

# RAPPORT ANNUEL

2019

# DE LA SWCS

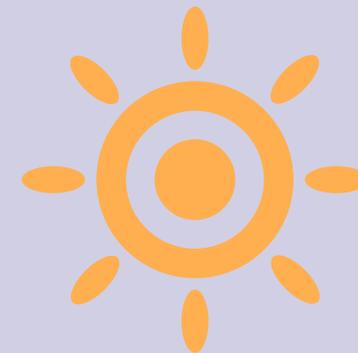
[WWW.SWCS.BE](http://WWW.SWCS.BE)



# SOMMAIRE



<b>I</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>	<b>IV</b>	<b>LES PRÊTS DE LA SWCS</b>	<b>20</b>
	Les chiffres clés	4		L'Accesspack	21
	Le mot de la Directrice générale	5		Le Rénopack et le Rénoprêt	23
	La SWCS	6			
<b>II</b>	<b>L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ</b>	<b>14</b>	<b>V</b>	<b>L'ACTIVITÉ 2019</b>	<b>28</b>
	Témoignages	15		Le recouvrement des créances	29
	Le contexte en Wallonie	16		Les réalisations marquantes de la SWCS	30
<b>III</b>	<b>LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS</b>	<b>17</b>	<b>VI</b>	<b>LES PERSPECTIVES 2020</b>	<b>35</b>
	Témoignages	18			
	Le contexte en Wallonie	19	<b>VII</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>37</b>
				Les chiffres 2019	38
				Les comptes annuels	57



# I. INTRODUCTION



# LES CHIFFRES CLÉS

## CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

 **2.677**  
Prêts

**384.922.910 €**   
Montant prêté

 **143.789 €**  
Montant moyen  
d'un prêt

**93,1%**  
Prêts octroyés aux  
ménages ayant des  
revenus précaires  
à modestes 

 **65,6%**  
Emprunteurs de  
moins de 35 ans

 **79,1%**  
Quotité  
supérieure à 100%



## PRÊT À TAUX ZÉRO

**3.984**   
Prêts

 **65.073.816 €**  
Montant prêté

**16.333 €**   
Montant moyen d'un prêt



# LE MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

L'année 2019 aura été riche en événements, avec en point d'orgue une nouvelle réforme des prêts. On notera l'arrivée du «**prêt jeunes**». Il s'agit d'un crédit à taux zéro permettant aux demandeurs de moins de 35 ans de financer le montant des frais d'achat de leur premier logement.

Quand le crédit hypothécaire principal est octroyé par la SWCS ou un guichet, le prêt jeunes prend la forme d'une réduction de taux de 20 points de base sur le montant total emprunté.

Le plus gros changement se situe au niveau des prêts à taux zéro pour les travaux de salubrité et d'économie d'énergie : le produit « Écopack » disparaît ; les travaux qu'il finançait restent bien entendu finançables à taux zéro dans le cadre d'un Rénopack ou d'un Rénoprêt.

L'arrivée de **l'audit logement** comme condition d'accès aux primes liées à ces travaux a constitué une petite révolution.

Les travaux induits par cette réforme n'ont pas empêché la SWCS, les guichets et les entités locales de réaliser une année record en termes de nouveaux prêts :

- En ce qui concerne les prêts à tempérament, depuis l'arrivée de l'Écopack en 2012, la SWCS n'avait jamais atteint ce niveau : quasi 4.000 prêts signés en 2019 pour un montant total de plus de 65 millions €.
- En ce qui concerne les crédits hypothécaires, avec 2.677 crédits signés pour un montant total de plus de 380 millions €, la progression est nette par rapport à 2018 : +11% en nombre et +17% en montant.

## LE CRÉDIT SOCIAL

**a confirmé son rôle d'alternative pour celles et ceux qui n'ont pas accès au crédit bancaire car la SWCS prête :**

- aux personnes qui ont peu ou pas de fonds propres : 79,1% de nos prêts ont une quotité supérieure à 100%.
- aux personnes seules : elles sont 63,4% dont 41,2% de familles monoparentales.
- aux personnes ayant des revenus modestes à précaires : 93,1% de nos prêts sont octroyés à des ménages ayant des revenus imposables globalement de moins de 32.700€.
- sur une durée de 30 ans : cela concerne 73,8% de nos crédits.

Enfin, 2019 a été marquée par l'arrêt du projet de fusion de la SWCS, la Société wallonne du Logement (SWL) et le Centre d'Etudes en Habitat Durable (C.E.H.D) pour constituer une seule Agence, avec pour objectifs de clarifier l'offre de service pour le citoyen et d'offrir des solutions adaptées face aux défis du logement en Wallonie.

En tant que Directrice générale de la SWCS, je m'engage à mettre tout en œuvre, en partenariat avec les autres acteurs publics du logement, pour réaliser ces objectifs et soutenir activement le Gouvernement wallon dans sa politique du logement.

**Nathalie Ombelets**  
Directrice générale

# LA SWCS

La Société wallonne du crédit social ou SWCS est une unité d'administration publique 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 16 mai 2019 et A.M. du 28 mai 2019) :

## CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE ACCESSPACK

Il permet 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.

## PRÊT À TAUX ZÉRO RÉNOPACK OU RÉNOPRÊT

Il s'agit d'un prêt à tempérament à taux zéro pour réaliser des travaux de rénovation d'un logement en matière d'économies d'énergie, de salubrité, de sécurité, d'adaptation au handicap ou de prévention contre les inondations, avec ou sans 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. Le prêt à taux zéro, par contre, s'adresse à un public beaucoup plus large. Les conditions d'accès des 2 types de prêts sont reprises à la page 21 et 24 de ce rapport.





## LA SWCS EN QUELQUES DATES

**2000** • La SWCS est créée le 22 décembre 2000.

**2004** • La SWCS est constituée sous la forme d'une société anonyme de droit public.

• 23 guichets du crédit social sont agréés le 1er juillet 2004.

• Un nouveau règlement des prêts entre en vigueur.

**2008** • Le chèque logement est octroyé entre le 1er mars 2008 et le 31 décembre 2009.

**2009** Ce chèque consiste en une réduction forfaitaire de la mensualité pendant les 8 premières années de remboursement du prêt.

• Au 1er 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 1er septembre 2009, l'Écoprêt, prêt à tempérament à 0% pour les travaux économiseurs d'énergie, est confié à la SWCS.

**2010** • Habitat pour tous (HT, HTVert, HT+) est le nouveau règlement des prêts qui regroupe les aides antérieures (prêt tremplin, le crédit social et le chèque logement) en un seul produit.

**2012** • L'Écopack remplace l'Écoprêt, avec la particularité de préfinancer les primes de la Wallonie.

**2016** • L'Accesspack remplace Habitat pour Tous.

• Le Rénopack arrive en complément de l'Écopack pour financer les travaux de salubrité.

• Les entités locales wallonnes du FRCE (Fonds de réduction du coût global de l'Énergie) intègrent le réseau des partenaires de la SWCS.

**2017** • Suite à la réforme du Code de droit économique, la SWCS et ses partenaires obtiennent l'agrément définitif de la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) en tant que prêteur social et/ou intermédiaire de crédit.

• La SWCS lance l'application MySWCS pour ses emprunteurs. Une application qui permet de suivre l'évolution de son prêt en ligne.

**2019** • Une réforme des primes est mise en place : les primes sont revues à la hausse et l'audit logement est instauré.

• Le Rénopack et l'Écopack fusionnent pour ne former qu'un seul produit dénommé Rénopack. Un nouveau règlement des prêts est instauré.

• La SWCS finance dorénavant à taux zéro les travaux de prévention contre les inondations et les travaux d'adaptation du logement au handicap.

2000

2004

2008-2009

2010

2012

2016

2017

2019

## LES MISSIONS DE LA SWCS

Le Code wallon de l'habitation durable confère à la SWCS les missions de service public suivantes :

- Assurer la gestion financière et administrative du crédit hypothécaire social ;
- Assurer la promotion du crédit hypothécaire social ;
- Assurer l'accompagnement des candidats emprunteurs ;
- Assurer des missions d'opérateur immobilier (décret du 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

La SWCS a défini ses 5 valeurs fondamentales : professionnel, vecteur, juste, efficace et solidaire. Ces valeurs font partie intégrante de la culture d'entreprise.

## LE CONTRAT DE GESTION DE LA SWCS

Conformément à l'article 175.2 § 1er du Code wallon de l'habitation durable, la SWCS remplit exclusivement des missions de service public et les missions autorisées par le Gouvernement wallon. Ainsi, un premier contrat de gestion a été conclu pour la période de 2007 à 2012. Le deuxième contrat a été signé en 2013 pour arriver à échéance en 2018. Ce dernier a été prolongé pour permettre à la nouvelle équipe gouvernementale de négocier un nouveau contrat de gestion en accord avec la déclaration de politique régionale.

Le nouveau contrat de gestion est attendu dans le courant de l'année 2020.

## 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 versant une dotation annuelle qui couvre notamment le différentiel de flux entre les sources de financement et les crédits octroyés aux particuliers et aux guichets du crédit social.

Les remboursements anticipés représentent une autre source de financement de l'activité hypothécaire de la SWCS et des guichets du crédit social. Ils sont utilisés en priorité pour financer la nouvelle activité.

En raison des taux faibles obtenus pour les emprunts en 2019 et de l'utilisation des remboursements anticipés, la dotation régionale n'a été utilisée qu'à hauteur de 8,3 millions sur les 22 millions prévus initialement.

## 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.

La loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII « Services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique a intégré des dispositions régissant l'accès à l'activité des prêteurs et des intermédiaires de crédit.

La SWCS, les guichets et les entités locales ont ainsi dû introduire une demande d'agrément définitif auprès de la FSMA pour le 30 avril 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
SWCS	Prêteur social	Prêteur social
Guichets	Prêteur social	Intermédiaire - agent lié
Entités locales	/	Intermédiaire - agent lié

# LE BILAN SOCIAL DE LA SWCS

Au 31 décembre 2019, la SWCS comptait 111 agents :

 **97 agents** contractuels et **14 statutaires** (3 agents ont été statutarisés en 2019)

 **109 temps pleins** et **2 temps partiels** ;

 **69 femmes** et **42 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 et à la rénovation durable de leur logement.

## ✓ SÉLECTIONS

Cette année a été marquée par un grand nombre de sélections : 2 informaticiens, 1 gestionnaire de dossiers, 2 experts immobiliers et 1 assistant administratif.

Parmi les engagements, la Direction informatique a développé une expérience pilote en matière de formation à l'emploi : il s'agit de l'engagement d'un agent dès le début de sa formation. L'objectif est double : remettre la personne dans le circuit de l'enseignement et cibler la formation sur les compétences correspondant aux besoins de la Direction informatique.

## 📄 FORMATIONS

Le personnel de la SWCS a suivi au total 458,5 jours de formation en 2019, ce qui représente une augmentation de 15% par rapport à 2018. Parmi les formations les plus suivies, nous retiendrons :

- Certificateur PEB
- Formations informatiques
- Recyclage FSMA

Pour ce qui est des formations à l'attention des agents, nous remarquons que celles données par des formateurs externes au sein des bureaux de la SWCS ont augmenté de 50% en une année.

Concernant les formations au personnel encadrant, la SWCS participe à des formations en partenariat avec l'AVIQ et la SWL. En 2019, 9 membres du personnel encadrant ont participé à 2 journées sur la thématique de la gestion de l'absentéisme.

## 🖥️ TÉLÉTRAVAIL

Comme beaucoup d'entreprises, la SWCS favorise le télétravail. Il permet de concilier plus facilement les aspects de la vie privée et professionnelle. De plus, pour les employés se rendant en voiture au travail, cela réduit de 20% la pollution liée aux déplacements. En 2019, 34% des agents de la SWCS bénéficiaient d'un jour de télétravail par semaine.

## 👤 PLAN BIEN-ÊTRE

Le Gouvernement wallon a adopté son premier Plan Bien-être en juillet 2016 en mettant en avant le fait que le travail doit contribuer à l'épanouissement personnel du travailleur. Le Bien-être du personnel est une thématique importante pour le management de la SWCS. En 2019, 4 actions ont été réalisées dans le cadre de ce Plan :

- Mettre en place des séances d'information sur le rôle de la personne de confiance et sur les huiles essentielles.
- Aménager l'horaire de travail variable.
- Mettre à disposition de la soupe 2 fois par semaine.
- Organiser des séances de massage sur chaise.

## € 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 renouvellement du Conseil d'administration est attendu dans le courant de l'année 2020.

En application du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, la rémunération brute perçue en 2019 par chaque administrateur et commissaire du Gouvernement wallon est reprise dans le tableau ci-dessous :

Nom	Fonction	Date de début de mandat	Date de fin de mandat	Rémunération brute 2019
Napoli Basilio	Président	01/10/2013		0€
Deschamps Sébastien	Vice-Président	01/02/2014		8.872,44€
Barbaix Laurence	Administrateur	17/07/2008		2.956,24€
Besseling Yves	Administrateur	15/02/2018		3.800,88€
Cencig Ornella	Administrateur	17/07/2008	13/09/2019	2.956,24€
Desalle Caroline	Administrateur	01/01/2015		0€
Doyen Régis	Administrateur	01/05/2006		5.067,84€
Kötten Siegfried	Administrateur	01/09/2004		4.223,20€
Marique Sylvie	Administrateur	17/07/2008		0€
Marnette Stéphane	Administrateur	03/03/2016		0€
Monnier Bernard	Administrateur	01/10/2009		0€
Verhaeghe Corinne	Administrateur	01/10/2013		4.645,52€
Duhaut Françoise	Administrateur avec voix consultative	11/10/2018		0€
Ben Achour Rim	Commissaire du Gouvernement wallon	3/10/2019		1.266,96€
Mayérus Jean-François	Commissaire du Gouvernement wallon	01/09/2017	3/10/2019	2.956,24€
Piron Gauthier	Commissaire du Gouvernement wallon	3/10/2019		1.266,96€
Voisin Séverine	Commissaire du Gouvernement wallon	01/10/2017	3/10/2019	3.378,56€
<b>TOTAL</b>				<b>41.391,08€</b>

# LE MINISTRE COMPÉTENT

La SWCS est un organisme qui dépend du Ministre du Logement. En septembre 2019, M. Pierre-Yves Dermagne a été désigné comme ministre en charge de cette matière.

## LES ORGANES DE CONTRÔLE

- **Le Gouvernement wallon** : il est représenté par 2 commissaires qui veillent à la conformité des décisions prises par la SWCS, à la législation, au contrat de gestion et à 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 collégialement. Par ailleurs, en application des décrets WBFIn, la SWCS est soumise à des obligations de rapportage envers les instances régionales.

- **L'audit interne** : il s'agit d'une activité indépendante et objective qui donne à la SWCS une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations, lui apporte des conseils pour les améliorer, et contribue à créer de la valeur ajoutée. L'audit interne aide la SWCS à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus de management des risques, de contrôle et de gouvernance, et en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité. Garant de cette indépendance, le comité d'audit, nommé par le Conseil d'administration, s'est réuni 4 fois en 2019.

L'auditeur interne a mené 3 missions d'audit relatives : au Plan de Continuité d'Activité, à la Gouvernance et au processus d'octroi des jetons de présence. Ces audits ont abouti à la formulation de recommandations dont la finalité est d'améliorer le système de contrôle interne de la SWCS. Le deuxième semestre de l'année a également connu une mutualisation des services d'audit interne de la Société Wallonne du Logement et de la SWCS.

- **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'agrée 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 1er 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.

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

## L'IMPLICATION DANS DES PROJETS LIÉS AU LOGEMENT

- **Le Pôle Logement** : le Pôle Logement est un organe consultatif composé des organisations patronales, syndicales et de représentants des acteurs du logement dont la SWCS. En 2019, il a publié 3 avis sur les matières suivantes : les critères de salubrité pour les habitations légères, les aides pour la location de logement étudiant et un arrêté du Gouvernement relatif aux organismes à finalité sociale.

Des représentants de l'IWEPS (Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique) sont venus présenter le fruit de leurs travaux sur les primes offertes par la Wallonie jusqu'en 2019 et sur le marché locatif. Le Centre d'Études en Habitat Durable a, pour sa part, présenté son étude sur les loyers privés en Wallonie. Le Pôle a également rédigé un memorandum à destination du Gouvernement à former.

- **La mise à jour de la stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment** : la SWCS a été invitée à participer à deux groupes de travail pour éclairer le Gouvernement pour la mise à jour de sa stratégie de rénovation et réorienter les politiques qui en découlent.



# LES PARTENAIRES DU CRÉDIT SOCIAL

## LES GUICHETS DU CRÉDIT SOCIAL

La SWCS travaille en collaboration avec 22 guichets de crédit social répartis sur tout le territoire de la Wallonie. Ils sont les points de contact des ménages wallons. 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 guichets qui agissent pour le compte de la SWCS 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 de l'habitation 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 de l'habitation durable.

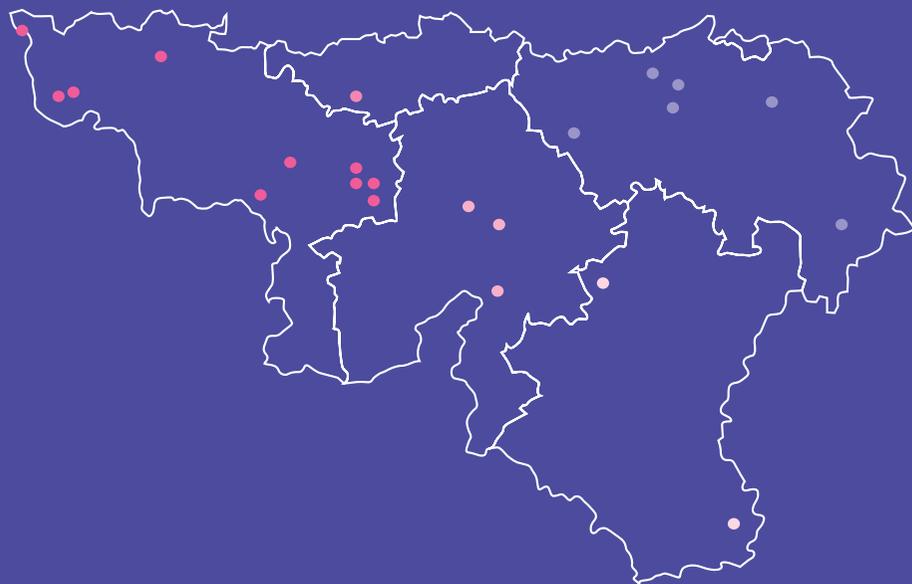
Depuis l'entrée en vigueur de l'AGW du 17/12/15 mentionné ci-dessus, tous les guichets ont été agréés par la SWCS. Les guichets restent agréés pour une période de 10 ans, renouvelable, tant qu'ils continuent à remplir les conditions d'agrément.

L'actualité 2019 des guichets a été marquée par l'adaptation aux réformes, des recrutements, ou encore l'ouverture d'une nouvelle antenne.

Pour assurer une bonne couverture du territoire wallon, la SWCS répartit son objectif de production annuel en enveloppes pour les guichets. Le taux d'utilisation de l'enveloppe par le secteur a augmenté (88% en 2019 contre 81% en 2018) alors que l'enveloppe a été supérieure de 30 millions par rapport à 2018. Cela témoigne d'une activité soutenue en 2019. L'objectif est bien d'atteindre une production jusqu'à 100% de l'enveloppe disponible mais l'adaptation nécessaire aux réformes et exigences légales limite parfois la capacité d'absorption des demandes par les guichets.

# LES PARTENAIRES DU CRÉDIT SOCIAL

La carte ci-dessous positionne les 22 guichets du crédit social. Certains disposent d'antennes délocalisées assurant une plus grande proximité pour les candidats emprunteurs.



## ● **Crédit à l'Épargne Immobilière**

Rue de Tourcoing, 46  
7700 MOUSCRON  
056/33.17.67  
info@ceimouscron.be

## ● **Crédissimo Hainaut**

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

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

Rue Defacqz, 17  
7800 ATH  
068/84.10.29  
info@stcsh.be

## ● **Le Petit Propriétaire**

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

## ● **Tous Propriétaires**

Rue Albert 1er, 200  
6560 ERQUELINNES  
071/55.61.61  
p.desmet@tousproprietaires.be

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

Rue de la Station, 232 A  
6200 CHÂTELET  
071/38.30.43  
info@o-bricoult.be

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

Rue de France, 34  
6000 CHARLEROI  
071/31.03.87  
suivi.maisonouvriere@gmail.com

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

Grand'Rue, 89  
6200 CHÂTELET  
071/38.04.26  
info@creditsocialchatelet.be

## ● **Building**

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

## ● **La Prévoyance**

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

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

Avenue de Burlet, 1  
1400 NIVELLES  
067/21.34.94  
cred.soc.nivelles@skynet.be

## ● **Proxiprêt**

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

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

Rue Capitaine Jomouton, 44  
5100 JAMBES  
081/30.02.06  
terrienne.namur@skynet.be

## ● **Habitation Lambotte**

Avenue Cadoux, 14  
5500 DINANT  
082/22.75.22  
info@habitationlambotte.be

## ● **Crédit Social Logement**

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

## ● **Crédissimo**

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

## ● **L'Ouvrier Chez Lui**

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

## ● **Le Travailleur Chez Lui**

Rue Sainte Marie, 5  
4000 LIÈGE  
04/252.40.50  
info@satcl.be

## ● **Terre et Foyer**

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

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

Rue des Arsilliers, 26  
4960 MALMEDY  
080/33.06.25  
info@schs.be

## ● **Crédit social du Luxembourg**

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

## ● **La Terrienne du Luxembourg**

Rue Porte-Haute, 21  
6900 MARCHÉ-EN-FAMENNE  
084/32.21.02  
terlux1307@gmail.com

## LES ENTITÉS LOCALES

Lors 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 redéfinition 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.

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 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.

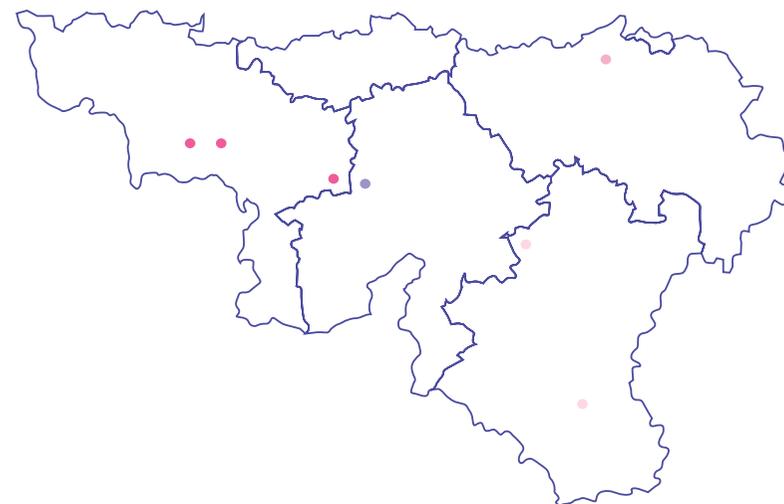
En effet, l'expertise des entités locales, qui travaillent en partenariat étroit avec les CPAS, est précieuse afin de donner aux populations précarisées un maximum de chance de pouvoir réaliser des travaux d'économie d'énergie et de rénovation de leur logement.

En septembre 2018, la SWCS a soutenu et accentué le rôle des entités locales en proposant au Gouvernement un projet pilote sur 2 ans. Il fera l'objet d'une évaluation en collaboration avec le CEHD au terme de ces 2 années. Ce projet positionne notamment les entités locales comme supports des guichets en matière d'accompagnement des demandeurs.

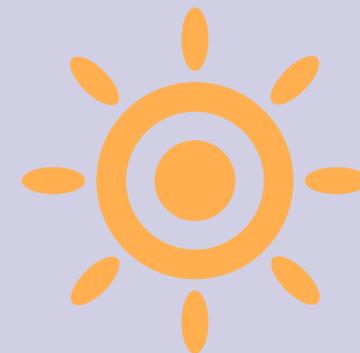
Mis à part une entité locale qui a connu une baisse de production pour des raisons externes au secteur, nous remarquons d'ores et déjà, depuis la mise en place du projet pilote, une augmentation de près de 12% de la prise en charge des prêts à taux zéro par les entités locales.

Pour 2019, leur production a représenté 18% de la production du secteur.

La carte ci-dessous 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-SAINTE-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
- **Province de Luxembourg  
Cellule Développement  
Durable**  
Grand Rue, 1  
6800 LIBRAMONT  
063/21.26.61  
ecopack@province-luxembourg.be
- **Famenne-Énergie**  
Rue Saint-Laurent, 14  
6900 MARCHE-EN-FAMENNE  
084/24.48.81  
info@famenne-energie.be
- **Liège Énergie Maison de  
l'Habitat de la Ville de Liège**  
Rue Léopold, 37  
4000 LIÈGE  
04/221.56.40  
info@liegeenergie.be
- **Service Énergie du CPAS de  
Sambreville**  
Avenue Franklin Roosevelt, 14  
5060 SAMBREVILLE  
071/26.60.36  
energieCPAS@sambreville.be



## II. L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



# TÉMOIGNAGES

## NAOVAL, 42 ANS, BRESSOUX

Naoual habite avec ses 2 enfants dans un logement social. Suite à des problèmes d'humidité et de voisinage, ce logement ne lui convient plus. Sa sœur, ayant obtenu un crédit social, la convainc qu'elle peut acheter une maison.

Elle trouve une maison via une agence notariale et, après une visite, elle décide d'aller au guichet du crédit social pour demander un prêt. « *Je me suis dit étant donné que les taux sont bas, acheter ce sera comme payer un loyer, c'était le moment* ».

Naoual réalise une simulation au guichet ; cette simulation confirme que sa capacité d'emprunt correspond au budget dont elle a besoin pour acheter le bien convoité. Les étapes s'enchaînent et Naoual devient propriétaire

de sa maison. « *Le guichet m'a vraiment bien aidée, l'équipe était très sympathique. Je suis contente du montant de la mensualité, je n'ai pas ressenti la charge car c'est comme payer un loyer sauf qu'à la fin, le bien nous appartient. Quand on est divorcée avec 2 enfants à charge, franchement ça nous aide. Heureusement que ça existe ! J'ai encore de la famille qui cherche à acheter, je les encourage à prendre un crédit à la SWCS !* ».

**Montant du crédit : 127.000€**

**Durée du crédit : 30 ans**

**Montant mensualité : 450€/mois**

**TAEG : 2,36%**

## GWENAËL ET BENJAMIN, 28 ET 30 ANS, SAINT-VAAST

Gwenaël et Benjamin vivent temporairement chez la mère de Benjamin. Trouvant la maison trop grande, celle-ci souhaite aller vivre en appartement et propose au couple d'acheter la maison.

Benjamin est atteint d'une maladie grave et Gwenaël touche uniquement les allocations du chômage, ils n'étaient donc pas certains d'avoir accès à un prêt pour acheter leur logement. « *J'ai une connaissance qui avait déjà acheté grâce au crédit social, je me suis donc rendue au guichet en me disant : on ne sait jamais...* » nous raconte Gwenaël.

Après une simulation et la visite de l'expert, Gwenaël et Benjamin ont obtenu le feu vert pour signer leur acte. « *Nous*

*n'avons pas été voir de banques car nous estimions que le taux était assez bas. En plus, nous avons pu bénéficier d'une réduction 'jeunes'!* » ajoute Gwenaël. « *On nous avait dit que les banques ne prêtaient plus les frais d'achat comme les frais de notaire mais ici oui. Nous n'avons presque pas de fonds propres, nous sommes donc très heureux d'avoir quand même pu acheter notre maison. Cerise sur le gâteau, un peu après la signature : j'ai obtenu un CDI !* ».

**Montant du crédit : 165.000€**

**Durée du crédit : 30 ans**

**Montant mensualité : 580€/mois**

**TAEG : 2,84%**



# LE CONTEXTE DE LA WALLONIE<sup>1</sup>



## POLITIQUE

En Wallonie, 2 organismes sont chargés par le Gouvernement wallon d'accorder les prêts Accesspack et Rénopack. 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 à charge. Aujourd'hui, la SWCS et le FLW constituent les acteurs essentiels de la politique wallonne en matière d'accès à la propriété.

## MÉNAGES

La SWCS s'adresse aux ménages ayant de 0 à 2 enfants à charge. La Wallonie compte environ 35% de personnes isolées et près de 6 ménages sur 10 sont des ménages de petite taille (2 personnes maximum). Les familles monoparentales représentent 12% des ménages privés wallons. Le public de la SWCS en matière d'accès à la propriété regroupe aussi bien les personnes isolées que les familles monoparentales. Ce sont des publics qui ont souvent difficile à obtenir un crédit en banque.

## REVENUS

En Wallonie, près d'un quart des déclarations fiscales relatent des revenus annuels très bas (10.000 €) et une déclaration sur 2 contient des revenus peu élevés (20.000 €). Selon Statbel, le revenu imposable net moyen par wallon atteignait un peu plus de 17.000 € en 2017. On voit donc toute l'utilité de proposer des crédits hypothécaires sociaux aux ménages de moins de 53.900 € de revenus imposables globalement.

## TAUX

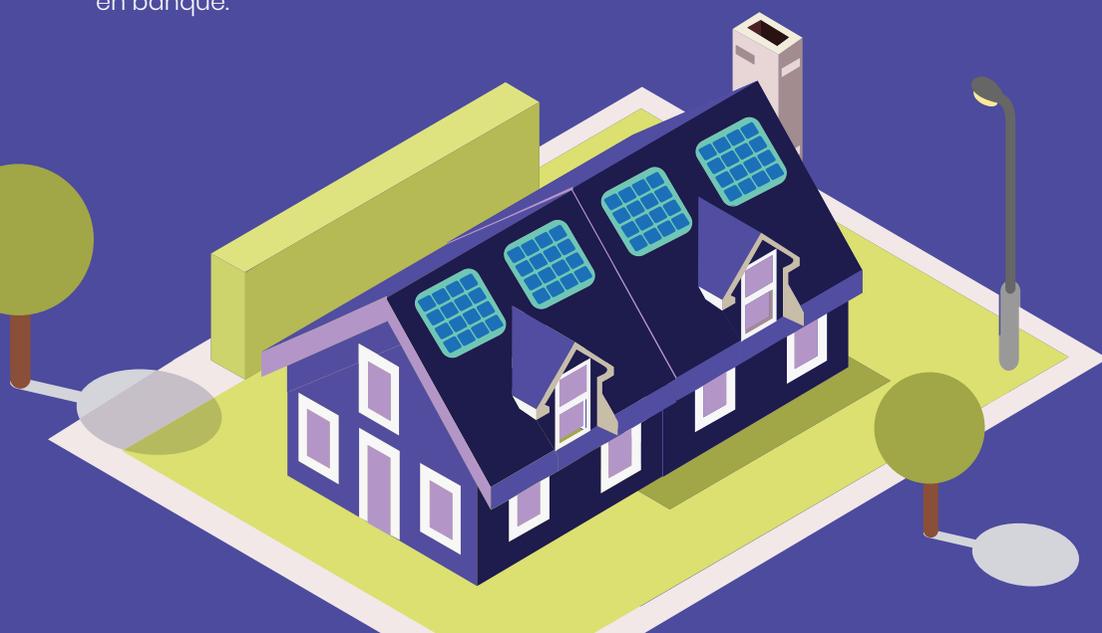
D'années en années, nous constatons une chute des taux d'intérêts. En 2019, on observe même des taux en dessous de 1%. Il est donc difficile pour le crédit social qui propose des taux un peu plus haut que le marché, de rester attractif par rapport aux crédits hypothécaires octroyés dans les banques traditionnelles. Cependant, la SWCS se positionne en tant qu'alternative aux banques. Elle permet aux personnes qui n'entrent pas dans les conditions des banques traditionnelles de tout de même prétendre à un crédit hypothécaire.

## VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est une estimation de la valeur d'un logement sur le marché. En Wallonie, la valeur vénale moyenne d'une maison 4 façades est d'environ 230.000 €, pour une maison mitoyenne il faut compter 140.000 € et pour un appartement 145.000 €. A la SWCS, le montant à ne pas dépasser pour bénéficier d'un crédit est de 230.000 € (310.000 € pour les zones à forte pression immobilière). On voit que ce montant plafond ne limite pas le choix des ménages en termes de qualité et de type de logement à acquérir.

Tous les éléments de contexte mentionnés ci-dessus ont une influence sur les chiffres présentés en annexe à la page 37.

<sup>1</sup>Isis Consult, Évaluation des contrats de gestion de la SWL, de la SWCS et du FLFNW  
Contexte général et faits majeurs, juin 2019.





# III. LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS



# TÉMOIGNAGES



## CARLA, 55 ANS, MELLET

Carla, 55 ans et mère de 2 enfants, doit réparer sa toiture depuis longtemps. Elle et son mari ont fait appel à un premier entrepreneur il y a quelques années. Malheureusement celui-ci est tombé en faillite pour malfaçon et leurs travaux n'ont jamais été terminés. Entre-temps, Carla perd son mari. Elle finit par devoir remettre la société qu'elle avait créée avec son mari et se retrouve dans une situation financière difficile. L'année passée, en se renseignant sur le site des primes de la Wallonie, elle apprend qu'il existe un prêt à taux zéro pour les travaux de rénovation. « Aller dans les banques ? Pourquoi ? Ils font des prêts avec des intérêts, ce n'était pas utile... » nous explique-t-elle.

« C'était vraiment le toit la priorité puisque le vent s'engouffrait au niveau de la toiture à cause des travaux mal réalisés. En plus des problèmes de toiture, des animaux ont rongé les menuiseries, il était temps de faire les travaux ! Financièrement, ce n'est pas facile tous les jours. Toute seule, en étalant le coût sur plusieurs années, je me suis dit : avec les primes je peux y arriver ! J'ai donc fait venir un auditeur qui a bien déterminé que le toit était prioritaire » continue Carla.

« Avec les enfants toujours à l'école et ma pension de survie, je n'ai pas beaucoup de revenus. Je suis donc très heureuse d'avoir pu obtenir un prêt à taux zéro et surtout, de belles primes. S'il n'y avait pas ces 2 coups de pouce pour faire mes travaux, je n'aurais jamais entamé les démarches. Tout s'est très bien passé, tout le suivi a été très bien fait. Franchement, je le conseille à mon entourage. Ok, il faut un audit mais si c'est pour profiter des primes et d'un crédit à 0% et bien, évidemment, il faut le faire! »

Montant du prêt : 35.500€  
Durée du crédit : 7 ans  
Mensualité du crédit : 275€/mois  
Montant des primes : 12.400€



## CARMELO, 68 ANS, ERQUELINNES

Carmelo est pensionné depuis quelques années, il devait faire des travaux dans sa maison au niveau de sa toiture. Lorsqu'il a entendu parler de part des connaissances des primes et du prêt à taux zéro, il a sauté sur l'occasion pour entamer ses travaux ! Il a pris contact avec un des guichets du crédit social, a reçu l'expert qui a validé les devis et a obtenu un prêt pour rénover sa toiture : « Les travaux se sont bien déroulés, je suis très content d'avoir eu un bon contact avec le guichet et l'expert. Je recommande le prêt à taux zéro, les employés ont été efficaces et m'ont bien expliqué toutes les étapes au fur et à mesure, j'envisage d'ailleurs de demander un second prêt pour mes châssis ! »

Montant du prêt : 12.100€  
Durée du prêt : 5 ans  
Mensualité du crédit : 105€/mois  
Montant des primes : 5.800€

# LE CONTEXTE DE LA WALLONIE<sup>2</sup>



## POLITIQUE<sup>3</sup>

Suite à la directive européenne sur l'efficacité énergétique, la Wallonie s'est engagée à réduire drastiquement ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. Sur le territoire wallon, les bâtiments résidentiels sont responsables de 27% des consommations d'énergie et de 16% des émissions de gaz à effet de serre. C'est dans ce contexte que la Wallonie a adopté sa stratégie à long terme de rénovation énergétique des bâtiments.

L'un des outils mis en place est l'audit logement. Il a pour objectif de sensibiliser les citoyens aux déperditions d'énergie liées à la vétusté de leur logement. Il permet aux ménages wallons d'avoir une vision d'ensemble sur l'état de leur bien et les moyens d'améliorer son efficacité énergétique. L'auditeur logement répertorie les travaux à effectuer selon un ordre de priorité et accompagne les citoyens tout au long de la démarche en fournissant des rapports et des conseils. La SWCS prend alors le relais afin d'aider les ménages qui le souhaitent à financer les travaux prévus dans le rapport d'audit grâce à son prêt à taux zéro.

Dans le cadre de la réforme des primes, l'audit logement est devenu indispensable pour obtenir les primes de Wallonie.

## MÉNAGES ET REVENUS

Tout comme l'Accesspack, le prêt à taux zéro s'adresse aux ménages ayant de 0 à 2 enfants à charge. Comme indiqué plus haut, ils représentent environ 60% des ménages en Wallonie. Au niveau de la condition des revenus à ne pas dépasser, le prêt à taux zéro a un plafond beaucoup plus haut que les crédits hypothécaires. Ce plafond était en 2019 limité à 97.700 € de revenus imposables globalement.

## TAUX

Le taux de 0% proposé par la SWCS poursuit l'objectif de permettre à tout un chacun de rénover son logement et ainsi de participer aux efforts de la Wallonie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, il n'existe pas de limite de valeur vénale du logement pour obtenir un prêt à taux zéro.

## PRIMES

L'un des avantages proposés par la SWCS est de s'occuper également des démarches pour obtenir les primes qui sont liées aux travaux visés par le prêt.

Tous les éléments de contexte mentionnés ci-dessus ont une influence sur les chiffres présentés en annexe à la page 37.



<sup>2</sup> Isis Consult, Évaluation des contrats de gestion de la SWL, de la SWCS et du FFLNW Contexte général et faits majeurs, juin 2019.

<sup>3</sup> RENARD, C., Des objectifs ambitieux pour la rénovation des bâtiments en Wallonie, Les Echos du Logement, n°124, novembre 2018.



## IV. LES PRÊTS DE LA SWCS

2019 est une année de transition, en effet cette année été marquée par l'instauration d'un nouveau règlement des prêts.

Le nouveau règlement des prêts acte 3 éléments :

- D'une part, la simplification des prêts à tempérament puisqu'il instaure la fusion du Rénopack et de l'Écopack réunis en un seul prêt à taux zéro avec l'augmentation du plafond du prêt.
- D'autre part, le changement de procédure engendré par la réforme des primes. Après avoir augmenté le montant de la plupart des primes en 2018, le Gouvernement wallon a mis en place, en avril 2019, l'audit logement. Pour obtenir les primes de la Wallonie, le citoyen doit donc dorénavant passer par un auditeur qui liste l'ensemble des travaux à effectuer en matière énergétique et de salubrité ainsi que leur ordre de priorité.
- Enfin, en ce qui concerne le crédit hypothécaire : l'instauration d'une réduction de taux pour les emprunteurs de moins de 35 ans qui acquièrent leur premier logement.

Voici le descriptif des nouveaux produits suite au changement de réglementation (AGW du 16 mai 2019 et A.M. du 28 mai 2019) :





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

Le taux d'intérêt débiteur est fixe, cela signifie que le taux reste le même durant la totalité de la durée du contrat de crédit. Ce taux est calculé en fonction du revenu imposable globalement (RIG) du ménage. Si les demandeurs ont moins de 35 ans, ils bénéficient d'une réduction de taux.

La durée du crédit s'échelonne de 5 à 30 ans, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 75 ans. La durée peut être fixée par la SWCS en fonction notamment du type de logement, de la capacité de remboursement des demandeurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

## CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU CRÉDIT

### LE DEMANDEUR DOIT :

- Avoir au maximum 2 enfants à charge. Au-delà, la demande de crédit relève du Fonds du Logement de Wallonie ;
- Être âgé d'au moins 18 ans et avoir remboursé le crédit sollicité avant son 76<sup>ème</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 53.900€ ;
- 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 crédit ;
- Souscrire une assurance solde restant dû auprès de la compagnie agréée par la FSMA de son choix et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le guichet du crédit social ;
- Constituer une hypothèque en premier rang sur le bien ;
- Céder la partie cessible de sa rémunération pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement.

### ET LE LOGEMENT DOIT :

- Être situé en Wallonie ;
- Avoir fait l'objet d'une expertise réalisée par un expert de la SWCS ou du guichet ;
- Respecter les critères légaux minimaux de sécurité, d'étanchéité et de salubrité ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage, après l'intervention de la société prêteuse dans le cadre du financement ;
- Avoir une valeur vénale inférieure ou égale à 230.000€ (310.000€ pour les zones à forte pression immobilière) ;
- Être utilisé en majorité à des fins privées. Une utilisation professionnelle de l'habitation ne peut être autorisée que si elle n'excède pas 50% de la surface habitable le cas échéant après réalisation des travaux financés à l'aide du crédit ;
- Être couvert par une assurance incendie auprès d'une compagnie du choix du demandeur, agréée par la FSMA et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le guichet ;
- En cas de restructuration d'un bâtiment en logement, ce bâtiment doit en outre être âgé de plus de 15 ans.

# TYPE DE REMBOURSEMENT



L'Accesspack est remboursé par termes de paiement mensuels (mensualités) égaux et constants. Les intérêts débiteurs sont calculés chaque mois sur le solde restant dû conformément au tableau d'amortissement.

## → Exemple de crédit Accesspack

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

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

Le couple contracte une assurance solde restant dû pour un montant de 2.854,08 € (prime unique<sup>4</sup>) 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 le prêt auprès de la SWCS ou d'un guichet du crédit social.

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

<b>Capital emprunté</b>	<b>120.000€</b>
<b>Durée du crédit</b>	<b>300 mois (25 ans)</b>
<b>Taux d'intérêt débiteur annuel fixe</b>	<b>2,30%</b>
<b>Montant d'un terme du crédit</b>	<b>524,93€/mois</b>
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€
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs + frais de dossier + frais d'expertise + prime d'assurance vie + contribution de solidarité + frais d'acte de crédit)	44.012,74€
<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.

<sup>4</sup> Ce montant est exemplatif, il varie en fonction de la compagnie d'assurance et du profil socio-médical de l'emprunteur assuré.

# LE RÉNOPACK ET LE RÉNOPRÊT



Le « Rénopack » est un produit, composé d'un prêt à tempérament à 0%<sup>5</sup> d'intérêt et d'une prime, destiné à financer des travaux de rénovation (économies d'énergie, salubrité/sécurité) ouvrant le droit à une prime<sup>6</sup>.

Attention, pour bénéficier des primes<sup>7</sup>, la réalisation d'un audit logement préalablement à la demande de prêt est obligatoire.

La SWCS assure la gestion des primes composant un Rénopack et exerce les contrôles y associés. Les primes perçues seront affectées au remboursement anticipé partiel du prêt.

Le « Rénoprêt » est un prêt à tempérament à 0% d'intérêt destiné à financer des travaux de rénovation d'un logement (économies d'énergie, salubrité, sécurité, adaptation au handicap) pour lesquels aucune prime n'est sollicitée.

Le Rénopack et le Rénoprêt, d'un montant allant de 1.000 à 60.000€, peuvent être accordés sous la forme d'un prêt à tempérament ou d'un crédit hypothécaire avec inscription hypothécaire<sup>8</sup>.

Plusieurs Rénopacks/Rénoprêts peuvent être accordés successivement si le montant total des crédits, en tenant compte de ceux déjà octroyés et signés depuis le 1er janvier 2016, ne dépasse pas le montant maximal de 60.000 € (hors assurance vie)<sup>9</sup>. Un nouveau dossier ne pouvant être introduit qu'après la réalisation des travaux dans le cadre d'une demande antérieure.

La durée du crédit est de maximum 30 ans et est fixée par la SWCS en référence à la durée légale prévue par le Code de droit économique, en fonction du type de travaux financés et, après évaluation de la capacité de remboursement des demandeurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

Si le Rénopack/Rénoprêt est concomitant à un Accesspack, le crédit est appelé prêt mixte, il est hypothécaire et le montant minimum est de 5.000 €.

<sup>5</sup>Le taux de 0% est à comprendre comme taux d'intérêt débiteur annuel de 0%, ce qui diffère du taux annuel effectif global (TAEG) qui, lui, peut varier en fonction de frais annexes au crédit.

<sup>6</sup>Arrêté du Gouvernement wallon du 04 avril 2019 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements ci-après dénommé arrêté prime.

<sup>7</sup>Voir conditions des primes de la Wallonie sur [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be) ou au numéro vert 1718.

<sup>8</sup>La SWCS se réserve le droit de proposer un crédit hypothécaire par acte notarié en fonction du montant total emprunté et de l'analyse de la situation financière de l'emprunteur.

<sup>9</sup>Le montant total emprunté ne peut excéder 100% du montant des travaux (hors frais de notaire et assurance vie).

## QUELS SONT LES TRAVAUX FINANÇABLES PAR LE RÉNOPACK ET LE RÉNOPRÊT?

- Réalisation d'un audit logement
- Installation électrique
- Installation gaz
- 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
- Remplacement des supports des aires de circulation (sols)
- Élimination de la mэрule ou du radon
- Investissements visant à remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité
- Isolation du toit, des murs, des sols
- Installation d'une chaudière à condensation, chaudière à biomasse, poêle à biomasse (poêle à pellets finançable sans prime pour les locataires avec contrat de bail enregistré)
- Amélioration des performances des installations de chauffage et eau-chaude (travail sur la chaudière/ballon non compris)
- Installation d'une pompe à chaleur (pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage)
- Installation d'un chauffe-eau solaire
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Installation d'un système de ventilation
- Investissements visant à sécuriser le bâtiment contre les inondations
- Investissements visant à adapter le logement au handicap du demandeur ou d'une personne à charge.

## CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

Les travaux doivent respecter les critères techniques et conditions définis par l'arrêté prime ainsi que par l'arrêté ministériel y portant exécution. Ils doivent être réalisés par un entrepreneur enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises dans un délai de 2 ans à dater de la signature du contrat.

## CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU CRÉDIT

### LE DEMANDEUR DOIT :

- Avoir maximum 2 enfants à charge ou avoir un crédit en cours à la SWCS ou au guichet. Au-delà, la demande de crédit relève du Fonds du Logement de Wallonie ;
- Être âgé d'au moins 18 ans et avoir remboursé le crédit sollicité avant son 85<sup>e</sup> anniversaire<sup>10</sup>;
- Être propriétaire ou détenir un droit réel sur l'habitation<sup>11</sup>; ou, si la demande vise à financer le placement d'un poêle à pellets, le demandeur peut être locataire en vertu d'un contrat de bail enregistré ;
- S'engager à occuper effectivement le bien pendant la durée du crédit sauf si le logement est mis à disposition:
  - ✓ d'une agence immobilière sociale, d'une Société de logement de service public, ou de tout organisme désigné par le Ministre, par mandat de gestion, pour une durée minimale de 9 ans ;
  - ✓ d'un parent ou d'un allié jusqu'au deuxième degré inclusivement, en totalité, gratuitement et à titre de résidence principale pendant une durée minimale d'un an ;
  - ✓ en location par un bail enregistré, dans le respect de la grille indicative des loyers arrêtée en vertu de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, pendant une durée minimale de 5 ans ;
- 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 97.700 € ;
- Disposer d'une capacité financière suffisante pour faire face à l'ensemble des charges de remboursement ;
- Dans l'hypothèse où le crédit est accordé sous forme hypothécaire, souscrire une assurance solde restant dû auprès d'une 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 guichet du crédit social ;
- Céder la partie cessible de sa rémunération pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement.

<sup>10</sup> Si prêt mixte, 76<sup>e</sup> anniversaire

<sup>11</sup> Si prêt mixte, pas applicable

<sup>12</sup> La liste des auditeurs agréés est disponible sur [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be)



### ET LE LOGEMENT DOIT:

- Être situé en Wallonie ;
- Respecter les critères minimaux de sécurité, d'étanchéité et de salubrité fixés en vertu de l'art.6 de l'arrêté prime, ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage, le cas échéant après l'intervention de la société prêteuse dans le cadre du financement ;
- Avoir été construit il y a plus de 15 ans, sauf pour les travaux d'adaptation du logement au handicap ;
- Être utilisé en majorité à des fins privées. Une utilisation professionnelle de l'habitation ne peut être autorisée que si elle n'excède pas 50% de la surface habitable le cas échéant après réalisation des travaux financés à l'aide du crédit ;
- Uniquement pour le Rénopack, faire obligatoirement et préalablement l'objet d'un rapport d'audit tel que visé à l'art. 6 de l'arrêté prime. Ce rapport est, dans ce cadre, rédigé par un auditeur agréé de la Wallonie<sup>12</sup>.

# Type de remboursement

Les prêts Rénopack et Rénoprêt sont remboursés par termes de paiement mensuels (mensualités) égaux et constants.

## → Exemples de Rénopack et Rénoprêt

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

### → Exemple de prêt à tempérament Rénopack toiture et/ou électricité (sans audit)

Un ménage avec 2 enfants souhaite rénover son habitation **en remplaçant et en isolant sa toiture en tuiles**. Le coût des travaux est de 16.280 € (selon les devis récoltés). Les revenus imposables globalement du ménage sont de 36.500 €. Le montant des primes est de 6.880 €<sup>11</sup>

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

<b>Coût des travaux et montant du crédit</b>	<b>16.280€</b>
<b>Durée initiale du crédit*</b>	<b>84 mois (7 ans)*</b>
<b>Taux d'intérêt débiteur annuel</b>	<b>0%</b>
<b>Montant d'un terme du crédit</b>	<b>193,81€/mois</b>
Montant des primes*	6.880€*
<b>Durée du crédit après validation des primes sur base des travaux réalisés et des factures finales*</b>	<b>48 mois (4 ans)*</b>
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs et frais)	0 €
<b>Montant total dû *</b> (tel que défini par le Code de droit économique)	<b>16.280€*</b>
<b>TAEG</b>	<b>0%</b>

\* Après validation des primes, le montant de celles-ci est affecté au remboursement anticipé partiel du crédit. Ce remboursement anticipé a pour effet de diminuer le capital à rembourser à due concurrence et de réduire la durée du crédit, la mensualité restant la même.

<sup>11</sup> Le montant des primes est calculé en fonction des revenus imposables globalement du ménage et de la composition de ce dernier. Voir conditions des primes de la Wallonie sur [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be) ou au numéro vert 1718.

## → Exemple de prêt à tempérament Rénopack autres travaux (avec audit)

Un ménage sans enfant souhaite rénover son habitation. Selon l'audit logement préalable à la demande de prêt, il doit réaliser les travaux suivants: **isolation de la toiture, isolation des murs et sols et remplacement des châssis**. Le coût des travaux est de 35.500 € (selon les devis récoltés). Les revenus imposables globalement du ménage sont de 36.500 €. Le montant des primes est de 6.907,50 €<sup>11</sup>.

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

<b>Coût des travaux et montant du crédit</b>	<b>35.500€</b>
<b>Durée initiale du crédit*</b>	<b>180 mois (15 ans)*</b>
<b>Taux d'intérêt débiteur annuel</b>	<b>0%</b>
<b>Montant d'un terme du crédit</b>	<b>197,22€/mois</b>
Montant des primes*	6.907,50€*
<b>Durée du crédit après validation des primes sur base des travaux réalisés et des factures finales*</b>	<b>145 mois (12 ans et 1 mois)*</b>
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs)	0€
<b>Montant total dû *</b> (tel que défini par le Code de droit économique)	<b>35.500€</b>
<b>TAEG</b>	<b>0%</b>

\* Après validation des primes, le montant de celles-ci est affecté au remboursement anticipé partiel du crédit. Ce remboursement anticipé a pour effet de diminuer le capital à rembourser à due concurrence et de réduire la durée du crédit, la mensualité restant la même.

## → Exemple de prêt à tempérament Rénoprêt (sans audit)



Un ménage sans enfant souhaite installer des panneaux photovoltaïques. Le coût des travaux est de 6.500 € (selon les devis récoltés).

Les revenus imposables globalement du ménage sont de 36.500 €. Ce poste ne fait pas partie des travaux donnant droit à une prime.

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

Coût des travaux et montant du crédit	6.500€
Durée du crédit	42 mois (3 ans et 8 mois)
Taux d'intérêt débiteur annuel	0%
Montant d'un terme du crédit	154,76€/mois
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	6.500€
TAEG	0%



## → Exemples de prêt mixte (prêt Accesspack et Rénopack/Rénoprêt)

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

### → Exemple de prêt mixte Accesspack/Rénopack

Le même couple que dans l'exemple de crédit Accesspack (ménage avec 2 enfants et RIG de 36.500 €) souhaite emprunter une somme de 132.230 €, mais une partie de ce montant, soit 22.230 €, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénopack (voir conditions ci-avant). 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.

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
Capital emprunté	110.000€	22.230€
Durée du crédit	300 mois	180 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	2,30%	0,00%
Montant d'un terme du crédit	481,18€/mois	123,50€/mois
Montant des primes*		6.880€*
Montant total des intérêts	34.354,98€	0€
Frais de dossier	40€	0€
Frais d'expertise	260€	0€
Contribution de solidarité	265€	0€
Prime unique d'assurance vie	2.616,24€	237,84€
Frais d'acte de crédit	2.878,79€	261,71€
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs et frais de dossier + frais d'expertise + prime d'assurance vie + contribution de solidarité + frais d'acte de crédit)	40.415,01€	499,55€
Montant total dû* (tel que défini par le Code de droit économique)	150.415,01 €	22.729,55 €*
TAEG	2,82%	0,30%

\*Après validation des primes, le montant de celles-ci est affecté au remboursement anticipé partiel du crédit. Ce remboursement anticipé a pour effet de diminuer le capital à rembourser à due concurrence et de réduire la durée du crédit, la mensualité restant la même.

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.



## → Exemple de prêt mixte Accesspack/Rénoprêt

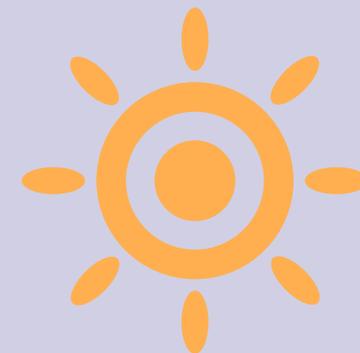
Le même couple que dans l'exemple de crédit Accesspack (ménage avec 2 enfants et RIG de 36.500 €) souhaite toujours emprunter une somme de 120.000 €, mais une partie de ce montant, soit 10.000 €, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénoprêt (voir conditions ci-avant). 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 Rénoprêt.

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

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





# V. L'ACTIVITÉ 2019



# LE RECOUVREMENT DES CRÉANCES

Fin 2019, l'encours global de la SWCS totalisait 35.246 prêts pour 1.130.095.831 € : 16.055 crédits hypothécaires pour 985.419.207 € et 19.191 prêts à tempérament pour 144.676.624 €

	NOMBRE DE PRÊTS	MONTANT
Crédits hypothécaires	16.055	985.419.207€
Prêts à tempérament	19.191	144.676.624€
<b>TOTAL</b>	<b>35.246</b>	<b>1.130.095.831€</b>

Le taux de contentieux de la SWCS s'est amélioré par rapport à 2018 puisqu'il est passé de 2,12% à 1,89% (en nombre de dossiers par rapport à l'encours).

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

Cette amélioration de la qualité du portefeuille trouve son explication non seulement dans la gestion efficace des dossiers présentant du retard mais également dans l'excellente qualité des prêts à taux zéro. En effet, ils représentent une part de plus en plus importante du portefeuille de la SWCS.

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 déploie sa stratégie de recouvrement des arriérés de paiement à chaque emprunteur défaillant en privilégiant le dialogue et l'octroi de plans d'apurement réalistes et raisonnables

tant que faire se peut. Elle développe différentes actions dans ce sens :

- une équipe de professionnels qui 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. Depuis 2019, ce dispositif a été élargi dès le premier retard de paiement ;
- 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 dispositif 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 et leur bonne volonté à vouloir régulariser la situation ;
- 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 ;

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

## Adaptation aux réformes

A la fin du premier semestre 2019, la SWCS a modifié son règlement des prêts afin de s'adapter aux décisions gouvernementales. Cette réforme des prêts a nécessité une série de formations en interne, dans les guichets et entités locales afin d'informer le personnel sur les nouvelles formules de prêts et de primes. Les experts immobiliers de la SWCS ont également suivi un cycle de formation spécifique pour devenir certificateur PEB. Outre ces formations, la SWCS a adapté toute une série de supports de communication dédiés aux nouveaux produits.

La réforme a aussi renforcé les collaborations notamment avec le FLW et le SPW pour diffuser une information aux acteurs locaux du logement mais aussi aux services de première ligne de la Wallonie.

<sup>14</sup> Décret du 2 mai 2019 relatif à la protection de la ressource en eau, à la gouvernance et modifiant le Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau et l'article 100 du décret-programme du 12 décembre 2014 portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, de bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité.

## Gouvernance

### DÉCRET GOUVERNANCE

Le décret « gouvernance » du 29 mars 2018 modifiant les décrets des 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public et du 12 février 2004 relatif aux commissaires du Gouvernement et aux missions de contrôle des réviseurs au sein des organismes d'intérêt public fixe de nouvelles règles en matière d'incompatibilités, de rémunération et de transparence (obligation de déposer une déclaration de mandats). Les statuts ont été révisés en date du 10 octobre 2019 afin de se conformer à ce nouveau décret. L'article 15 visant les jetons de présence et les frais de déplacement a fait l'objet de nombreuses modifications. Quant à l'article 19 relatif au comité d'audit, il a été revu entièrement.

### JETONS DE PRÉSENCE ET FRAIS DE DÉPLACEMENT

Nouveautés :

- Le nombre maximum de réunions du CA pouvant donner lieu à l'octroi d'un jeton de présence est fixé à 12 par an.
- Pour obtenir un jeton de présence, les administrateurs doivent assister à l'entièreté de la réunion.
- Un même administrateur peut percevoir au maximum un jeton de présence par jour, quels que soient la nature et le nombre de réunions auxquelles il a assisté au sein de la Société.
- Aucune rémunération n'est due aux administrateurs qui exercent, à titre statutaire ou dans les liens d'un contrat de travail, au sein des services du Gouvernement wallon ou d'un organisme, une fonction de rang A3 ou supérieur ou pouvant y être assimilée ainsi qu'aux titulaires d'une fonction de direction au sein du Comité de direction d'un organisme wallon quelle que soit sa nature.

### COMITÉ D'AUDIT

L'article 175.12 du Code wallon de l'habitation durable a été révisé par le décret du 2 mai 2019<sup>14</sup> qui l'a rendu conforme au décret « gouvernance ».

Cet article institue un comité d'audit interne en lieu et place de l'ancien comité de gestion financière. Le Comité de gestion financière n'existe donc plus.

Le comité d'audit qui était prévu dans le Code devient « comité d'audit logement ».

Nouveautés concernant le comité d'audit de la SWCS :

- Fusion du comité d'audit interne et du comité d'audit logement ;
- Nouvelles missions ;
- Révision de la composition du comité ;
- Maximum 3 réunions par an pouvant donner lieu à un jeton de présence ;
- Modifications organisationnelles (fait régulièrement rapport au CA et au moins une fois par an, se réunit au moins une fois par quadrimestre, ...).

### MARCHÉS PUBLICS

Au cours de l'année écoulée, la SWCS a attribué 4 marchés publics (hors marchés de faible montant traités par les directions concernées).

Parmi ceux-ci, il y a notamment un marché de services juridiques, représentation en justice et gestion de dossiers de récupération de créance (dans le cadre des dossiers de crédits aux particuliers).

La SWCS a également attribué un marché visant à acquérir un logiciel de gestion commerciale permettant la gestion intégrée de la comptabilité générale et de la comptabilité budgétaire et un autre visant à mettre à sa disposition des profils pour la mise en œuvre de son nouvel intranet.

La SWCS a également systématisé l'usage des formulaires pour les marchés de faible montant passés directement par les directions. Ces marchés de faible montant sont également intégrés progressivement à la nouvelle gestion des factures mise en place par la Direction financière.

# ☆ Plan marketing

## PLAN D'ACTION LOCAL DANS LE BRABANT WALLON

Chaque année, la SWCS lance un plan d'action local dans un territoire de la Wallonie afin de mener une politique ciblée. En 2019, la SWCS a choisi de mener un plan d'action local dans la province du Brabant wallon, partant du constat que le nombre de crédits hypothécaires qui y sont octroyés est extrêmement faible. Le plan d'action a démarré avec un diagnostic de la situation dans la province du Brabant wallon avec toutes ses particularités comme la valeur vénale des biens et le revenu moyen des habitants. Un dépliant spécifique a été conçu pour la province, d'autres actions seront menées en 2020.

## CRÉATION DE L'AGENCE SWCS

En mai, la SWCS a créé l'Agence SWCS avec pour objectifs :

- de prendre en charge la production non assurée par les guichets et les entités locales (particulièrement en période de pics de production) ;
- d'apporter un soutien ponctuel aux guichets et entités locales rencontrant des problèmes conjoncturels.

Etant donné l'afflux de demandes d'Écopack/Rénopack au 1er semestre 2019, l'Agence s'est presque exclusivement consacrée à l'instruction de ces demandes au 2ème semestre, en appui aux guichets et entités locales. Sur les 380 dossiers transmis à l'Agence, 250 ont débouché sur la signature d'un contrat de prêt.

## ENQUÊTE DE SATISFACTION

La SWCS mesure constamment le taux de satisfaction de ses nouveaux clients. La moyenne obtenue en 2019 est légèrement plus élevée qu'en 2018 avec 9/10 ! Les éléments les plus satisfaisants relevés dans l'enquête sont la qualité de l'accueil et la rapidité de traitement.

## PARTENARIATS

Noier des partenariats est important pour la SWCS afin de compléter son offre de services et de s'engager dans des relations de confiance menant à des projets innovants. C'est pourquoi, en 2019, elle a notamment participé à :

- **Des projets de rénovation locaux** : la SWCS s'inscrit dans le projet européen LIFE qui soutient des projets dans les domaines de l'environnement et du climat. Le programme qui se termine en 2020 pèse 3,4 milliards d'euros et vise des porteurs de projets privés et/ou publics. En juin, la SWCS a participé à un colloque européen qui rassemblait des experts et acteurs de l'Union européenne. Chacun a pu partager ses expériences en mettant en avant sa stratégie, ses réussites et les freins rencontrés. Cela a permis d'initier un partenariat avec la Ville de Mouscron et par la suite un partenariat avec la Ville de La Louvière, deux villes partenaires du programme BE REEL. Cette initiative est

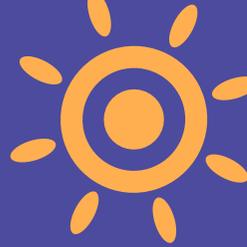
coordonnée par la Vlaams Energieagentschap qui regroupe le Departement Omgeving, le Kenniscentrum Vlaams Steden, le CSTC, le SPW et les villes de Gand, Anvers, Malines, Mouscron et La Louvière. Mouscron a par exemple pour ambition de rénover les logements de son territoire qui datent de 1970 en offrant un service intégré sur le principe du «One Stop Shop». D'autres communes ont contacté la SWCS pour mettre en œuvre à leur tour des projets similaires à celui conduit à Mouscron.

- **Un projet de rénovation des copropriétés** : la SWCS est sollicitée par le Gouvernement wallon pour un projet visant à permettre la rénovation ambitieuse des copropriétés. L'objectif est de trouver une solution pour rendre possible l'octroi de crédits conséquents aux copropriétaires. En 2019, une étude de faisabilité a été réalisée. Elle a permis de dégager des options pour des mécanismes de financement adaptés. La SWCS continue son partenariat avec le Gouvernement en 2020.
- **Des salons du logement et des journées Energie** : avec la DGO4, Ethias et le FLW, la SWCS participe à plusieurs salons sur la thématique du logement chaque année. Elle y tient un stand d'information. En 2019, la SWCS était présente au salon Batibouw (Bruxelles), Batirama (Tournai), Batimoi (Marche-en-Famenne), Énergie et Habitat (Namur) et Habitat (Liège). Elle a également tenu un stand au Salon des mandataires (Marche-en-Famenne) sur l'espace du Service public de Wallonie. De plus, la SWCS participe régulièrement aux diverses journées énergies organisées par les communes. En 2019, elle s'est déplacée à Mouscron et Beyne Heusay. En tout, plus d'une trentaine d'agents prennent part à ces rencontres avec le public. Dans l'ensemble, ces différents événements ont permis de rencontrer plus de 15.000 visiteurs.

## COMMUNICATION DIGITALE

www.swcs.be a été consulté 147.232 fois (+ 6%) avec une durée moyenne de visite de 4 minutes. La page Facebook de la SWCS totalise, quant à elle, 1.583 fans. Il s'agit d'une augmentation de 10 % par rapport à 2018.





## Évolution vers le numérique

La SWCS s'inscrit dans un processus d'amélioration permanente de ses méthodes de travail pour permettre un traitement plus efficace et plus rapide des dossiers. En 2019, la SWCS a mis en place un système intégré de gestion des factures, permettant la gestion complète du processus de facturation, depuis le bon de commande jusqu'au paiement de la facture. Ce nouveau système a été mis en œuvre dans le cadre de la mise en conformité au décret WBFIn visant à moderniser le cadre comptable et budgétaire de la Wallonie. De manière générale, la SWCS tend vers la dématérialisation de tous ses processus.

La SWCS s'est également lancée dans la vente publique en ligne via la plateforme de la Fédération belge des notaires Biddit.be. En effet, la SWCS possède une Cellule immobilière qui a notamment pour mission de gérer, avec le notaire, les ventes publiques de biens appartenant aux emprunteurs défaillants. L'objectif de la Cellule est d'éviter que les biens ne soient attribués à des prix inférieurs à la valeur réelle du logement. En 2019, sur les 20 biens mis en vente publique, 10 ont été attribués à des tiers via la plateforme en ligne. L'avantage de ce type de vente publique est le nombre plus élevé d'acquéreurs potentiels ce qui a tendance à gonfler les montants d'attribution des biens. Effectivement, nous constatons que les ventes publiques en ligne rapportent environ 30 à 40% en plus qu'une vente publique physique.

Un projet de grande ampleur portant sur une plateforme web destinée aux candidats emprunteurs a été entamé en 2019. La description du projet se trouve plus bas, dans le chapitre 'Perspectives 2020'.

## SUPPORT INFORMATIQUE ET SÉCURITÉ DE L'INFORMATION

Pour aider la SWCS dans la transition numérique, celle-ci bénéficie d'un équipement informatique performant et d'outils adaptés. En 2019, le service informatique de la SWCS a procédé au renforcement de la sécurité de l'information et à la mise à jour de l'infrastructure informatique afin d'accueillir de nouveaux applicatifs. Il a notamment développé un logiciel qui permet de rassembler des données provenant de différents logiciels internes en un seul écran et ainsi avoir une vision d'ensemble sur les données des emprunteurs. Mais également une 2ème version du simulateur en ligne interne, un outil de reporting sur la production de la SWCS et un autre outil de calcul des primes à destination des experts. Ce dernier a été développé à travers le web afin d'être plus interactif et plus facile d'utilisation.

Parmi les travaux le plus importants, la SWCS a procédé à la mise à jour de son logiciel de traitement des dossiers dénommé 'Sofia 2'. En matière de sécurité de l'information et de protection de la vie privée, la SWCS a mené de grands chantiers en 2019 :

- Une campagne de 'phishing' à destination des agents pour tester leur capacité à résister à la menace des 'hackers'. Cette campagne est une réponse concrète à la principale menace qu'est le *phishing* reprise dans le top 3 des vecteurs d'infections de 2019. La sensibilisation des agents est l'un des points principaux de la stratégie de sécurité de la SWCS avec chaque année des actions en relation avec les conseils donnés par la *Cyber Security Coalition Belge*.
- La concrétisation de la simplification administrative. La SWCS se connecte maintenant directement aux banques de données publiques (sources authentiques) permettant ainsi d'alléger prochainement le parcours des emprunteurs. La SWCS continue d'élargir ses accès pour une intégration exhaustive des données dans ses applications de production afin de faciliter les démarches de l'emprunteur.
- La SWCS s'est dotée d'une politique de classification de l'information et d'un outil de labélisation des documents associé à des règles spécifiques (confidentiel, métier, public, etc.). Ces mesures de protection de l'information permettront de contrôler et de sensibiliser les agents au contact de documents internes sensibles.
- L'équipe de sécurité informatique a renforcé considérablement la récolte des traces informatiques par l'intermédiaire d'une boîte noire permettant de stocker de manière intègre les actions des utilisateurs réalisées sur le système d'information. Cette boîte noire permettra à la SWCS d'investiguer et d'aider la police en cas d'intrusion dans son système informatique.
- Les conventions de confidentialité et de protection de la vie privée ont été revues pour être plus transparentes et adaptées à la réalité du métier. Celles-ci sont aujourd'hui intégrées dans l'ensemble des processus internes dont les marchés publics.
- La SWCS a renforcé la protection de sa base de données clients par l'intermédiaire d'un logiciel d'exploitation et de visualisation permettant de réduire la nécessité pour le métier d'exporter des données en dehors du système d'information. Cet outil doit permettre de répondre aux besoins du métier tout en protégeant la société d'une exportation malicieuse et massive des données depuis ses applications internes.
- L'*Open Data* (associé au décret du 12 juillet 2017) consiste à publier (après anonymisation) publiquement les données liées à la production de la SWCS. La SWCS a développé une licence *Open Data* adaptée à son contexte pour anticiper le décret. Une réflexion a été également menée sur la préparation des données pour une publication respectant toutes les mesures de protection de la vie privée et principalement le risque de recoupement ultérieur et les conséquences pour les personnes concernées.



## Environnement

Nous le savons, chacun d'entre nous doit participer à l'effort collectif pour réduire notre impact environnemental sur la planète, en particulier les entreprises.

### GREEN DEAL

En 2019, la SWCS s'est engagée dans le Green Deal de la Wallonie. Réduire son impact environnemental en soutenant l'économie circulaire, c'est l'objet du Green Deal Achats Circulaires (GDAC) signé par 110 organisations dont la SWCS.

Il s'agit d'une initiative de la Wallonie en partenariat avec The Shift, l'UCM et l'UWE. L'objectif est de favoriser le développement de l'économie circulaire sur le territoire wallon. Concrètement, les signataires du GDAC s'engagent soit en tant qu'acheteurs, soit en tant que facilitateurs. En tant qu'acheteur, la SWCS s'engage à mettre en œuvre au minimum 2 projets pilotes d'achats circulaires endéans les 3 ans du Green Deal.

Un achat circulaire, lors d'une acquisition, consiste à choisir des matériaux réutilisables, à privilégier les matières recyclées ou remises à neuf, à mettre des ressources en commun ou encore à louer des prestations au lieu d'acheter. Le but : allonger la longévité des produits et bâtiments et produire moins de déchets afin de réduire au maximum l'impact négatif sur notre planète.



## Accompagnement

### PROJET ACCOMPAGNEMENT

En 2018, la SWCS a défini les thématiques à accentuer en matière d'accompagnement social, technique et administratif auprès de son public. En 2019, elle a désigné une personne chargée de l'encadrement de l'accompagnement. La SWCS a également changé ses pratiques en cas de refus d'un prêt avec un contact et des conseils avisés et personnalisés. Elle a aussi apporté une aide à l'introduction de la demande d'assurance perte de revenu octroyée par la Wallonie.

Les experts immobiliers, régulièrement en contact avec les clients, jouent également un rôle dans l'accompagnement. Leur rôle s'est encore élargi en 2019. Ils sont désormais chargés de sensibiliser les clients à l'intérêt de la réalisation d'un audit logement là où il est pertinent. Il s'agit d'explicitier l'utilité de faire le point sur les pertes énergétiques du logement et les moyens d'y remédier. En 2019, plus de 10.000 travaux ont été traités par le service expertises.

Enfin, afin de renseigner au mieux les clients, la SWCS possède un Service Contact qualifié et performant. Que ce soit à l'accueil, par téléphone ou par mail, les agents du Service Contact répondent aux questions des clients et les orientent en fonction de leur situation. En 2019, le Service Contact a accueilli près de 5.000 personnes, a répondu à près de 29.000 appels et 3.800 mails.

### RÉCLAMATIONS

Afin d'améliorer continuellement ses services, la SWCS, via son service Réclamation, traite les plaintes de ses clients. En 2019, la SWCS a reçu 148 réclamations. 118 ont été considérées comme recevables et 68 comme fondées. Sur ces 68 réclamations, 41 concernaient un prêt à taux zéro et 27 se rapportaient à un crédit hypothécaire. La plupart de ces réclamations ont été instruites suite à un refus de crédit.

## Innovation

En termes d'innovation, la SWCS s'est illustrée en 2019 grâce aux premiers crédits octroyés pour l'acquisition d'un droit de superficie dans un logement en Wallonie. Le mécanisme de superficie permet à l'acheteur (appelé superficiaire) d'être « propriétaire » d'un logement pendant une durée maximale de 50 ans (éventuellement renouvelable, moyennant l'accord des parties) tandis que le terrain reste la propriété du vendeur (appelé tréfoncier). Il s'agit d'un droit de propriété dit « démembré ».

La vente se fait à un prix nettement moindre qu'en cas de vente classique puisque le terrain sur lequel le logement est construit reste la propriété du tréfoncier. Le prix étant moindre, le montant du crédit hypothécaire et la mensualité de remboursement le sont également. Ce système permet donc l'accès au logement à un plus grand nombre des familles dont les revenus sont limités.

En juin 2019, le Collectif Logement de Hannut a mis en vente des appartements neufs, basse énergie selon le principe du droit de superficie pour une durée de 50 ans.

Parmi les avantages de ce type d'acquisition, il y a notamment :

- le prix inférieur de 25% à 30% par rapport à une acquisition classique comprenant le terrain ;
- la réduction des droits d'enregistrement (2% au lieu de 12,5%) ;
- la durée de 50 ans qui permet une stabilité dans le logement ;
- le droit pour le superficiaire de solliciter un crédit hypothécaire et de concéder une hypothèque sur le logement ;
- si le crédit hypothécaire est remboursé avant le terme du droit de superficie, l'occupation du logement devient gratuite pour la durée qui reste à courir. Cette situation peut être intéressante au moment de la pension ;
- le droit de superficie est légué aux héritiers en cas de décès.



La SWCS est intervenue dans le projet en permettant à 2 familles monoparentales d'acquérir chacune un appartement neuf de 3 chambres à très basse énergie, dans le centre-ville de Hannut.

En 2020, la SWCS va continuer à soutenir de tels projets tout à fait innovants en matière d'accès au logement en Wallonie.





# VI. LES PERSPECTIVES 2020



## Transformation digitale

La SWCS va opérer un tournant majeur dans la gestion de ses prêts en digitalisant son offre de crédits.

La mise en place d'une plateforme web permettra aux candidats de réaliser une simulation et de souscrire à un crédit en ligne pour les prêts à tempérament (dans un premier temps). La digitalisation permettra de simplifier toute la procédure d'inscription et de constitution d'un dossier qui peut sembler longue, complexe et fastidieuse pour les emprunteurs.

L'accompagnement qui est une des missions phare de la SWCS sera bien évidemment toujours au rendez-vous grâce au gain de temps qui sera généré par le recours au digital. La SWCS prévoit d'ailleurs de mieux cibler ses interventions d'accompagnement envers ceux qui en ont le plus besoin.

### ET CEUX QUI N'ONT PAS ACCÈS AU DIGITAL ?

Ils ne seront pas en reste, nous pensons aux personnes en situation de fracture numérique. Ces personnes seront toujours accueillies chez l'un de nos partenaires comme c'est le cas actuellement. Et les démarches seront également simplifiées pour ces personnes.

## Transfert de l'exercice de 3 compétences

Depuis le 1er janvier 2020, la Communauté germanophone exerce 3 nouvelles compétences qui étaient auparavant exercées par la Région wallonne : l'Aménagement du Territoire, l'Energie et le Logement.

La SWCS a signé une convention de coopération avec la Communauté germanophone en attendant que celle-ci prenne en charge l'octroi des crédits. La convention prévoit de confier à la SWCS, à titre transitoire, la gestion des prêts sur le territoire de langue allemande.

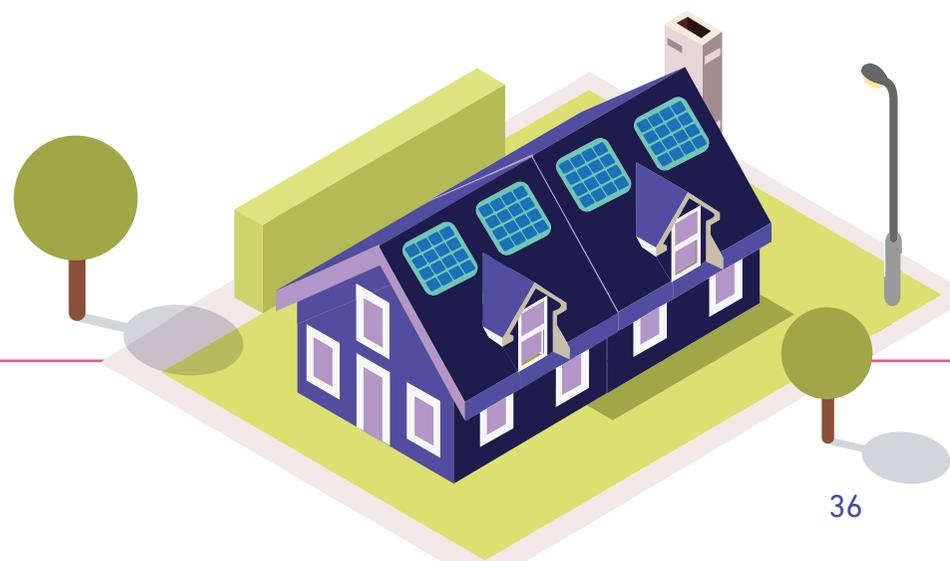
A terme, c'est la Communauté germanophone qui traitera les demandes de crédits hypothécaires et de prêts à taux zéro pour les habitations situées sur son territoire.

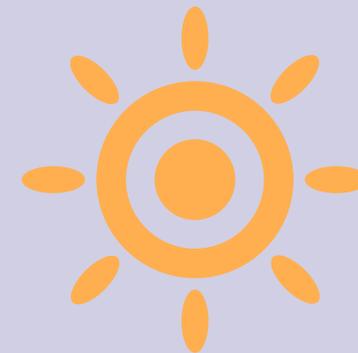
## La SWCS fête ses 20 ans !

L'occasion de rappeler les moments clés du logement public ... C'est avec la loi du 9 août 1889 sur les habitations ouvrières que naît l'action publique du logement en Belgique. Sous la tutelle de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite, deux outils sont mis en place pour améliorer la situation des ouvriers : les sociétés de crédit et les sociétés de construction d'habitations ouvrières. La plupart de nos partenaires actuels, les guichets du crédit social, ont été créés à cette époque, Building, par exemple, le 22 avril 1893.

Afin de mieux rencontrer les besoins en logement, d'autres organismes sont progressivement mis en place : la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché et les sociétés locales en 1919 ; le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Belgique en 1929 ; la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne en 1935 et l'Institut National du Logement en 1956. Ces organismes sont régionalisés au début des années 1980.

C'est le 22 décembre 2000 que la SWCS est créée par la Société wallonne du Logement et l'Association du Logement social, avec notamment pour missions d'assurer la gestion financière et administrative du crédit social et le bon fonctionnement des guichets ainsi que la qualité des services rendus par ceux-ci.





# VII. ANNEXES



# LES CHIFFRES 2019

## LES CHIFFRES DES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

<b>1. Évolution mensuelle</b>	<b>39</b>
<b>2. Évolution annuelle des offres et des actes</b>	<b>41</b>
<b>3. Actes par catégorie de revenus</b>	<b>41</b>
3.1. Accesspack	41
3.2. Prêts mixtes (accesspack + éco/Réno)	41
<b>4. Actes par guichet et type de prêt</b>	<b>42</b>
4.1. En nombre de crédits octroyés	42
4.2. En montant de crédits octroyés	42
<b>5. Actes par guichet et catégorie (accesspack et prêts mixtes)</b>	<b>43</b>
5.1. En nombre de crédits octroyés	43
5.2. En montant de crédits octroyés	43
<b>6. Proportion de prêts mixtes dans les guichets</b>	<b>44</b>
<b>7a. Évolution annuelle de la production des guichets en volume absolu</b>	<b>45</b>
<b>7b. Évolution de la part relative des guichets dans la production annuelle</b>	<b>46</b>
<b>8. Actes par type d'activité du guichet (courtier/prêteur)</b>	<b>47</b>
4.1. Accesspack	47
4.2. Prêts mixtes	47
<b>9. Évolution annuelle de la répartition des actes par types d'activité du guichet</b>	<b>47</b>
<b>10. Actes par but de prêt</b>	<b>48</b>
<b>11. Actes par quotité empruntée</b>	<b>48</b>
11.1. Avec l'assurance-vie	48
11.2. SANS l'assurance-vie	48
<b>12. Actes par âge des emprunteurs</b>	<b>49</b>
<b>13. Actes par durée du prêt</b>	<b>49</b>
<b>14. Actes par province</b>	<b>49</b>
<b>15. Actes par commune</b>	<b>50</b>
<b>16. Actes sur fonds propres des guichets</b>	<b>50</b>
<b>17. Montant moyen prêté</b>	<b>50</b>
<b>18. Taux moyen des prêts</b>	<b>50</b>

## LES CHIFFRES DES PRÊTS À TAUX ZÉRO

<b>1. Évolution mensuelle des contrats signés</b>	<b>51</b>
<b>2. Évolution annuelle des contrats</b>	<b>52</b>
<b>3. Contrats par catégorie de revenus</b>	<b>52</b>
<b>4. Contrats selon l'intermédiaire de crédit</b>	<b>52</b>
4.1. Production par entité locale	52
4.2. Production par guichet	53
<b>5. Contrats par âge des emprunteurs</b>	<b>53</b>
<b>6. Contrats par province</b>	<b>54</b>
<b>7. Contrats par commune</b>	<b>54</b>

## ÉCOPACKS ET RÉNOPACKS

<b>1. Résultats globaux</b>	<b>55</b>
<b>2. Prêts à tempérament</b>	<b>55</b>
2.1. Ancienne réglementation	55
2.1.1. Répartition par catégorie	55
2.1.2. Montants moyens par catégorie	55
2.2. Nouvelle réglementation	56
2.2.1. Montants moyens	56
2.2.2. Répartition par catégorie	56
<b>3. Crédits hypothécaires</b>	<b>56</b>
3.1. Ancienne réglementation	56
3.1.1. Répartition des montants par catégorie	56
3.1.2. Montants moyens par catégorie	56
3.2. Nouvelle réglementation	56
3.2.1. Montants moyens	56
3.2.2. Répartition par catégorie	56
<b>4. Travaux</b>	<b>57</b>

# Les chiffres des 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.

En 2019, 2.677 crédits hypothécaires ont été octroyés pour un montant total de 384.922.910 €. Le taux moyen des crédits hypothécaires octroyés était de 1,96%.

## 1. ÉVOLUTION MENSUELLE

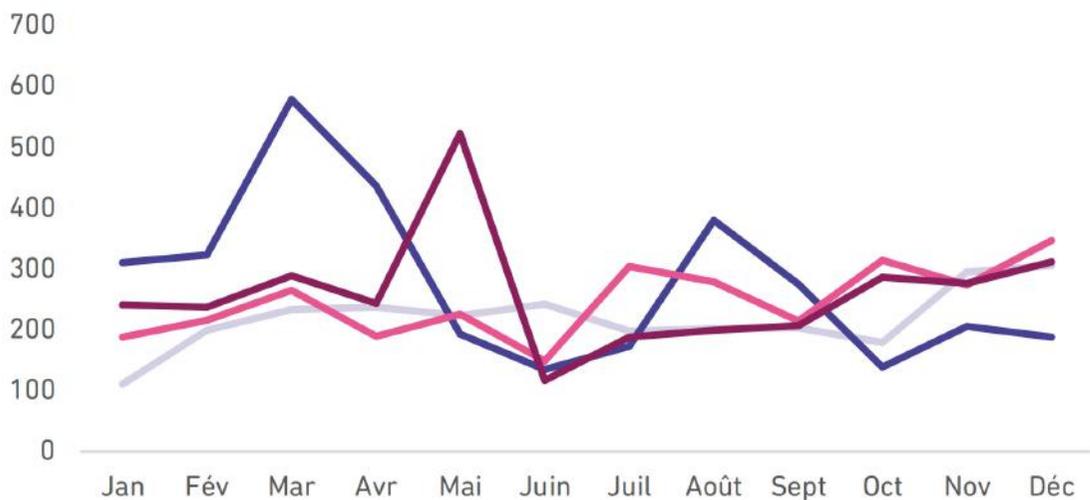
2019	Dossiers immatriculés		Offres		Actes	
	Nb	Montant (en EUR)	Nb	Montant (en EUR)	Nb	Montant (en EUR)
Janvier	241	34.186.332 €	263	37.309.798 €	192	26.672.186 €
Février	237	33.818.339 €	236	32.429.525 €	224	31.645.211 €
Mars	289	41.479.001 €	241	34.607.629 €	246	35.200.609 €
Avril	244	36.016.521 €	234	33.475.431 €	215	29.300.598 €
Mai	523	74.142.133 €	237	35.435.883 €	256	37.344.793 €
Juin	117	16.202.919 €	251	35.277.851 €	231	33.585.993 €
Juillet	188	27.941.532 €	213	30.961.961 €	220	32.553.713 €
Août	199	30.151.680 €	183	26.033.056 €	197	28.184.648 €
Septembre	207	31.353.162 €	213	31.788.592 €	210	30.163.280 €
Octobre	287	41.094.934 €	263	38.683.988 €	216	31.082.815 €
Novembre	277	39.276.670 €	228	32.678.212 €	227	32.893.205 €
Décembre	312	46.387.215 €	236	34.580.639 €	243	36.295.858 €
<b>Total</b>	<b>3121</b>	<b>452.050.439 €</b>	<b>2798</b>	<b>403.262.564 €</b>	<b>2677</b>	<b>384.922.910 €</b>





## Immatriculations 2016 / 2017 / 2018 / 2019

### Évolution mensuelle des immatriculations



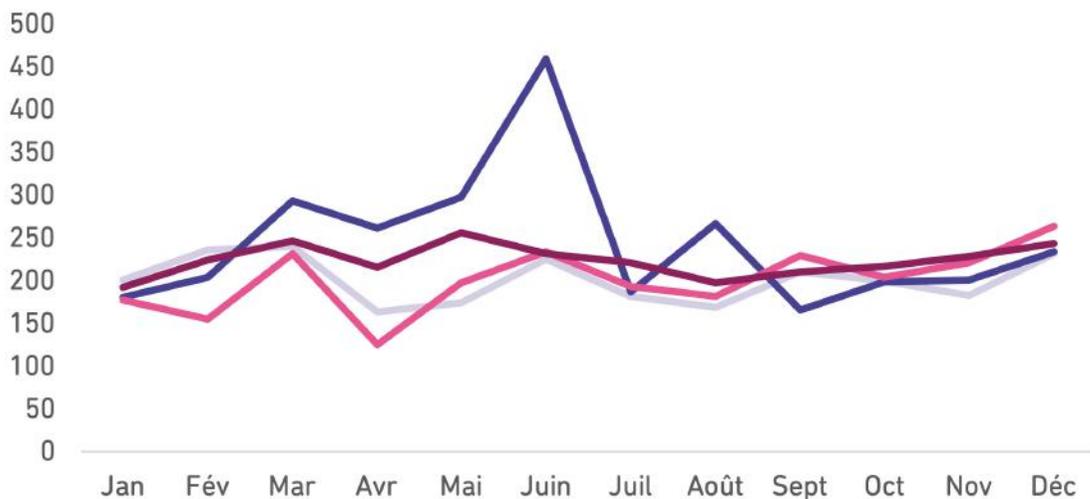
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019

Les taux sont restés inchangés toute l'année.

Le pic d'immatriculations enregistré en mai est lié à l'anticipation de l'entrée en vigueur du nouveau règlement des prêts. Un nouveau règlement crée toujours de l'incertitude pour les guichets et les candidats emprunteurs qui préfèrent de ce fait accélérer l'instruction des demandes.

## Actes 2016 / 2017 / 2018 / 2019

### Évolution mensuelle des actes



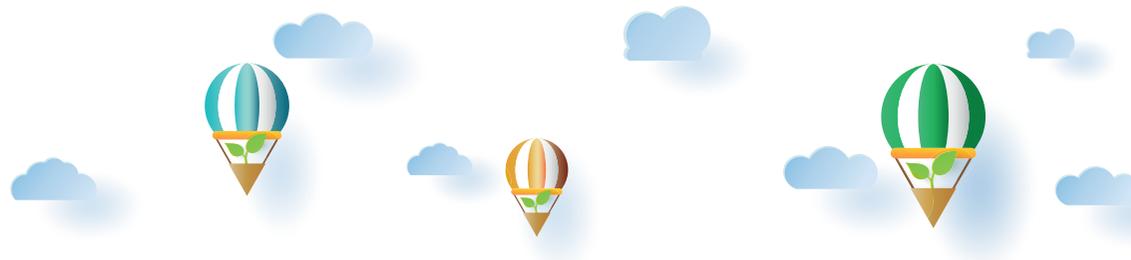
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019

Le pic des immatriculations enregistré en mai a produit ses effets de façon lissée sur les actes.



## 2. ÉVOLUTION ANNUELLE DES OFFRES ET DES ACTES

	Offres		Actes	
	Nb	Montants	Nb	Montants
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 €
2019	2798	403.262.564 €	2677	384.922.910 €



## 3. ACTES PAR CATÉGORIE DE REVENUS

Rappel : depuis le règlement des prêts du 01/01/2016, de nouvelles « classes de revenus » ont été définies :

### ANCIEN SYSTÈME

	RIG du ménage
Cat. 1	< 18.700,00 €
Cat. 2	18.700,01 → 34.200,00 €
Cat. 3	34.200,01 → 51.300,00 €

### SYSTÈME ACTUEL

	RIG du ménage
Cat. 1	< 23.000, 00 €
Cat. 2	23.000,01 → 32.700,00 €
Cat. 3	32.700,01 → 43.200,00 €
Cat. 4	43.200,01 → 53.900,00 €*

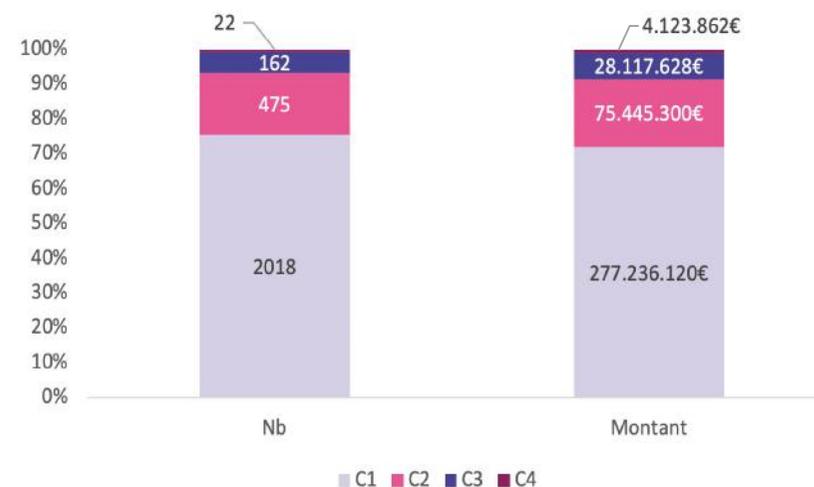
### 3.1. Accesspack

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	1376	73,7%	189.203.171 €	70,1%
C2	349	18,7%	56.112.376 €	20,8%
C3	126	6,8%	21.886.520 €	8,1%
C4	15	0,8%	2.863.347 €	1,1%
<b>Total</b>	<b>1866</b>	<b>100,0%</b>	<b>270.065.414 €</b>	<b>100,0%</b>

### 3.2. Prêts mixtes (Accesspack + Éco/Réno)

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	642	79,2%	88.032.948 €	76,6%
C2	126	15,5%	19.332.924 €	16,8%
C3	36	4,4%	6.231.108 €	5,4%
C4	7	0,9%	1.260.516 €	1,1%
<b>Total</b>	<b>811</b>	<b>100,0%</b>	<b>114.857.496 €</b>	<b>100,0%</b>

Répartition des Accesspacks et prêts mixtes par catégorie



## 4. ACTES PAR GUICHET ET TYPE DE PRÊT

### 4.1. En nombre de crédits octroyés

Guichet	Siège	Accesspack	Prêt mixte	Total
Le Crédit social de la Province du BW	Nivelles	10	3	13
Building	Jumet	37	33	70
Crédit à l'Épargne Immobilière	Mouscron	24	15	39
La Maison Ouvrière de l'Arrond. de Charleroi	Charleroi	80	25	105
Credissimo Hainaut	Tournai	65	40	105
La Prévoyance	La Louvière	80	18	98
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult	Châtelet	89	46	135
Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires réunis	Châtelet	113	49	162
Le Petit Propriétaire	Tournai	49	19	68
Tous Propriétaires	Erquelinnes	94	110	204
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	Ath	135	55	190
Credissimo	Seraing	284	24	308
Crédit Social Logement	Verviers	66	38	104
L'Ouvrier Chez Lui	Huy	34	21	55
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	Liège	255	101	356
Société de Crédit pour Habitations sociales	Malmédy	31	30	61
Terre et Foyer	Ans-Allieur	65	48	113
Crédit Social du Luxembourg	Arlon	112	30	142
La Terrienne du Luxembourg	Marche	64	29	93
Habitation Lambotte	Dinant	41	28	69
ProxiPrêt	Wierde	85	24	109
La Terrienne du Crédit Social	Jambes	49	19	68
Société wallonne du crédit social (SWCS)	Charleroi	4	6	10
<b>Total</b>		<b>1866</b>	<b>811</b>	<b>2677</b>

Les 5 guichets ayant instruits le plus de crédits hypothécaires sont TCL (356 prêts), Credissimo (308 prêts), Tous Propriétaires (204 prêts), la Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut (190 prêts) et le Crédit Social & Les Petits Propriétaires réunis (162 prêts).

Ils représentent 46% de la production totale.

### 4.2. En montant de crédits octroyés

Guichet	Accesspack	Prêt mixte	Total
Le Crédit social de la Province du BW	1.434.702 €	588.778 €	2.023.480 €
Building	4.584.262 €	3.991.880 €	8.576.142 €
Crédit à l'Épargne Immobilière	3.728.161 €	2.231.422 €	5.959.582 €
La Maison Ouvrière de l'Arrond. de Charleroi	10.366.262 €	3.271.295 €	13.637.558 €
Credissimo Hainaut	9.239.483 €	5.597.234 €	14.836.717 €
La Prévoyance	10.216.255 €	2.312.672 €	12.528.927 €
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult	12.460.745 €	6.693.864 €	19.154.609 €
Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires réunis	14.499.015 €	5.802.477 €	20.301.493 €
Le Petit Propriétaire	7.268.861 €	2.742.859 €	10.011.720 €
Tous Propriétaires	11.899.273 €	14.449.713 €	26.348.985 €
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	18.699.998 €	7.292.340 €	25.992.338 €
Credissimo	44.184.741 €	3.415.164 €	47.599.905 €
Crédit Social Logement	9.170.351 €	5.860.888 €	15.031.239 €
L'Ouvrier Chez Lui	5.348.456 €	3.582.605 €	8.931.061 €
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	37.935.039 €	14.972.507 €	52.907.546 €
Société de Crédit pour Habitations sociales	5.143.578 €	4.971.907 €	10.115.486 €
Terre et Foyer	9.387.752 €	7.395.174 €	16.782.926 €
Crédit Social du Luxembourg	17.529.290 €	3.786.037 €	21.315.327 €
La Terrienne du Luxembourg	9.443.473 €	4.093.915 €	13.537.388 €
Habitation Lambotte	6.257.178 €	4.382.784 €	10.639.963 €
ProxiPrêt	13.605.635 €	3.657.334 €	17.262.970 €
La Terrienne du Crédit Social	7.162.546 €	3.103.941 €	10.266.487 €
Société wallonne du crédit social (SWCS)	500.357 €	660.704 €	1.161.061 €
<b>Total</b>	<b>270.065.414 €</b>	<b>114.857.496 €</b>	<b>384.922.910 €</b>

Le montant moyen prêté en 2019 s'élève à 143.789 € (384.922.910 € pour 2677 dossiers). Le guichet avec le montant moyen prêté le plus faible (122.516 €) est Building dont le rayon d'intervention est Charleroi centre.

Deux guichets ont un montant moyen prêté largement supérieur à la moyenne : L'Ouvrier Chez Lui à Huy et la Société de Crédit pour Habitations Sociales à Malmédy.

## 5. ACTES PAR GUICHET ET CATÉGORIE (ACCESSPACK ET PRÊTS MIXTES)

### 5.1. En nombre de crédits octroyés

Guichet	Cat 1	Cat 2	Cat 3	Cat 4	Total
Le Crédit social de la Province du BW	10	3			13
Building	59	10	1		70
Crédit à l'Épargne Immobilière	33	4	1	1	39
La Maison Ouvrière de l'Arr. de Charleroi	88	13	4		105
Credissimo Hainaut	80	16	9		105
La Prévoyance	79	16	2	1	98
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult	98	29	7	1	135
Le Crédit Social & Les Petits Propr. réunis	133	26	3		162
Le Petit Propriétaire	50	12	5	1	68
Tous Propriétaires	167	30	6	1	204
Société Ter. de Crédit Social du Hainaut	142	38	10		190
Credissimo	213	60	31	4	308
Crédit Social Logement	81	16	6	1	104
L'Ouvrier Chez Lui	41	10	4		55
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	264	62	24	6	356
Société de Crédit pour Habitations sociales	39	14	7	1	61
Terre et Foyer	91	18	2	2	113
Crédit Social du Luxembourg	101	30	10	1	142
La Terrienne du Luxembourg	73	15	5		93
Habitation Lambotte	47	17	5		69
ProxiPrêt	72	23	13	1	109
La Terrienne du Crédit Social	49	12	6	1	68
Société wallonne du crédit social (SWCS)	8	1	1		10
<b>Total</b>	<b>2018</b>	<b>475</b>	<b>162</b>	<b>22</b>	<b>2677</b>

Les prêts pour des emprunteurs relevant de la catégorie 1 de revenus représentent 3 prêts sur 4.

La plupart des guichets du Hainaut atteignent 80% de prêts pour cette catégorie d'emprunteurs.

Tandis que les guichets de la province de Namur sont sous les 70%.

### 5.2. En montant de crédits octroyés

Guichet	Cat 1	Cat 2	Cat 3	Cat 4	Total
Le Crédit social de la Prov. du BW	1.556.165 €	467.315 €			2.023.480 €
Building	6.906.148 €	1.548.529 €	121.466 €		8.576.142 €
Crédit à l'Épargne Immobilière	4.959.346 €	621.152 €	161.263 €	217.822 €	5.959.582 €
La Maison Ouvrière	11.296.040 €	1.788.800 €	552.718 €		13.637.558 €
Credissimo Hainaut	10.844.947 €	2.444.853 €	1.546.917 €		14.836.717 €
La Prévoyance	9.542.493 €	2.437.315 €	404.862 €	144.256 €	12.528.927 €
Le Crédit Hyp. O. Bricoult	13.290.521 €	4.637.785 €	1.188.676 €	37.626 €	19.154.609 €
Le Crédit Soc. & Les Pts Pr. réunis	16.457.202 €	3.460.742 €	383.548 €		20.301.493 €
Le Petit Propriétaire	7.146.637 €	1.878.379 €	829.239 €	157.464 €	10.011.720 €
Tous Propriétaires	21.182.521 €	4.034.321 €	1.006.601 €	125.542 €	26.348.985 €
Société Ter. De Crédit Soc. du Ht	18.396.548 €	5.872.575 €	1.723.216 €		25.992.338 €
Credissimo	31.355.200 €	10.178.175 €	5.188.763 €	877.767 €	47.599.905 €
Crédit Social Logement	11.237.168 €	2.563.269 €	1.019.430 €	211.373 €	15.031.239 €
L'Ouvrier Chez Lui	6.343.033 €	1.887.459 €	700.569 €		8.931.061 €
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	37.308.726 €	10.116.012 €	4.292.440 €	1.190.369 €	52.907.546 €
Société de Crédit pour Hab. soc.	5.947.920 €	2.578.972 €	1.421.614 €	166.980 €	10.115.486 €
Terre et Foyer	13.154.702 €	2.854.636 €	399.351 €	374.237 €	16.782.926 €
Crédit Social du Luxembourg	14.530.708 €	4.800.412 €	1.751.840 €	232.368 €	21.315.327 €
La Terrienne du Luxembourg	10.451.853 €	2.261.180 €	824.355 €		13.537.388 €
Habitation Lambotte	6.569.194 €	3.022.867 €	1.047.902 €		10.639.963 €
ProxiPrêt	10.992.127 €	3.736.475 €	2.339.184 €	195.184 €	17.262.970 €
La Terrienne du Crédit Social	6.893.923 €	2.089.596 €	1.090.094 €	192.875 €	10.266.487 €
Société wallonne du crédit social	873.000 €	164.483 €	123.579 €		1.161.061 €
<b>Total</b>	<b>277.236.120 €</b>	<b>75.445.300 €</b>	<b>28.117.628 €</b>	<b>4.123.862 €</b>	<b>384.922.910 €</b>

## 6. PROPORTION DE PRÊTS MIXTES DANS LES GUICHETS

Guichet	% prêts mixtes
Le Crédit social de la Province du BW	23,1%
Building	47,1%
Crédit à l'Épargne Immobilière	38,5%
La Maison Ouvrière de l'Arrond. de Charleroi	23,8%
Credissimo Hainaut	38,1%
La Prévoyance	18,4%
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult	34,1%
Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires réunis	30,2%
Le Petit Propriétaire	27,9%
Tous Propriétaires	53,9%
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	28,9%
Credissimo	7,8%
Crédit Social Logement	36,5%
L'Ouvrier Chez Lui	38,2%
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	28,4%
Société de Crédit pour Habitations sociales	49,2%
Terre et Foyer	42,5%
Crédit Social du Luxembourg	21,1%
La Terrienne du Luxembourg	31,2%
Habitation Lambotte	40,6%
Proxiprêt	22,0%
La Terrienne du Crédit Social	27,9%
Société wallonne du crédit social (SWCS)	60,0%
<b>Total</b>	<b>30,3%</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).

La formule mixte voit son succès augmenter : après un démarrage poussif (19,7% en 2017), la proportion est passée à 28,5% en 2018 et 30,3% en 2019.

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



## 7.A. ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS EN VOLUME ABSOLU

Nom Guichet	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1003 – Crédit Social Prov. BW	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 €	2.023.480 €
1101 – Building S.A.	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 €	8.576.142 €
1102 – Crédit à L'Épargne Imm.	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 €	5.959.582 €
1104 – La Maison Ouvr de Char.	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 €	13.637.558 €
1105 – CREDISSIMO Hainaut	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 €	14.836.717 €
1106 – La Prévoyance S.A.	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 €	12.528.927 €
1108 – Le Crédit Hyp. Bricoult	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 €	19.154.609 €
1109 – Créd.Soc & les P.P Réunis	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 €	20.301.493 €
1111 – Le Petit Propriétaire S.A.	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 €	10.011.720 €
1112 – Notre Maison S.A.	5.472.974 €	6.764.646 €	3.953.264 €	84.208 €	/	/	/	/	/	/
1115 – Tous Propriétaires S.A.	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 €	26.348.985 €
1116 – Soc.Terr. Créd soc. Haint	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 €	25.992.338 €
1201 – Credissimo S.A.	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 €	47.599.905 €
1202 – Crédit Social Logement	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 €	15.031.239 €
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	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 €	8.931.061 €
1206 – Le Travailleur chez Lui	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 €	52.907.546 €
1207 – Soc.de Créd pr HabitSoc.	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 €	10.115.486 €
1208 – Terre et Foyer S.C.	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 €	16.782.926 €
1303 – Crédit Social du Lux	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 €	21.315.327 €
1307 – Terrienne du Lux	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 €	13.537.388 €
1403 – Habitation Lambotte	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 €	10.639.963 €
1406 – PROXIPRET S.A.	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 €	17.262.970 €
1408 – La Terr. du Crédit Social	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 €	10.266.487 €
9999 – SWCS	0 €	1.062.789 €	377.286 €	610.306 €	609.079 €	979.882 €	240.516 €	1.049.601 €	1.169.142 €	1.161.061 €
<b>Total</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>	<b>384.922.910 €</b>



## 7.B. ÉVOLUTION DE LA PART RELATIVE DES GUICHETS DANS LA PRODUCTION ANNUELLE

Nom Guichet	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1003 – Crédit Social Province Brabant W	1,2%	1,0%	0,8%	1,8%	1,4%	1,0%	0,3%	1,6%	0,5%	0,5%
1101 – Building S.A.	1,8%	1,8%	2,8%	2,7%	2,6%	2,6%	2,8%	2,5%	1,9%	2,2%
1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière	2,6%	2,8%	2,8%	3,1%	3,4%	2,3%	2,1%	2,4%	1,7%	1,5%
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	3,5%	3,1%	3,1%	3,5%	2,3%	2,7%	2,6%	2,6%	2,7%	3,5%
1105 – CREDISSIMO Hainaut	5,0%	4,7%	4,4%	4,0%	4,5%	4,6%	4,8%	4,4%	4,0%	3,9%
1106 – La Prévoyance S.A.	2,0%	2,6%	2,9%	3,3%	3,3%	2,9%	2,6%	2,2%	2,8%	3,3%
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	4,7%	4,2%	4,7%	4,2%	4,8%	4,3%	4,5%	4,4%	5,3%	5,0%
1109 – Le Créd.Social & les P.P Réunis	6,1%	5,6%	6,5%	5,3%	5,4%	5,2%	6,0%	5,0%	5,3%	5,3%
1111 – Le Petit Propriétaire S.A.	1,8%	2,1%	2,1%	2,8%	2,6%	2,5%	2,8%	2,3%	2,7%	2,6%
1112 – Notre Maison S.A.	2,1%	1,8%	1,4%	0,0%	/	/	/	/	/	/
1115 – Tous Propriétaires S.A.	7,2%	6,3%	6,8%	5,0%	5,9%	7,1%	6,5%	6,6%	7,2%	6,8%
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	6,8%	6,6%	6,5%	6,7%	6,5%	6,0%	7,0%	6,6%	6,8%	6,8%
1201 – Credissimo S.A.	17,7%	18,5%	17,6%	16,3%	15,5%	18,1%	16,7%	14,8%	14,5%	12,4%
1202 – Crédit Social Logement	2,9%	2,8%	2,8%	3,3%	2,6%	2,6%	1,9%	3,0%	3,1%	3,9%
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	1,7%	2,0%	2,7%	2,7%	2,7%	2,1%	1,5%	2,4%	2,1%	2,3%
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	11,1%	13,6%	9,1%	13,3%	12,2%	14,1%	13,9%	14,8%	16,2%	13,7%
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	1,5%	2,2%	2,8%	2,9%	3,3%	2,3%	3,3%	2,4%	2,6%	2,6%
1208 – Terre et Foyer S.C.	1,6%	1,8%	2,8%	2,6%	2,6%	1,9%	2,3%	2,8%	3,3%	4,4%
1303 – Crédit Social du Luxembourg	4,5%	3,4%	4,2%	3,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,1%	6,2%	5,5%
1307 – Terrienne du Luxembourg	2,3%	2,8%	3,2%	3,4%	3,3%	3,1%	2,7%	4,0%	2,8%	3,5%
1403 – Habitation Lambotte S.A.	3,8%	3,6%	4,1%	3,1%	3,6%	3,0%	4,5%	3,8%	2,7%	2,8%
1406 – PROXIPRET S.A.	4,2%	3,5%	3,4%	3,6%	3,7%	3,4%	3,7%	3,0%	2,9%	4,5%
1408 – La Terrienne du Crédit Social	4,1%	3,1%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	2,2%	3,1%	2,5%	2,7%
9999 – SWCS	0,0%	0,3%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,1%	0,3%	0,4%	0,3%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>									



## 8. ACTES PAR TYPE D'ACTIVITÉ DU GUICHET (COURTIER/PRÊTEUR)

### 8.1. ACCESSPACK

Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	471	905	1376
	63.799.372 €	125.403.800 €	189.203.171 €
2	52	297	349
	8.210.958 €	47.901.418 €	56.112.376 €
3	14	112	126
	2.263.691 €	19.622.829 €	21.886.520 €
4	2	13	15
	362.078 €	2.501.268 €	2.863.347 €
<b>Total</b>	<b>539</b>	<b>1327</b>	<b>1866</b>
	<b>28,9%</b>	<b>71,1%</b>	<b>100,0%</b>
	74.636.099 €	195.429.315 €	270.065.414 €
	<b>27,6%</b>	<b>72,4%</b>	<b>100,0%</b>

### 8.2. PRÊTS MIXTES

Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	264	378	642
	37.007.375 €	51.025.573 €	88.032.948 €
2	46	80	126
	7.161.901 €	12.171.023 €	19.332.924 €
3	16	20	36
	2.850.012 €	3.381.097 €	6.231.108 €
4	4	3	7
	766.411 €	494.104 €	1.260.516 €
<b>Total</b>	<b>330</b>	<b>481</b>	<b>811</b>
	<b>40,7%</b>	<b>59,3%</b>	<b>100,0%</b>
	47.785.698 €	67.071.798 €	114.857.496 €
	<b>41,6%</b>	<b>58,4%</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.

De 2016 à 2018, 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.

En 2019, on note un net tassement de cette proportion. Davantage de dossiers ont été traités par les guichets en mode courtier. C'est lié à deux éléments principalement. D'une part, il y a la difficulté croissante des guichets à gérer les dossiers avec beaucoup de travaux ; ils préfèrent confier cette gestion aux experts de la SWCS. D'autre part, dans le cadre de l'homogénéisation de la politique d'acceptation, certains dossiers qui seraient refusés par le guichet en tant que prêteur sont dorénavant instruits en mode courtier afin que la SWCS soit le prêteur.



## 10. ACTES PAR BUT DE PRÊT

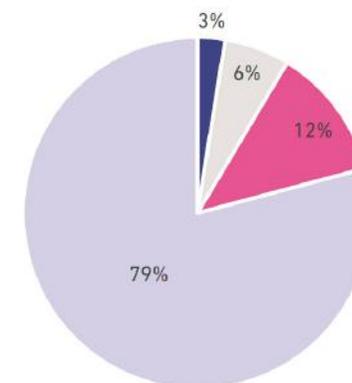
But	
Acquisition	364
Acquisition + travaux	2036
Acquisition d'un logement social	3
Acquisition d'un logement social + travaux	62
Construction	19
Construction d'un logement social	2
Rachat de parts indivises	15
Rachat de parts indivises + travaux	45
Remb. de créance	4
Remb. de créance + rachat parts indivises	14
Remb. de créance + rachat parts indivises + trav.	22
Remb. de créance + travaux	13
Remb. de créance du secteur	3
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises	15
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises + trav.	11
Remb. de créance secteur + travaux	15
Travaux	34
<b>Total</b>	<b>2677</b>



## 11. ACTES PAR QUOTITÉ EMPRUNTÉE

### 11.1. Avec l'assurance-vie

≤ 50%	De 51 à 80%	De 81 à 100%	>100%	Total
69	162	328	2118	2677
2,6%	6,1%	12,3%	79,1%	100,0%



■ ≤ 50% ■ De 51 à 80% ■ De 81 à 100% ■ > 100%

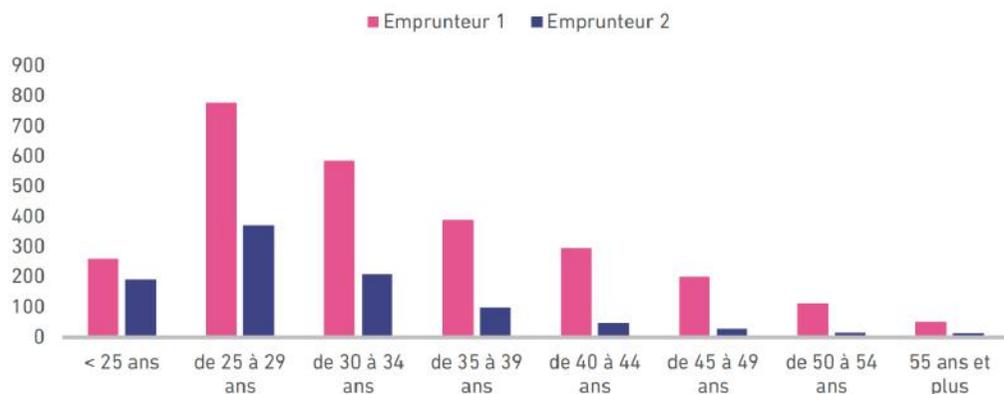
Le secteur du crédit social apporte incontestablement une solution pour les emprunteurs avec peu de fonds propres puisque 80% des prêts sont octroyés pour un montant supérieur à la valeur du logement.

### 11.2. Sans l'assurance-vie

≤ 50%	De 51 à 80%	De 81 à 100%	>100%	Total
<b>79</b>	<b>179</b>	<b>517</b>	<b>1902</b>	<b>2677</b>
3,0%	6,7%	19,3%	71,0%	100,0%

## 12. ACTES PAR ÂGE DES EMPRUNTEURS

Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
< 25 ans	260	193
de 25 à 29 ans	777	373
de 30 à 34 ans	586	210
de 35 à 39 ans	390	98
de 40 à 44 ans	297	48
de 45 à 49 ans	201	29
de 50 à 54 ans	113	16
55 ans et plus	53	14
<b>Total</b>	<b>2677</b>	<b>981</b>



	Prêts aux moins de 25 ans	Prêts aux moins de 30 ans	Prêts aux moins de 35 ans
Personnes empruntant seules	177	592	947
Personnes empruntant à deux*	65	396	641
<b>Total</b>	<b>242</b>	<b>988</b>	<b>1588</b>
Proportion par rapport au total de prêts octroyés (2677)	9,0%	36,9%	59,3%

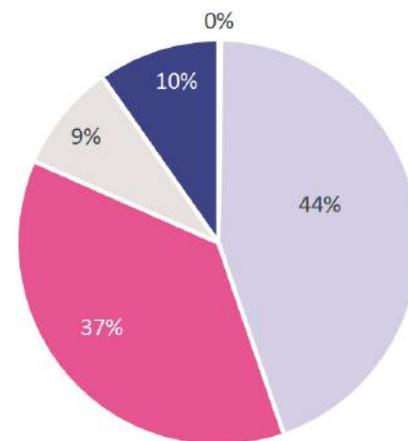
\*la condition d'âge s'applique alors aux deux personnes

## 13. ACTES PAR DURÉE DU PRÊT

Durée	Nb prêts	%
20 ans ou moins	198	7,4%
De + de 20 ans à 25 ans	385	14,4%
De + de 25 ans à – de 30 ans	118	4,4%
30 ans	1976	73,8%
<b>Total</b>	<b>2677</b>	<b>100,0%</b>

## 14. ACTES PAR PROVINCE

BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
6	1191	987	231	262	<b>2677</b>



■ Brabant wallon ■ Hainaut ■ Liège ■ Luxembourg ■ Namur



## 15. ACTES PAR COMMUNE

Commune	Nb prêts
Charleroi	275
Liège	180
Seraing	135
Châtelet	74
La Louvière	69
Herstal	62
Verviers	59
Mouscron	54
Flémalle	46
Saint-Nicolas (Lg.)	46
Boussu	42
Mons	40
Tournai	38
Erquelinnes	36
Ans	34
Colfontaine	34
Courcelles	34
Sambreville	30
Binche	29
Manage	29

Les 20 communes qui comptent le plus de crédits hypothécaires octroyés globalisent 1346 prêts, soit un peu plus de 50% de la production.

Les 3 premières communes sont les mêmes qu'en 2018, 2017 et 2016.



## 16. ACTES SUR FONDS PROPRES DES GUICHETS

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

Avances SWCS	Fonds propres	Total
253.634.465 €	8.866.647 €	262.501.113 €
<b>96,6 %</b>	<b>3,4 %</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.

## 17. 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	136.630 €
2019	<b>143.789 €</b>

Le montant moyen emprunté connaît une forte hausse (+5% par rapport à 2018).

## 18. 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	2,22%
2019	<b>1,96%</b>

Les taux n'ont pas bougé en 2019.



## Les chiffres des prêts à taux zéro

La production des prêts à taux zéro présente l'activité de la SWCS (via les guichets du crédit social et entités locales).

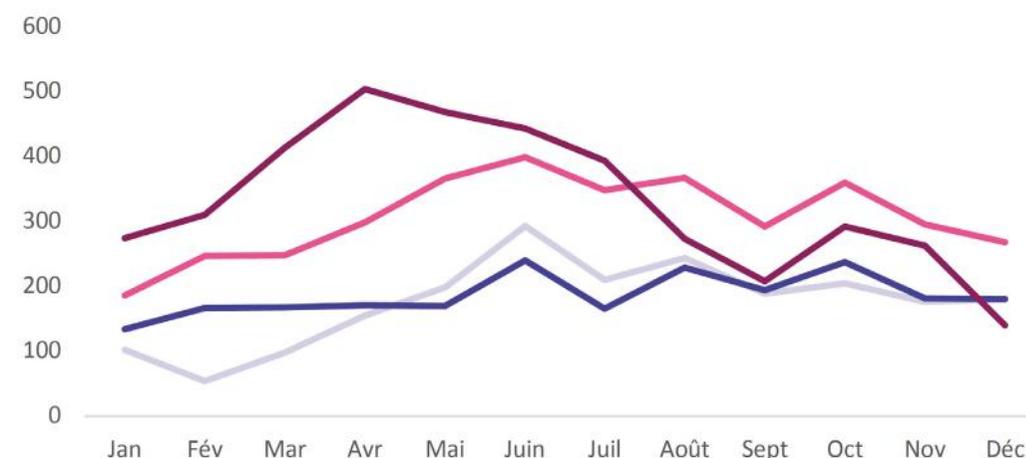
En 2019, 3.984 prêts à taux zéro ont été octroyés pour un montant total de 65.073.816 €. La moyenne du montant du prêt était de 16.333 €. Grâce aux prêts à taux zéro, 11.776 travaux ont été effectués.

### 1. ÉVOLUTION MENSUELLE DES CONTRATS SIGNÉS

2019	Nb	Montant
Janvier	274	4.354.937 €
Février	310	4.877.856 €
Mars	414	6.744.386 €
Avril	504	7.735.909 €
Mai	469	7.583.734 €
Juin	443	7.318.746 €
Juillet	394	6.702.816 €
Août	273	4.714.290 €
Septembre	208	3.645.459 €
Octobre	292	4.780.224 €
Novembre	263	4.472.636 €
Décembre	140	2.142.823 €
<b>Total</b>	<b>3984</b>	<b>65.073.816 €</b>

Contrats signés 2016 / 2017 / 2018 / 2019

PAT : Évolution mensuelle des contrats signés



- 2016
- 2017
- 2018
- 2019

Les PAT ont connu en 2019 une activité contrastée : très soutenue au premier semestre, elle s'est progressivement essoufflée au deuxième semestre. Comme pour les crédits hypothécaires, l'activité a été impactée par l'anticipation de l'entrée en vigueur du nouveau règlement des prêts. L'annonce d'un audit logement obligatoire pour accéder aux primes et aux prêts a amené beaucoup d'emprunteurs à introduire leur demande plus tôt.

## 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 €
2018	3675	59.872.945 €
<b>2019</b>	<b>3984</b>	<b>65.073.816 €</b>

## 3. CONTRATS PAR CATÉGORIE DE REVENUS

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
	Nb	%	Montant	%
C1	1189	29,8%	18.717.723 €	28,8%
C2	825	20,7%	13.314.437 €	20,5%
C3	735	18,4%	11.904.645 €	18,3%
C4	1235	31,0%	21.137.010 €	32,5%
<b>Total</b>	<b>3984</b>	<b>100,0%</b>	<b>65.073.816 €</b>	<b>100,0%</b>

## 4. CONTRATS SELON L'INTERMÉDIAIRE DE CRÉDIT

Intermédiaire	Nombre de prêts		Montant
Guichets	3030	76%	50.008.153 €
Entités locales	724	18%	11.058.260 €
SWCS	230	6%	4.007.403 €
<b>Total</b>	<b>3984</b>	<b>100%</b>	<b>65.073.816 €</b>

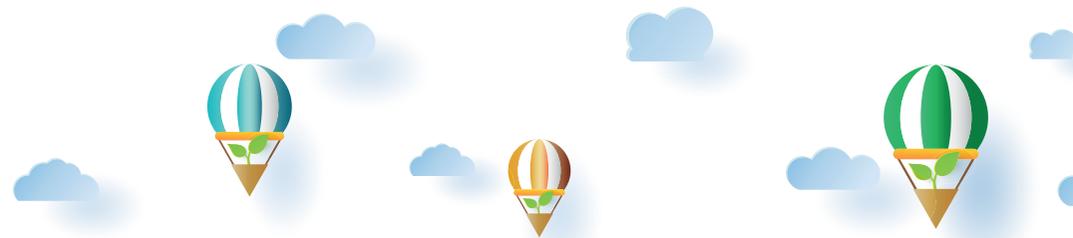
On note que la proportion de prêts à tempérament pris en charge par les entités locales continue à chuter (18% en 2019 contre 20% en 2018 et 24% en 2017), toutefois, en nombre absolu, les entités locales se maintiennent à leur niveau de l'année passée.

### 4.1. Production par entité locale

1150 – Entité locale FRCE Soignies	113	1.757.706 €
1152 – Maison de l'énergie de Charleroi	115	1.719.422 €
1153 – CPAS de La Louvière	85	1.123.168 €
1250 – Liège énergie	135	2.018.843 €
1350 – Province du Luxembourg	141	2.425.190 €
1351 – Famenne Energie	84	1.158.473 €
1450 – CPAS de Sambreville	51	855.458 €
<b>Total général</b>	<b>724</b>	<b>11.058.260 €</b>

#### 4.2. Production par guichet

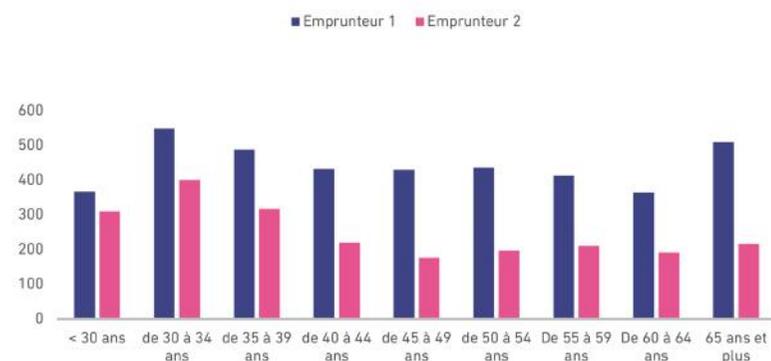
1003 – Crédit Social Province Brabant W	157	3.116.333 €
1101 – Building S.A.	60	952.018 €
1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière	116	1.745.145 €
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	108	1.725.315 €
1105 – CREDISSIMO Hainaut	95	1.493.825 €
1106 – La Prévoyance S.A.	197	3.228.746 €
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	130	2.067.708 €
1109 – Le Créd.Social &les P.P Réunis	113	2.118.661 €
1111 – Le Petit propriétaire S.A.	83	1.426.974 €
1115 – Tous Propriétaires S.A.	176	2.854.856 €
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	128	1.851.501 €
1201 – Credissimo S.A.	200	2.972.791 €
1202 – Crédit Social Logement	293	4.966.243 €
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	80	1.245.563 €
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	273	4.160.054 €
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	74	1.348.156 €
1208 – Terre et Foyer S.C.	124	2.050.079 €
1303 – Crédit Social du Luxembourg	133	2.419.518 €
1307 – Terrienne du Luxembourg	94	1.648.615 €
1403 – Habitation Lambotte S.A.	82	1.258.056 €
1406 – PROXIPRET S.A.	175	2.866.545 €
1408 – La Terrienne du Crédit Social	139	2.491.452 €
<b>Total général</b>	<b>3030</b>	<b>50.008.153 €</b>



#### 5. CONTRATS PAR ÂGE DES EMPRUNTEURS

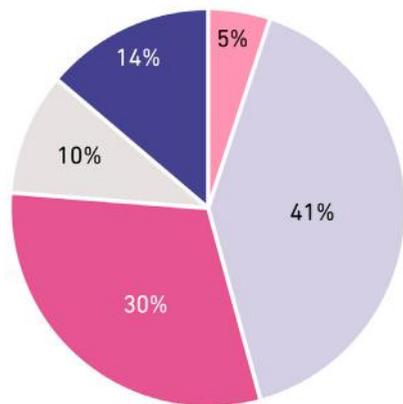
Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
Moins de 30 ans	366	309
De 30 à 34 ans	548	400
De 35 à 39 ans	488	317
De 40 à 44 ans	432	220
De 45 à 49 ans	430	176
De 50 à 54 ans	435	197
De 55 à 59 ans	412	210
De 60 à 64 ans	364	191
65 ans et plus	509	216
<b>Total</b>	<b>3984</b>	<b>2236</b>

Emprunteurs par tranche d'âge à la signature



## 6. CONTRATS PAR PROVINCE

BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
202	1620	1215	396	551	3984



■ Brabant wallon ■ Hainaut ■ Liege ■ Luxembourg ■ Namur



## 7. CONTRATS PAR COMMUNE

Commune	Nb prêts
Charleroi	281
Liège	226
La Louvière	140
Namur	96
Tournai	85
Mouscron	80
Mons	78
Seraing	69
Sambreville	65
Verviers	57
Courcelles	46
Herstal	45
Soignies	45
Binche	42
Châtelet	42
Ath	36
Flémalle	36
Oupeye	36
Manage	34
Ans	33

Les 20 communes qui comptent le plus de prêts à tempérament octroyés globalisent 1572 prêts, soit un peu moins de 40% de la production, en petite baisse par rapport aux 44% de 2017 et 41% de 2018.



# ÉCOPACKS ET RÉNOPACKS

L'année 2019 a été marquée par l'entrée en vigueur le 1er juillet, d'un nouveau règlement des prêts approuvé par le Gouvernement wallon le 16 mai.

Les résultats qui suivent sont donc organisés selon qu'ils relèvent de l'ancienne ou de la nouvelle réglementation.

Les principaux changements sont les suivants :

- ✓ Le produit « Écopack » disparaît ; les travaux qu'il finançait restent bien entendu finançables à taux zéro dans le cadre d'un Rénopack ou d'un Rénoprêt ;
- ✓ Le prêt à taux zéro peut dorénavant prendre 3 formes :
  - Le Rénopack : financement 0% + primes, moyennant audit logement ;
  - Le Rénopack SWCS : financement 0% + primes, moyennant expertise SWCS, seulement pour les travaux de toiture et d'électricité ;
  - Le Rénoprêt : financement 0% sans prime.

## 1. RÉSULTATS GLOBAUX

	PAT	CH	Total
Nb	3984	811	4795
Montant prêté	65.073.816 €	13.480.009 €	78.553.825 €

## 2. PRÊTS À TEMPÉRAMENT

### 2.1. Ancienne réglementation

	Rénopack	Écopack	Éco/Rénopack	Total
Nb	683	1039	1918	3640
€ prêtés	9.101.780 €	10.117.475 €	40.841.086 €	60.060.341 €
Primes réno	1.087.961 €	4334 €	5.334.841 €	6.427.137 €
Primes éco	/	1.065.084 €	5.096.776 €	6.161.860 €

#### 2.1.1. Répartition par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Nb	1084	751	675	1130	3640
	29,8%	20,6%	18,5%	31,0%	100,0%
€ prêtés	17.423.722 €	12.239.262 €	10.976.094 €	19.421.263 €	60.060.341 €
Primes réno	3.258.416 €	1.348.178 €	853.401 €	967.142 €	6.427.137 €
Primes éco	2.931.511 €	1.386.805 €	880.173 €	963.371 €	6.161.860 €

#### 2.1.2. Montants moyens par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Nb	1084	751	675	1130	3640
€ prêtés	16.074 €	16.297 €	16.261 €	17.187 €	16.500 €
Primes réno	3.006 €	1.795 €	1.264 €	856 €	1.766 €
Primes éco	2.704 €	1.847 €	1.304 €	853 €	1.693 €



## 2.2. Nouvelle réglementation

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénooprêt	Total
Nb	21	134	189	344
€ prêtés	612.820 €	2.600.715 €	1.799.939 €	5.013.474 €
Primes	232.721 €	851.402 €	/	1.084.123 €

### 2.2.1. Montants moyens

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénooprêt	Total
Nb	21	134	189	344
€ prêtés	29.182 €	19.408 €	9.523 €	14.574 €
Primes	11.082 €	6.354 €	/	/

### 2.2.2. Répartition par catégorie

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénooprêt	Total
Cat. 1	4	48	53	105
Cat. 2	9	22	43	74
Cat. 3	1	21	38	60
Cat. 4	7	43	55	105
Total	21	134	189	344

## 3. CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

### 3.1. Ancienne réglementation

	Rénopack	Écopack	Éco/Rénopack	Total
Nb	210	27	446	683
Montant prêté	2.200.122 €	293.963 €	8.959.435 €	11.453.520 €
Primes réno	439.323 €	8.524 €	1.651.174 €	2.099.022 €
Primes éco	/	29.474 €	973.502 €	1.002.975 €

#### 3.1.1. Répartition des montants par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Nb	546	99	31	7	683
	79,9%	14,5%	4,5%	1,0%	100,0%
€ prêtés	9.106.933 €	1.703.670 €	532.058 €	110.859 €	11.453.520 €
Primes réno	1.827.141 €	217.745 €	48.662 €	5.475 €	2.099.022 €
Primes éco	840.933 €	132.114 €	29.329 €	600 €	1.002.975 €

#### 3.1.2. Montants moyens par catégorie

	C1	C2	C3	C4	Total
Nb	546	99	31	7	683
€ prêtés	16.679 €	17.209 €	17.163 €	15.837 €	16.769 €
Primes réno	3.346 €	2.199 €	1.570 €	782 €	3.073 €
Primes éco	1.540 €	1.334 €	946 €	86 €	1.468 €

### 3.2. Nouvelle réglementation

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénooprêt	Total
Nb	2	89	37	128
€ prêtés	83.589 €	1.302.306 €	640.593 €	2.026.489 €
Primes	29.344 €	369.531 €	/	398.875 €

#### 3.2.1. Montants moyens

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénooprêt	Total
Nb	2	89	37	128
€ prêtés	41.795 €	14.633 €	17.313 €	2.026.489 €
Primes	14.672 €	4.152 €	/	/

#### 3.2.2. Répartition par catégorie

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénooprêt	Total
Cat. 1	2	70	24	96
Cat. 2	0	16	11	27
Cat. 3	0	3	2	5
Cat. 4	0	0	0	0
Total	2	89	37	128

#### 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 €
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>

# LES COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION EN EUROS

ACTIF		2019	2018
<b>ACTIF IMMOBILISES</b>	<b>20/28</b>	<b>5 221 429,21</b>	<b>5 075 100,40</b>
<i>II. Immobilisations incorporelles</i>	21	534 908,97	144 154,51
<i>III. Immobilisations corporelles</i>	<b>22/27</b>	<b>4 686 514,04</b>	<b>4 930 939,69</b>
A. Terrains & constructions	22	4 367 282,74	4 538 991,77
B. Mobilier & matériel roulant	24	319 231,30	391 947,92
<i>IV. Immobilisations financières</i>	<b>28</b>	<b>6,20</b>	<b>6,20</b>
A. Entr. Avec lien de participation		0,00	0,00
1. participations	282	0,00	0,00
2. créances	283		
B. Autres immob. Financières		6,20	6,20
1. actions et parts	284	6,20	6,20
2. créances et cautionnements	285/8		
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>29/58</b>	<b>3 280 558 828,99</b>	<b>3 145 275 788,48</b>
<i>V. Créances à plus d'un an</i>	<b>29</b>	<b>2 905 315 667,78</b>	<b>2 811 512 559,96</b>
A. créances commerciales	290	2 900 562 336,90	2 805 968 088,44
B. autres créances	291	4 753 330,88	5 544 471,52
<i>VI. Stocks et commandes en cours</i>	<b>3</b>	<b>1 168 168,35</b>	<b>1 361 137,49</b>
A. Stocks	30/36	1 168 168,35	1 361 137,49
1. approvisionnements	30/31		
2. en-cours de fabrication	32		
3. produits finis	33		
4. marchandises	34		
5. immeubles destinés à la vente	35	1 168 168,35	1 361 137,49
6. acomptes versés	36		
B. Commandes en cours	37		
<i>VII. Créances à un an au plus</i>	<b>40/41</b>	<b>240 843 641,63</b>	<b>222 580 158,91</b>
A. Créances commerciales	40	185 231 136,65	184 246 674,49
B. Autres créances	41	55 612 504,98	38 333 484,42
<i>IX. Valeurs disponibles</i>	<b>54/58</b>	<b>132 769 359,50</b>	<b>109 276 725,34</b>
<i>X. Comptes de régularisation</i>	<b>490/1</b>	<b>461 991,73</b>	<b>545 206,78</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>20/58</b>	<b>3 285 780 258,20</b>	<b>3 150 350 888,88</b>





PASSIF		2019	2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10/15</b>	<b>179 105 763,75</b>	<b>180 960 939,91</b>
<i>I. Capital</i>	<i>10</i>	<i>15 775 043,77</i>	<i>15 775 043,77</i>
A. Capital souscrit	100	15 775 043,77	15 775 043,77
B. Capital non appelé	101		
<i>IV. Réserves</i>	<i>13</i>	<i>137 148 477,35</i>	<i>132 412 589,16</i>
A. Réserves légale	130	1 577 504,38	1 577 504,38
B. Réserves indisponibles	131	99 014 181,13	99 014 181,13
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133	36 556 791,84	31 820 903,65
<i>VI. Subsidés en capital</i>	<i>15</i>	<i>26 182 242,63</i>	<i>32 773 306,98</i>
<b>PROV &amp; IMPOTS DIFFERES</b>	<b>16</b>	<b>1 349 065,19</b>	<b>1 695 963,31</b>
<i>VII. impôts différés</i>	<i>168</i>	<i>1 349 065,19</i>	<i>1 695 963,31</i>
<b>DETTES</b>	<b>17/49</b>	<b>3 105 325 429,26</b>	<b>2 967 693 985,66</b>
<i>VIII. Dettes à plus d'un an</i>	<i>17</i>	<i>2 422 265 955,25</i>	<i>2 290 515 128,43</i>
A. Dettes financières	170/4	2 403 065 955,25	2 290 515 128,43
1. emprunts subordonnés	170		
2. obligataires non subord	171	678 150 000,00	699 083 333,43
3. dettes de location-financement	172		
4. établissements de crédit	173	1 724 681 570,54	1 591 129 097,67
5. autres emprunts	174	234 384,71	302 697,33
B. Autres dettes	178/9	19 200 000,00	0,00
<i>IX. Dettes à un an au plus</i>	<i>42/48</i>	<i>414 766 095,30</i>	<i>420 504 855,94</i>
A. Dettes échéant dans l'année	42	118 140 010,10	158 296 623,01
B. Dettes commerciales	44	216 921,53	220 217,38
1. fournisseurs	440/4	216 921,53	220 217,38
2. effets à payer	441		
C. Dettes fiscales, salariales	45	665 205,82	1 187 894,77
1. impôts	450/3	3 989,10	502 630,41
2. rémunérations & chges sociales	454/9	661 216,72	685 264,36
D. Autres dettes	47/48	295 743 957,85	260 800 120,78
<i>X. Comptes de régularisation</i>	<i>492/3</i>	<i>268 293 378,71</i>	<i>256 674 001,29</i>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>10/49</b>	<b>3 285 780 258,20</b>	<b>3 150 350 888,8</b>

<b>COMPTE DE RESULTATS</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>I. Ventes et prestations</b>	<b>70/74</b>	<b>96 444 271,31</b>	<b>101 027 663,60</b>
A. Intérêts reçus	70	77 035 811,50	81 685 006,87
B. Variation des encours	71		
C. Production immobilisée	72		
D. Autres produits d'exploitation	74	19 408 035,90	19 340 303,81
E. Produits d'exploitation non récurrents	76A	423,91	2 352,92
<b>II. Coût des ventes et prestations</b>	<b>60/645</b>	<b>98 454 307,19</b>	<b>96 378 147,79</b>
A. Approvisionnements et marchandises	60	88 122 440,34	85 824 672,63
1. intérêts payés	600/8	87 929 471,20	85 831 991,46
2. variation des stocks	609	192 969,14	-7 318,83
B. Services et bien divers	61	3 374 126,46	3 055 616,02
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62	6 899 060,63	6 770 512,42
D. Amortissements et Réductions de valeur	630	483 813,40	408 357,34
E. RDV sur stocks et créances commerciales	631/4	-798 805,76	-117 509,19
F. Provisions pour risques & charges	635/7		
G. Autres charges d'exploitation	640/8	347 629,57	349 153,09
H. Charges d'exploitation portées à l'actif	649		
I. Charges d'exploitation non récurrentes	66A	26 042,55	87 345,48
<b>III. Bénéfice / perte d'exploitation</b>	<b>70/64</b>	<b>-2 010 035,88</b>	<b>4 649 515,81</b>
<b>IV. Produits financiers</b>	<b>75</b>	<b>6 749 738,31</b>	<b>7 041 892,91</b>
A. Produits des immobilisations financières	750		0,00
B. Produits des actifs circulants	751		0,00
C. Autres produits financiers	752/9	6 591 064,53	7 041 892,91
D. Produits financiers non récurrents	76B	158 673,78	0,00
<b>V. Charges financières</b>	<b>65</b>	<b>108 737,02</b>	<b>573 624,29</b>
A. Charges des dettes	650	27 495,78	28 823,63
B. Réductions de valeurs s/ actifs circulants	651		0,00
C. Autres charges financières	652/9	81 241,24	544 800,66
D. Charges financières non récurrentes	66B		
<b>VI. Bénéfice / perte avant impôts</b>	<b>70/65</b>	<b>4 630 965,41</b>	<b>11 117 784,43</b>



VII. Prélèvements sur les impôts différés (+)	780	346 898,12	370 619,13
VIII. Transfert aux impôts différés (-)	680		
<b>IX. Impôts sur le résultat</b>	<b>67/77</b>	<b>-241 975,34</b>	<b>-522 055,02</b>
A. Impôts	670/3	-241 975,34	-522 055,02
B. Régularisations d'impôts	77		0,00
<b>X. Bénéfice / perte de l'exercice</b>	<b>70/67</b>	<b>4 735 888,19</b>	<b>10 966 348,54</b>

### AFFECTATION ET PRELEVEMENTS

A. Bénéfice à affecter	70/69	4 735 888,19	10 966 348,54
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	4 735 888,19	10 966 348,54
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	0,00	0,00
2. Sur les réserves	792	0,00	0,00
C. Affectations aux capitaux propres	691/2	4 735 888,19	10 966 348,54
2. Aux autres réserves	6921	4 735 888,19	10 966 348,54

### III. ETAT DES IMMOBILISATION CORPORELLES (rubriques 22 à 27 de l'actif)

	GLOBAL rubrique 21	GLOBAL rubrique 22	GLOBAL rubrique 23	GLOBAL rubrique 24
<b>A) VALEUR D'ACQUISITION</b>				
Au terme de l'exercice précédent	9 240 325,12	5 917 413,27	1 140,75	2 153 273,21
Mutations de l'exercice :				
* Acquisitions, y compris la production immobilisée	567 182,22	372,74		62 587,25
* Cessions et désaffectations (-)			-	76 011,70
* Transferts d'une rubrique à une autre (+) (-)				
Ecart de conversion				
Au terme de l'exercice	9 807 507,34	5 917 786,01	1 140,75	2 139 848,76
<b>C) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEURS(-)</b>				
Au terme de l'exercice précédent	9 096 170,61	1 378 421,50	1 140,75	1 761 325,29
Mutations de l'exercice :				
* Actés	176 427,76	172 081,77		135 303,87
* Repris car excédentaires (-)				
* Acquis de tiers				
* Annulés à la suite de cessions et désaffectations (-)			-	76 011,70
* Transférés d'une rubrique à une autre (+) (-)				
Au terme de l'exercice	9 272 598,37	1 550 503,27	1 140,75	1 820 617,46
<b>D) VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (A) - (C)</b>	<b>534 908,97</b>	<b>4 367 282,74</b>	<b>-</b>	<b>319 231,30</b>

### IV. ETAT DES IMMOBILISATION financieres (rubrique 28 de l'actif)

	2019	2018
Entreprise avec lien de participation - actions et parts		
* Valeur comptable nette au terme de l'exercice	282	-



## VI. COMPTES DE REGULARISATION

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

2019

* Charges diverses à reporter	132 003,73
* Différentiel d'actualisation SRD	329 988,00

## VII. ETAT DU CAPITAL

### A. CAPITAL SOCIAL

1. Capital souscrit au terme de l'exercice	100	15 775 043,77
2. Représentation du capital Catégories d'actions	8702	15 775 043,77

## VIII. ETAT DES DETTES

### Dettes (ou partie des dettes)

A. Ventilation des dettes à l'origine à plus d'un an, en fonction de leur valeur résiduelle	Echéant dans l'année	Ayant + d'un an mais 5ans au + à courir	Ayant + de 5ans à courir
Dettes financières 880	118 140 010,10	542 230 675,61	1 880 035 279,64
<b>Total des dettes 891</b>	<b>118 140 010,10</b>	<b>542 230 675,61</b>	<b>1 880 035 279,64</b>
<b>B. Dettes garanties</b>			
Dettes financières 8921			2 520 103 268,02
<b>Total des dettes garanties 9061</b>			<b>2 520 103 268,02</b>
<b>C. Dettes fiscales, salariales et sociales</b>			
Dettes fiscales non échues 9073			
Dettes fiscales estimées 450			3 989,10
Autres dettes salariales et sociales 9077			661 216,72

## IX. COMPTE DE REGULARISATION

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

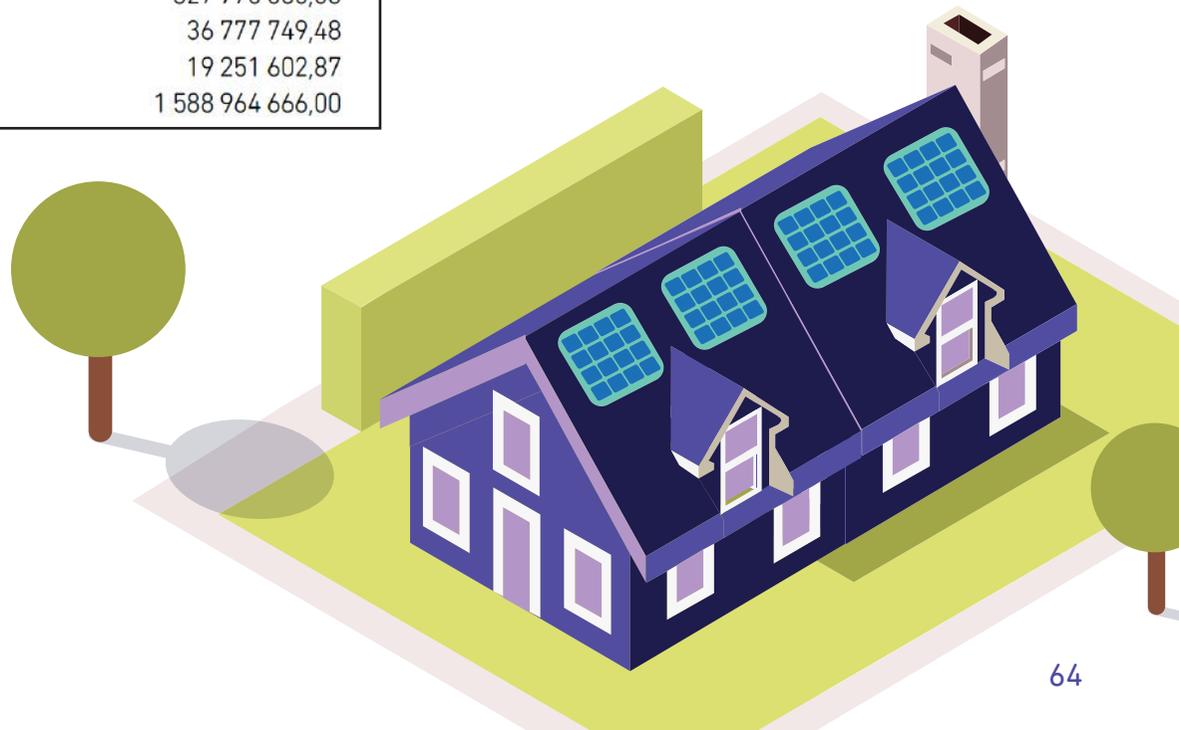
2019

* Charges à imputer-divers	385 707,72
* Intérêts courus sur emprunts	29 959 643,23
* Intérêts courus sur produits de couverture	3 929 966,92
* Dotation en capital (différentiel de flux)	233 417 498,05
* Autres produits à reporter	600 562,79

<b>X. RESULTAT D'EXPLOITATION ET RESULTAT FINANCIERS</b>			
<i>Produits d'exploitation</i>			
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A. Chiffre d'affaire net</b>			
Activité de service		77 035 811,50	81 685 006,87
<b>B. Autres produits d'exploitation</b>			
<b>Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics</b>	<b>740</b>	<b>18 577 752,64</b>	<b>18 617 804,49</b>
<i>Charges d'exploitation</i>			
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A. Travailleurs inscrits au registre du personnel</b>			
Nombre total à la date de clôture	9086	111,00	108,00
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents tps plein	9087	104,80	104,40
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	169 807,00	170 788,00
<b>B. Frais de personnel</b>			
Rémunérations et avantages sociaux	620	4 990 117,74	4 892 482,97
Cotisations	621	1 293 827,03	1 276 937,39
Primes patronales pour ass. Extralégales	622	40,00	40,00
Autres frais de personnel	623	377 609,45	392 531,39
Pensions de retraite et de survie	624	237 466,41	208 520,67
<b>C. Réduction de valeur</b>			
<b>1. sur créances commerciales</b>			
Actées	9112	1 196 703,21	1 218 664,21
Reprises	9113	1 995 508,97	1 336 173,40
<b>2. Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	58 328,20	54 264,27
Autres	641/8	289 301,37	294 888,82
<b>Résultats financiers</b>			
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A. Produits financiers récurrents</b>			
Subsides en capital	9125	6 591 064,35	7 041 764,27
<b>B. Charges financières récurrentes</b>			
Charges financières diverses		81 241,24	544 800,66



<b>XI. PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS</b>			
		<b>PRODUITS</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A. Produits non récurrents</b>	<b>76</b>	<b>159 097,69</b>	<b>2 352,92</b>
Plus-value sur réalisation d'immobilisation incorporelles et corporelles	7630	-	-
Plus-value sur réalisation d'immobilisation financières	7631	158 673,78	
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	423,91	2 352,92
		<b>CHARGES</b>	
<b>A. Charges non récurrentes</b>	<b>66</b>	<b>26 042,55</b>	<b>87 345,48</b>
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	26 042,55	87 345,48
<b>XII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>			
		<b>AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN</b>	
		<b>2019</b>	
Emprunts garantis par la Région Wallonne		2 473 103 268,03	
Emprunts garantis par l'Etat fédéral		47 000 000,00	
Opérations sur taux d'intérêts		327 775 000,00	
Réservations pour avances aux guichets		36 777 749,48	
Offres -prêts aux particuliers		19 251 602,87	
Inscriptions hypothécaires		1 588 964 666,00	





# CONTACT

## SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL SA

Éditeur responsable: Nathalie Ombelets,  
Directrice générale de la SWCS

Rue de l'Ecluse, 10 • 6000 Charleroi  
Service Contact : 078/158 008  
E-mail : [contact@swcs.be](mailto:contact@swcs.be)

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



# Rapport de gestion du Conseil d'administration à l'Assemblée générale du 14 mai 2020

## 1) Commentaire des comptes annuels 2019.

- Les comptes annuels proposés à l'approbation de l'assemblée générale présentent un total de bilan de 3.285.780.258,20 € (contre 3.150.350.888,88 € à fin 2018) et un bénéfice de 4.735.888,19 € (contre un bénéfice de 10.966.348,54 € en 2018).
- La SWCS a levé de nouveaux emprunts garantis par la Région wallonne pour un montant total de 200.000.000€ à un taux moyen nettement inférieur aux taux du passé. (1,08%).

Le montant inscrit au budget régional pour la dotation 2019 de la SWCS était de 22 millions. Le montant définitif s'élève à 8.305.164 €. Cette sous-consommation de la dotation régionale s'explique principalement par l'effet conjugué du faible taux obtenu sur les emprunts, et du maintien du tarif de la SWCS. En effet, l'évolution des taux sur le marché aurait pu conduire à une réduction de notre tarif, mais nous avons observé une demande de crédits hypothécaires soutenue tout au long de l'année. Une baisse du tarif aurait probablement eu pour effet d'augmenter cette demande qui n'aurait pas pu être absorbée par les guichets.

La Région a encore versé la dotation spéciale de 6 millions d'€, destinée à combler les malis de dotation du passé, liés aux vagues de remboursements anticipés. Le Gouvernement s'est engagé à maintenir la dotation spéciale de 6 millions d'€ au budget régional permettant ainsi de couvrir l'ensemble des déficits à horizon 2022 :

Etat des lieux des dotations perçues	calcul SWCS	vst RW (BUDGET)	diff
<b>Solde dotations antérieures:</b>			498.257,26
<b>Dotation 2014</b>	13.372.271,00	22.000.000,00	8.627.729,00
<b>Dotation 2015</b>	38.199.218,44	22.000.000,00	-16.199.218,44
<b>Dotation 2016</b>	36.269.111,24	22.000.000,00	-14.269.111,24
<b>Dotation 2017</b>	37.151.000,00	44.000.000,00	6.849.000,00
<b>Dotation 2018</b>	11.174.059,00	6.000.000,00	-5.174.059,00
<b>Dotation 2019</b>		6.000.000,00	6.000.000,00
<b>TOTAL CUMULE à fin 2019:</b>	<b>136.165.659,67</b>	<b>122.000.000,00</b>	<b>-13.667.402,41</b>
<b>A PAYER PAR:</b>			
<b>Dotation 2020</b>		6.000.000,00	-7.667.402,41
<b>Dotation 2021</b>		6.000.000,00	-1.667.402,41
<b>Dotation 2022</b>		1.667.402,41	0,00

- Le résultat de l'exercice 2019 a bénéficié de la reprise annuelle du subside en capital<sup>1</sup> à raison de 6.932.610,85 € (dont 346.630,55 € de prélèvement sur les impôts différés), conformément aux règles d'évaluation.

<sup>1</sup> A la suite d'une modification du système de comptabilisation des subsides perçus dans le cadre du financement par la dotation en capital (période de 1988 à 2002), les provisions anciennement constituées sous la rubrique « 165 Provision prime en capital » figurent depuis 2004 sous cette rubrique. Ce subside fait l'objet d'un transfert en résultat progressif suivant un tableau d'amortissement théorique, avec un prélèvement parallèle de la provision pour impôts différés.

La charge fiscale 2019 est estimée à 188.989,10 €. La SWCS a effectué des versements anticipés, dont 185.000 € sont affectés à 2019, le surplus a fait l'objet d'un report sur 2020. La SWCS continue à faire application des dispositions légales en matière de déduction pour capital à risque. En application des articles 205bis à 205novies « déduction pour capital à risque » du Code des impôts sur les revenus, le montant des intérêts notionnels calculés pour 2019 s'élève à 50.419,39 €.

- A fin 2019 :
  - Le ratio de solvabilité, qui mesure le rapport entre les capitaux propres et l'encours net des créances hypothécaires & avances aux guichets (de manière à couvrir le risque de débiteurs qui ne sont pas encore déclarés comme défaillants) est de 4,60% (4,96% à fin 2018) ;
  - Le ratio de liquidité reprenant les actifs circulants (hors créances à long terme, stocks et comptes de régularisation) par rapport aux dettes court terme (étant entendu que les comptes de régularisation ne sont pris en considération ni à l'actif ni au passif) est de 90% (79% à fin 2018);
  - L'endettement bancaire, qui mesure le rapport entre les emprunts contractés pour financer l'activité et les moyens immobilisés dans les créances est de 89% (88% à fin 2018);
  - La rentabilité, mesurant le rapport entre le résultat après impôt et les capitaux propres est de 2,64% (6.06% à fin 2018).
- Dans le cadre de la mise en conformité à la réglementation Wbfin, des délégations spéciales ont été conférées par le Conseil d'administration aux directeurs pour les engagements, liquidations et ordres de paiements relatifs aux dépenses d'investissement et aux dépenses courantes de fonctionnement d'un montant inférieur à 2.500 euros HTVA, ainsi que pour le lancement, l'exécution et l'attribution des marchés de faibles montants inférieurs à 2.500 euros HTVA.
- La réforme des prêts, couplée au nouveau régime des primes, est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2019. Au niveau des prêts à tempérament, cette réforme a remplacé les anciens « écopack » et « rénopack » par:
  - Le Rénopack = Financement à 0% + prime(s) moyennant un audit logement ;
  - Le Rénopack SWCS = Financement à 0% + prime(s) moyennant une expertise SWCS (toiture et électricité);
  - Le Rénoprêt = Financement à 0% sans prime

Cette réforme vise également le financement des travaux permettant de maintenir les personnes âgées et/ou handicapées dans leur logement et le financement du prêt jeunes <sup>2</sup>  
En outre, le montant maximum du prêt à taux zéro est porté à 60.000 € et la durée de remboursement est portée à 30ans maximum.

- Le projet de fusion entre le SWCS et la SWL, initié fin 2018, n'a pas pu être concrétisé sous l'ancienne législation.
- La SWCS a procédé à la modification de ses statuts pour les mettre en conformité au décret du 29 mars 2018 modifiant les décrets des 12 février 2004 relatif au statut d'administrateur public et du 12 février 2004 relatif aux commissaires du Gouvernement et aux missions de contrôle des réviseurs au sein des organismes d'intérêt public, visant à renforcer la gouvernance et l'éthique au sein des organismes wallons.

---

<sup>2</sup> Le règlement général du 16 mai 2019, définissant les principes généraux d'octroi des crédits par les SWCS et les guichets du crédit social, prévoit le financement des frais d'achat (droits d'enregistrement, honoraires du notaire pour l'acquisition, frais d'inscription hypothécaire, commission versée à l'agence immobilière si à charge de l'acheteur) d'un premier logement pour les moins de 35 ans, et ce que le crédit hypothécaire soit souscrit auprès de la SWCS et des guichets ou auprès du secteur bancaire.

- La SWCS a dans ses missions (art.175.2 §3 10° du Code wallon de l’Habitation durable) « l’accompagnement aux candidats emprunteurs notamment par la mise à disposition aux guichets du crédit social de moyens humains nécessaires à cet accompagnement. Face au constat d’un afflux de demandes de PAT et aux difficultés rencontrées par certains guichets en termes de ressources humaines, la SWCS a mis en place, au sein de son équipe, une cellule (« l’Agence ») visant d’une part à couvrir la production non assurée par les guichets et d’autre part, à soutenir de manière temporaire les guichets faisant état de difficultés conjoncturelles.
- La SWCS développe un outil analytique permettant de déterminer le coût de revient de ses activités. Une nomenclatures d’activités a ainsi été définie (au sein de chaque service et de manière transversale) afin de déterminer le temps passé par les membres du personnel de la SWCS sur chacune d’elles. La valorisation de ce temps de travail, couplée à une répartition des frais de fonctionnement de la SWCS permettra de déterminer le coût de ses activités.

## **2) Capital de la société - filiales.**

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

## **3) Événements importants survenus après la clôture de l’exercice.**

- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Communauté germanophone exerce la compétence logement sur son territoire. La SWCS et le Fonds du Logement wallon remplissent, à titre transitoire et moyennant rétribution, leurs missions sur le territoire de langue allemande pour le compte de la Communauté germanophone.

## **4) Circonstances susceptibles d’avoir une influence notable sur la société.**

- Le renouvellement des mandats des fonctionnaires généraux devrait avoir lieu au 1<sup>er</sup> trimestre 2020.
- Le renouvellement du Conseil d’administration de la SWCS est prévu dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre.
- Le nouveau contrat de gestion liant la Région et la SWCS devrait être mis en place dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2020.
- La stratégie wallonne à long terme de rénovation énergétique des bâtiments met en œuvre les directives européennes relatives à la performance énergétique des bâtiments, à l’efficacité énergétique et à la promotion de l’utilisation d’énergie renouvelable. L’objectif « Label A » en 2050 pour tous les bâtiments induit un besoin de rénovation ambitieux de 45.000 logements par an. La SWCS est un des acteurs de la mise en œuvre de cette stratégie. Dans ce cadre, elle verra ses missions évoluer, on peut citer par exemple l’objectif de soutenir financièrement les copropriétés.

## **5) Succursales**

Néant

## **6) Recherche et développement**

Néant

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

La SWCS bénéficie encore des taux court terme négatifs dans le cadre de ses programmes de billet de trésorerie. Elle emprunte à taux négatifs sur les maturités inférieures à un an. Dans le cadre de la couverture de ses programmes de billets de trésorerie, la SWCS a levé 50 millions EUR de swaps de taux d'intérêts en 2019.

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

- La mise en œuvre des recommandations du Conseil national de sécurité dans le cadre de la gestion de la pandémie du Covid-19 amène la SWCS à revoir ses modes de fonctionnement. Le travail à distance est privilégié. L'impact sur l'activité de la SWCS est encore toutefois difficilement chiffrable. En effet, les mesures de confinement imposées aux citoyens, induisent une diminution des transactions immobilières (plus de possibilité de visiter une maison, report des signatures des compromis, des contrats de crédits, ...) et une suspension observée de nombreux chantiers. Par ailleurs, les mesures mises en place par le Gouvernement fédéral pour soutenir et aider financièrement les particuliers (et les entreprises) auront un coût pour les organismes prêteurs. En effet, les reports de paiements préconisés par les autorités impacteront les flux de trésorerie attendus pour 2020.

**9) Rapport de rémunération des administrateurs.**

Nom & Prénom	Fonction	Date de désignation	Date fin de mandat	Nbre de séances du CA en 2019	Nbre de présences au CA	Nbre de séances du Comité d'audit en 2019	Nbre de présences au Comité d'audit	Rémunération totale perçue en 2019
Napoli Basilio	Président du CA	19-09-13		12	10	N/A	N/A	0,00
Deschamps Sébastien	Vice-président du CA	13-02-14		12	12	4	4	8.872,44
Barbaix Laurence	Administratrice	19-09-13		12	8	N/A	N/A	2.956,24
Besseling Yves	Administrateur	14-12-17		12	9	N/A	N/A	3.800,88
Cencig Ornella	Administratrice	19-09-13	13-09-19	12	7	N/A	N/A	2.956,24
Desalle Caroline	Administratrice	14-12-17		12	0	N/A	N/A	0,00
Doyen Régis	Administrateur	19-09-13		12	12	4	4	5.067,84
Kötten Siegfried	Administrateur	19-09-13		12	10	N/A	N/A	4.223,20
Marique Sylvie	Administratrice	19-09-13		12	0	N/A	N/A	0,00
Marnette Stéphane	Administrateur	03-03-16		12	0	N/A	N/A	0,00
Monnier Bernard	Administrateur	19-09-13		12	1	N/A	N/A	0,00
Verhaeghe Corinne	Administratrice	19-09-13		12	11	N/A	N/A	4.645,52
Mayerus Jean-François	Commissaire du GW	31-08-17	03-10-19	12	7	4	3	2.956,24
Voisin Séverine	Commissaire du GW	21-09-17	03-10-19	12	8	4	2	3.378,56
Ben Achour Rim	Commissaire du GW	03-10-19		12	3	4	1	1.266,96
Piron Gauthier	Commissaire du GW	03-10-19		12	3	4	1	1.266,96

Nathalie Ombellets  
(Signature)

Signature numérique de  
Nathalie Ombellets (Signature)  
Date : 2020.04.28 14:27:31  
+02'00'

**Nathalie OMBELETS,**  
Directrice générale

NAPOLI  
Basilio

Signature numérique de  
NAPOLI Basilio  
Date : 2020.04.27  
22:22:17 +02'00'

**Basilio NAPOLI,**  
Président du Conseil d'administration

« Société wallonne du crédit social », en abrégé  
« S.W.C.S. » SA  
Rue de l'Écluse, n° 21 - 6000 Charleroi

Exercice clos le  
31 décembre 2019

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

**CHARLEROI (HQ):**

Rue de Bomerée 89  
6534 Gozée  
Belgique

+32 (0) 71 70 08 44

+32 (0) 71 70 33 41

charleroi@audicia.be

**GENAPPE (BW):**

Rue des écoles 19  
1456 Houtain-le-Val  
Belgique

+32 (0) 67 28 74 71

+32 (0) 67 28 74 77

genappe@audicia.be



Rue de la Régence 2, B-1000 Bruxelles  
T +32 2 551 83 14 - F +32 2 551 87 09

## **Rapport du collège des commissaires à l'assemblée générale des actionnaires de la société anonyme « Société wallonne du crédit social », en abrégé « S.W.C.S. » pour l'exercice clos le 31 décembre 2019**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société anonyme « Société wallonne du crédit social », en abrégé « S.W.C.S. » (la « société » par la suite), nous vous présentons notre rapport de collège des commissaires. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que membre du collège des commissaires par l'assemblée générale du 15 juin 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de membre du collège des commissaires vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la SA « Société wallonne du crédit social » durant 3 exercices consécutifs (tandis que le signataire du cabinet Audicia a exercé préalablement le mandat à travers une autre entité juridique durant 3 exercices consécutifs).

En vertu de l'article 175.15 du Code wallon de l'habitation durable, un membre du collège de commissaires a été nommé par la chambre française de la Cour des comptes du 29 avril 2008.

### **Rapport sur l'audit des comptes annuels**

#### ***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société anonyme « Société wallonne du crédit social », comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 3.285.780.258,20 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 4.735.888,19.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### ***Fondement de l'opinion sans réserve***

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

### ***Autre point***

Nous attirons l'attention sur le compte d'exécution du budget au 31/12/2019 qui présente un solde de financement SEC de € 29.877.050,11.

### ***Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels***

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### ***Nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels***

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans

leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du collège des commissaires contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la

circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies les concernant par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies

dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport de collège des commissaires. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

## Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

### *Responsabilités de l'organe de gestion*

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

### *Responsabilités du collège des commissaires*

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en

Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### *Aspects relatifs au rapport de gestion*

À l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion.

### ***Mention relative au bilan social***

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1<sup>er</sup>, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la Loi, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mandat.

### ***Mentions relatives à l'indépendance***

Nos cabinets de révision n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et sont restés indépendants vis-à-vis de la société au cours de son mandat.

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

### ***Autres mentions***

Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Le collège des commissaires invite la S.W.C.S. à se conformer aux dispositions, applicables aux organismes de type 2 en matière budgétaire et comptable, du décret du 15 décembre 2011 portant organisation du budget, de la comptabilité et du rapportage des unités d'administration publique wallonnes et des arrêtés du gouvernement wallon du 8 juin 2017<sup>1</sup>.

Sur ces bases, le collège des commissaires recommande de poursuivre la mise en place d'une comptabilité des engagements telle que prévue à l'article 83 du décret et d'organiser le contrôle des engagements et des liquidations.

---

<sup>1</sup> - Arrêté du gouvernement wallon portant organisation des contrôle et audit internes budgétaires et comptables ainsi que du contrôle administratif et budgétaire des services du gouvernement wallon, des services administratifs à comptabilité autonome, des entreprises régionales, des organismes et du service du médiateur en Région wallonne.  
- Arrêté du gouvernement wallon portant organisation de la structure et de la justification du budget des services

administratifs à comptabilité autonome, des entreprises régionales et des organismes en Région wallonne.  
- Arrêté du gouvernement wallon portant diverses mesures relatives à l'exécution du budget, aux comptabilités budgétaire et générale ainsi qu'au rapportage des unités d'administration publique wallonnes

Le collège des commissaires recommande également au conseil d'administration de désigner formellement les différents acteurs financiers attachés aux fonctions d'ordonnateur, de comptable et de receveur/trésorier.

L'identité du receveur/trésorier doit en outre faire l'objet d'une publication officielle.

Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Charleroi, le 27 avril 2020

Le collège des commissaires

« AUDICIA » ScPRL

Représentée par



Philippe BERIOT

Réviseur d'entreprises associé

COUR DES COMPTES

Représentée par



Alain BOLLY

Membre de la Cour - Greffier