



# RAPPORT ANNUEL 2020 DE LA SWCS



# SOMMAIRE

<b>I</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>	<b>VI</b>	<b>LES PERSPECTIVES 2021</b>	<b>33</b>
	Les chiffres clés	4			
	Le mot de la Directrice générale	5	<b>VII</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>35</b>
	La SWCS	6		Les chiffres 2020	36
<b>II</b>	<b>L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ</b>	<b>15</b>			
	Témoignages	16			
	Le contexte en Wallonie	17			
<b>III</b>	<b>LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS</b>	<b>18</b>			
	Témoignages	19			
	Le contexte en Wallonie	20			
<b>IV</b>	<b>LES PRÊTS DE LA SWCS</b>	<b>21</b>			
	L'Accesspack	22			
	Le Rénopack et le Rénoprêt	24			
	Le Locaprêt	29			
<b>V</b>	<b>L'ACTIVITÉ 2020</b>	<b>30</b>			
	Le recouvrement des créances	31			
	Les réalisations marquantes de la SWCS	32			



# 1. INTRODUCTION



# LES CHIFFRES CLÉS



**CRÉDIT  
HYPOTHÉCAIRE**



**PRÊT  
À TAUX ZÉRO**



**2.663**  
Prêts

**2.399**



Prêts octroyés aux  
ménages ayant des  
revenus précaires  
à modestes



**44.644.282 €**  
Montant prêté



**2079**  
Prêts



**411.288.033 €**  
Montant prêté



**2.542**  
Emprunteurs de  
moins de 35 ans



**21.474 €**  
Montant moyen d'un prêt



**154.445 €**  
Montant moyen  
d'un prêt



**2.105**  
Quotité  
supérieure à 100%

# LE MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

**Dans le contexte exceptionnel de l'année 2020, la Société wallonne du crédit social a joué un rôle essentiel auprès des ménages dont les revenus ont été impactés par la crise sanitaire.**

Ainsi, dans le respect de la charte adoptée par le secteur financier et les autorités de contrôle, elle a permis à ses débiteurs en difficulté de reporter le remboursement de leur crédit hypothécaire ou de leur crédit rénovation. Ce report s'est avéré un réel soulagement, une véritable bouffée d'oxygène, pour certains ménages qui ont perdu quasi du jour au lendemain une grande partie de leurs revenus.

En outre, un nouveau type de prêt a été développé pendant le premier confinement, le locaprêt, qui a permis aux locataires d'emprunter l'équivalent de 6 mois de loyer lorsqu'en raison de la crise, il leur était impossible de faire face à leurs charges locatives.

Pour la SWCS, il était primordial d'apporter son soutien aux personnes en difficulté financière.

Les équipes de la SWCS mais également nos partenaires ainsi que les guichets et les entités locales, sont restées disponibles en permanence pour répondre aux questions et rassurer mais aussi accompagner les nouveaux projets d'acquisition ou de rénovation. Nombreux sont en effet les ménages qui ont profité de la crise pour prendre de grandes décisions par rapport à leur logement.

Je voudrais particulièrement remercier l'ensemble des collaborateurs de la SWCS, des guichets et des entités locales ; grâce à leur travail quotidien, dans des conditions qui n'ont pas toujours été optimales, ils ont donné encore davantage de sens à la mission sociale qui est la nôtre.

**Nathalie Ombelets**  
**Directrice générale**

## LE LOCAPRÊT

Un nouveau type de prêt a été développé pendant le premier confinement, le locaprêt, qui a permis aux locataires d'emprunter l'équivalent de 6 mois de loyer lorsqu'en raison de la crise, il leur était impossible de faire face à leurs charges locatives.

# 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) :

## 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.

## 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.

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. 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.

**2009**

**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.

## LA SWCS EN QUELQUES DATES

**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.

**2020**

- ✓ Suite à la crise de la Covid 19, la Wallonie met en place le locaprêt pour permettre aux locataires impactés de faire face à leurs dépenses locatives.
- ✓ La SWCS, permet le report sans frais du paiement des mensualités de leur prêt hypothécaire.



## 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.

La production 2020 de la SWCS a pu être financée sans nouvelle intervention régionale. En effet, le coût régional de l'activité 2020 est de 4,87 millions € qui ont été prélevés sur la partie non utilisée de la dotation 2019.

## 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 aussi bien 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

N° FSMA : 70400  
N° d'agrément pour les prêts à la consommation : 212836  
TVA BE 0473.771754 RPM Charleroi

# LE BILAN SOCIAL DE LA SWCS

Au 31 décembre 2020, la SWCS comptait 111 agents :

 **96 agents** contractuels et **15 statutaires** (1 statutarisation en 2020)

 **107 temps pleins** et **4 temps partiels** :

 **71 femmes** et **40 hommes**.

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

Au total, près de 250 personnes, au sein de la SWCS et du réseau de partenaires, se mobilisent pour permettre aux ménages wallons d'accéder à la propriété et à la rénovation durable de leur logement.

## SÉLECTIONS

Cette année a été marquée par 8 procédures de sélection qui concernent des engagements dans toutes les directions de la SWCS.

## FORMATIONS

La crise sanitaire nous a contraints à revoir rapidement et complètement le plan de formation 2020 : en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des mesures prises par rapport à l'organisation du travail, certaines formations ont été reportées, d'autres ont été transformées en e-learning, et d'autres encore ont été mises en place afin de soutenir les agents dans ces conditions exceptionnelles de travail (cf. la formation relative à la gestion du stress dans le cadre du télétravail,

particulièrement adaptée au confinement).

À peine 50% du plan de formation (8 formations / 20 programmées) ont pu être réalisées.

En outre, on peut noter aussi que, du fait de cette crise sanitaire, 70,52% des formations qui ont pu être données l'ont été en e-learning. Malgré ces contraintes, la SWCS a fait suivre à son personnel un total de 330,5 jours (2.353,75 heures de formation). Tous les membres du personnel ont suivi au moins une formation.

## TÉLÉTRAVAIL

La situation sanitaire nous a obligé à faire prêter tous les membres du personnel en travail à domicile. Ce changement dans notre manière de travailler s'est fait naturellement. En effet, 39 agents bénéficiaient déjà d'un jour de télétravail structurel au début 2020. La Direction de l'informatique et des technologies a dû s'adapter aux conditions de travail exceptionnelles liées à la pandémie. La totalité des agents se sont retrouvés en télétravail du jour au lendemain impliquant une remise en question de la manière de travailler et des outils qui vont avec. Il a aussi fallu veiller à fluidifier le

réseau qui ne s'attendait pas à recevoir autant de connexions à distance simultanées. Les équipes sécurité et réseau ont ainsi mis toute une série de choses en place afin de rendre le plus confortable possible le travail à domicile. En parallèle, notre call center s'est vu équipé d'une nouvelle téléphonie. Nos conseillers n'ont désormais plus de téléphone, ils reçoivent et gèrent les appels directement sur leur ordinateur, leur permettant par la même occasion de prendre les appels en télétravail. Cette année a aussi été celle du renouvellement des ordinateurs. 90% d'entre eux ont en effet

été remplacés par des appareils neufs et plus performants. Parmi les nouveautés, nous noterons également que la SWCS utilise désormais OwnCloud. L'année

2020 a aussi demandé beaucoup d'investissement sur des projets dont l'aboutissement est fixé en 2021... Nous vous en reparlerons donc l'année prochaine!

## RÉMUNÉRATION DES MEMBRES 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 25 juin 2020, le renouvellement du Conseil d'administration a été effectué. En application du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, la rémunération brute perçue en 2020 par chaque administrateur et commissaire du Gouvernement wallon est reprise dans le tableau ci-dessous :

Il est à noter que, conformément à l'article 15bis, §1er, 5° du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, aucune rémunération n'a été versée 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.

Nom & Prénom	Fonction	Date de mandat	Fin de mandat	Rémunération brute totale perçue en 2020
Napoli Basilio	Président du CA	19/09/2013	25/06/2020	0€
Martin Nicolas	Président du CA	25/06/2020		10.348,47€
Brulard Yves	Vice-Président du CA	25/06/2020		4.201,46€
Barbaix Laurence	Administratrice	25/06/2020		5.574,47€
Besseling Yves	Administrateur	25/06/2020		5.152,15€
Chauffoureau Léa	Administratrice	25/06/2020		0€
Ciccarella David	Administrateur	25/06/2020		3.446,01€
Covolán Noé	Administrateur	25/06/2020		2.584,51€
Desalle Caroline	Administratrice	14/12/2017	25/06/2020	0€
Deschamps Sébastien	Administrateur	25/06/2020		8.040,25€
Doyen Régis	Administrateur	25/06/2020		6.435,98€
Duhaut Françoise	Administrateur avec voix consultative (DG04)			0€
Fryns Michael	Administrateur	25/06/2020		3.446,01€
Gailly Marie-Anne	Administratrice	25/06/2020		3.015,26€
Kötten Siegfried	Administrateur	19/09/2013	25/06/2020	2.136,89€
Leroy Natacha	Administratrice	25/06/2020		3.446,01€
Liessens Matthieu	Administrateur	25/06/2020		3.446,01€
Marique Sylvie	Administratrice	19/09/2013	25/06/2020	0€
Marnette Stéphane	Administrateur	03/03/2016	25/06/2020	0€
Monnier Bernard	Administrateur	19/09/2013	16/01/2020	0€
Verhaeghe Corinne	Administrateur	19/09/2013	25/06/2020	2.136,89€
Martin Céline	Commissaire du GW	05/03/2020		6.030,52€
Ben Achour Rim	Commissaire du GW	03/10/2019	05/03/2020	0€
Piron Gauthier	Commissaire du GW	03/10/2019		6.435,98€
<b>TOTAL</b>				<b>75.876,87€</b>

(\* ) 12 Séances rémunérées en 2020 + régularisation de la séance de 12/2019

## LE MINISTRE COMPÉTENT

La SWCS est un organisme qui dépend du Ministre du Logement. Au début de l'année 2020 cette fonction était prise en charge par M. Pierre-Yves DERMAGNE. M. Christophe COLLIGNON a été désigné pour lui succéder en octobre 2020.

## 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 collégalement. 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 6 fois en 2020.

Un audit de conformité des pratiques et procédures de la SWCS par rapport à la charte sur le report de paiement des crédits hypothécaires a été réalisé en mai/juin 2020. Dans le contexte de la crise sanitaire liée à la COVID 19, de multiples mesures de soutien des particuliers et des entreprises ont été prises par les différents Gouvernements. Un accord est notamment intervenu entre le Gouvernement fédéral, la Banque Nationale et Febelfin pour permettre les reports de mensualités des crédits hypothécaires sous certaines conditions. À la suite de cet accord, Febelfin et la Banque Nationale ont publié la Charte fixant les détails du report de paiement pour les crédits hypothécaires. C'est dans ce cadre que l'audit a été mené.

- ✓ **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'agréeer 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 2020, il a publié 6 avis sur les matières suivantes : modification du décret PEB, la réforme de la fonction consultative, le plan wallon de sortie de la pauvreté, le plan de rénovation du logement public, la modification des normes de salubrité en lien avec l'habitation légère, les mesures adoptées dans le cadre de la crise sanitaire. Différents invités ont réalisé des communications orales : le Professeur Jean-Marie Halleux a présenté le fruit de son travail à l'Université de Liège, le Directeur général de la SWCS et le Directeur général de la SLRB ont présenté leur institution respective, leurs enjeux et les grands dossiers qui font leur actualité.
- **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 concernant la mise à jour de sa stratégie de rénovation et réorienter les politiques qui en découlent. Début 2020, le consultant présentait ses conclusions à l'ensemble des participants. En décembre dernier, le Gouvernement adoptait définitivement la stratégie mise à jour.

# LES PARTENAIRES DU CRÉDIT SOCIAL

## LES GUICHETS DU CRÉDIT SOCIAL

La SWCS travaille en collaboration avec 22 guichets du 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 décembre 2015 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 2020 des guichets a été marquée bien sûr par la crise sanitaire, qui a nécessité une réorganisation complète du traitement des dossiers par les guichets, tout en respectant les normes du SPF Economie et de la FSMA. Malgré la crise et cette réorganisation, le montant des crédits hypothécaires octroyés a augmenté (411,29 millions en 2020 contre 384,92 millions en 2019) et ce malgré une très légère diminution du nombre de prêts octroyés (2.663 prêts en 2020

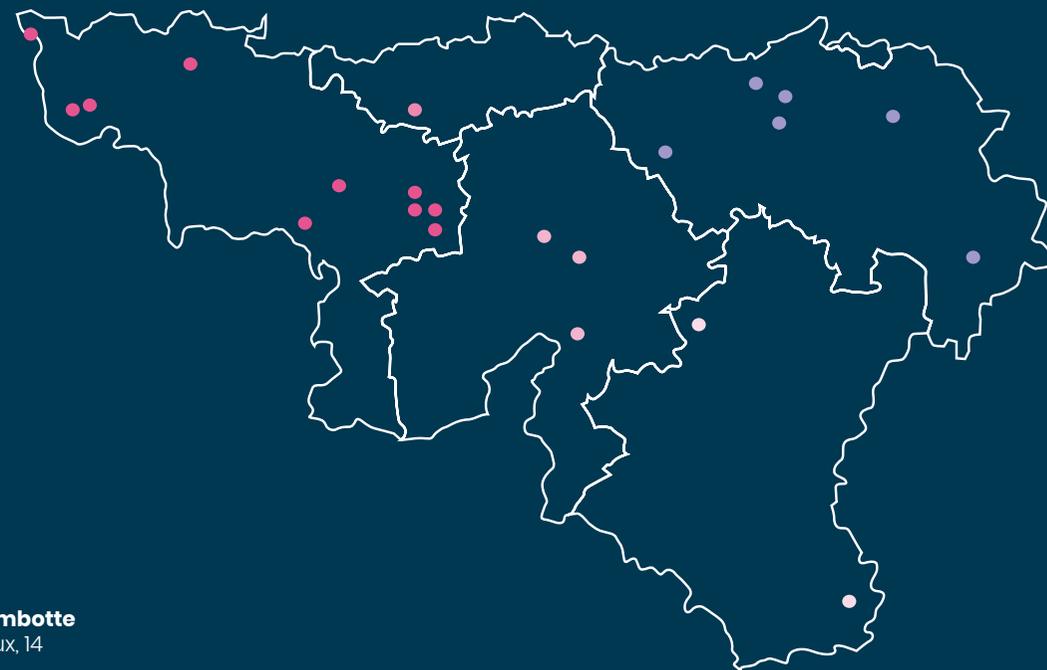
contre à 2.677 en 2019), ce qui s'inscrit en ligne avec les analyses selon lesquelles la crise a eu un impact à la hausse sur le marché immobilier.

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 été de 94% en 2020. Cela témoigne d'une activité soutenue en 2020. 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 et la possibilité pour la SWCS de répartir de façon plus lissée la production sur la Wallonie.



# 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**

Quai Saint-Brice, 35  
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.verviere@skynet.be

- **Crédissimo**

Rue des Prémontés, 4  
4000 LIÈGE  
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 MARCHE-EN-FAMENNE  
084/32.21.02  
terlux1307@gmail.com

# LES ENTITÉS LOCALES

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.

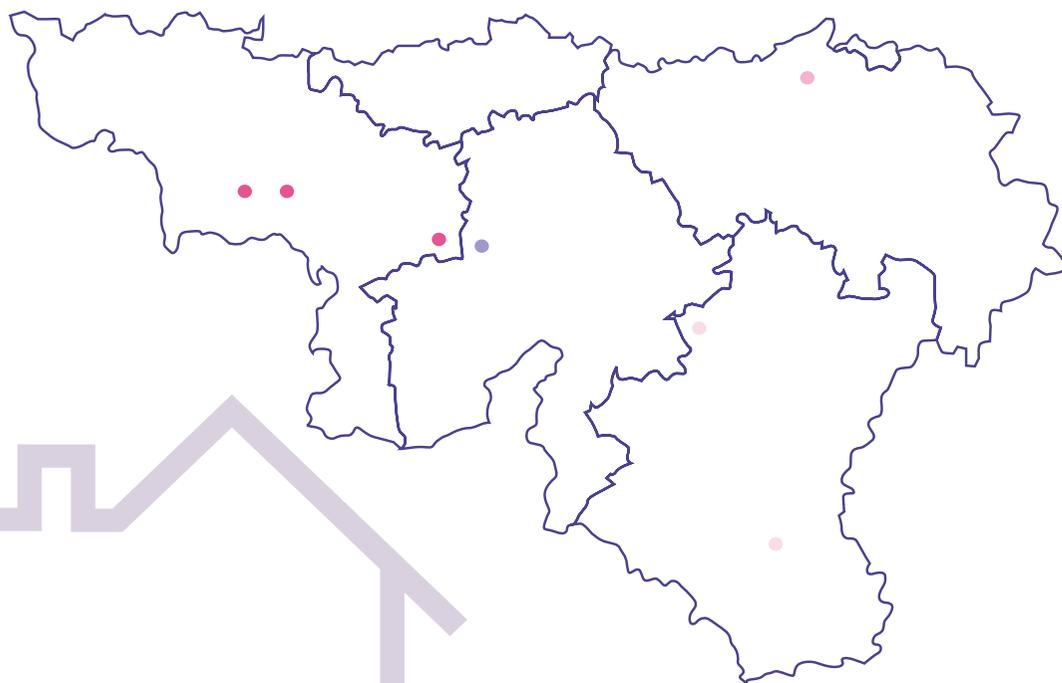
Dans ce contexte, les activités des entités locales ont dû évoluer d'une mission de prêteur vers celle de courtier afin de préparer les dossiers de demandes de prêt pour le compte de la SWCS et du FLW, tout en se concentrant sur le volet « accompagnement social » des demandeurs.

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'un rapport réalisé par le CEHD pour fin juin 2021 et sur base duquel le Gouvernement se positionnera quant à la poursuite des activités des entités locales.

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

● **Cadre de vie - Guichet Energie Logement**

Place Communale, 1  
7100 LA LOUVIÈRE  
064/27.80.15  
b.delalune@lalouviere.be

● **Maison de l'Énergie de Charleroi**

Boulevard Joseph II, 64  
6000 CHARLEROI  
071/20.71.60  
yves.peigneur@cpascharleroi.be

● **Liège Énergie Maison de l'Habitat de la Ville de Liège**

Rue Léopold, 37  
4000 LIÈGE  
04/221.56.40  
info@liegeenergie.be

● **Province de Luxembourg Service Rénopack - Rénoprêt**

Square Albert 1er, 1  
6700 ARLON  
063/21.26.61  
ecopack@province-luxembourg.be

● **Famenne-Energie**

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

● **Service Énergie du CPAS de Sambreville**

Avenue Franklin Roosevelt, 14  
5060 SAMBREVILLE  
071/26.60.36  
energieCPAS@sambreville.be



## 2. L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



# TÉMOIGNAGE

EDWINA, 30 ANS, JEMAPPES



Edwina, 30 ans, vit seule avec sa fille de 15 mois.

Quelques années auparavant, alors qu'elle vivait en couple, Edwina avait pu acheter une maison grâce à la Société wallonne du crédit social, découvert grâce à un bon bouche-à-oreille. «La SWCS donnait la possibilité aux jeunes de pouvoir acheter avec un crédit englobant les frais notariaux, les assurances-vie, ...».

Mais suite à une séparation, « je me suis retrouvée seule avec ma fille de 15 mois. Il m'était alors impossible de pouvoir faire les travaux afin de rendre la maison vivable. Il fallait que je trouve une solution ! »

C'est ainsi qu'Edwina a décidé de se tourner une nouvelle fois vers la SWCS : « C'est grâce au crédit social que les travaux ont été réalisés pour rendre la maison tout à fait vivable. J'allais pouvoir enfin être à la maison avec ma fille. »

Elle a ainsi pu refaire sa toiture, l'installation du chauffage, et bien d'autres travaux.

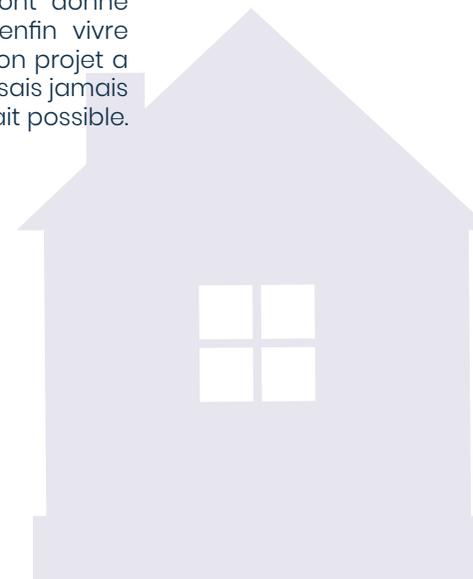
Edwina remercie toute l'équipe de la SWCS : « Les collaborateurs ont donné le maximum pour aboutir à mon souhait et pour que je puisse enfin vivre convenablement avec ma fille. Un travail professionnel et dévoué à mon projet a été effectué, c'est assurément parfait ! Je suis super heureuse, je ne pensais jamais que cette situation serait débloquée. J'ai même reçu plus que ce qui était possible. C'est vraiment top ! »

Montant du crédit logement : 117.000 €

Montant du crédit travaux : 40.000€

Durée du crédit : 30 ans

Montant mensualité : 519€/mois



# LE CONTEXTE EN 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 des difficultés 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. Certaines banques proposent parfois 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 €. À 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.

# 3. LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS



# TÉMOIGNAGE

## FRÉDÉRIC, 44 ANS, TAINTIGNIES

Frédéric, 44 ans, vit seul avec ses 2 enfants à charge dans une maison à Taintignies. Il était absolument nécessaire pour lui d'effectuer des travaux de rénovation dans sa maison mais financièrement, il était impossible de pouvoir concrétiser son projet.

« C'est excessivement onéreux et les moyens me manquent. Voilà mon problème ! Une connaissance me fit part de la possibilité d'obtenir un taux à 0% pour effectuer mes travaux via la SWCS. Afin de remédier à ma situation, j'ai donc pris rapidement un rendez-vous au guichet social. Ces échanges, très constructifs, me donnèrent entière satisfaction. L'équipe de la SWCS a pris en considération toutes mes demandes et m'a accompagné notamment dans les démarches à entreprendre pour l'obtention de primes. »

Grâce au prêt, Frédéric a pu débiter les travaux de rénovation dans sa maison.

« J'ai changé mes châssis, je suis passé du simple au double vitrage, j'ai également refait ma toiture, l'isolation intérieure et rénover mon installation électrique. Je suis plus que satisfait! »

Montant du crédit : 28.000 €  
Durée du crédit : 400 mois  
Montant mensualité : 68,47€/mois  
TAEG : 0%



# LE CONTEXTE EN 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 la 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 FLFNW  
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.

## 4. LES PRÊTS DE LA SWCS

2020 est une année on ne peut plus particulière de par les circonstances exceptionnelles générées par la pandémie mondiale de la Covid 19.

**Outre le fait que la SWCS a poursuivi ses activités classiques d'octroi de crédits hypothécaires et de prêts à tempérament à taux 0 en vue de financer l'achat, la rénovation, la conservation d'un logement ainsi que les travaux économiseurs d'énergie, la Société wallonne du crédit social a, pour aider les locataires impactés professionnellement par la crise sanitaire, proposé un produit « locaprêt » à taux 0 pour le financement de 6 mois de loyer maximum. Celle-ci en a octroyés 60.**

Face à cette crise, et face aux difficultés financières rencontrées par un grand nombre de citoyens, elle a aussi octroyé, dans le respect de la charte adoptée par le secteur financier et les autorités de contrôle, **713 reports de paiement de mensualités pour une période allant de 3 à 9 mois pour les débiteurs hypothécaires et 8 reports de paiement de mensualités pour une période de 3 mois pour les débiteurs des prêts à tempérament.**





# L'ACCESSPACK

## CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU CRÉDIT

### LE LOGEMENT DOIT :

- être situé en Wallonie ;
- avoir fait l'objet d'une expertise réalisée par un expert de la SWCS ou du Guichet dont le coût est précisé dans le tarif en annexe ;
- 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 la valeur prévue dans le tableau repris au point 1.6 du tarif en annexe ;
- 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.



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.

### 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 76ème 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 ceux repris au point 1.1. du tarif ;
- 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.



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/OU LE RÉNOPRÊT ?

Le « Rénopack » est un produit, composé d'un prêt à tempérament à 0 % d'intérêt et d'une prime, destiné à financer des travaux de rénovation (économies d'énergie, salubrité/sécurité) ouvrant le droit à une prime en application de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 04 avril 2019 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements ci-après dénommé « arrêté prime » et dont les conditions sont consultables sur le site de la Wallonie energie.wallonie.be ou en téléphonant au numéro vert 1718.

Attention, pour bénéficier des primes, 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 étant 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. Le montant total emprunté ne peut excéder 100% du montant des travaux (hors frais de notaire éventuels et assurance vie).

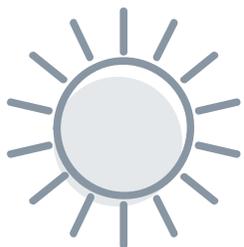
Plusieurs Rénopacks/Rénoprêts peuvent être accordés successivement si le montant total des crédits, en tenant compte de ceux déjà octroyés et signés depuis le 1er janvier 2016, ne dépasse pas le montant maximal de 60.000 € (hors assurance vie). Un nouveau dossier ne peut être introduit qu'après la réalisation des travaux dans le cadre d'une demande antérieure. La durée du crédit est de maximum 30 ans. Elle 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 d'après l'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 €.



## 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 85e anniversaire si le prêt est un prêt à tempérament et 76ème anniversaire s'il s'agit d'un prêt hypothécaire ;
- Être propriétaire ou détenir un droit réel sur l'habitation si le prêt est un prêt à tempérament 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 ceux repris au point 2 du tarif ;

- 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.

### 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. La liste des auditeurs agréés est disponible sur [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be).

# 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 € et est fonction du montant des revenus imposables du ménage et de la composition de celui-ci. Voir conditions des primes de la Wallonie sur energie.wallonie.be ou au numéro vert 1718.

Quel sera le coût total du crédit ? Quel sera le montant total dû par le couple ?  
À quel TAEG ?

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

\* 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 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) ?

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

\* 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.

PRÊT À  
0%



### → 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) ?

<b>Coût des travaux et montant du crédit</b>	<b>6.500€</b>
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
<b>Montant total dû</b> (tel que défini par le Code de droit économique)	<b>6.500€</b>
<b>TAEG</b>	<b>0%</b>

## → 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
<b>Capital emprunté</b>	<b>110.000€</b>	<b>22.230€</b>
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€
<b>Montant total dû*</b> (tel que défini par le Code de droit économique)	<b>150.415,01 €</b>	<b>22.729,55 €*</b>
<b>TAEG</b>	<b>2,82%</b>	<b>0,30%</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.  
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</b> (tel que défini par le Code de droit économique)	<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.



# LE LOCAPRÊT ?

Le prêt « Locaprêt » est un prêt à tempérament à 0% d'intérêt destiné à permettre au locataire, ayant souscrit un contrat de bail enregistré relatif à sa résidence principale, un bail enregistré de colocation ou un bail étudiant enregistré, de financer les loyers dont il est redevable envers son bailleur à concurrence de 6 mois de loyer maximum.

Ce prêt a été créé spécialement dans le cadre de la crise « COVID-19 » et ne pourra être sollicité que **jusqu'au 30 juin 2021 au plus tard**.

La durée du crédit est de maximum 36 mois, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 85 ans. La durée peut être fixée par la société prêteuse en fonction notamment 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

### ET LE DEMANDEUR DOIT:

- être âgé d'au moins 18 ans et avoir remboursé le crédit sollicité avant son 85ème anniversaire;
- être domicilié en Région wallonne ;
- être :
  - ✓ Soit locataire d'un logement privé où il réside principalement, le bien loué étant situé en Région wallonne ;
  - ✓ Soit locataire d'un bien situé en Région wallonne dans le cadre d'un bail de colocation ;
  - ✓ Soit locataire d'un bien en vertu d'un bail étudiant ;
  - ✓ Soit locataire d'un logement d'intérêt public ne pouvant bénéficier d'une révision de loyer prévue réglementairement ;
- être en ordre de paiement des loyers jusqu'à la date pivot de la demande ;
- 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 ceux repris au point 3.1. du tarif ;
- démontrer subir une perte de revenus suite à l'impact des mesures prises lors de la crise liée au COVID-19 ;
- attester que ses avoirs mobiliers sur ses comptes à vue et d'épargne, ainsi que dans son portefeuille d'investissement (à l'exclusion de l'épargne-pension),

auprès de l'ensemble des organismes bancaires, sont inférieurs à 25.000 euros au moment de la demande de prêt ;

- pour le locataire d'un bien situé en Wallonie pris en vertu d'un bail de résidence principale ou en vertu d'un bail de colocation : attester qu'il n'est pas plein-proprétaire ou usufruitier, seul ou avec autrui, d'un logement ;
- pour un logement étudiant : le ou les preneur(s) du bail étudiant ne peut (peuvent) être plein(s) propriétaire(s) ou usufruitier(s), seul ou ensemble, d'un logement autre que le logement lui (leur) servant de résidence principale ;
- disposer d'une capacité financière suffisante pour faire face à l'ensemble de ses charges de remboursement ;
- céder la partie cessible de sa rémunération pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement.

## TYPE DE REMBOURSEMENT

Le prêt est remboursé par termes de paiement mensuels (mensualités) égaux et constants.

### → Exemples DE PRÊT LOCAPRÊT

Suite à la crise COVID-19, un ménage avec 2 enfants n'arrive plus à assumer le paiement du loyer pour sa résidence principale. Il sollicite un prêt afin de payer son loyer du 1er mai 2020 jusqu'au 31 octobre 2020. Le loyer mensuel est de 650 €. Les revenus imposables globalement du ménage sont de 36.500 €.

Quel sera le coût total du crédit ? Quel sera le montant total dû par le couple? À quel TAEG?

Montant du crédit	3.900€
Durée du crédit	36 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	0%
Montant d'un terme du crédit	108,33€/mois
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs et frais)	0 €
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	3.900 €
TAEG	0%

# 5. L'ACTIVITÉ 2020



# LE RECOUVREMENT DES CRÉANCES

Fin 2020, l'encours global de la SWCS totalisait 34.828 prêts pour 1.180.008.280€ : 15.535 crédits hypothécaires pour 1.027.290.143 € et 19.293 prêts à tempérament pour 152.718.137 €



	NOMBRE DE PRÊTS	MONTANT
Crédits hypothécaires	15.535	1.027.290.143€
Prêts à tempérament	19.293	152.718.137€
<b>TOTAL</b>	<b>34.828</b>	<b>1.180.008.280€</b>

Le taux de contentieux de la SWCS s'est amélioré par rapport à 2019 puisqu'il est passé de 1,89% à 1,79% (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 ;
- un accompagnement technique et social via une visite à domicile convenue avec les intéressés ;
- un accompagnement social individualisé pour les cas fragiles détectés parfois dès l'octroi du crédit afin de dresser le bilan de la situation et envisager différentes pistes ;
- un relais, si nécessaire, vers les opérateurs locaux tels que les CPAS et les services de médiation en vue d'établir un bilan de la situation et de dégager un disponible pour le remboursement des arriérés ou le paiement de la mensualité ;
- l'octroi de facilités de paiement pour autant que les emprunteurs défaillants manifestent

concrètement des difficultés financières 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 SOCIÉTÉ WALONNE DU CRÉDIT SOCIAL



### RENOUVELLEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2020 a été une année de changement important pour la SWCS. En effet son Conseil d'administration a été renouvelé.

Nous tenons à remercier l'ancien Conseil d'administration et particulièrement son Président, Monsieur Basilio NAPOLI, pour l'excellent travail réalisé qui a permis à la SWCS d'évoluer vers une administration moderne.

Nous souhaitons la bienvenue au nouveau Président, Monsieur Nicolas MARTIN, et à l'ensemble du nouveau Conseil d'administration.



### LA COVID

Face à la crise sanitaire et aux difficultés financières rencontrées par un grand nombre de citoyens, la SWCS a octroyé, dans le respect de la charte adoptée par le secteur financier et les autorités de contrôle, 713 reports de paiement de mensualités pour une période allant de 3 à 9 mois pour les débiteurs hypothécaires et 8 reports de paiement de mensualités pour une période de 3 mois pour les débiteurs des prêts à tempérament.

Elle a également mis en place et octroyé 60 prêts à tempérament à 0% destiné aux locataires en difficultés de paiement en vue de financer leur loyer pendant une période de 6 mois.

# 6. LES PERSPECTIVES 2021





## LA SWCS RÉSOLUMENT DIGITALE EN 2021

En 2021, la SWCS opère un tournant digital majeur dans l'octroi de ses crédits en proposant à ses clients une plateforme digitale pour simuler, introduire et suivre son crédit à tempérament en ligne !

Cette application offre une multitude de facilités :

- tout d'abord à ses clients en limitant les documents nécessaires à l'introduction d'une demande et en proposant une signature certifiée de certaines pièces administratives électroniques ;
- ensuite, à ses partenaires qui bénéficient d'une simplification du flux de documents et d'informations ;
- et enfin, à ses gestionnaires crédit internes en allégeant les tâches de vérification et de gestion des documents papier.

La simplification administrative, associée au déploiement d'un processus digital répond à une réelle demande de nos clients et permet de gérer les demandes de prêts plus rapidement !

Ce gain de temps permet de se consacrer à ceux qui en ont le plus besoin : plus de digital pour plus de social !



## CO-PROPRIÉTÉ

Comme le règlement des prêts le prévoit, la SWCS va lancer un crédit à 0% pour aider les copropriétaires à rénover leur immeuble. Plus de 33.000 ensembles sont visés en Wallonie et plus de la moitié datent d'avant 1970. Le besoin de rénovation est important et est au cœur des objectifs de la stratégie de rénovation wallonne.

Concrètement, le projet « Rénoprêt 577 » viserait les ensembles de 10 lots et s'adresserait aux Associations de copropriétaires (ACP) en vue de financer à 0% les rénovations des parties communes, à concurrence d'un montant de 60.000 € par logement sans pouvoir dépasser un montant de 300.000 € pour l'immeuble. La SWCS apportera en outre une assistance complète aux copropriétaires, de la conception du projet à son exécution.



## 20 ANS SWCS

Vu les circonstances que nous connaissons tous, nous avons décidé de fêter sobrement nos 20 ans et d'attendre des temps plus propices à l'organisation d'un événement qui nous permettra de faire le point sur nos 20 ans d'existence.



# 7. ANNEXES



# LES CHIFFRES 2020

## LES CHIFFRES DES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

<b>1. Évolution mensuelle</b>	<b>37</b>
<b>2. Évolution annuelle des offres et des actes</b>	<b>39</b>
<b>3. Actes par catégorie de revenus</b>	<b>39</b>
3.1. Accesspack	39
3.2. Prêts mixtes (Accesspack + Éco/Réno)	39
<b>4. Actes par guichet et type de prêt</b>	<b>40</b>
4.1. En nombre de crédits octroyés	40
4.2. En montant de crédits octroyés	40
<b>5. Actes par guichet et catégorie (Accesspack et prêts mixtes)</b>	<b>41</b>
5.1. En nombre de crédits octroyés	41
5.2. En montant de crédits octroyés	41
<b>6. Proportion de prêts mixtes dans les guichets</b>	<b>42</b>
6.1. Évolution annuelle de la production des guichets en volume absolu	43
6.2. Évolution de la part relative des guichets dans la production annuelle	44
<b>7. Actes par type d'activité du guichet (courtier/prêteur)</b>	<b>45</b>
7.1. Accesspack	45
7.2. Prêts mixtes	45
<b>8. Évolution annuelle de la répartition des actes par types d'activité du guichet</b>	<b>45</b>
<b>9. Actes par but de prêt</b>	<b>46</b>
<b>10. Actes par quotité empruntée</b>	<b>46</b>
10.1. Avec l'assurance-vie	46
10.2. Sans l'assurance-vie	46
<b>11. Actes par âge des emprunteurs</b>	<b>47</b>
<b>12. Actes par durée du prêt</b>	<b>47</b>
<b>13. Actes par province</b>	<b>47</b>
<b>14. Actes par commune</b>	<b>48</b>
<b>15. Actes sur fonds propres des guichets</b>	<b>48</b>
<b>16. Montant moyen prêté</b>	<b>48</b>
<b>17. Taux moyen des prêts</b>	<b>48</b>

## LES CHIFFRES DES PRÊTS À TAUX ZÉRO

<b>1. Évolution mensuelle des contrats signés</b>	<b>49</b>
<b>2. Évolution annuelle des contrats</b>	<b>50</b>
<b>3. Contrats par catégorie de revenus</b>	<b>50</b>
<b>4. Contrats selon l'intermédiaire de crédit</b>	<b>50</b>
4.1. Production par entité locale	50
4.2. Production par guichet	51
<b>5. Contrats par âge des emprunteurs</b>	<b>51</b>
<b>6. Contrats par province</b>	<b>52</b>
<b>7. Contrats par commune</b>	<b>52</b>

## ÉCOPACKS ET RÉNOPACKS

<b>1. Résultats globaux</b>	<b>53</b>
<b>2. Prêts à tempérament</b>	<b>53</b>
2.1. Montants moyens	54
2.2. Répartition par catégorie	54
<b>3. Prêts hypothécaires</b>	<b>54</b>
3.1. Montants moyens	54
3.2. Répartition par catégorie	54
<b>4. Travaux</b>	<b>55</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 2020, 2.663 crédits hypothécaires ont été octroyés pour un montant total de 411.288.033€. Le taux moyen des crédits hypothécaires octroyés était de 1,91%.

### 1. ÉVOLUTION MENSUELLE



2020	Dossiers immatriculés		Offres		Actes	
	Nb	Montant (en EUR)	Nb	Montant (en EUR)	Nb	Montant (en EUR)
Janvier	261	39.764.374 €	236	35.212.657 €	177	25.672.167 €
Février	284	43.947.044 €	253	38.312.962 €	199	30.222.832 €
Mars	246	37.512.219 €	279	41.822.324 €	191	27.473.781 €
Avril	120	18.395.832 €	140	21.673.884 €	159	24.766.312 €
Mai	127	19.703.100 €	161	24.195.586 €	269	41.976.488 €
Juin	265	41.606.934 €	222	34.383.254 €	260	39.363.950 €
Juillet	346	55.725.999 €	277	44.472.857 €	199	30.518.529 €
Août	246	40.724.160 €	252	40.994.688 €	188	29.541.654 €
Septembre	235	37.597.978 €	285	44.995.322 €	265	41.367.815 €
Octobre	253	39.282.905 €	234	37.258.400 €	287	45.895.184 €
Novembre	235	38.749.593 €	212	33.987.459 €	234	37.951.241 €
Décembre	288	46.112.797 €	201	31.984.015 €	235	36.538.082 €
<b>Total</b>	<b>2906</b>	<b>459.122.934 €</b>	<b>2752</b>	<b>429.293.408 €</b>	<b>2663</b>	<b>411.288.033 €</b>

## Immatriculations 2017 / 2018 / 2019 / 2020

### Évolution mensuelle des immatriculations



- 2017
- 2018
- 2019
- 2020

Les taux sont restés inchangés toute l'année.  
La baisse d'immatriculations enregistrée en avril et mai est liée au confinement relatif à la crise sanitaire. Cependant, il y a un rebond à partir du mois de juin.

## Actes 2017 / 2018 / 2019 / 2020

### Évolution mensuelle des actes

- 2017
- 2018
- 2019
- 2020

Le confinement lié à la crise sanitaire a eu un impact négatif sur les actes au mois d'avril. Néanmoins, après cette pause forcée, la signature des actes est repartie à la hausse, cumulant les démarches qui avaient été entamées avant le confinement et les nouveaux acquéreurs pour lesquels cette période a provoqué l'envie d'acheter.



## 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 €
2020	2752	429.293.408 €	2663	411.288.033 €

## 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 €*

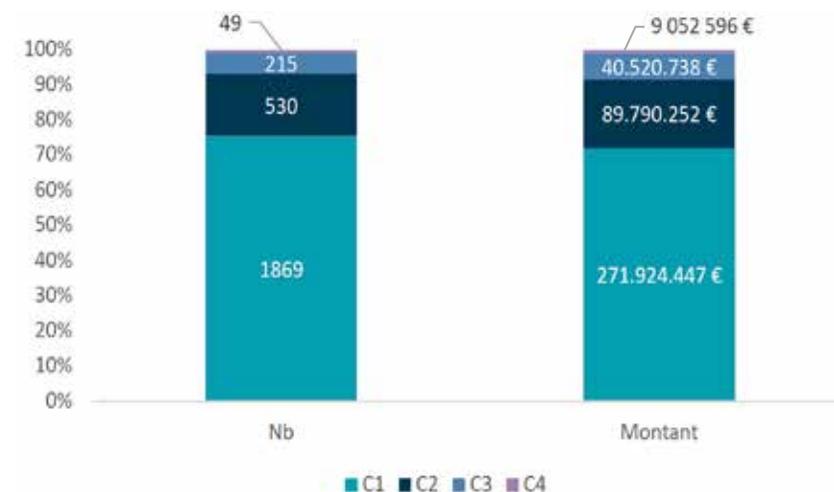
### 3.1. Accesspack

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	1289	68,8%	189.795.557 €	64,9%
C2	398	21,2%	67.756.893 €	23,2%
C3	151	8,1%	28.277.065 €	9,7%
C4	36	1,9%	6.822.749 €	2,3%
<b>Total</b>	<b>1874</b>	<b>100,0%</b>	<b>292.652.264 €</b>	<b>100,0%</b>

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

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	580	73,5%	82.128.890 €	69,2%
C2	132	16,7%	22.033.360 €	18,6%
C3	64	8,1%	12.243.673 €	10,3%
C4	13	1,7%	2.229.847 €	1,9%
<b>Total</b>	<b>789</b>	<b>100,0%</b>	<b>118.635.769 €</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 Brab. Wallon	Nivelles	15	7	22
Building S.A.	Jumet	46	25	71
Crédit à l'Épargne Immobilière	Mouscron	22	17	39
La Maison Ouvrière de l'Arrond. de Charleroi	Charleroi	78	28	106
Credissimo Hainaut	Tournai	51	31	82
La Prévoyance S.A.	La Louvière	65	33	98
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult	Châtelet	103	25	128
Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires réunis	Châtelet	110	56	166
Le Petit Propriétaire S.A.	Tournai	35	24	59
Tous Propriétaires S.A.	Erquelinnes	113	83	196
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	Ath	116	73	189
Credissimo S.A.	Seraing	289	11	300
Crédit Social Logement S.C.R.L	Verviers	54	31	85
L'Ouvrier Chez Lui	Huy	35	25	60
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	Liège	265	112	377
Société de Crédit pour Habitations sociales	Malmédy	42	28	70
Terre et Foyer S.C.	Ans-Alléur	69	33	102
Crédit Social du Luxembourg	Arlon	108	31	139
La Terrienne du Luxembourg SCRL	Marche	67	42	109
Habitation Lambotte S.A.	Dinant	17	8	25
ProxiPrêt S.A.	Wierde	109	36	145
La Terrienne du Crédit Social	Jambes	51	18	69
Société wallonne du crédit social (SWCS)	Charleroi	14	12	26
<b>Total</b>		<b>1874</b>	<b>789</b>	<b>2663</b>

Les 5 guichets ayant instruit le plus de crédits hypothécaires sont TCL (377 prêts), Credissimo S.A. (300 prêts), Tous Propriétaires S.A. (196 prêts), la Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut (189 prêts) et le Crédit Social & Les Petits Propriétaires réunis (166 prêts).

Ils représentent 46% de la production totale.



### 4.2. En montant de crédits octroyés

Guichet	Accesspack	Prêt mixte	Total
Crédit Social de la Province du Brab. Wallon	2.329.660 €	820.348 €	3.150.008 €
Building S.A.	6.299.353 €	3.110.256 €	9.409.608 €
Crédit A L'Épargne Immobilière	3.142.468 €	2.697.748 €	5.840.216 €
La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi	11.340.703 €	3.649.228 €	14.989.931 €
Credissimo Hainaut	8.712.446 €	4.813.549 €	13.525.996 €
La Prévoyance S.A.	9.270.572 €	4.282.798 €	13.553.370 €
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult	16.054.366 €	3.724.437 €	19.778.803 €
Le Crédit Social & les Petits Propriétaires réunis	14.345.588 €	7.459.290 €	21.804.878 €
Le Petit Propriétaire S.A.	5.145.611 €	3.469.840 €	8.615.451 €
Tous Propriétaires S.A.	16.210.698 €	11.579.418 €	27.790.117 €
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	16.329.895 €	10.779.271 €	27.109.167 €
Credissimo S.A.	49.371.299 €	1.984.856 €	51.356.155 €
Crédit Social Logement S.C.R.L	8.418.632 €	4.927.064 €	13.345.696 €
L'Ouvrier Chez Lui	5.710.849 €	4.436.140 €	10.146.989 €
Le Travailleur chez lui S.A. (TCL)	43.122.970 €	17.680.561 €	60.803.530 €
Société de Crédit pour Habitations sociales	6.494.568 €	4.897.450 €	11.392.018 €
Terre Et Foyer S.C.	10.548.807 €	5.234.515 €	15.783.322 €
Crédit Social du Luxembourg	18.185.925 €	5.157.908 €	23.343.832 €
Terrienne Du Luxembourg SCRL	10.739.569 €	6.517.111 €	17.256.680 €
Habitation Lambotte S.A.	2.608.470 €	1.266.395 €	3.874.865 €
ProxiPrêt S.A.	18.212.540 €	5.511.131 €	23.723.670 €
La Terrienne du Crédit Social	7.987.783 €	3.043.197 €	11.030.980 €
Société wallonne du crédit social (SWCS)	2.069.494 €	1.593.258 €	3.662.752 €
<b>Total</b>	<b>292.652.264 €</b>	<b>118.635.769 €</b>	<b>411.288.033 €</b>

Le montant moyen prêté en 2020 s'élève à 154.445 € (411.288.033 € pour 2663 dossiers).

Le guichet avec le montant moyen prêté le plus faible (132.530 €) est Building dont le rayon d'intervention est Charleroi centre.

Deux guichets ont un montant moyen prêté largement supérieur à la moyenne : Credissimo S.A. (171.187 €) à Seraing et l'Ouvrier chez Lui (169.116 €) à Huy.

<sup>4</sup>En avril 2019, le CA de la SWCS a pris une mesure de prudence immédiate en imposant au guichet de travailler uniquement en mode courtier. Cette mesure a été levée au 1er janvier 2021, dans la perspective de la fusion avec le guichet ProxiPrêt.

## 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	16	3	3		22
Building	60	11			71
Crédit à l'Épargne Immobilière	29	8	2		39
La Maison Ouvrière de l'Arr. de Charleroi	85	17	2	2	106
Credissimo Hainaut	52	16	8	6	82
La Prévoyance	78	16	4		98
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult	93	23	10	2	128
Le Crédit Social & Les Petits Propr. réunis	126	26	11	3	166
Le Petit Propriétaire	39	16	3	1	59
Tous Propriétaires	136	43	13	4	196
Société Ter. de Crédit Social du Hainaut	140	33	13	3	189
Credissimo	180	73	39	8	300
Crédit Social Logement	65	17	3		85
L'Ouvrier Chez Lui	35	19	5	1	60
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	259	75	38	5	377
Société de Crédit pour Habitations sociales	54	12	2	2	70
Terre et Foyer	71	16	13	2	102
Crédit Social du Luxembourg	96	25	17	1	139
La Terrienne du Luxembourg	76	20	9	4	109
Habitation Lambotte	19	5		1	25
Proxiprêt	94	40	10	1	145
La Terrienne du Crédit Social	47	10	10	2	69
Société wallonne du crédit social (SWCS)	19	6		1	26
<b>Total</b>	<b>1869</b>	<b>530</b>	<b>215</b>	<b>49</b>	<b>2663</b>

Les prêts pour des emprunteurs relevant de la catégorie 1 de revenus représentent 70%.

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

### 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	2.206.914 €	543.191 €	399.903 €		3.150.008 €
Building	7.840.321 €	1.569.287 €			9.409.608 €
Crédit à l'Épargne Immobilière	4.276.843 €	1.189.004 €	374.369 €		5.840.216 €
La Maison Ouvrière	11.779.456 €	2.620.050 €	345.205 €	245.219 €	14.989.931 €
Credissimo Hainaut	7.993.257 €	2.847.075 €	1.455.075 €	1.230.588 €	13.525.996 €
La Prévoyance	10.367.389 €	2.421.526 €	764.455 €		13.553.370 €
Le Crédit Hyp. O. Bricoult	14.188.788 €	3.779.769 €	1.496.358 €	313.888 €	19.778.803 €
Le Crédit Soc. & Les Pts Pr. réunis	15.845.212 €	3.639.080 €	1.845.950 €	474.636 €	21.804.878 €
Le Petit Propriétaire	5.374.917 €	2.480.277 €	561.196 €	199.060 €	8.615.451 €
Tous Propriétaires	18.020.072 €	6.866.586 €	2.212.630 €	690.829 €	27.790.117 €
Société Ter. De Crédit Soc. du Ht	18.749.617 €	5.534.284 €	2.325.861 €	499.404 €	27.109.167 €
Credissimo	29.091.374 €	12.933.967 €	7.647.324 €	1.683.490 €	51.356.155 €
Crédit Social Logement	9.915.176 €	2.924.089 €	506.431 €		13.345.696 €
L'Ouvrier Chez Lui	5.602.755 €	3.363.522 €	993.675 €	187.037 €	10.146.989 €
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	39.616.866 €	12.877.955 €	7.430.314 €	878.395 €	60.803.530 €
Société de Crédit pour Hab. soc.	8.446.142 €	2.256.532 €	359.533 €	329.811 €	11.392.018 €
Terre et Foyer	10.091.095 €	2.763.633 €	2.494.082 €	434.511 €	15.783.322 €
Crédit Social du Luxembourg	14.859.267 €	4.631.560 €	3.664.888 €	188.117 €	23.343.832 €
La Terrienne du Luxembourg	11.473.524 €	3.533.993 €	1.511.194 €	737.969 €	17.256.680 €
Habitation Lambotte	2.744.560 €	889.614 €		240.691 €	3.874.865 €
Proxiprêt	14.103.861 €	7.312.155 €	2.153.948 €	153.707 €	23.723.670 €
La Terrienne du Crédit Social	6.718.527 €	1.966.380 €	1.978.344 €	367.729 €	11.030.980 €
Société wallonne du crédit social	2.618.515 €	846.723 €		197.515 €	3.662.752 €
<b>Total</b>	<b>271.924.447 €</b>	<b>89.790.252 €</b>	<b>40.520.738 €</b>	<b>9.052.596 €</b>	<b>411.288.033 €</b>
<b>Moyenne</b>	<b>145.492 €</b>	<b>169.416 €</b>	<b>188.469 €</b>	<b>184.747 €</b>	<b>154.445 €</b>

## 6. PROPORTION DE PRÊTS MIXTES DANS LES GUICHETS

Pour rappel, un prêt mixte est un crédit hypothécaire classique (Accespack) combiné à un crédit à tempérament à taux zéro (rénopack).

Guichet	% prêts mixtes
Le Crédit social de la Province du BW	31,8%
Building	35,2%
Crédit à l'Épargne Immobilière	43,6%
La Maison Ouvrière de l'Arrond. de Charleroi	26,4%
Credissimo Hainaut	37,8%
La Prévoyance	33,7%
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult	19,5%
Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires réunis	33,7%
Le Petit Propriétaire	40,7%
Tous Propriétaires	42,3%
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	38,6%
Credissimo	3,7%
Crédit Social Logement	36,5%
L'Ouvrier Chez Lui	41,7%
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	29,7%
Société de Crédit pour Habitations sociales	40,0%
Terre et Foyer	32,4%
Crédit Social du Luxembourg	22,3%
La Terrienne du Luxembourg	38,5%
Habitation Lambotte	32,0%
Proxiprêt	24,8%
La Terrienne du Crédit Social	26,1%
Société wallonne du crédit social (SWCS)	46,2%
<b>Total</b>	<b>29,6%</b>

La formule mixte maintient son succès. Après un démarrage poussif (19,7% en 2017) de la formule mixte, la proportion est passée à 30,3% en 2019 et 29,6% en 2020.

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.



6.1. évolution annuelle de la production des guichets en volume absolu

Nom Guichet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1003 – Crédit Social Prov. BW	2.391.079 €	6.307.605 €	4.217.215 €	3.390.220 €	1.035.406 €	6.539.643 €	1.704.570 €	2.023.480 €	3.150.008 €	3.816.029 €
1101 – Building S.A.	8.115.775 €	9.401.241 €	7.834.377 €	8.803.478 €	8.494.093 €	10.152.569 €	6.132.121 €	8.576.142 €	9.409.608 €	6.855.578 €
1102 – Crédit à L'Epargne Imm.	7.932.379 €	10.874.497 €	10.080.310 €	7.838.282 €	6.117.817 €	9.509.736 €	5.663.193 €	5.959.582 €	5.840.216 €	10.594.878 €
1104 – La Maison Ouvr de Char.	8.987.104 €	12.114.442 €	6.778.032 €	9.301.477 €	7.622.218 €	10.338.316 €	8.993.299 €	13.637.558 €	14.989.931 €	11.877.416 €
1105 – CREDISSIMO Hainaut	12.480.321 €	13.854.965 €	13.590.460 €	15.615.010 €	14.356.136 €	17.578.909 €	13.065.635 €	14.836.717 €	13.525.996 €	17.776.422 €
1106 – La Prévoyance S.A.	8.288.249 €	11.610.370 €	9.863.472 €	9.857.499 €	7.638.257 €	8.883.309 €	9.327.700 €	12.528.927 €	13.553.370 €	9.821.235 €
1108 – Le Crédit Hyp. Bricoult	13.360.953 €	14.639.840 €	14.404.500 €	14.637.250 €	13.422.395 €	17.747.884 €	17.464.996 €	19.154.609 €	19.778.803 €	15.869.468 €
1109 – Créd.Soc & les P.P Réunis	18.497.997 €	18.465.371 €	16.277.566 €	17.558.362 €	17.952.586 €	20.352.491 €	17.443.315 €	20.301.493 €	21.804.878 €	21.277.719 €
1111 – Le Petit Propriétaire S.A.	5.966.624 €	9.568.332 €	7.698.440 €	8.427.012 €	8.454.310 €	9.288.115 €	8.771.500 €	10.011.720 €	8.615.451 €	7.918.644 €
1112 – Notre Maison S.A.	3.953.264 €	84.208 €								6.764.646 €
1115 – Tous Propriétaires S.A.	19.381.913 €	17.505.617 €	17.644.220 €	23.975.031 €	19.321.905 €	26.544.485 €	23.613.627 €	26.348.985 €	27.790.117 €	23.894.568 €
1116 – Soc.Terr. Créd soc. Haint	18.497.974 €	23.401.252 €	19.375.500 €	20.329.228 €	20.996.052 €	26.538.218 €	22.540.476 €	25.992.338 €	27.109.167 €	25.030.317 €
1201 – Credissimo S.A.	50.387.685 €	56.523.639 €	46.472.152 €	61.513.848 €	50.007.464 €	59.779.340 €	47.775.215 €	47.599.905 €	51.356.155 €	70.644.099 €
1202 – Crédit Social Logement	7.921.115 €	11.642.053 €	7.846.116 €	8.682.567 €	5.667.392 €	12.223.982 €	10.284.920 €	15.031.239 €	13.345.696 €	10.545.898 €
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	7.840.634 €	9.410.337 €	8.187.814 €	7.000.566 €	4.454.958 €	9.742.706 €	6.769.568 €	8.931.061 €	10.146.989 €	7.608.463 €
1206 – Le Travailleur chez Lui	25.902.414 €	46.288.415 €	36.708.086 €	47.774.935 €	41.283.522 €	59.944.425 €	53.372.747 €	52.907.546 €	60.803.530 €	51.925.142 €
1207 – Soc.de Créd pr HabitSoc.	7.902.317 €	10.205.476 €	9.947.123 €	7.711.609 €	9.791.102 €	9.601.008 €	8.457.668 €	10.115.486 €	11.392.018 €	8.584.668 €
1208 – Terre et Foyer S.C.	8.094.814 €	9.139.500 €	7.649.312 €	6.376.564 €	6.754.197 €	11.290.150 €	10.711.938 €	16.782.926 €	15.783.322 €	6.910.073 €
1303 – Crédit Social du Lux	12.144.056 €	10.492.178 €	13.218.268 €	16.526.907 €	15.858.617 €	20.706.556 €	20.299.895 €	21.315.327 €	23.343.832 €	13.136.583 €
1307 – Terrienne du Lux	9.175.704 €	11.847.045 €	9.975.103 €	10.546.862 €	8.047.779 €	16.170.981 €	9.157.659 €	13.537.388 €	17.256.680 €	10.846.799 €
1403 – Habitation Lambotte	11.686.200 €	10.894.897 €	10.695.746 €	10.140.912 €	13.532.655 €	15.240.384 €	8.879.067 €	10.639.963 €	3.874.865 €	13.497.393 €
1406 – PROXIPRET S.A.	10.225.825 €	12.656.281 €	11.161.412 €	11.459.631 €	10.902.181 €	12.261.127 €	9.556.721 €	17.262.970 €	23.723.670 €	13.502.670 €
1408 – La Terr. du Crédit Social	7.310.793 €	10.128.830 €	9.469.751 €	10.739.882 €	6.451.192 €	12.586.295 €	8.123.310 €	10.266.487 €	11.030.980 €	11.676.669 €
9999 – SWCS	377.286 €	610.306 €	609.079 €	979.882 €	240.516 €	1.049.601 €	1.169.142 €	1.161.061 €	3.662.752 €	1.310.262 €
<b>Total</b>	<b>286.822.473 €</b>	<b>347.666.699 €</b>	<b>299.704.054 €</b>	<b>339.187.013 €</b>	<b>298.402.749 €</b>	<b>404.070.228 €</b>	<b>329.278.282 €</b>	<b>384.922.910 €</b>	<b>411.288.033 €</b>	<b>381.685.640 €</b>

## 6.2. évolution de la part relative des guichets dans la production annuelle

Nom Guichet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1003 – Crédit Social Province Brabant W	1,0%	0,8%	1,8%	1,4%	1,0%	0,3%	1,6%	0,5%	0,5%	0,8%
1101 – Building S.A.	1,8%	2,8%	2,7%	2,6%	2,6%	2,8%	2,5%	1,9%	2,2%	2,3%
1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière	2,8%	2,8%	3,1%	3,4%	2,3%	2,1%	2,4%	1,7%	1,5%	1,4%
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	3,1%	3,1%	3,5%	2,3%	2,7%	2,6%	2,6%	2,7%	3,5%	3,6%
1105 – CREDISSIMO Hainaut	4,7%	4,4%	4,0%	4,5%	4,6%	4,8%	4,4%	4,0%	3,9%	3,3%
1106 – La Prévoyance S.A.	2,6%	2,9%	3,3%	3,3%	2,9%	2,6%	2,2%	2,8%	3,3%	3,3%
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	4,2%	4,7%	4,2%	4,8%	4,3%	4,5%	4,4%	5,3%	5,0%	4,8%
1109 – Le Créd.Social &les P.P Réunis	5,6%	6,5%	5,3%	5,4%	5,2%	6,0%	5,0%	5,3%	5,3%	5,3%
1111 – Le Petit Propriétaire S.A.	2,1%	2,1%	2,8%	2,6%	2,5%	2,8%	2,3%	2,7%	2,6%	2,1%
1112 – Notre Maison S.A.	1,8%	1,4%	0,0%	/	/	/	/	/	/	0,0%
1115 – Tous Propriétaires S.A.	6,3%	6,8%	5,0%	5,9%	7,1%	6,5%	6,6%	7,2%	6,8%	6,8%
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	6,6%	6,5%	6,7%	6,5%	6,0%	7,0%	6,6%	6,8%	6,8%	6,6%
1201 – Credissimo S.A.	18,5%	17,6%	16,3%	15,5%	18,1%	16,7%	14,8%	14,5%	12,4%	12,5%
1202 – Crédit Social Logement	2,8%	2,8%	3,3%	2,6%	2,6%	1,9%	3,0%	3,1%	3,9%	3,2%
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	2,0%	2,7%	2,7%	2,7%	2,1%	1,5%	2,4%	2,1%	2,3%	2,5%
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	13,6%	9,1%	13,3%	12,2%	14,1%	13,9%	14,8%	16,2%	13,7%	14,8%
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	2,2%	2,8%	2,9%	3,3%	2,3%	3,3%	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%
1208 – Terre et Foyer S.C.	1,8%	2,8%	2,6%	2,6%	1,9%	2,3%	2,8%	3,3%	4,4%	3,8%
1303 – Crédit Social du Luxembourg	3,4%	4,2%	3,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,1%	6,2%	5,5%	5,7%
1307 – Terrienne du Luxembourg	2,8%	3,2%	3,4%	3,3%	3,1%	2,7%	4,0%	2,8%	3,5%	4,2%
1403 – Habitation Lambotte S.A.	3,6%	4,1%	3,1%	3,6%	3,0%	4,5%	3,8%	2,7%	2,8%	0,9%
1406 – PROXIPRET S.A.	3,5%	3,4%	3,6%	3,7%	3,4%	3,7%	3,0%	2,9%	4,5%	5,8%
1408 – La Terrienne du Crédit Social	3,1%	2,6%	2,9%	3,2%	3,2%	2,2%	3,1%	2,5%	2,7%	2,7%
9999 – SWCS	0,3%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,1%	0,3%	0,4%	0,3%	0,9%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>									





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

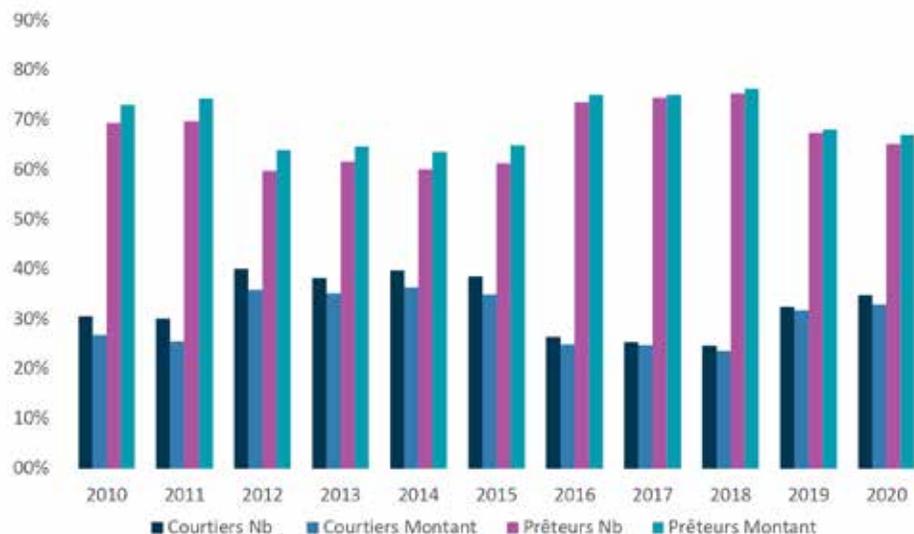
### 7.1. ACCESSPACK

Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	454	835	1289
	63.167.312 €	126.628.245 €	189.795.557 €
2	77	321	398
	12.687.627 €	55.069.266 €	67.756.893 €
3	21	130	151
	3.925.249 €	24.351.816 €	28.277.065 €
4	8	28	36
	1.463.016 €	5.359.733 €	6.822.749 €
Total	560	1314	1874
	29,9%	70,1%	100,0%
	81.243.204 €	211.409.060 €	292.652.264 €
	27,8%	72,2%	100,0%

### 7.2. PRÊTS MIXTES

Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	286	294	580
	39.894.355 €	42.234.535 €	82.128.890 €
2	49	83	132
	8.444.523 €	13.588.837 €	22.033.360 €
3	27	37	64
	5.142.547 €	7.101.125 €	12.243.673 €
4	5	8	13
	885.124 €	1.344.723 €	2.229.847 €
Total	367	422	789
	46,5%	53,5%	100,0%
	54.366.549 €	64.269.221 €	118.635.769 €
	45,8%	54,2%	100,0%

## 8. 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.

De 2019 à 2020, 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. Ceci est particulièrement marqué pour les prêts mixtes. 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.

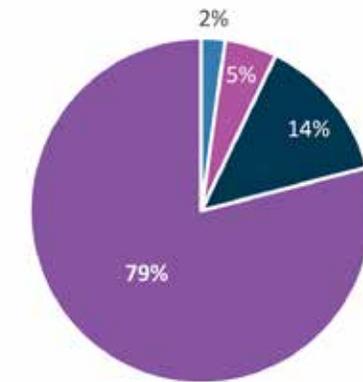
## 9. ACTES PAR BUT DE PRÊT

But	
Acquisition	438
Acquisition + travaux	1968
Acquisition d'un logement social	7
Acquisition d'un logement social + travaux	49
Construction	25
Construction d'un logement social	3
DS + travaux	1
Rachat de parts indivises	15
Rachat de parts indivises + travaux	23
Remb. de créance	9
Remb. de créance + rachat parts indivises	29
Remb. de créance + rachat parts indivises + trav.	23
Remb. de créance + travaux	7
Remb. de créance du secteur	6
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises	11
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises + trav.	15
Remb. de créance secteur + travaux	8
Travaux	26
<b>Total</b>	<b>2663</b>

## 10. ACTES PAR QUOTITÉ EMPRUNTÉE

### 10.1. Avec l'assurance-vie

≤ 50%	De 51 à 80%	De 81 à 100%	>100%	Total
60	131	367	2105	2663
2,3%	4,9%	13,8%	79,1%	100,0%



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

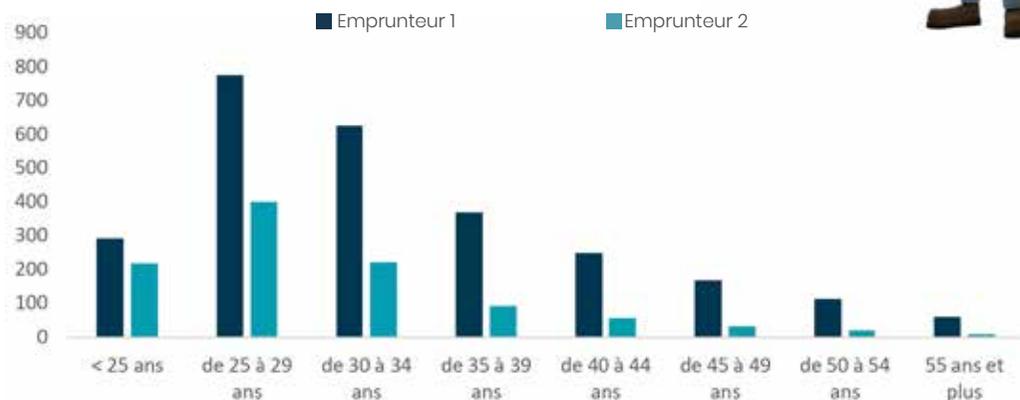
Le secteur du crédit social apporte incontestablement une solution pour les emprunteurs avec peu de fonds propres puisque 79% des prêts sont octroyés pour un montant supérieur à la valeur du logement.

### 10.2. Sans l'assurance-vie

≤ 50%	De 51 à 80%	De 81 à 100%	>100%	Total
69	167	525	1902	2663
2,6%	6,3%	19,7%	71,4%	100,0%

## 11. ACTES PAR ÂGE DES EMPRUNTEURS

Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
< 25 ans	294	220
de 25 à 29 ans	778	401
de 30 à 34 ans	626	223
de 35 à 39 ans	371	94
de 40 à 44 ans	250	57
de 45 à 49 ans	169	34
de 50 à 54 ans	114	22
55 ans et plus	61	9
<b>Total</b>	<b>2663</b>	<b>1060</b>



	Prêts aux moins de 25 ans	Prêts aux moins de 30 ans	Prêts aux moins de 35 ans
Personnes empruntant seules	188	599	956
Personnes empruntant à deux*	79	427	715
<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>1026</b>	<b>1671</b>
Proportion par rapport au total de prêts octroyés (2677)	10,0%	38,5%	62,8%

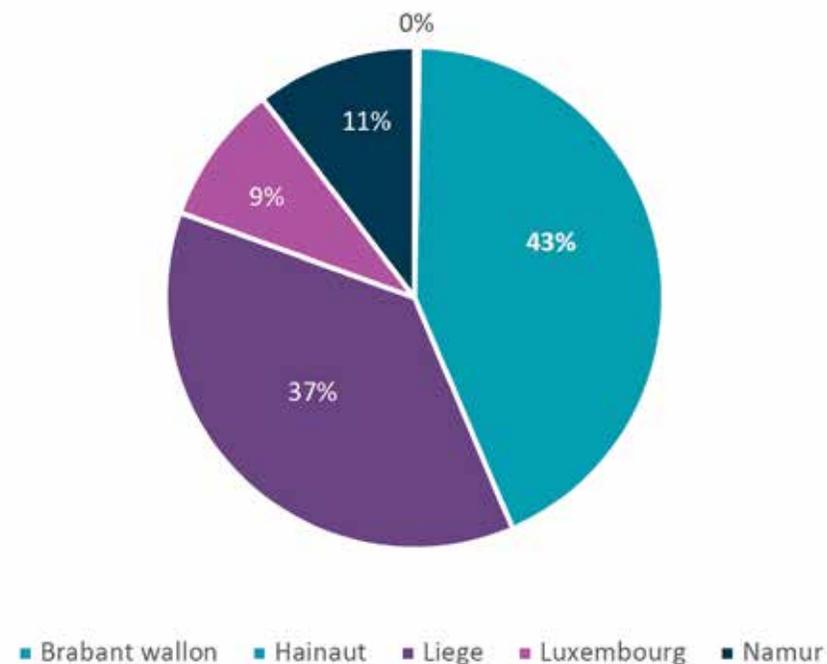
\*la condition d'âge s'applique alors aux deux personnes

## 12. ACTES PAR DURÉE DU PRÊT

Durée	Nb prêts	%
20 ans ou moins	179	6,7%
De + de 20 ans à 25 ans	348	13,1%
De + de 25 ans à - de 30 ans	114	4,3%
30 ans	2022	75,9%
<b>Total</b>	<b>2663</b>	<b>100,0%</b>

## 13. ACTES PAR PROVINCE

BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
8	1152	984	241	278	2663





## 14. ACTES PAR COMMUNE

Commune	Nb prêts
Charleroi	285
Liège	144
Seraing	125
Herstal	67
Mons	60
Mouscron	60
Saint-Nicolas (Lg.)	56
Flémalle	51
La Louvière	51
Verviers	47
Châtelet	46
Colfontaine	40
Tournai	37
Binche	35
Boussu	31
Grâce-Hollogne	30
Ans	28
Courcelles	28
Amay	27
Farciennes	26
Erquelinnes	26
Quaregnon	26

Les 22 communes qui comptent le plus de crédits hypothécaires octroyés globalisent 1326 prêts, soit 49,8% de la production.

Les 3 premières communes sont les mêmes depuis 2016.

## 15. ACTES SUR FONDS PROPRES DES GUICHETS

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

Avances SWCS	Fonds propres	Total
266.292.760 €	9.385.521 €	275.678.281 €
<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 proportion des fonds propres des guichets dans les prêts n'a pas bougé en 2020 comparé à 2019, soit 3,4%.

## 16. 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	143.789 €
2020	<b>154.445 €</b>

Le montant moyen emprunté connaît une forte hausse (+7% par rapport à 2019).

## 17. 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	1,96%
2020	<b>1,91%</b>

Les taux n'ont pas bougé en 2020.

# 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).

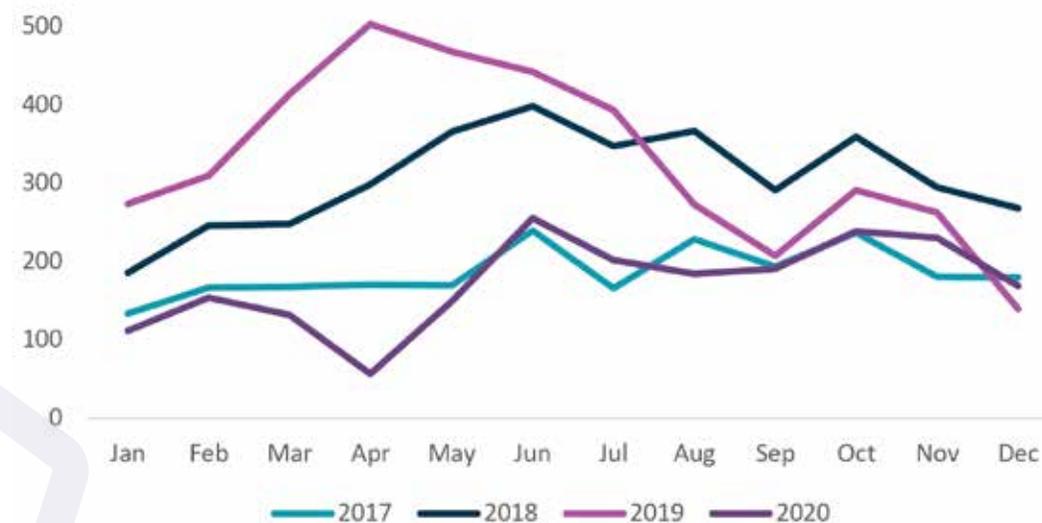
En 2019, 3.984 prêts à taux zéro ont été octroyés pour un montant total de 65.073.816 €. La moyenne du montant du prêt était de 16.333 €. Grâce aux prêts à taux zéro, 11.776 travaux ont été effectués.

## 1. ÉVOLUTION MENSUELLE DES CONTRATS SIGNÉS

2020	Nb	Montant
Janvier	112	1.880.721 €
Février	154	3.146.436 €
Mars	132	2.840.587 €
Avril	57	1.405.974 €
Mai	150	3.423.098 €
Juin	257	5.507.208 €
Juillet	202	4.610.962 €
Août	185	3.730.768 €
Septembre	191	3.810.004 €
Octobre	239	5.055.515 €
Novembre	231	5.381.745 €
Décembre	169	3.851.266 €
<b>Total</b>	<b>2079</b>	<b>44.644.282 €</b>

Contrats signés 2017 / 2018 / 2019 / 2020

PAT : évolution mensuelle des contrats signés



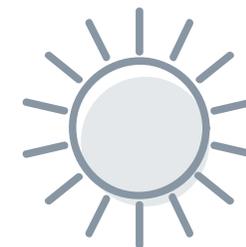
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020

Pour rappel, l'activité 2019 a été impactée par la réforme des prêts à taux zéro intervenue le 1er juin, qui a rendu l'audit obligatoire. Comme pour les réformes précédentes, le changement annoncé a créé un « appel d'air », un nombre significativement plus élevé de demandes a été enregistré au 1er semestre 2019, et ensuite, la courbe s'est inversée.

En 2020, les PAT connaissent une forte diminution au mois d'avril. Comme pour les crédits hypothécaires, l'activité a été impactée par le confinement lié à la crise sanitaire.

## 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 €
2019	3984	65.073.816 €
2020	2079	44.644.282 €



## 3. CONTRATS PAR CATÉGORIE DE REVENUS

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	665	32,0%	13.210.081 €	29,6%
C2	419	20,2%	8.818.499 €	19,8%
C3	386	18,6%	8.676.749 €	19,4%
C4	609	29,3%	13.938.951 €	31,2%
<b>Total</b>	<b>2079</b>	<b>100,00%</b>	<b>44.644.282 €</b>	<b>100,00%</b>



## 4. CONTRATS SELON L'INTERMÉDIAIRE DE CRÉDIT

Intermédiaire	Nombre de prêts		Montant
Guichets	1596	76,8%	35.030.265 €
Entités locales	452	21,7%	9.141.632 €
SWCS	31	1,5%	472.385 €
<b>Total</b>	<b>2079</b>	<b>100,0%</b>	<b>44.644.282 €</b>

On note que la proportion de prêts à tempérament pris en charge par les entités locales a augmenté en 2020 par rapport à 2019 (22% en 2020 contre 18% en 2019). L'activité des guichets reste stable, cependant, celle de l'Agence diminue fortement (1% en 2020 contre 6% en 2019). La diminution de l'Agence est liée au fait qu'elle intervient, généralement, lorsque les guichets sont à saturation, ce qui a été le cas en 2019. Cependant, en 2020, les guichets n'ont pas été surchargés, d'où la faible intervention de l'Agence par rapport à 2019.

### 4.1. Production par entité locale

1150 – Entité locale FRCE Soignies	123	2.558.933 €
1152 – Maison de l'énergie de Charleroi	64	1.352.972 €
1153 – CPAS de La Louvière	44	720.963 €
1250 – Liège énergie	54	954.832 €
1350 – Province du Luxembourg	94	2.130.040 €
1351 – Famenne Energie	53	967.509 €
1450 – CPAS de Sambreville	20	456.382 €
<b>Total général</b>	<b>452</b>	<b>9.141.632 €</b>

#### 4.2. Production par guichet

1003 – Crédit Social Province Brabant W	99	2.642.086 €
1101 – Building S.A.	17	353.971 €
1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière	53	950.695 €
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	56	962.624 €
1105 – CREDISSIMO Hainaut	13	345.391 €
1106 – La Prévoyance S.A.	129	2.452.952 €
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	60	1.082.444 €
1109 – Le Créd.Social & les P.P Réunis	90	1.899.894 €
1111 – Le Petit propriétaire S.A.	53	1.137.580 €
1115 – Tous Propriétaires S.A.	78	1.421.805 €
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	73	1.668.293 €
1201 – Credissimo S.A.	81	1.777.163 €
1202 – Crédit Social Logement	103	2.462.700 €
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	54	1.194.411 €
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	189	3.907.976 €
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	54	1.290.937 €
1208 – Terre et Foyer S.C.	67	1.191.611 €
1303 – Crédit Social du Luxembourg	52	1.458.113 €
1307 – Terrienne du Luxembourg	54	1.281.977 €
1403 – Habitation Lambotte S.A.	15	299.339 €
1406 – PROXIPRET S.A.	132	3.537.726 €
1408 – La Terrienne du Crédit Social	74	1.710.577 €
<b>Total général</b>	<b>1596</b>	<b>35.030.265 €</b>

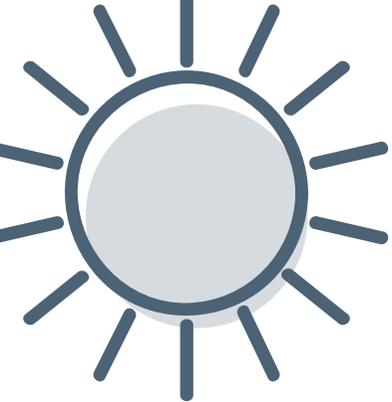


#### 5. CONTRATS PAR ÂGE DES EMPRUNTEURS

Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
Moins de 30 ans	230	164
De 30 à 34 ans	299	238
De 35 à 39 ans	277	150
De 40 à 44 ans	228	122
De 45 à 49 ans	193	82
De 50 à 54 ans	205	94
De 55 à 59 ans	197	95
De 60 à 64 ans	165	87
65 ans et plus	285	119
<b>Total</b>	<b>2079</b>	<b>1151</b>

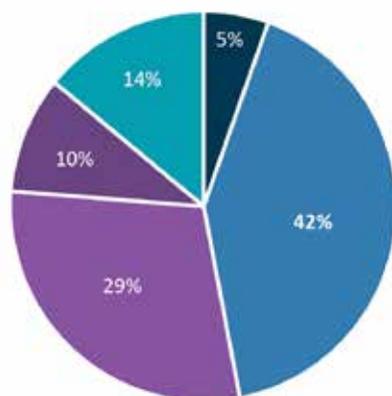
Emprunteurs par tranche d'âge à la signature





## 6. CONTRATS PAR PROVINCE

BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
113	864	608	202	292	2079



■ Brabant wallon ■ Hainaut ■ Liège ■ Luxembourg ■ Namur

## 7. CONTRATS PAR COMMUNE

Commune	Nb prêts
Charleroi	156
Liège	110
La Louvière	64
Mons	51
Soignies	48
Seraing	43
Namur	42
Châtelet	40
Mouscron	39
Verviers	35
Sambreville	29
Braine le comte	28
Tournai	26
Marche-en-Famenne	24
Flémalle	21
Courcelles	21
Binche	21
Saint-Nicolas (Lg.)	19
Auby-sur-Semois	18
Ans	17
Han sur Lesse	17
Manage	17

Les 22 communes qui comptent le plus de prêts à tempérament octroyés globalisent 886 prêts, soit 42,6% de la production.

# ÉCOPACKS et RÉNOPACKS

Les résultats de l'année 2020 qui suivent ne concernent que le nouveau règlement des prêts approuvé par le Gouvernement wallon le 16 mai 2019 et entré en vigueur le 1er juillet de la même année.

Les principaux changements sont les suivants :

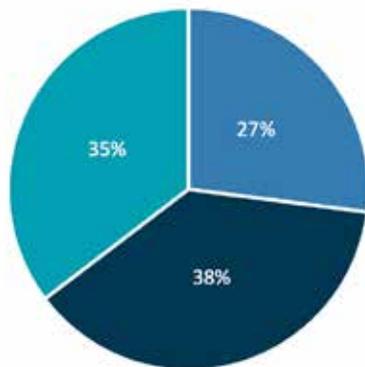
- Le produit « écopack » disparaît ; les travaux qu'il finançait restent bien entendu finançables à taux zéro dans le cadre d'un rénopack ou d'un rénoprêt ;
- Le prêt à taux zéro peut dorénavant prendre 3 formes :
  - Le **renopack** : financement 0% + primes, moyennant audit logement
  - Le **renopack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

## 1. RÉSULTATS GLOBAUX

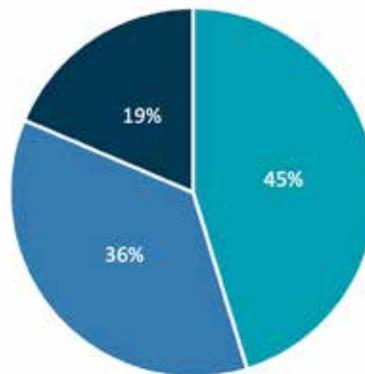
	PAT	CH	Total
Nb	2079	789	2868
Montant prêté	44.644.282 €	12.679.950 €	57.324.232 €

## 2. PRÊTS À TEMPÉRAMENT

	Rénopack	Écopack	Éco/Rénopack	Total
Nb	561	782	734	2077
€ prêtés	20.186.147 €	16.132.559 €	8.298.215 €	44.616.921 €
Primes	8.501.153 €	4.177.720 €	/	12.678.873 €



■ Rénopack avec audit ■ Rénopack SWCS ■ Rénoprêt



■ Rénopack avec audit ■ Rénopack SWCS ■ Rénoprêt



## 2.1. Montants moyens

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Nb	561	782	734	2077
€ prêtés	35.982 €	20.630 €	11.305 €	67.918 €
Primes	15.154 €	5.342 €	/	20.496 €

Le nombre de rénopacks avec audit est inférieur aux autres types de prêt. Cependant, le montant moyen par rénopacks avec audit est plus élevé que celui du rénopack SWCS et du rénoprêt. Ceci montre que les rénopacks avec audit financent des projets plus ambitieux et bénéficient de primes plus avantageuses.

## 2.2. Répartition par catégorie

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Cat. 1	182	255	227	664
Cat. 2	115	168	135	418
Cat. 3	104	155	127	386
Cat. 4	160	204	245	609
Total	561	782	734	2077



## 3. PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Nb	14	563	211	788
€ prêtés	577.361 €	8.931.453 €	3.141.893 €	12.650.707 €
Primes	215.504 €	1.312.052 €	0 €	1.527.556 €

Le nombre de rénopacks avec audit est très faible dans le cadre des prêts hypothécaires car l'audit ne peut avoir lieu dans le cadre de projets d'acquisition.

### 3.1. Montants moyens

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Nb	14	563	211	788
€ prêtés	41.240 €	15.864 €	14.890 €	16.054 €
Primes	15.393 €	2.330 €	0 €	17.724 €

### 3.2. Répartition par catégorie

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Cat. 1	9	415	155	579
Cat. 2	3	96	33	132
Cat. 3	1	46	17	64
Cat. 4	1	6	6	13
Total	14	563	211	788

## 4. TRAVAUX

a) Les comptes annuels

Postes travaux	Nb	Montant travaux	Montant primes estimées
Amélioration des performances des installations de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire	47	130.504 €	27.328 €
Appropriation de l'installation électrique	628	2.747.005 €	489.247 €
Appropriation de l'installation gaz	102	121.312 €	51.771 €
Appropriation de la charpente	138	458.746 €	148.946 €
Assainissement des eaux urbaines, égouttage	17	112.152 €	0 €
Assèchement des murs – humidité ascensionnelle	15	57.791 €	1.128 €
Assèchement des murs – infiltration	20	131.036 €	7.240 €
Assèchement des murs (infiltration et/ou humidité ascensionnelle)	17	67.283 €	12.821 €
Audit logement	112	136.666 €	34.483 €
Augmentation de l'étanchéité à l'air	3	9.725 €	0 €
Configuration (hauteur, largeur, surface), surpeuplement	1	9.423 €	0 €
Dangerosité chauffage/ équipement permanent	7	26.159 €	0 €
Divers salubrité	151	272.507 €	111 €
Élimination de la mэрule ou tout champignon aux effets analogues	5	7.673 €	2.000 €
Élimination du radon	4	0 €	0 €
Équipement assurant la production d'énergie à partir d'énergie renouvelable	280	2.198.623 €	0 €
Étanchéité – Remplacement de la couverture de toiture – m <sup>2</sup>	1	10.176 €	1.908 €
Étanchéité – Remplacement des dispositifs de collecte des eaux pluviales – Forfait	1	456 €	600 €
Installation d'un chauffe-eau solaire	3	23.294 €	12.210 €
Installation d'un poêle à biomasse local à foyer fermé	68	300.781 €	39.564 €
Installation d'un poêle à pellets (locataire uniquement)	2	4.195 €	0 €
Installation d'un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur	20	119.831 €	86.005 €
Installation d'un système de ventilation simple flux	36	100.562 €	55.879 €
Installation d'un système de ventilation simple flux ou double flux avec récupérateur de chaleur	17	58.690 €	41.128 €
Installation d'une chaudière à biomasse	22	311.018 €	76.980 €
Installation d'une pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire	32	117.060 €	40.996 €
Installation d'une pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire ou d'une pompe à chaleur pour le chauffage ou combinée	15	112.793 €	35.970 €
Installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage ou combinée chauffage et eau chaude sanitaire	11	151.556 €	38.000 €
Investissements visant à adapter le logement au handicap	5	123.997 €	0 €
Isolation de Toiture par entrepreneur R>4,5m <sup>2</sup> K/W – m2	1	3.816 €	2.385 €

Isolation du toit ou des combles en contact avec un espace non chauffé	596	4.138.614 €	3.580.460 €
Isolation thermique des murs en contact avec l'extérieur ou un espace non chauffé	325	3.409.893 €	1.240.955 €
Isolation thermique des murs ou des sols en contact avec l'extérieur ou un espace non chauffé	67	552.985 €	300.096 €
Isolation thermique des sols en contact avec l'extérieur ou un espace non chauffé	104	411.124 €	249.269 €
Rapport de suivi de travaux	9	2.953 €	0 €
Remplacement d'une chaudière par une chaudière à condensation	356	2.856.196 €	0 €
Remplacement de la couverture de toiture	827	13.532.189 €	4.260.687 €
Remplacement des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales	409	826.341 €	170.251 €
Remplacement des menuiseries ou des vitrages en contact avec l'extérieur ou un espace non chauffé	753	7.483.109 €	611.845 €
Remplacement des supports (gîtages, hourdis, ...) des aires de circulation	16	180.541 €	14.932 €
Renforcement ou démolition/reconstruction des murs extérieurs instables	17	84.806 €	21.708 €
Salle de bain, WC, point d'eau potable, eau-chaude	18	84.912 €	0 €
Sécurité – Mise en conformité de l'installation électrique – Forfait	1	3.975 €	1.200 €
Sécurité : prévention chute (gardes corps, escalier, sols ...)	11	29.101 €	0 €
Stabilité – Approbation de la charpente – Forfait	1	6.360 €	1.500 €
Super poste toiture	453	8.992.513 €	2.543.911 €
<b>Total général</b>	<b>5744</b>	<b>50.520.443,02 €</b>	<b>14.203.514,67 €</b>



# 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

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

