer sur son investissement. La qualité de l'immeuble, les travaux à réaliser, les rénovations à anticiper, les questions énergétiques sont autant de points d'attention qui seront abordés au cours de la visite.

En 2018, les 23 experts de la SWCS ont effectué 7.722 expertises soit plus de 1.500 expertises de plus qu'en 2017 (6.030 expertises). 11.435 demandes de fonds pour travaux ont été traitées soit une augmentation de plus de 40 % par rapport à 2017!

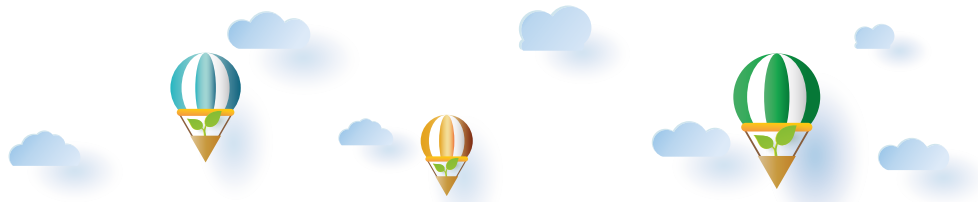




RAPPORT ANNUEL 2018 - SWCS

# V. LES PERSPECTIVES 2019





## Projet accompagnement

Les besoins d'accompagnement peuvent être très larges et dépassent parfois la sphère de compétences de la SWCS, c'est pourquoi elle a décidé de mener en 2018 un projet de définition de sa stratégie d'accompagnement. Une trentaine de personnes se sont penchées sur les différents types d'accompagnement qui font et feront partie de notre stratégie d'accompagnement à l'avenir. Ainsi, l'accompagnement administratif qui permet d'aider les personnes à remplir les documents qui paraissent trop complexes, l'accompagnement technique sur la qualité d'un logement à acheter ou rénover, l'accompagnement en cas de difficulté passagère de remboursement sont autant de thématiques qui ont été abordées avec l'ambition de clarifier, d'élargir ou d'adapter la palette des missions d'accompagnement de la SWCS.

## Nouveau règlement des prêts

Un nouveau règlement des prêts fera son entrée en 2019 avec l'instauration de nouveaux prêts à taux 0 : pour adapter le logement des personnes handicapées et des personnes âgées ainsi que la fusion du Rénopack et de l'Écopack. Ils seront réunis en un seul prêt à 0 % avec l'augmentation du plafond du prêt et de sa durée maximale de remboursement. Ces nouveaux prêts ainsi que la simplification des prêts à tempérament procureront à la SWCS l'opportunité d'élargir le public ayant accès à la rénovation durable de leur habitation.

## Réforme des primes

Après avoir augmenté le montant de la plupart des primes, le Gouvernement wallon souhaite mettre en place, en 2019, le deuxième volet de la réforme des primes : l'audit logement. Pour obtenir les primes de la Wallonie, le citoyen devra passer par un auditeur qui listera l'ensemble des travaux à effectuer en matière énergétique et de rénovation ainsi que leur ordre de priorité.





RAPPORT ANNUEL 2018 - SWCS

# VI. ANNEXES



# ANNEXE 1 : CHIFFRES 2018



## Crédits hypothécaires

La production présentée dans ce chapitre reprend l'activité cumulée 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).

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

### Offre de prêt

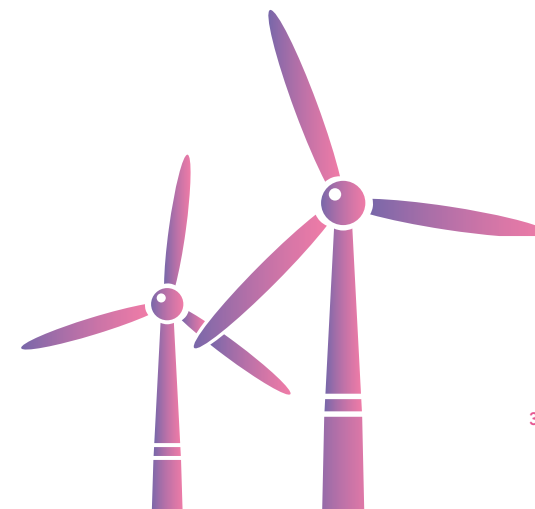
C'est un document obligatoire que tout organisme prêteur doit remettre au demandeur qui sollicite un crédit. Elle contient toutes les caractéristiques détaillées du crédit sollicité. Il est à noter que les conditions reprises dans l'offre sont valables pendant 3 mois.

## Acte de prêt

Il s'agit de l'acte authentique par lequel le prêt est confirmé. Il donne lieu à l'octroi du crédit 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.

### Prêts à tempérament

La production des Écopacks et Rénopacks présente l'activité du secteur (guichet et entités locales).



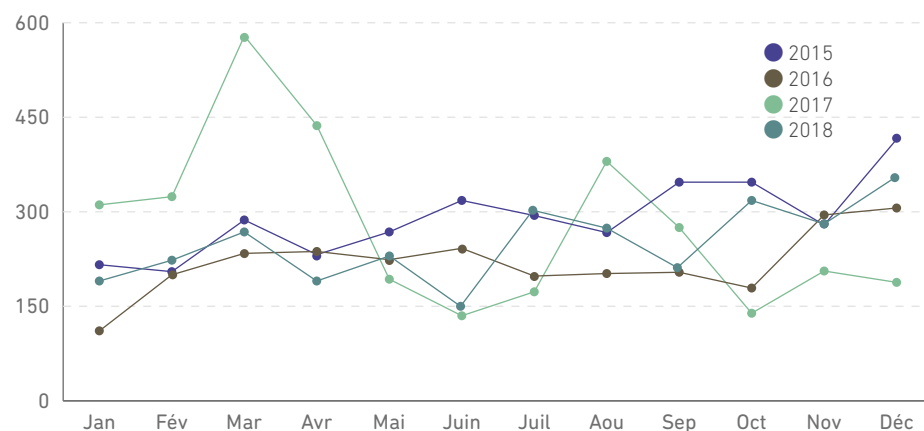
# CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

## 1. Évolution mensuelle

2018	Dossiers immatriculés		Offres		Actes	
	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant
Janvier	188	25.456.198	200	27.307.549	177	24.169.125
Février	216	29.105.170	186	25.702.247	154	20.983.668
Mars	265	35.431.034	194	25.465.779	231	31.693.428
Avril	189	25.336.575	188	25.770.497	125	16.874.732
Mai	226	31.372.689	218	28.960.783	197	26.681.792
Juin	149	19.519.554	219	30.264.279	233	30.285.590
Juillet	305	40.897.364	217	29.069.041	193	27.168.940
Août	279	38.614.947	220	29.578.639	181	24.097.878
Septembre	215	29.581.677	207	29.311.720	229	31.530.172
Octobre	314	44.005.263	287	40.074.474	204	27.498.989
Novembre	274	38.165.485	241	33.596.886	221	31.406.322
Décembre	347	47.854.116	200	28.267.964	265	36.887.647
<b>Total</b>	<b>2967</b>	<b>405.340.072</b>	<b>2577</b>	<b>353.369.856</b>	<b>2410</b>	<b>329.278.282</b>

## Immatriculations 2015 / 2016 / 2017 / 2018

### Evolution mensuelle des immatriculations



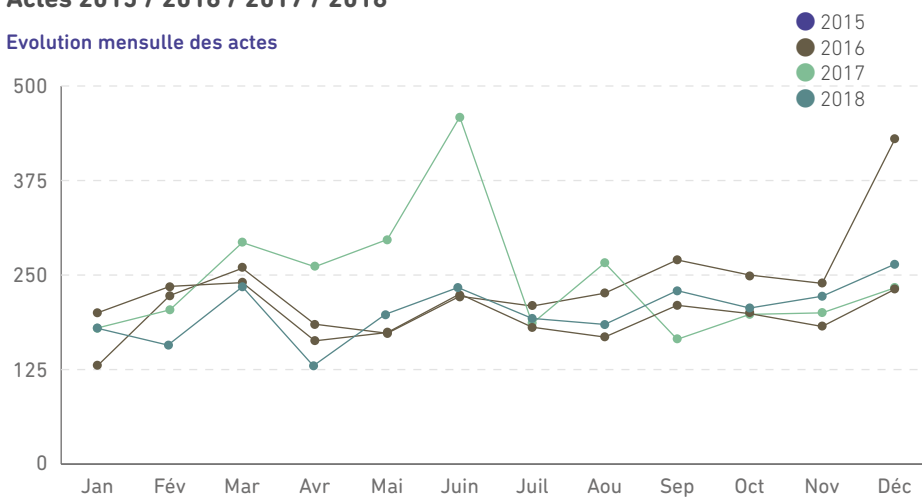
### Les taux ont diminué 2 fois en 2018 :

- Une première fois le 1<sup>er</sup> mai (diminution variant entre 0 et 30 points de base selon le tarif) ;
- Une deuxième fois le 1<sup>er</sup> juillet (diminution entre 15 et 25 points de base).

Ces 2 diminutions de taux expliquent la chute des immatriculations dans le mois qui a précédé chacun des changements.

Actes 2015 / 2016 / 2017 / 2018

Evolution mensuelle des actes



2. Évolution annuelle des offres et des actes

	Offres		Actes	
	Nb	Montant	Nb	Montant
2007	3965	348.799.476 €	3849	331.300.330 €
2008	4993	499.064.732 €	4738	467.248.857 €
2009	5416	582.889.148 €	5693	613.702.846 €
2010	3276	327.592.888 €	2632	261.116.040 €
2011	3467	359.586.722 €	3663	381.603.062 €
2012	2967	316.542.780 €	2725	286.422.920 €
2013	3086	342.949.774 €	3101	347.689.962 €
2014	2779	313.749.863 €	2675	299.704.054 €
2015	3011	362.490.147 €	2816	339.187.013 €
2016	2381	298.429.571 €	2411	298.402.749 €
2017	2979	409.852.972 €	2944	404.070.228 €
2018	2577	353.369.856 €	2410	329.278.282 €



### 3. Actes par catégorie de revenus

Rappel : depuis le nouveau règlement (01/01/2016), de nouvelles « classes de revenus » ont été définies :

Ancien système		Nouveau système	
	RIG du ménage		RIG du ménage
Cat. 1	< 18.700,00 €	Cat. 1	< 23.000,00 €
Cat. 2	18.700,01 → 34.200,00 €	Cat. 2	23.000,01 → 32.700,00 €
Cat. 3	34.200,01 → 51.300,00 €	Cat. 3	32.700,01 → 43.200,00 €
		Cat. 4	43.200,01 → 53.900,00 €*

#### 3.1. Accesspack

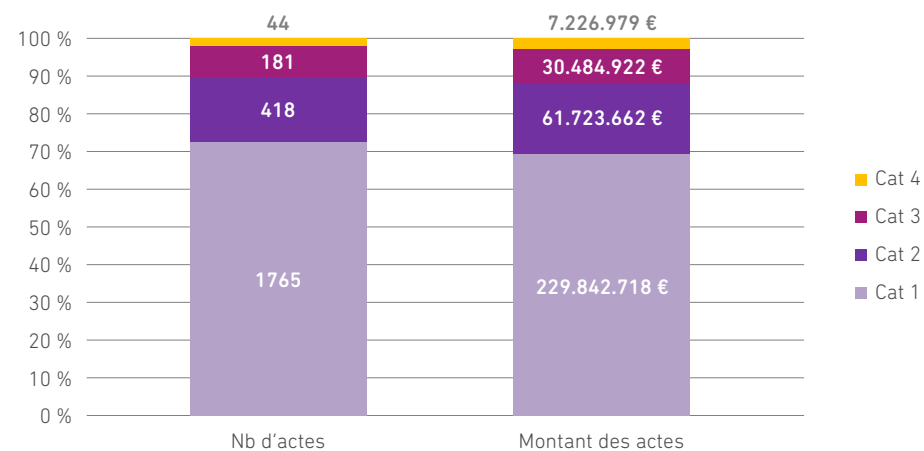
Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	1263	73,3 %	164.075.783 €	69,6 %
C2	305	17,7 %	45.012.603 €	19,1 %
C3	125	7,3 %	21.718.683 €	9,2 %
C4	29	1,7 %	4.911.046 €	2,1 %
<b>2017</b>	<b>1722</b>	<b>100,0 %</b>	<b>235.718.115 €</b>	<b>100,0 %</b>

#### 3.2. Prêts mixtes (Accesspack + Écopack/Rénopack)

Pour rappel, un prêt mixte est un crédit hypothécaire classique à taux (Accesspack) combiné à un crédit hypothécaire à taux zéro (Écopack et/ou Rénopack).

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	504	73,3 %	65.766.935 €	70,3 %
C2	113	16,4 %	16.711.059 €	17,9 %
C3	56	8,1 %	8.766.239 €	9,4 %
C4	15	2,2 %	2.315.933 €	2,5 %
<b>2017</b>	<b>688</b>	<b>100,0 %</b>	<b>93.560.166 €</b>	<b>100,0 %</b>

Répartition des Accesspacks et prêts mixtes par catégorie





## 4. Actes par guichet et type de prêt

Guichet	Accesspack	Prêts mixtes	Total
1003	11	3	14
CS BW	1.311.536 €	393.034 €	1.704.570 €
1101	36	21	57
Building	3.789.761 €	2.342.360 €	6.132.121 €
1102	24	15	39
Crédit à l'Ep. Immob.	5.961.560 €	2.099.223 €	8.060.783 €
1104	49	21	70
Maison ouvrière Ch.	6.518.303 €	2.474.996 €	8.993.299 €
1105	57	41	98
Credissimo Ht	7.687.093 €	5.378.542 €	13.065.635 €
1106	54	17	71
La Prévoyance	6.871.027 €	2.456.673 €	9.327.700 €
1108	98	43	141
Bricoult	11.819.286 €	5.645.710 €	17.464.996 €
1109	94	56	150
CS et Pts propr.réunis	10.934.403 €	6.508.911 €	17.443.314 €
1111	40	23	63
Le petit propriétaire	5.696.554 €	3.074.946 €	8.771.500 €
1115	117	67	184
Tous propriétaires	15.167.349 €	8.446.279 €	23.613.628 €
1116	121	52	173
Soc.terr. CS Hainaut	15.801.626 €	6.738.849 €	22.540.475 €
1201	292	39	331
Credissimo	42.161.170 €	5.614.045 €	47.775.215 €
1202	49	25	74
CS Logement	6.799.964 €	3.484.956 €	10.284.920 €
1203	35	12	47
L'Ouvrier Chez Lui	4.957.892 €	1.811.676 €	6.769.568 €
1206	283	91	374
TCL	40.099.518 €	13.273.230 €	53.372.748 €
1207	39	13	52
Soc. Cr. habitations soc.	6.417.255 €	2.040.413 €	8.457.668 €

Guichet	Accesspack	Prêts mixtes	Total
1208	50	23	73
Terre et Foyer	7.552.641 €	3.159.297 €	10.711.938 €
1303	96	36	132
CS Lux.	14.743.007 €	5.556.888 €	20.299.895 €
1307	40	23	63
Terr. du Luxembourg	5.542.488 €	3.615.172 €	9.157.660 €
1403	37	28	65
Lambotte	5.027.583 €	3.851.484 €	8.879.067 €
1406	50	21	71
Proxiprêt	6.441.800 €	3.114.921 €	9.556.721 €
1408	43	16	59
Terr. du crédit social	5.889.748 €	2.233.563 €	8.123.311 €
9999	7	2	9
SWCS	924.142 €	245.000 €	1.169.142 €
<b>Total</b>	<b>1722</b>	<b>688</b>	<b>2410</b>
	<b>235.718.115 €</b>	<b>93.560.166 €</b>	<b>329.278.282 €</b>

## 5. Actes par guichet et catégorie (Accesspack et prêts mixtes)

Guichet	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Total
1003 CS BW	10 1.169.060 €	4 535.510 €			<b>14</b> <b>1.704.570 €</b>
1101 Building	47 4.851.052 €	7 847.107 €	2 280.733 €	1 153.229 €	<b>57</b> <b>6.132.121 €</b>
1102 Crédit à l'Ep. Immob.	27 3.825.112 €	9 1.320.124 €	2 311.149 €	1 206.808 €	<b>39</b> <b>5.663.193 €</b>
1104 Maison ouvrière Ch.	57 7.376.160 €	7 979.815 €	6 637.324 €		<b>70</b> <b>8.993.299 €</b>
1105 Credissimo Ht	72 9.255.647 €	19 2.728.245 €	4 626.468 €	3 455.275 €	<b>98</b> <b>13.065.635 €</b>
1106 La Prévoyance	59 7.532.130 €	7 961.515 €	4 680.794 €	1 153.262 €	<b>71</b> <b>9.327.700 €</b>
1108 Bricoult	112 13.792.482 €	20 2.480.815 €	8 1.145.109 €	1 46.590 €	<b>141</b> <b>17.464.996 €</b>
1109 CS et Pts propr.réunis	133 15.288.944 €	12 1.469.238 €	4 569.707 €	1 115.425 €	<b>150</b> <b>17.443.315 €</b>
1111 Le petit propriétaire	42 5.320.752 €	16 2.573.637 €	5 877.111 €		<b>63</b> <b>8.771.500 €</b>
1115 Tous propriétaires	124 15.007.238 €	46 6.465.913 €	8 1.200.388 €	6 940.088 €	<b>184</b> <b>23.613.627 €</b>
1116 Soc.terr. CS Hainaut	130 16.309.266 €	26 3.544.664 €	16 2.515.420 €	1 171.126 €	<b>173</b> <b>22.540.476 €</b>
1201 Credissimo	231 31.462.364 €	54 8.247.433 €	37 6.747.375 €	9 1.318.044 €	<b>331</b> <b>47.775.215 €</b>
1202 CS Logement	53 6.603.220 €	13 2.090.209 €	8 1.591.491 €		<b>74</b> <b>10.284.920 €</b>
1203 L'Ouvrier Chez Lui	35 4.576.939 €	6 957.892 €	5 1.020.991 €	1 213.745 €	<b>47</b> <b>6.769.568 €</b>
1206 TCL	272 37.434.315 €	74 11.138.178 €	21 3.447.571 €	7 1.352.684 €	<b>374</b> <b>53.372.747 €</b>
1207 Soc. Cr. habitations soc.	33 5.062.342 €	10 1.722.101 €	6 1.045.530 €	3 627.696 €	<b>52</b> <b>8.457.668 €</b>

Guichet	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Total
1208 Terre et Foyer	48 6.622.959 €	17 2.808.302 €	7 1.188.734 €	1 91.942 €	<b>73</b> <b>10.711.938 €</b>
1303 CS Lux.	84 12.140.422 €	23 3.794.890 €	21 3.571.265 €	4 793.318 €	<b>132</b> <b>20.299.895 €</b>
1307 Terr. du Luxembourg	42 5.681.145 €	14 2.322.930 €	6 978.809 €	1 174.776 €	<b>63</b> <b>9.157.659 €</b>
1403 Lambotte	50 6.358.310 €	9 1.386.813 €	5 945.541 €	1 188.403 €	<b>65</b> <b>8.879.067 €</b>
1406 Proxiprêt	52 6.932.667 €	14 1.873.613 €	3 525.870 €	2 224.571 €	<b>71</b> <b>9.556.721 €</b>
1408 Terr. du crédit social	47 6.242.768 €	10 1.466.366 €	2 414.176 €		<b>59</b> <b>8.123.310 €</b>
9999 SWCS	7 997.423 €	1 8.353 €	1 163.366 €		<b>9</b> <b>1.169.142 €</b>
<b>Total</b>	<b>1767</b> <b>229.842.718 €</b>	<b>418</b> <b>61.723.662 €</b>	<b>181</b> <b>30.484.922 €</b>	<b>44</b> <b>7.226.979 €</b>	<b>2410</b> <b>329.278.282 €</b>

## 6. Proportion de prêts mixtes dans les guichets

Guichet	Nb prêts mixtes / Nb total prêts
1003 – Crédit Social Province BW	21,4 %
1101 – Building S.A.	36,8 %
1102 – Crédit à L'Épargne Immobilière	38,5 %
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	30,0 %
1105 – Crédisimo Hainaut	41,8 %
1106 – La Prévoyance S.A.	23,9 %
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	30,5 %
1109 – Le Créd.Social & les P.P Réunis	37,3 %
1111 – Le Petit Propriétaire S.A.	36,5 %
1115 – Tous Propriétaires S.A.	36,4 %
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	30,1 %
1201 – Crédisimo S.A.	11,8 %
1202 – Crédit Social Logement	33,8 %
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	25,5 %
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	24,3 %
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	25,0 %
1208 – Terre et Foyer S.C.	31,5 %
1303 – Crédit Social du Luxembourg	27,3 %
1307 – Terrienne du Luxembourg	36,5 %
1403 – Habitation Lambotte S.A.	43,1 %
1406 – Proxiprêt S.A.	29,6 %
1408 – La Terrienne du Crédit Social	27,1 %
9999 – SWCS	22,2 %
<b>Total</b>	<b>28,5 %</b>

Pour rappel, un prêt mixte est un crédit hypothécaire classique à taux (Accesspack) combiné à un crédit hypothécaire à taux zéro (Écopack et/ou Rénopack).

On note un beau rebond du succès de la formule mixte : de 19,7 % en 2017, la proportion est aujourd'hui passée à 28,5 %.

Plus lourde administrativement au départ, la formule permet aux emprunteurs de bénéficier d'une partie de son crédit à taux zéro et de ne mener aucune démarche pour l'obtention de ses primes, tout étant géré au niveau de la SWCS.



## 7a. Évolution annuelle de la production des guichets en volume absolu

Guichet	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1003 – Crédit Social Province BW	8.450.476 €	11.651.538 €	3.020.215 €	3.816.029 €	2.391.079 €	6.312.790 €	4.217.215 €	3.390.220 €	1.035.406 €	6.539.643 €	1.704.570 €
1101 – Building S.A.	8.574.252 €	9.560.366 €	4.704.297 €	6.863.441 €	8.115.775 €	9.401.241 €	7.834.377 €	8.803.478 €	8.494.093 €	10.152.569 €	6.132.121 €
1102 – Crédit à L'Épargne Imm.	11.101.077 €	17.923.350 €	6.910.107 €	10.603.882 €	7.932.379 €	10.874.497 €	10.080.310 €	7.838.282 €	6.117.817 €	9.509.736 €	5.663.193 €
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	12.853.816 €	16.273.606 €	9.072.660 €	12.004.439 €	8.987.104 €	12.114.442 €	6.778.032 €	9.301.477 €	7.622.218 €	10.338.316 €	8.993.299 €
1105 – CREDISSIMO Hainaut	15.931.570 €	30.736.729 €	12.926.815 €	17.776.422 €	12.480.321 €	13.854.965 €	13.590.460 €	15.615.010 €	14.356.136 €	17.578.909 €	13.065.635 €
1106 – La Prévoyance S.A.	9.713.870 €	10.013.180 €	5.099.086 €	9.821.235 €	8.291.642 €	11.610.370 €	9.863.472 €	9.857.499 €	7.638.257 €	8.883.309 €	9.327.700 €
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	15.975.977 €	19.185.560 €	12.352.851 €	15.869.468 €	13.360.953 €	14.639.840 €	14.404.500 €	14.637.250 €	13.422.395 €	17.747.884 €	17.464.996 €
1109 – Le Créd.Soc. & les P.P Réunis	26.115.934 €	32.749.650 €	15.970.708 €	21.277.719 €	18.497.997 €	18.465.371 €	16.277.566 €	17.558.362 €	17.952.586 €	20.352.491 €	17.443.315 €
1111 – Le Petit Propriétaire S.A.	8.805.691 €	11.770.227 €	4.806.043 €	7.852.654 €	5.950.776 €	9.582.097 €	7.698.440 €	8.427.012 €	8.454.310 €	9.288.115 €	8.771.500 €
1112 – Notre Maison S.A.	14.873.169 €	11.892.896 €	5.472.974 €	6.764.646 €	3.953.264 €	84.208 €	/	/	/	/	/
1115 – Tous Propriétaires S.A.	22.284.845 €	31.147.839 €	18.704.618 €	23.894.568 €	19.381.913 €	17.505.617 €	17.644.220 €	23.975.031 €	19.321.905 €	26.544.485 €	23.613.627 €
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	23.290.561 €	40.886.649 €	17.773.373 €	25.044.690 €	18.497.974 €	23.401.252 €	19.375.500 €	20.216.404 €	20.884.332 €	26.538.218 €	22.540.476 €
1201 – Credissimo S.A.	89.194.186 €	119.525.327 €	46.194.864 €	70.571.135 €	50.387.685 €	56.523.639 €	46.472.152 €	61.513.848 €	49.773.150 €	59.779.340 €	47.775.215 €
1202 – Crédit Social Logement	13.700.457 €	14.779.407 €	7.466.981 €	10.545.898 €	7.921.115 €	11.642.053 €	7.846.116 €	8.682.567 €	5.667.392 €	12.223.982 €	10.284.920 €
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	9.219.101 €	8.269.947 €	4.389.007 €	7.608.463 €	7.840.634 €	9.410.337 €	8.187.814 €	7.000.566 €	4.454.958 €	9.742.706 €	6.769.568 €
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	88.597.296 €	113.476.316 €	28.888.522 €	51.932.133 €	25.995.731 €	46.292.728 €	36.708.086 €	47.774.935 €	41.283.522 €	59.944.425 €	53.372.747 €
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	6.822.162 €	8.532.562 €	3.928.254 €	8.584.668 €	7.902.317 €	10.205.476 €	9.947.123 €	7.711.609 €	9.791.102 €	9.601.008 €	8.457.668 €
1208 – Terre et Foyer S.C.	10.959.871 €	14.510.113 €	4.105.638 €	6.922.386 €	8.094.814 €	9.139.500 €	7.649.312 €	6.376.564 €	6.754.197 €	11.290.150 €	10.711.938 €
1303 – Crédit Social du Luxembourg	14.215.140 €	19.225.698 €	11.784.597 €	13.142.417 €	12.150.160 €	10.492.178 €	13.218.268 €	16.526.907 €	15.858.617 €	20.706.556 €	20.299.895 €
1307 – Terrienne du Luxembourg	7.716.042 €	11.545.954 €	6.018.843 €	10.846.799 €	9.175.704 €	11.847.045 €	9.975.103 €	10.546.862 €	8.047.779 €	16.170.981 €	9.157.659 €
1403 – Habitation Lambotte S.A.	16.283.568 €	13.533.839 €	9.989.848 €	13.617.843 €	11.686.200 €	10.894.897 €	10.695.746 €	10.140.912 €	13.532.655 €	15.240.384 €	8.879.067 €
1406 – PROXIPRET S.A.	17.880.896 €	24.290.038 €	10.879.004 €	13.502.670 €	9.739.306 €	12.656.281 €	11.161.412 €	11.459.631 €	10.902.181 €	12.261.127 €	9.556.721 €
1408 – La Terrienne du Crédit Social	14.444.717 €	21.511.667 €	10.656.736 €	11.676.669 €	7.310.793 €	10.128.830 €	9.469.751 €	10.739.882 €	6.451.192 €	12.586.295 €	8.123.310 €
9999 – SWCS	244.184 €	710.387 €	0 €	1.062.789 €	377.286 €	610.306 €	609.079 €	979.882 €	240.516 €	1.049.601 €	1.169.142 €
<b>Total</b>	<b>467.248.858 €</b>	<b>613.702.846 €</b>	<b>261.116.040 €</b>	<b>381.603.062 €</b>	<b>286.422.920 €</b>	<b>347.689.962 €</b>	<b>299.704.054 €</b>	<b>339.074.189 €</b>	<b>298.056.716 €</b>	<b>404.070.228 €</b>	<b>329.278.282 €</b>

## 7b. Évolution de la part relative des guichets dans la production annuelle

Guichet	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1003 – Crédit Social Province Brabant W	1,8 %	1,9 %	1,2 %	1,0 %	0,8 %	1,8 %	1,4 %	1,0 %	0,3 %	1,6 %	0,5 %
1101 – Building S.A.	1,8 %	1,6 %	1,8 %	1,8 %	2,8 %	2,7 %	2,6 %	2,6 %	2,8 %	2,5 %	1,9 %
1102 – Crédit à L'Épargne Immobilière	2,4 %	2,9 %	2,6 %	2,8 %	2,8 %	3,1 %	3,4 %	2,3 %	2,1 %	2,4 %	1,7 %
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	2,8 %	2,7 %	3,5 %	3,1 %	3,1 %	3,5 %	2,3 %	2,7 %	2,6 %	2,6 %	2,7 %
1105 – CREDISSIMO Hainaut	3,4 %	5,0 %	5,0 %	4,7 %	4,4 %	4,0 %	4,5 %	4,6 %	4,8 %	4,4 %	4,0 %
1106 – La Prévoyance S.A.	2,1 %	1,6 %	2,0 %	2,6 %	2,9 %	3,3 %	3,3 %	2,9 %	2,6 %	2,2 %	2,8 %
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	3,4 %	3,1 %	4,7 %	4,2 %	4,7 %	4,2 %	4,8 %	4,3 %	4,5 %	4,4 %	5,3 %
1109 – Le Créd.Social & les P.P Réunis	5,6 %	5,3 %	6,1 %	5,6 %	6,5 %	5,3 %	5,4 %	5,2 %	6,0 %	5,0 %	5,3 %
1111 – Le Petit Propriétaire S.A.	1,9 %	1,9 %	1,8 %	2,1 %	2,1 %	2,8 %	2,6 %	2,5 %	2,8 %	2,3 %	2,7 %
1112 – Notre Maison S.A.	3,2 %	1,9 %	2,1 %	1,8 %	1,4 %	0,0 %	/	/	/	/	/
1115 – Tous Propriétaires S.A.	4,8 %	5,1 %	7,2 %	6,3 %	6,8 %	5,0 %	5,9 %	7,1 %	6,5 %	6,6 %	7,2 %
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	5,0 %	6,7 %	6,8 %	6,6 %	6,5 %	6,7 %	6,5 %	6,0 %	7,0 %	6,6 %	6,8 %
1201 – Credissimo S.A.	19,1 %	19,5 %	17,7 %	18,5 %	17,6 %	16,3 %	15,5 %	18,1 %	16,7 %	14,8 %	14,5 %
1202 – Crédit Social Logement	2,9 %	2,4 %	2,9 %	2,8 %	2,8 %	3,3 %	2,6 %	2,6 %	1,9 %	3,0 %	3,1 %
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	2,0 %	1,3 %	1,7 %	2,0 %	2,7 %	2,7 %	2,7 %	2,1 %	1,5 %	2,4 %	2,1 %
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	19,0 %	18,5 %	11,1 %	13,6 %	9,1 %	13,3 %	12,2 %	14,1 %	13,9 %	14,8 %	16,2 %
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	1,5 %	1,4 %	1,5 %	2,2 %	2,8 %	2,9 %	3,3 %	2,3 %	3,3 %	2,4 %	2,6 %
1208 – Terre et Foyer S.C.	2,3 %	2,4 %	1,6 %	1,8 %	2,8 %	2,6 %	2,6 %	1,9 %	2,3 %	2,8 %	3,3 %
1303 – Crédit Social du Luxembourg	3,0 %	3,1 %	4,5 %	3,4 %	4,2 %	3,0 %	4,4 %	4,9 %	5,3 %	5,1 %	6,2 %
1307 – Terrienne du Luxembourg	1,7 %	1,9 %	2,3 %	2,8 %	3,2 %	3,4 %	3,3 %	3,1 %	2,7 %	4,0 %	2,8 %
1403 – Habitation Lambotte S.A.	3,5 %	2,2 %	3,8 %	3,6 %	4,1 %	3,1 %	3,6 %	3,0 %	4,5 %	3,8 %	2,7 %
1406 – PROXIPRET S.A.	3,8 %	4,0 %	4,2 %	3,5 %	3,4 %	3,6 %	3,7 %	3,4 %	3,7 %	3,0 %	2,9 %
1408 – La Terrienne du Crédit Social	3,1 %	3,5 %	4,1 %	3,1 %	2,6 %	2,9 %	3,2 %	3,2 %	2,2 %	3,1 %	2,5 %
9999 – SWCS	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,3 %	0,1 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,1 %	0,3 %	0,4 %
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

## 8. Actes par type d'activité du guichet (courtier / prêteur)

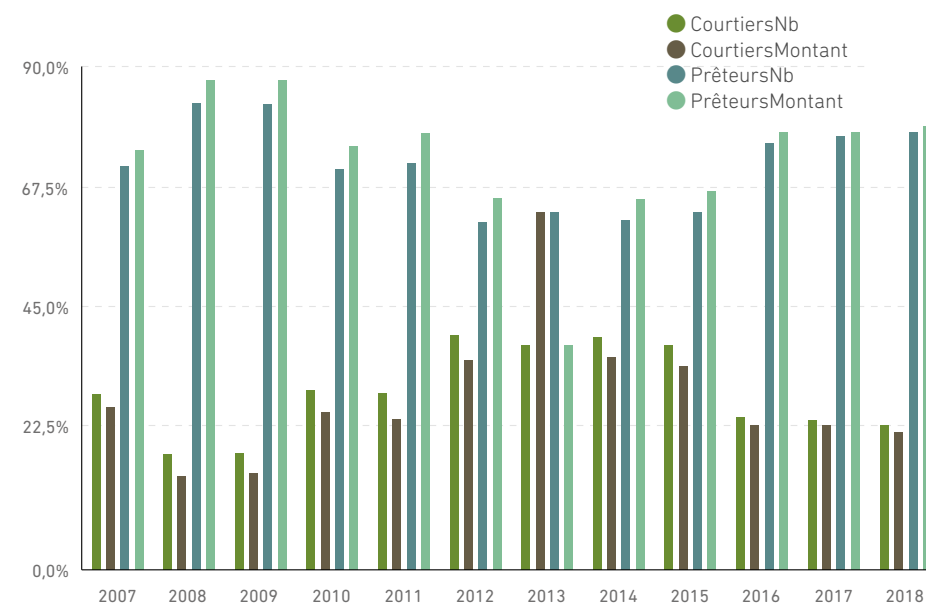
## 8.1. Accesspack

Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	334 42.277.341 €	929 121.798.442 €	<b>1263</b> <b>164.075.783 €</b>
2	46 6.495.450 €	259 38.517.153 €	<b>305</b> <b>45.012.603 €</b>
3	11 1.960.770 €	114 19.757.914 €	<b>125</b> <b>21.718.683 €</b>
4	4 698.340 €	25 4.212.706 €	<b>29</b> <b>4.911.046 €</b>
<b>Total</b>	<b>395</b> <b>22,9 %</b> <b>51.431.900 €</b> <b>21,8 %</b>	<b>1327</b> <b>77,1 %</b> <b>184.286.215 €</b> <b>78,2 %</b>	<b>1722</b> <b>100,0 %</b> <b>235.718.115 €</b> <b>100,0 %</b>

## 8.2. Prêts mixtes

Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	162 20.679.123 €	342 45.087.812 €	<b>504</b> <b>65.766.935 €</b>
2	24 3.749.110 €	89 12.961.949 €	<b>113</b> <b>16.711.059 €</b>
3	11 1.824.200 €	45 6.942.039 €	<b>56</b> <b>8.766.239 €</b>
4	2 154.151 €	13 2.161.782 €	<b>15</b> <b>2.315.933 €</b>
<b>Total</b>	<b>199</b> <b>28,9 %</b> <b>26.406.584 €</b> <b>28,2 %</b>	<b>489</b> <b>71,1 %</b> <b>67.153.582 €</b> <b>71,8 %</b>	<b>688</b> <b>100,0 %</b> <b>93.560.166 €</b> <b>100,0 %</b>

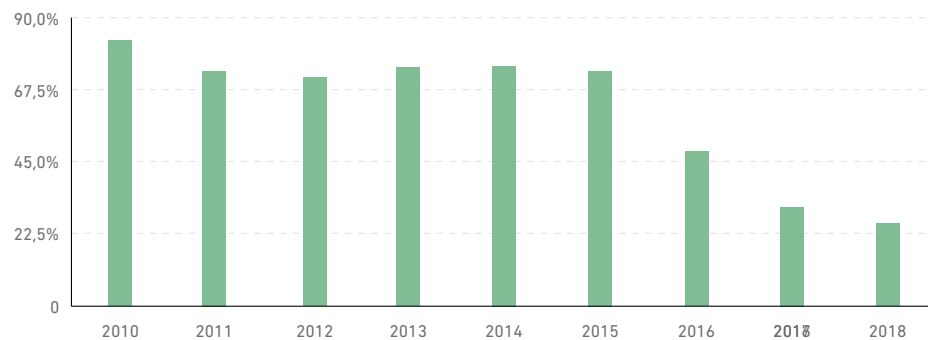
## 9. Évolution annuelle de la répartition des actes par type d'activité du guichet



La diminution entre 2011 et 2014 de la proportion de dossiers traités « en prêteur » par les guichets est essentiellement due au guichet Credissimo d'abord, Credissimo Hainaut ensuite qui, pour une question de ratios d'agrément, sont passés du statut « prêteur » au statut « courtier » dans le courant de l'année 2012. Progressivement, ces guichets sont redevenus prêteurs.

En 2016 et 2017, la proportion de guichets agissant en tant que prêteurs a fortement augmenté suite à la volonté des guichets de se recomposer un portefeuille fortement érodé en raison des nombreux remboursements anticipés. La tendance se confirme pour 2018, bien qu'un plateau semble atteint au niveau de 75-76 % depuis 3 ans.

## 10. Actes avec assurance solde restant dû (ASRD) Whestia

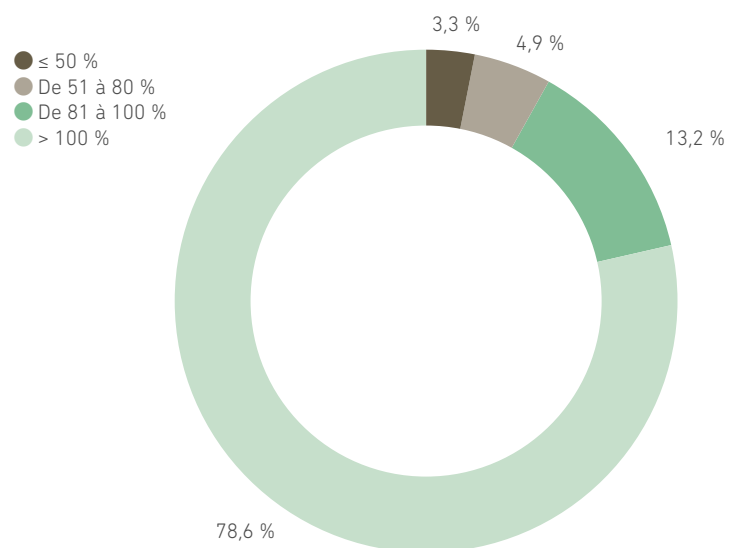


## 11. Actes par but de prêt

But	
Acquisition	295
Acquisition + travaux	1839
Acquisition d'un logement social	7
Acquisition d'un logement social + travaux	69
Construction	28
Construction d'un logement social	1
Droits de succession + travaux	1
Rachat de parts indivises	16
Rachat de parts indivises + travaux	37
Remb. de créance	5
Remb. de créance + rachat parts indivises	11
Remb. de créance + rachat parts indivises + trav.	20
Remb. de créance + travaux	8
Remb. de créance du secteur	3
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises	9
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises + trav.	18
Remb. de créance secteur + travaux	8
Travaux	35
<b>Total</b>	<b>2410</b>

## 12. Actes par quotité empruntée

≤ 50 %	De 51 à 80 %	De 81 à 100 %	>100 %	Total
80	118	317	1895	2410
3,3 %	4,9 %	13,2 %	78,6 %	100,0 %

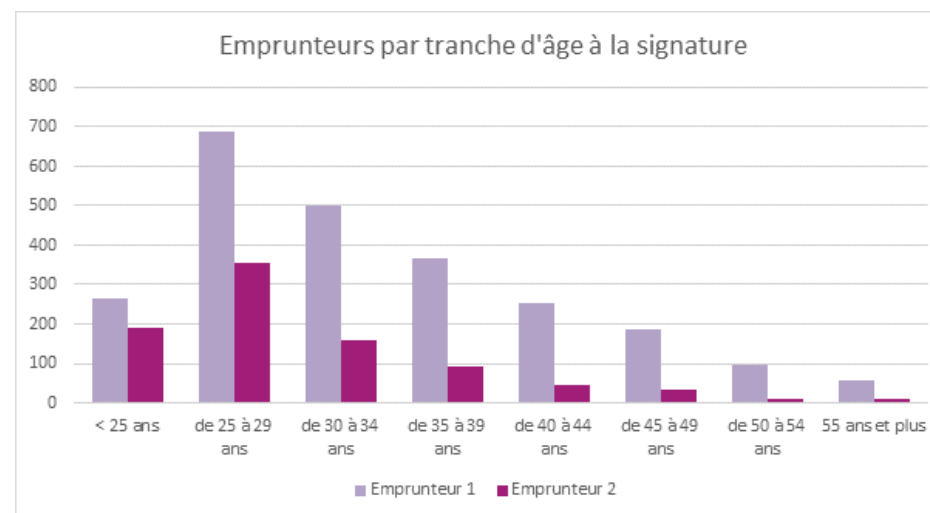


## 13. Actes par âge des emprunteurs

62 % de nos emprunteurs avaient moins de 35 ans en 2017.

Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
< 25 ans	265	191
de 25 à 29 ans	690	355
de 30 à 34 ans	499	159
de 35 à 39 ans	367	92
de 40 à 44 ans	252	46
de 45 à 49 ans	185	33
de 50 à 54 ans	97	8
55 ans et plus	55	11
<b>Total</b>	<b>2410</b>	<b>895</b>

### Emprunteurs par tranche d'âge à la signature





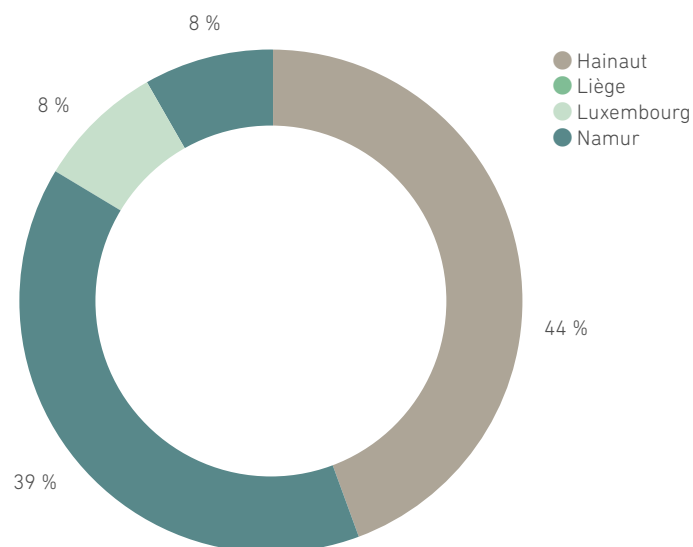
## 14. Actes par durée du prêt

Durée	Nb prêts	%
20 ans ou moins	179	7,4 %
De + de 20 ans à – de 25 ans	73	3,0 %
De 25 ans à – de 30 ans	395	16,4 %
30 ans	1763	73,2 %
<b>Total</b>	<b>2410</b>	<b>100,0 %</b>

Comme les années précédentes, plus de **85 %** des prêts sont octroyés pour **minimum 25 ans**.

## 15. Actes par province

BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
7	1058	943	201	201	<b>2410</b>



## 16. Actes par commune

Commune	Nb prêts
CHARLEROI	245
LIEGE	173
SERAING	135
HERSTAL	65
CHATELET	65
MONS	59
FLEMALLE	56
LA LOUVIERE	54
ST NICOLAS	49
MOUSCRON	45
VERVIERS	38
GRACE HOLLOGNE	35
COURCELLES	34
TOURNAI	32
BINCHE	30
SAMBREVILLE	29
BOUSSU	28
COLFONTAINE	25
COMBLAIN AU PONT	24
FRAMERIES	24

Les 20 communes qui comptent le plus de crédits hypothécaires octroyés globalisent un peu plus de 51 % de la production.

Les 3 premières communes sont les mêmes qu'en 2017 et 2016.

2018 marque le retour en force de 2 communes dans la liste : Boussu et Colfontaine. 2 autres, moins habituées du classement les rejoignent : Sambreville et Comblain-au-Pont.

4 communes ont quitté la liste suite à une forte diminution de l'activité : Ans, Amay, Marche-en-Famenne et Péruwelz.

## 17. Actes sur fonds propres des guichets

Cette information ne concerne que l'activité «prêteur» des guichets.

Avances SWCS	Fonds propres	Total
242.677.291 €	8.762.506 €	251.439.797 €
<b>96,5 %</b>	<b>3,5 %</b>	<b>100,0 %</b>

Les guichets ont prêté davantage avec leur trésorerie propre qu'en 2017 où ce taux s'était écrasé à 1,9 %. La hausse des taux encourage les guichets à prêter à nouveau leurs fonds propres et revenir vers le niveau de 5 % qui était une « norme » historique.

## 18. Montant moyen prêté

	Montant moyen
2010	99.208 €
2011	104.178 €
2012	105.109 €
2013	112.122 €
2014	116.060 €
2015	120.453 €
2016	123.778 €
2017	137.252 €
2018	<b>136.630 €</b>

Pour la première fois depuis 2010, le montant moyen emprunté n'a pas augmenté. Il est resté stable avec moins de 0,5 % de baisse

## 19. Taux moyen des prêts

	Taux moyen
2010	3,90 %
2011	3,72 %
2012	3,69 %
2013	3,49 %
2014	3,33 %
2015	2,61 %
2016	2,47 %
2017	1,71 %
2018	<b>2,22 %</b>

La grille tarifaire a été remontée progressivement à partir de mai 2017 jusqu'en septembre 2017 (1,95 % pour le tarif 1 contre 1,00 % en novembre 2016), avant de redescendre légèrement à 1,70 % depuis juillet 2018.



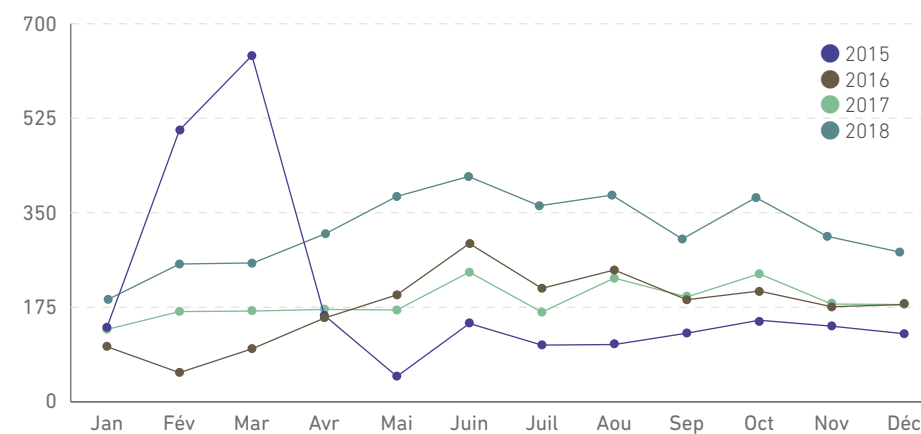
# PRÊTS À TEMPÉRAMENT

## 1. Évolution mensuelle des contrats signés

2017	Nb	Total
		Montant
Janvier	186	2.752.542 €
Février	247	3.911.273 €
Mars	248	3.742.364 €
Avril	299	4.933.523 €
Mai	366	5.504.384 €
Juin	399	6.608.626 €
Juillet	348	6.023.129 €
Août	367	6.255.265 €
Septembre	292	4.926.375 €
Octobre	360	6.236.993 €
Novembre	295	4.579.121 €
Décembre	268	4.399.351 €
<b>Total</b>	<b>3675</b>	<b>59.872.945 €</b>

## Contrats signés 2015 / 2016 / 2017 / 2018

PAT : Evolution mensuelle des contrats signés



Le début de l'année 2015 avait été marqué par le moratoire sur les primes. Toute demande introduite avant le 31 décembre 2014 bénéficiait des primes, ce qui a fortement impacté le nombre de contrats signés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

2017 a connu un niveau d'activité légèrement supérieur à 2016, bien qu'en-deçà des attentes.

L'année 2018 reflète le fruit de plusieurs actions combinées : la dynamisation des guichets par le lien avec leur enveloppe octroyée pour les crédits hypothécaires et les résultats de la campagne de communication.

## 2. Évolution annuelle des contrats

	Nb	Montants
2012	1824	29.110.276 €
2013	3524	58.482.200 €
2014	3043	53.678.984 €
2015	2389	40.160.275 €
2016	2104	33.609.982 €
2017	2237	35.659.051 €
<b>2018</b>	<b>3675</b>	<b>59.872.945 €</b>

## 3. Contrats par catégorie de revenus

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	1044	28,4 %	15.821.433 €	26,4 %
C2	799	21,7 %	12.519.346 €	20,9 %
C3	708	19,3 %	12.087.842 €	20,2 %
C4	1124	30,6 %	19.444.323 €	32,5 %
<b>Total</b>	<b>3675</b>	<b>100,0 %</b>	<b>59.872.945 €</b>	<b>100,0 %</b>

## 4. Contrats selon l'intermédiaire de crédit

Intermédiaire	Nb		Montant
Guichets	2920	79,5 %	48.359.036 €
Entités locales	735	20,0 %	11.217.106 €
SWCS	20	0,5 %	296.803 €
<b>Total</b>	<b>3675</b>	<b>100,0 %</b>	<b>59.872.945 €</b>

On note que la proportion de prêts à tempérament pris en charge par les entités locales a chuté (20,0 % en 2018 contre 24,4 % en 2017 et 22,8 % en 2016), principalement à cause de la baisse de production à l'EL de Charleroi et à la faible hausse des EL de la Province de Luxembourg et Sambreville qui ont progressé beaucoup moins vite que la moyenne.

### 4.1. Production par entité locale

1050 – Energie Brabant wallon	0	0 €
1150 – Entité locale FRCE Soignies	119	1.898.819 €
1151 – Maison de l'énergie de Mons	0	0 €
1152 – Maison de l'énergie de Charleroi	99	1.377.442 €
1153 – CPAS de La Louvière	87	1.033.134 €
1250 – Liège Energie	183	2.893.846 €
1350 – Province du Luxembourg	111	1.958.061 €
1351 – Famenne Energie	86	1.241.791 €
1450 – CPAS de Sambreville	50	814.013 €
<b>Total général</b>	<b>735</b>	<b>11.217.106 €</b>

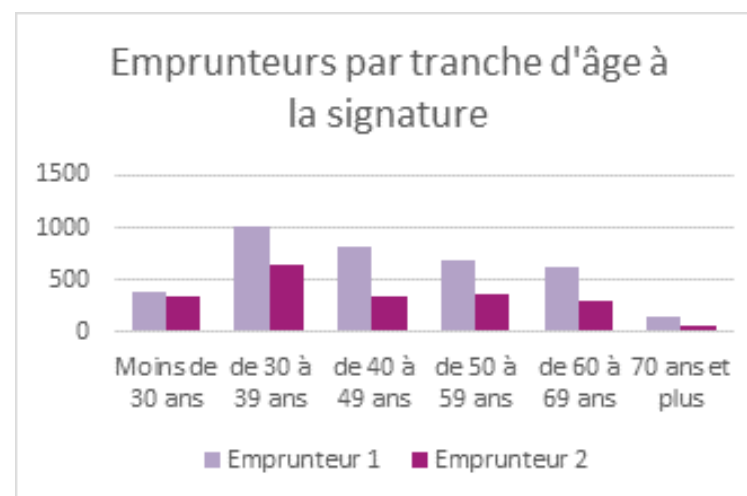
#### 4.2. Production par guichet

1003 – Crédit Social Province BW	188	3.717.698 €
1101 – Building S.A.	63	886.856 €
1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière	100	1.415.768 €
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	103	1.527.428 €
1105 – CREDISSIMO Hainaut	84	1.429.502 €
1106 – La Prévoyance S.A.	167	2.651.059 €
1108 – Le Crédit Hypoth.D.Bricout	112	1.708.842 €
1109 – Le Créd.Social &les P.P Réunis	131	2.097.750 €
1111 – Le Petit propriétaire S.A.	82	1.554.365 €
1115 – Tous Propriétaires S.A.	159	2.463.333 €
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	186	3.045.500 €
1201 – Credissimo S.A.	237	3.700.086 €
1202 – Crédit Social Logement	220	3.829.872 €
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	88	1.547.319 €
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	241	3.398.909 €
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	56	1.076.950 €
1208 – Terre et Foyer S.C.	144	2.204.478 €
1303 – Crédit Social du Luxembourg	123	2.355.488 €
1307 – Terrienne du Luxembourg	90	1.712.071 €
1403 – Habitation Lambotte S.A.	99	1.607.385 €
1406 – PROXIPRET S.A.	129	2.238.854 €
1408 – La Terrienne du Crédit Social	118	2.189.523 €
9999 – SWCS	20	296.803 €
<b>Total général</b>	<b>2940</b>	<b>48.655.839 €</b>

#### 5. Contrats par âge des emprunteurs

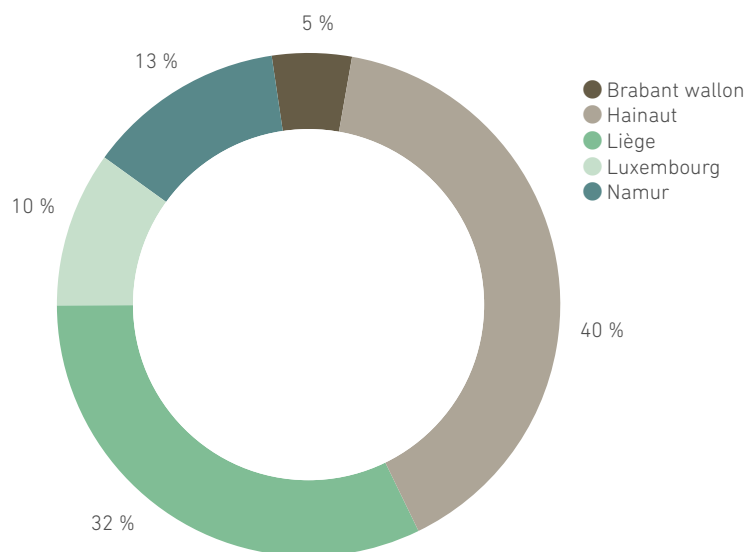
Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
Moins de 30 ans	392	348
de 30 à 39 ans	1002	637
de 40 à 49 ans	810	341
de 50 à 59 ans	697	357
de 60 à 69 ans	615	296
70 ans et plus	159	60
<b>Total</b>	<b>3675</b>	<b>2039</b>

#### Emprunteurs par tranche d'âge à la signature



## 6. Contrats par province

BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
195	1479	1172	353	476	3675



## 7. Contrats par commune

Commune	Nb prêts
CHARLEROI	279
LIEGE	262
LA LOUVIERE	116
MONS	94
NAMUR	79
SERAING	74
MOUSCRON	73
TOURNAI	64
VERVIERS	56
FLEMALLE	50
SOIGNIES	47
SAMBREVILLE	45
HERSTAL	43
ANS	42
CHATELET	38
MARCHE EN FAMENNE	35
FLEURUS	34
BRAINE LE COMTE	32
COURCELLES	31
ST NICOLAS	28

Les 20 communes qui comptent le plus de prêts à tempérament octroyés globalisent 41 % de la production, en petite baisse par rapport aux 44 % de 2017.

Les 4 premières communes sont les mêmes qu'en 2017.

4 communes ont quitté la liste: Binche, Andenne, Bastogne et Gembloux, au profit de: Ans, Marche-en-Famenne, Fleurus et St Nicolas.

# ÉCOPACKS ET RÉNOPACKS

## 1. Résultats globaux

	PAT	CH	TOTAL
Nb	3675	688	<b>4363</b>
Montant prêté	59.872.945 €	10.655.612 €	<b>70.528.556 €</b>



## 2. Prêts à tempérament

	Rénopack	Écopack	Éco/Rénopack	Total
Nb	804	930	1941	<b>3675</b>
€ prêtés	10.330.218 €	9.206.028 €	40.336.699 €	<b>59.872.945 €</b>
Primes Rénopack	1.163.351 €	12.793 €	4.846.215 €	<b>6.022.359 €</b>
Primes Écopack	21.849 €	1.158.148 €	4.464.318 €	<b>5.644.315 €</b>

### 2.1. Répartition des montants par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Nb	1044	799	708	1124	<b>3675</b>
	28,4 %	21,7 %	19,3 %	30,6 %	<b>100,0 %</b>
€ prêtés	15.821.433 €	12.519.346 €	12.087.842 €	19.444.323 €	<b>59.872.945 €</b>
Primes Rénopack	2.810.939 €	1.334.915 €	944.928 €	931.577 €	<b>6.022.359 €</b>
Primes Écopack	2.407.917 €	1.282.550 €	979.643 €	974.205 €	<b>5.644.315 €</b>

### 2.2. Montants moyens par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Nb	1044	799	708	1124	<b>3675</b>
€ prêtés	15.155 €	15.669 €	17.073 €	17.299 €	<b>16.292 €</b>
Primes Rénopack	3.374 €	2.206 €	1.790 €	1.197 €	<b>2.195 €</b>
Primes Écopack	3.064 €	2.023 €	1.749 €	1.088 €	<b>1.963 €</b>

### 2.3. Répartition des prêts par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Rénopack	259	165	149	231	804
Écopack	211	194	181	344	930
Écopack/Rénopack	574	440	378	549	1941
<b>Total</b>	<b>1044</b>	<b>799</b>	<b>708</b>	<b>1124</b>	<b>3675</b>

### 3. Crédits hypothécaires

	Rénopack	Écopack	Éco/Rénopack	Total
Nb	244	30	414	<b>688</b>
Montant prêté	2.554.514 €	282.316 €	7.818.781 €	<b>10.655.612 €</b>
Primes Rénopack	401.550 €	9.161 €	1.210.999 €	<b>1.621.710 €</b>
Primes Écopack		25.634 €	685.823 €	<b>711.458 €</b>

#### 3.1. Répartition des montants par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Nb	504	113	56	15	<b>688</b>
	73,3 %	16,4 %	8,1 %	2,2 %	<b>100,0 %</b>
€ prêtés	7.850.127 €	1.722.624 €	877.985 €	204.876 €	<b>10.655.612 €</b>
Primes Rénopack	1.344.799 €	189.431 €	73.576 €	13.904 €	<b>1.621.710 €</b>
Primes Écopack	565.616 €	91.818 €	44.448 €	9.576 €	<b>711.458 €</b>

#### 3.2. Montants moyens par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Nb	504	113	56	15	<b>688</b>
€ prêtés	15.576 €	15.244 €	15.678 €	13.658 €	<b>15.488 €</b>
Primes Rénopack	2.761 €	1.770 €	1.388 €	927 €	<b>2.450 €</b>
Primes Écopack	1.714 €	1.457 €	1.084 €	1.596 €	<b>1.617 €</b>

#### 3.3. Répartition des prêts par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Rénopack	170	50	15	9	244
Écopack	21	6	3		30
Écopack/Rénopack	313	57	38	6	414
<b>Total</b>	<b>504</b>	<b>113</b>	<b>56</b>	<b>15</b>	<b>688</b>



## 4. Travaux

Postes travaux	Nb	Montant travaux	Montant primes estimées
Assainissement des eaux urbaines, égouttage	7	36.406 €	- €
Audit énergétique - Forfait	4	3.257 €	1.386 €
Chauffage - Chaudière Biomasse - Forfait	53	831.313 €	179.627 €
Chauffage - Chaudière gaz naturel à condensation - Forfait	614	4.517.640 €	260.080 €
Chauffage - Chaudière mazout/gaz propane à condensation	169	1.664.214 €	- €
Chauffage - Poêle à pellets	173	686.775 €	- €
Chauffage - Pompe à chaleur chauffage ou combinée - Forfait	3	55.025 €	4.550 €
Chauffage - Pompe à chaleur ECS - Forfait	40	121.316 €	49.218 €
Chauffe-eau solaire - Forfait	16	118.452 €	52.835 €
Création d'une salle de bains, WC	17	97.159 €	- €
Divers - Salubrité sans prime	155	651.451 €	- €
Étanchéité - Assèchement des murs (ascensionnelle)	63	178.707 €	30.881 €
Étanchéité - Assèchement des murs (infiltration) - m <sup>2</sup>	178	1.056.504 €	177.129 €
Étanchéité - Remplacement de la couverture de toiture - m <sup>2</sup>	1766	19.132.290 €	3.269.547 €
Étanchéité - Remplacement des dispositifs de collecte des eaux pluviales - Forfait	1706	2.911.392 €	696.456 €
Étanchéité - Remplacement des menuiseries extérieures - m <sup>2</sup> (U<=1,8 W/m <sup>2</sup> K)	1985	16.479.872 €	2.085.320 €
Fermeture du volume protégé	9	38.186 €	- €
Isolation de toiture par demandeur R>4,5m <sup>2</sup> K/W - m <sup>2</sup>	180	449.671 €	166.946 €
Isolation de Toiture par entrepreneur R>4,5m <sup>2</sup> K/W - m <sup>2</sup>	1856	8.808.807 €	3.749.200 €

Postes travaux	Nb	Montant travaux	Montant primes estimées
Isolation des murs par la coulisse R>1,5m <sup>2</sup> K/W - m <sup>2</sup>	61	178.429 €	65.260 €
Isolation des murs par l'extérieur R>3,5m <sup>2</sup> K/W - m <sup>2</sup>	522	5.179.293 €	1.644.463 €
Isolation des murs par l'intérieur R>2m <sup>2</sup> K/W - m <sup>2</sup>	83	337.924 €	94.178 €
Isolation du sol par le dessous (cave) R>=3,5m <sup>2</sup> K/W - m <sup>2</sup>	29	86.051 €	40.206 €
Isolation du sol par le dessus (dalle) R>=2m <sup>2</sup> K/W - m <sup>2</sup>	57	268.440 €	70.128 €
Menuiseries extérieures SANS PRIME	157	1.117.746 €	- €
Panneaux photovoltaïques	387	3.262.193 €	- €
Sécurité - Electricité - Mise en conformité de l'installation	1	11.464 €	1.200 €
Sécurité - Mise en conformité de l'installation électrique - Forfait	789	4.101.489 €	705.102 €
Sols - Remplacement des supports des aires de circulation - m <sup>2</sup>	24	134.144 €	20.616 €
Stabilité - Appropriation de la charpente - Forfait	644	1.715.774 €	666.014 €
Stabilité - Elimination de la mэрule ou champignon aux effets analogues - Forfait	2	2.864 €	3.000 €
Stabilité - Murs instables: Renforcement - démolition - reconstruction - m <sup>2</sup>	16	134.560 €	14.581 €
<b>Total général</b>	<b>11766</b>	<b>74.368.809 €</b>	<b>14.047.924 €</b>