



Rapport annuel 2021 de la SWCS

Sommaire

Introduction	3
les chiffres clés	4
Le mot de la directrice	5
LA SWCS	6
La SWCS en quelques dates	7
À propos de la SWCS	10
Les partenaires du crédit social	15
Une belle histoire SWCS	16
L'accès à la propriété	19
Une belle histoire SWCS	20
Le contexte en wallonie	21
La rénovation de son logement	22
Une belle histoire SWCS	23
Le contexte en wallonie	24
L'accès à la location	25
Une belle histoire SWCS	26
Un nouveau prêt à 0%	27
Les prêts de la SWCS	29
L'Accespack	30
Le Rénopack et le Rénoprêt	32
Garantie locative	37
L'activité 2021	42
Le recouvrement des créances	43
Les réalisations marquantes	44
Les perspectives 2022	46
L'accompagnement des bénéficiaires, une priorité absolue	47
Plein Phare sur la SWCS!	48
Annexes	49



Introduction

Crédit hypothécaire



**3717
emprunteurs**

ont pu concrétiser
leur projet d'acquisition

2689

prêts octroyés

436.497.125 €

montant prêté

163.327 €

montant moyen
d'un prêt

Prêt à taux zéro rénovation



Plus de
**40.000
travaux**

réalisés

2992

prêts octroyés

74.313.926 €

montant prêté

24.838 €

montant moyen
d'un prêt

Prêt à taux zéro location



**862
personnes**

ont pu accéder à un logement
avec le financement de leur
garantie locative

805

prêts signés

LE MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Nathalie Ombelets

Équité, bienveillance et responsabilité sont les valeurs portées avec conviction et engagement par l'ensemble des collaborateurs de la SWCS.

Ces valeurs ont été particulièrement fondamentales dans les circonstances extrêmes et difficiles auxquelles les citoyens ont dû faire face en 2021 : la crise sanitaire et les inondations.

La SWCS a renforcé sa présence auprès des victimes de ces événements sous la forme d'un accompagnement sur mesure et de formules de prêts adaptées.

Au-delà de cette actualité, digitalisation et renforcement de nos missions ont été les deux axes majeurs de l'année 2021.

Ainsi, en février, nous avons inauguré APPicrédit, notre application web permettant au candidat emprunteur d'introduire sa demande, d'interagir en ligne pendant l'instruction de celle-ci et enfin de suivre le remboursement de son prêt.

En mai, nous lançons notre nouveau prêt à taux zéro destiné à financer la garantie locative.

Et enfin, en septembre, dans le cadre du Plan de Relance de la Wallonie, notre prêt hypothécaire a été étendu à un public plus large, avec un soutien spécifique aux jeunes, principales cibles du resserrement des conditions d'accès au crédit bancaire dans le cadre d'un projet d'acquisition.

2021 a donc été particulièrement riche pour la SWCS. Je profite de cette page pour remercier chaleureusement l'ensemble du personnel de la SWCS pour son engagement quotidien et le Gouvernement wallon pour sa confiance.

LA SWCS

La Société wallonne du crédit social est une **véritable alternative** aux systèmes bancaires traditionnels. Elle permet aux wallons et wallonnes, avec l'aide de ses partenaires, guichets et entités locales, répartis à travers la Wallonie, d'accéder à la location ou à la propriété d'un logement mais également, de réaliser des travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie qui concernent leur foyer.



Les prêts sont octroyés en fonction de conditions strictes, qu'il s'agisse des revenus des candidats-emprunteurs, du montant des travaux pour un prêt à taux zéro ou de la valeur du logement dans le cadre d'un crédit hypothécaire. Les conditions d'accès sont mentionnées en détails aux pages 30, 33, 37, 38 et 39 de ce rapport.

Prêt à taux zéro



Rénopack, Rénoprêt ou financement de la garantie locative

Un prêt à tempérament à taux zéro pour réaliser la rénovation d'un logement, qu'il s'agisse de travaux économiseurs d'énergie, de salubrité, de sécurité, d'adaptation du logement au handicap ou de prévention contre les inondations avec ou sans préfinancement des primes de la Région wallonne.

Un prêt à tempérament à taux zéro pour financer la garantie d'une habitation classique, colocation, kot étudiant ou encore lorsqu'il s'agit d'un relogement temporaire dans le cadre d'une convention d'occupation précaire en raison de l'inhabitabilité de l'habitation principale du candidat emprunteur suite à une calamité naturelle*.

*calamité naturelle publique reconnue par le Gouvernement wallon

Crédit hypothécaire



Accesspack

Un crédit hypothécaire pour financer l'achat, la construction avec ou sans rénovation d'un premier logement en Wallonie. Le taux d'intérêt est fixé en fonction de l'âge des candidats-emprunteurs et de leurs revenus.* Le montant du prêt couvre jusqu'à 110% de la valeur vénale du logement afin de permettre le financement des frais de notaire, des droits d'enregistrement, des travaux et/ou de l'assurance-vie obligatoire.

*revenus imposables globalement



LA SWCS EN QUELQUES DATES

2000

La SWCS voit le jour le 22 décembre 2000.

2008

Création du chèque logement le 1^{er} mars 2008 Il s'agit d'une réduction forfaitaire de la mensualité pendant les 8 premières années de remboursement du prêt.

2010

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

2004

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

2009

- Le chèque logement est octroyé jusqu'au 31 décembre 2009.
- Au 1^{er} janvier 2009, la Wallonie remplace le prêt jeunes par le prêt tremplin: une aide offerte aux candidats acquéreurs d'un premier logement, sans restriction d'âge ou de revenus.
- Au 1^{er} septembre 2009, l'Écoprêt, prêt à tempérament à 0% pour les travaux économiseurs d'énergies, est confié à la SWCS.

2012

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

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 des Marchés Financiers) en tant que prêteur social et/ou intermédiaire de crédit.
- La SWCS lance l'application MySWCS qui permet de suivre l'évolution de son prêt en ligne.

2016

- L'Accespack remplace Habitat pour tous.
- Le Rénopack vient 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.

2019

- Les primes sont réformées et revues à la hausse et l'audit logement est instauré.
- Le Rénopack et l'Écopack fusionnent et deviennent le Rénopack. Un nouveau règlement des prêts voit le jour.
- La SWCS finance dorénavant à taux zéro les travaux de prévention contre les inondations ainsi que les travaux d'adaptation du logement au handicap.

2020

- Suite à la crise de la Covid-19, la Wallonie met en place le Locaprêt permettant aux locataires impactés par la crise de faire face à leurs dépenses locatives.
- La SWCS permet le report sans frais du paiement des mensualités du prêt hypothécaire de ses emprunteurs en difficulté financière suite à la crise sanitaire.



2021

- Le financement de la garantie locative, au travers du prêt à tempérament 0% d'intérêt, voit le jour en mai 2021.
- D'abord pensé pour les habitations classiques, colocations et kots étudiants, le financement de la garantie locative est étendu au relogement temporaire au travers de la convention d'occupation précaire, en réponse aux terribles inondations de l'été 2021.
- Dans le cadre du Plan de Relance pour la Wallonie, le Gouvernement wallon décide, au sujet des crédits hypothécaires :
 - d'élargir le public-cible en augmentant le plafond des revenus éligibles ;
 - de tenir compte de l'évolution des prix de l'immobilier en augmentant la valeur vénale maximale éligible ;
 - de soutenir davantage les jeunes dans leur projet d'acquisition en octroyant une réduction de taux de 0,40%.

À PROPOS DE LA SWCS

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, à la location ou à la conservation d'un premier logement.



Le contrat de gestion de la SWCS

Conformément à l'article 175.2 § 1^{er} 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. Un nouveau contrat de gestion est en cours de négociation.

« Je suis fier de travailler pour la SWCS même si cela reste un organisme bancaire avec des taux d'intérêts car on essaie d'accompagner les gens du mieux qu'on peut pour leur permettre d'accéder à la propriété, à leur projet de vie, qu'importe leur statut. »

Témoignage d'un agent de la SWCS, gestionnaire de dossier

La stratégie de communication

En 2021, la SWCS a entamé un travail de redéfinition de sa stratégie de communication se basant sur une vaste enquête auprès de ses bénéficiaires, du monde politique wallon et au moyen de la réalisation d'un sondage interne, au travers du ressenti de ses agents et de ses partenaires. Ce travail a abouti à la définition de deux axes centraux : ce qu'est la SWCS par essence (l'axe de fondement) et comment la SWCS souhaite se présenter à l'extérieur (l'axe de positionnement). Ce travail a également permis de faire ressortir les éléments essentiels au cœur du travail de la SWCS, à savoir, ses valeurs instrumentales.

• L'axe de fondement de la SWCS

Ensemble, accompagner, avec cœur, les demandeurs dans la réalisation de leurs projets de vie.

• L'axe de positionnement de la SWCS

Ensemble, nous guidons en toute objectivité les demandeurs et nous accompagnons nos bénéficiaires avec bienveillance pour donner du sens à leurs projets de vie.

• Les valeurs instrumentales de la SWCS

Équité - bienveillance - responsabilité

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 2021 de la SWCS a pu être financée sans nouvelle intervention régionale. En effet, le coût régional de l'activité hypothécaire 2021 est de 6,43 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



Le bilan social de la SWCS

Au 31 décembre 2021, la SWCS comptait 117 agents :

101 agents contractuels et **16** statutaires
(1 statutarisation en 2021)

-

113 temps pleins et **4** temps partiels

-

78 femmes et **39** hommes

Le secteur du crédit social, ce sont aussi 20 guichets agréés par la SWCS ainsi que 7 entités locales qui représentent près de 120 personnes. 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 18 procédures de sélection qui concernent des engagements dans toutes les directions de la SWCS.

Formations

Les chiffres de formation pour 2021 représentent une belle augmentation par rapport à l'année précédente :



Ce qui fait une moyenne de 5,16 jours de formation par agent et un taux de participation de 97,93%.

Ces résultats sont issus de plusieurs moyens mis en place :

- Les tests de compétences (PERFORMANSE et CEBIR) qui permettent déterminer de manière objective les besoins de formation ;
- La fixation d'un objectif transversal de formation dans les CAIN des agents : 4 formations sur 3 jours ;
- Le développement de parcours de formations de base, l'un commun aux nouveaux engagés, l'autre commun à certaines fonctions.

Retour progressif au présentiel

Après plusieurs mois de confinement strict impliquant un travail à domicile pour quasiment l'ensemble du personnel, un retour progressif au bureau a été organisé et encadré pour assurer la meilleure transition pour le personnel. La SWCS a profité de ce télétravail forcé pour remettre en question ses pratiques de télétravail structurel.

Rémunération des membres du conseil d'administration

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. En application du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, la rémunération brute perçue en 2021 par chaque administrateur et commissaire du Gouvernement wallon est reprise ci-contre :

Nom & Prénom	Fonction	Début de mandat	Présences rémunérées au CA (Max 12)	Rémunération brute perçue en 2021 (CA)	Présences rémunérées au Comité d'audit (Max 3)	Rémunération brute perçue en 2021 (Comité audit)	Rémunération brute totale perçue en 2021
Martin Nicolas	Président du CA	25-06-20	12	15.574,42	N/A		15.574,42
Brulard Yves	Vice-Président du CA	25-06-20	12	9.094,94	2	870,12	9.965,06
Barbaix Laurence	Administratrice	25-06-20	12	5.186,26	N/A		5.186,26
Besseling Yves	Administrateur	25-06-20	12	5.186,26	N/A		5.186,26
Chaufoureau Léa	Administratrice	25-06-20	0	0,00	N/A		0,00
Ciccarella David	Administrateur	25-06-20	12	5.194,88	2	870,12	6.065,00
Covolán Noé	Administrateur	25-06-20	8	3.480,48	N/A		3.480,48
Deschamps Sébastien	Administrateur	25-06-20	12	5.186,26	2		5.186,26
Doyen Régis	Administrateur	25-06-20	12	5.186,26	2	870,12	6.056,38
Duhaut Françoise	Administratrice – voix consultative (DG04)	25-06-20	8	0,00	N/A		0,00
Fryns Michel	Administrateur	25-06-20	12	5.186,26	N/A		5.186,26
Gailly Marie-Anne	Administratrice	25-06-20	12	5.186,26	N/A		5.186,26
Leroy Natacha	Administratrice	25-06-20	12	5.186,26	N/A		5.186,26
Liessens Matthieu	Administrateur	25-06-20	11	4.755,50	N/A		4.755,50
Martin Céline	Commissaire du GW	05-08-20	12	5.186,26	2	870,12	6.056,38
Piron Gauthier	Commissaire du GW	03-10-19	12	5.186,26	2	870,12	6.056,38
				84.776,56		4.350,60	89.127,16

REMARQUE

Il est à noter que, conformément à l'article 15bis, §1^{er}, 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.

Le ministre compétent

La SWCS est un organisme public qui dépend directement du Ministre du Logement. M. Christophe Collignon assure cette fonction depuis octobre 2020.

Les organes de contrôle

- **Le Gouvernement wallon**: il est représenté par 2 commissaires qui veillent, pour ce qui concerne les décisions prises par la SWCS, à leur conformité 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 en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité. Garant de cette indépendance, le comité d'audit, nommé par le Conseil d'administration, s'est réuni 4 fois en 2021.
- **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'agréer et de contrôler certaines catégories d'établissements financiers, de veiller au respect des règles de conduite par les intermédiaires financiers, de superviser la commercialisation des produits d'investissement destinés au grand public et d'exercer le contrôle dit « social » des pensions complémentaires. Depuis le 1^{er} 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 site.



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 2021, il a publié 9 avis sur les matières suivantes: financement des logements d'utilité publique et étudiant, arrêtés pouvoirs spéciaux: articles liés au logement, la précarité étudiante: les coûts indirects liés au logement, proposition de loi instaurant une hypothèse inverse, lutte contre les logements inoccupés, réseaux d'énergie thermique, régime simplifié de primes énergie et logement, modifications au Code wallon de l'habitation durable et Financement des logements d'utilité publique.
- De **nombreux partenariats**, dont ceux:
 - Avec l'AVIQ, pour développer le prêt à taux zéro afin d'adapter le logement aux situations de handicap ;
 - Avec les communes pour sensibiliser les citoyens à la nécessité de rénover leur logement et leur présenter les solutions proposées par la SWCS ;
 - Avec la ville de Mouscron pour son projet de rénovation de 900 logements sur son territoire d'ici 2024. Pour le volet financement, la Ville souhaitait trouver un partenaire expérimenté en vue de réaliser ses objectifs. Elle a fait appel à la SWCS et à son prêt à taux zéro pour donner un coup de pouce aux citoyens souhaitant s'engager dans le projet.

LES PARTENAIRES DU CRÉDIT SOCIAL

Les guichets du crédit social

Depuis 2021, La SWCS travaille en collaboration avec 20 guichets du crédit social répartis sur tout le territoire de la Wallonie. Ce 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 2021 a été marquée par deux fusions au sein

des guichets : celle du guichet de Wierde avec le guichet de Dinant et celle du guichet de Marche-en-Famenne avec le guichet de Jambes. L'objectif poursuivi lors de ces fusions a été de garder des structures solides, tant financièrement qu'opérationnellement et ce dans un contexte légal et économique qui se complexifie sans cesse. La fusion a été réalisée en s'assurant de conserver la même couverture territoriale à l'égard des candidats emprunteurs et de ne les pénaliser en rien. La couverture de ces zones est donc équivalente à la situation antérieure à la fusion qu'il s'agisse de présence physique ou de montants disponibles pour les prêts. Malgré les conditions sanitaires et le contexte économique qui ont rendu l'ensemble des démarches préalables à ces fusions plus complexes, chacune de ces deux fusions s'est réalisée dans un excellent climat de concertation tant entre les guichets qu'avec la SWCS. Le fil rouge de ces opérations a été d'avancer dans un esprit constructif à l'égard du secteur.

Malgré la situation sanitaire encore compliquée connue en 2021 et ces modifications structurelles au sein des guichets, le montant des crédits hypothécaires octroyés a augmenté (436,5 millions en 2021 contre 411,29 millions en 2020) ainsi que le nombre de prêts octroyés (2.689 prêts PH en 2021 contre 2.663 en 2020). Pour assurer une bonne couverture du territoire wallon, la SWCS répartit son objectif de production annuelle en enveloppes pour les guichets. Le taux d'utilisation de l'enveloppe par le secteur a été de 92% en 2021. 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.



”

**C’était très clair,
complet
et il expliquait
les choses très
simplement.**

Une belle histoire SWCS

Valentine, une jeune femme de 26 ans et son mari 27 ans, tous deux locataires depuis 3 ans, se sont dit qu’il était temps d’offrir un foyer pérenne à leur petite fille de 3 ans et demi, à savoir : se diriger vers l’achat d’une maison. Vu leur mariage récent et d’autres dépenses ces dernières années, le couple souhaitait pouvoir emprunter la totalité de ce qu’implique un achat comme les frais de notaire et frais annexes : « Nous recherchions la meilleure alternative pour obtenir une mensualité la plus basse possible ! ». Valentine et son mari se sont d’abord tournés vers un courtier qui proposait un taux et des mensualités très élevées : « On ignorait que la SWCS pouvait être cette alternative tant recherchée avant qu’une connaissance ne nous réoriente ». Le couple se dirige alors vers l’un des guichets les plus proches de chez eux. Au premier coup de téléphone, l’agent du guichet répond à toutes leurs questions : « C’était très clair, complet et il expliquait les choses très simplement ». Rassurés par ce premier échange très positif, la petite famille obtient un rendez-vous pour une simulation sur place : « Nous étions déjà convaincus et lorsque la simulation nous a confortés dans notre choix, nous avons de suite entamé les démarches ». Le couple est ravi de leur contact sur place, l’agent du guichet les a mis à l’aise directement : « Il était vraiment très attentionné et bienveillant en restant très professionnel. Nous étions avec notre petite fille et malgré l’appréhension de devoir la faire patienter pendant notre rendez-vous, elle a profité d’un coin enfant qui lui était réservé et elle a même pu emporter un jouet lors de l’entretien ». En plus de ses explications très claires, l’agent leur a fourni de la documentation pour leur permettre d’assimiler toutes ces informations à tête reposée à la maison. La prochaine étape pour la famille est de réaliser l’expertise du bien pour s’assurer de la valeur vénale de celui-ci. Le rendez-vous avec un expert est déjà pris. « Nous sommes extrêmement enthousiastes à l’idée de pouvoir acheter notre maison et d’y réaliser des travaux. Nous avons hâte de concrétiser ce projet et nous sommes vraiment ravis d’avoir pu faire appel à la SWCS et à l’un de ses guichets ! »

”

La carte ci-dessous positionne les 20 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

Le Crédit hypothécaire O.

Bricoult
Rue de la Station, 232 A
6200 CHÂTELET
071 38 30 43
info@o-bricoult.be

Le Crédit social de la province du Brabant wallon

Avenue de Burllet, 1
1400 NIVELLES
067 21 34 94
cred.soc.nivelles@skynet.be

Le Travailleur Chez Lui

Rue Sainte Marie, 5
4000 LIÈGE
04 252 40 50
info@satcl.be

Crédissimo Hainaut

Quai Saint-Brice, 35
7500 TOURNAI
069 22 29 65
info@credissimohainaut.be

La Maison ouvrière de l'arrondissement de Charleroi

Rue de France, 34
6000 CHARLEROI
071 31 03 87
suivi.maisonouvriere@gmail.com

Proxiprêt

Rue Grande, 1
5100 WIERDE
081 73 37 66
info@proxipret.be

Terre et Foyer

Avenue du Roi Baudouin, 29
4432 ANS-ALLEUR
04 247 34 66
info@terreetfoyer.be

Société terrienne de crédit social du Hainaut

Rue Defacqz, 17
7800 ATH
068 84 10 29
info@stcsh.be

Le Crédit social & les Petits Propriétaires réunis

Grand'Rue, 89
6200 CHÂTELET
071 38 04 26
info@creditsocialchatelet.be

Crédit Social Logement

Chaussée de Heusy, 1-5
4800 VERVIERS
087 33 97 66
csl.verviers@skynet.be

Société de crédit pour habitations sociales

Rue des Arsilliers, 26
4960 MALMEDY
080 33 06 25
info@schs.be

Le Petit Propriétaire

Rue St Jacques, 5
7500 TOURNAI
069 22 29 51
petit.proprio@busmail.net

Building

Chaussée de Bruxelles, 122
6040 JUMET
071 35 28 12
building@skynet.be

Crédissimo

Rue des Prémontés, 4
4000 LIÈGE
04 337 50 53
info@credissimo.be

Crédit social du Luxembourg

Rue Général Molitor, 22
6700 ARLON
063 23 26 74
v.pypaert@creditsocial-lux.be

Tous Propriétaires

Rue Albert 1er, 200
6560 ERQUELINNES
071 55 61 61
p.desmet@tousproprietaires.be

La Prévoyance

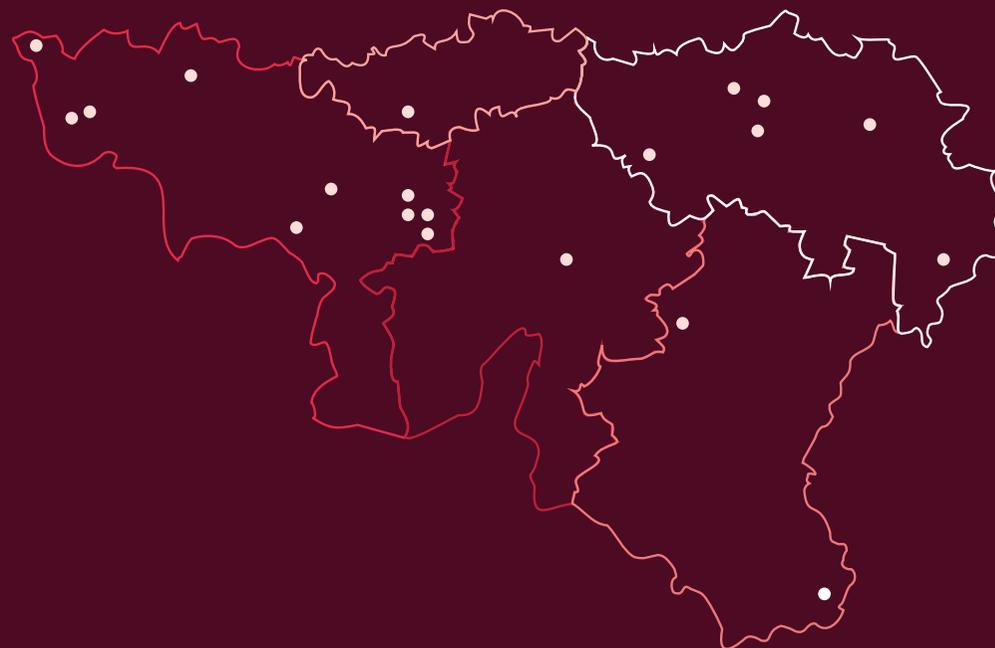
Rue Hamoir, 10-12
7100 LA LOUVIÈRE
064 22 11 06
la.prevoyance@skynet.be

L'Ouvrier Chez Lui

Rue d'Amérique, 26/01
4500 HUY
085 83 09 70
ocl@hbmhuy.be

La Terrienne du Crédit Social

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. Ce projet a fait l'objet d'un rapport réalisé par le CEHD sur base duquel le Gouvernement se positionnera en 2022 quant à la poursuite des activités des entités locales, sur la base d'une redéfinition de leurs activités. Dans ce cadre, l'Entité locale de Marche-en-Famenne a souhaité ne pas poursuivre ses activités.

FRCE Soignies

Place Verte, 32
7060 SOIGNIES
067/34.73.96
didier.clement@soignies.be

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

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

Cadre de vie - Guichet Energie Logement

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

Province de Luxembourg

Service Rénopack - Rénoprêt

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

Maison de l'Énergie de Charleroi

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

Service Énergie du CPAS de Sambreville

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





L'accès à la **propriété**



Montant du prêt:

119.041 €
dont 5.000€ de montant travaux

Durée du prêt:

29 ans

Montant de la mensualité:

410€

Une belle histoire SWCS

Au cours du suivi d'un dossier de désolidarisation concernant le bénéficiaire d'un prêt SWCS, ce dernier fait part à Stéphanie, gestionnaire de dossiers à la SWCS, du cas d'une connaissance se trouvant en difficulté. Occupant une maison à la location qui avait finalement été mise en vente par son propriétaire, cette personne souhaitait se reloger et se diriger vers l'achat d'une maison afin de s'assurer de ne plus revivre pareille situation. Stéphanie prend alors contact avec cette candidate à l'emprunt, l'interroge sur son parcours et dresse son profil afin de monter un dossier.

L'accompagnement se poursuit jusqu'à fournir les sites et supports de recherche immobilière lui permettant de trouver un logement qui lui convienne dans les délais impartis. Après plusieurs semaines de recherche, cette dame trouve un bien, introduit une demande de prêt via l'Agence de la SWCS qui programme une expertise. Malheureusement celle-ci s'avère défavorable. Le coût de l'expertise ne lui a pas été facturé afin de lui permettre d'en réaliser une nouvelle sur un bien, plus adapté. Aujourd'hui cette dame habite le logement tant souhaité, adapté à ses besoins et à sa situation, avec un jardin pour son petit animal et les retours qu'elle a fournis sont unanimes : elle est comblée. Une nouvelle qui ravit Stéphanie :

« Les gens sont contents, ils ont eu l'aide qu'ils recherchaient. Je suis contente de savoir que mon travail a été utile et a pu faire le bonheur de quelqu'un. Je suis passionnée par ce que je fais. C'est quelque chose de positif qui me motive et me porte, j'y pense dans mon quotidien, tout simplement parce que c'est normal pour moi et que je me sens investie dans les dossiers qu'on me confie. »



LE CONTEXTE EN WALLONIE¹

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 wallons ayant de 0 à 2 enfants à charge, il peut également s'agir de personnes isolées ou de familles monoparentales. Des publics qui ont des difficultés à obtenir un prêt dans les banques. La Wallonie compte un peu plus de 36% de personnes isolées. Les familles monoparentales représentent 12% des ménages privés wallons.

Ouverture aux jeunes

Dans un contexte actuel compliqué pour les jeunes qui souhaitent devenir propriétaires, la SWCS fait figure d'exception en octroyant 43,1% de ses prêts hypothécaires à des bénéficiaires de moins de 30 ans.

Taux

Les taux pratiqués par la SWCS varient en fonction des revenus du ménage. Plus les revenus sont faibles, plus le taux est bas. Le taux le plus bas du tarif de la SWCS est généralement largement en-dessous des taux du marché ; ce n'est pas nécessairement le cas pour le taux le plus élevé du tarif. Le niveau de ses taux ne caractérise la SWCS qui se positionne plutôt 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 et d'adapter leur taux en fonction de leur revenu et de leur âge, notamment avec une baisse de taux de 0,40% pour les moins de 35 ans.

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 19.105€ en moyenne en 2019. La SWCS permet donc à tout un pan de la population wallonne d'obtenir un crédit hypothécaire en dédiant ses prêts aux ménages de moins de 65.000€ de revenus imposables globalement. Un R.I.G. qui a été revu à la hausse en 2021, passant de 53.900€ à 65.000€, suite à la mission de renforcer l'accès à la propriété par l'amplification des mécanismes de crédit hypothécaire que s'est vue confier la SWCS dans le cadre du plan de Relance wallon.

Valeur vénale

La valeur vénale est une estimation de la valeur d'un logement sur le marché. À la SWCS, le montant à ne pas dépasser pour bénéficier d'un crédit est de 260.000€ (351.000€ pour les zones à forte pression immobilière). Le montant de 260.000 euros correspond au prix du 3ème quartile des transactions des maisons - toutes catégories - établi sur la base des dernières statistiques disponibles du SPF Economie. Cela signifie que 3/4 des transactions sur le territoire wallon seraient éligibles au crédit hypothécaire social. Tous les éléments de contexte mentionnés ci-dessus ont une influence sur les chiffres présentés en annexe à la page 53.

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



« La SWCS permet à tout le monde, sans discrimination, d'accéder à la propriété ce qui est très important. Un revenu très modeste ne signifie pas forcément des difficultés à payer un loyer. Les personnes qui ont comme priorité d'assurer un toit au-dessus de leur tête ont tendance à adapter leurs dépenses en fonction des frais liés à leur habitation et à établir des budgets. Nous sommes là pour nous en assurer. »

Témoignage d'un agent de la SWCS, gestionnaire de dossiers



La **rénovation** de son logement

**Montant du prêt:**

48.989€

Montant des primes:**33.835€****Durée du prêt:**

7 ans

Montant de la mensualité:

180€

TAEG: 0%

Une belle histoire SWCS

Emporté malgré lui par une situation sanitaire compliquée liée à la Covid-19 en 2020, un couple a acheté un bien un peu hâtivement et ce, sans l'expertise préalable de la bâtisse par leur organisme bancaire chez qui ils avaient souscrit leur crédit hypothécaire. C'est une fois les cartons déballés et les meubles déménagés qu'ils se sont rendu compte d'infiltrations d'eau très importantes dont était victime leur nouveau foyer. Paniqué face à l'ampleur des travaux, le couple a heureusement pu être aidé par la ville de Mouscron et son financement des audits à 1€.

Grâce à cette aide communale et à l'issue de cet audit, qui a pu répertorier très précisément les différents postes de travaux à effectuer, ils se sont tournés vers la SWCS sur les conseils de leur auditeur afin de bénéficier d'un prêt à taux zéro pour faire financer ces travaux imprévus. Lors de sa visite sur place, Stéphane, expert SWCS, s'est rendu compte de la situation compliquée à laquelle ce couple était confronté. En plus de la rénovation totale de l'ensemble des toitures, le financement a pu intégrer également la pose d'un poêle à pellet, l'installation d'un système de ventilation efficace et le changement de la porte d'entrée.

«C'est là que nos missions prennent tout leur sens. Nous allons dans le détail, dans l'expertise du bien d'une part et d'autre part, parce que nous nous assurons que les travaux réalisés coïncident avec les prescriptions de l'auditeur. Nous accompagnons un maximum les gens qui se retrouvent parfois un peu perdus dans les démarches administratives. On n'hésite pas à faire des recommandations et à mettre en lumière d'éventuelles erreurs, par exemple en insistant sur l'épaisseur de l'isolant mentionné dans les devis. L'objectif poursuivi est double : assurer une rénovation efficace, en respect des prescriptions de l'audit et ainsi assurer aux bénéficiaires de nos prêts toutes les primes auxquelles ils ont droit.»



LE CONTEXTE EN WALLONIE²

Politique

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. Suivant les règles de calcul établies par le GIEC, la Wallonie produit en 2021 34,2 millions de tonnes de CO₂-équivalents, soit 32% des émissions totales en Belgique. Le secteur résidentiel pèse pour 16% des émissions totales. C'est dans ce contexte que la Wallonie a adopté sa stratégie à long terme de massification de la rénovation énergétique des bâtiments sur son territoire. 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 concernant la rénovation s'adresse aux ménages wallons ayant de 0 à 2 enfants à charge. Pour accéder à ce prêt, les revenus imposables globalement de ces ménages sont limités à 97.700€.

Taux

Le taux de 0% proposé par la SWCS poursuit l'objectif de permettre à tous et toutes 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

La SWCS se démarque des systèmes financiers traditionnels grâce aux démarches pour obtenir les primes qu'elle propose de prendre en charge directement dans le cadre de son prêt rénovation. Tous les éléments de contexte mentionnés ci-dessus ont une influence sur les chiffres présentés en annexe à la page 68.

²Isis Consult, Évaluation des contrats de gestion de la SWL, de la SWCS et du FLFNW Contexte général et faits majeurs, juin 2019.



L'accès à la **location**



Montant du prêt:

1.140€

Nombre de mensualités:

30

Montant de la mensualité:

39€

Une belle histoire SWCS

Cécile, deux enfants, cherchait à se reloger rapidement suite à une séparation, il y a un an. «Un nouveau logement signifiait pour moi, la liberté et le fait de respirer. Du point de vue de mon bien-être personnel c'était également crucial car la situation était tellement compliquée que ça jouait sur ma santé. Au détour d'une recherche internet, elle découvre la SWCS: «J'avoue que je ne pensais pas qu'un organisme financier qui me permette de financer le montant de la garantie locative existait! Je n'avais pas de solution qui s'offrait à moi, c'était compliqué avec ma situation personnelle qui n'était pas encore officiellement débloquée. Découvrir la SWCS et cette possibilité a été réellement libérateur.» Défaitiste, Cécile pense néanmoins ne pas pouvoir prétendre à un tel prêt et pourtant: «J'ai reçu très rapidement le retour d'un agent de la SWCS pour m'apprendre que le dossier était accepté. C'était comme recevoir un cadeau d'anniversaire. J'ai même appelé ma famille, ma mère en particulier, pour lui annoncer la bonne nouvelle!»

Il a fallu que Cécile redouble ensuite de patience et de courage pour trouver le logement qui convenait pour elle et ses deux enfants compte tenu du prix des loyers actuels. Elle a pu compter sur l'agent qui suivait son dossier pour la soutenir dans ses démarches: «Elle m'a suivie tout au long de mon dossier et elle n'a pas hésité à revenir vers moi pour me rappeler plusieurs étapes importantes, comme le fait de renouveler ma demande. Elle a bien compris ma situation personnelle. J'étais encadrée et soutenue, je savais que quelqu'un de professionnel se tenait à mes côtés. Je me suis sentie moins seule dans ma situation de vie et surtout, j'avais confiance.» Une fois le logement trouvé, Cécile a dû faire face à quelques difficultés avec le bailleur mais la cellule de garantie locative de la SWCS l'a à nouveau aidée à obtenir le document nécessaire pour finaliser son dossier. Quelques jours plus tard, elle recevait la caution tant attendue et pouvait envisager d'emménager dans son nouveau logement. Elle revient sur cette expérience, riche en émotions: «Le premier mot qui me vient, quand je prends du recul sur ma situation, c'est la bienveillance. Avoir besoin d'argent pour se sortir d'une situation délicate peut être compliqué à assumer pourtant, je n'ai pas été jugée ni rabaissée, j'ai été mise à l'aise très rapidement. Je savais que j'allais pouvoir assumer le prêt et j'étais correctement accompagnée pour le faire. Aujourd'hui je suis indépendante, j'habite dans mon propre logement. Pouvoir me le permettre a été une réelle échappatoire. Je profite enfin de ma liberté et de ma tranquillité. Malgré que ça soit une séparation et que ça soit forcément douloureux, j'ai un poids en moins sur les épaules. Je vais pouvoir commencer à respirer et surtout, à me reconstruire et ça n'aurait pas été possible sans la SWCS.»



UN NOUVEAU PRÊT À 0%

Réduire les inégalités face au logement

En mai 2021, sous l'impulsion de la Région wallonne, défendant l'accès au logement comme un droit fondamental des individus et une opportunité pour certains ménages wallons de sortir d'une situation difficile, la SWCS diversifie ses produits de prêts à tempérament, axés jusqu'alors sur le financement des travaux de rénovation, économiseurs d'énergie ou de salubrité. Le financement de la garantie locative voit donc le jour.

Coup de pouce pour financer une garantie locative parfois onéreuse compte tenu du coût des loyers actuels, tout en préservant l'anonymat du prêt, ce service permet à un large public, sous certaines conditions réglementaires et sous la forme d'un prêt à taux zéro (TAEG 0%), d'accéder à la location d'un bien rapidement. Ce prêt concerne sans discrimination ni restriction quant au nombre d'enfants, les ménages wallons avec une attention particulière pour les jeunes souhaitant s'installer ou entamer des études supérieures, les familles monoparentales ainsi que les personnes seules et/ou se trouvant dans une situation délicate nécessitant un relogement rapide.

Accéder à plusieurs formes de location

À côté du financement de la garantie locative dans le cadre d'un contrat de bail classique ou de colocation partout en Wallonie, la SWCS propose également de financer la garantie locative des kots étudiants wallons mais aussi, en réponse à la situation dramatique de cet été, de financer la garantie locative dans le cadre d'une convention d'occupation précaire conclue par des sinistrés de calamités naturelles en Wallonie.



Une équipe dédiée, au contact du terrain

Pour permettre de répondre au mieux aux demandes, compte tenu de l'urgence de la situation d'une majorité d'emprunteurs, la SWCS s'est dotée d'une nouvelle cellule dédiée au financement de la garantie locative. Dès le lancement du produit, en mai 2021, le projet a pu bénéficier des retours des agents de la cellule quant à la réalité du terrain. La méthodologie en place a alors pu évoluer sur des bases objectives issues des premiers contacts avec les bénéficiaires.

« Ce que je préfère, c'est avoir un contact direct avec le candidat emprunteur. Je n'hésite pas à l'appeler au cours du suivi de son dossier pour m'assurer d'être bien en possession de tous les documents et informations nécessaires pour analyser sa demande. C'est l'occasion pour moi d'établir un contact très humain avec ces emprunteurs voire d'échanger et de parfois mieux comprendre leur situation. Il ne faut pas oublier que notre service est profondément utile et social, il permet d'apporter une réponse à une demande grandissante en Wallonie, c'est-à-dire faciliter l'accès à la location. On aide les personnes qui ont besoin d'un coup de pouce et qui ne savent pas déboursier les sommes parfois astronomiques demandées pour constituer la garantie locative du bien qui leur convient, vu la hausse des loyers. Et parfois, il s'agit de situations difficiles, voire très dures, auxquelles on apporte une solution concrète. »

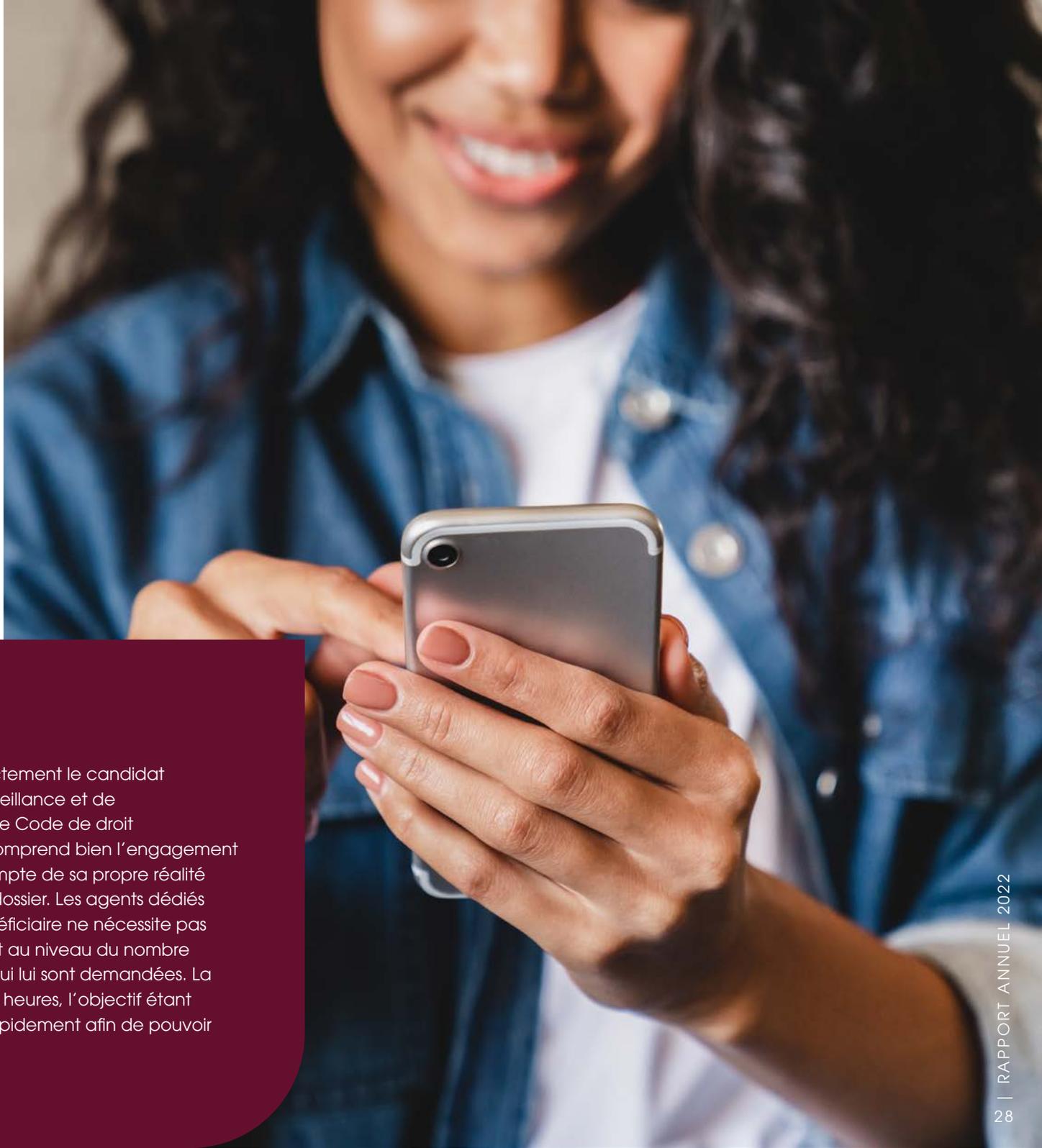
Témoignage d'un agent de la SWCS, gestionnaire de dossiers pour la cellule garantie locative.

Une demande de prêt quasiment 100% digitale

S'il le souhaite, au travers d'APPicrédit, l'application en ligne de la SWCS permettant la simulation, l'octroi et le suivi de crédits à destination du grand public, le candidat emprunteur peut avoir la main sur sa demande de prêt pour le financement de la garantie locative, de A à Z. Véritable facilitateur pour le futur bénéficiaire du prêt, l'application d'octroi de prêt en ligne APPicrédit assure un traitement optimal et rapide de la demande de financement de la garantie locative par l'équipe en charge qui prend ensuite le relais.

Un accompagnement spécifique

Dès la réception du dossier, l'agent désigné contacte directement le candidat emprunteur afin de vérifier avec lui, dans un souci de bienveillance et de responsabilisation en accord avec les principes définis par le Code de droit économique en matière d'analyse de la solvabilité, qu'il comprend bien l'engagement qu'il s'apprête à prendre mais également, afin de tenir compte de sa propre réalité et de son histoire de vie dans l'accompagnement de son dossier. Les agents dédiés prennent également le temps de s'assurer que le futur bénéficiaire ne nécessite pas d'aide particulière dans la conduite de ses démarches tant au niveau du nombre de documents à fournir que par rapport aux informations qui lui sont demandées. La cellule s'engage à assurer un processus décisionnel sous 48 heures, l'objectif étant de permettre au futur emprunteur de finaliser son dossier rapidement afin de pouvoir envisager sans attendre son futur projet de vie.





Les prêts de la **SWCS**

L'année 2021 a été une année charnière pour la SWCS, d'abord avec la mise en place d'un nouveau type de prêt à tempérament à zéro pourcent concernant la garantie locative en mai 2021 ensuite parce que les terribles inondations de l'été l'ont conduite à redoubler de bienveillance et d'efficacité, grâce au travail remarquable de ses agents et de ses experts, au travers de l'accompagnement des sinistrés sur le terrain. Une efficacité qu'elle a pu démontrer, avec l'impulsion du Gouvernement wallon, en élargissant le financement de la garantie locative à la convention d'occupation précaire concernant les sinistrés wallons de calamités naturelles souhaitant se reloger temporairement suite à l'inhabitabilité de leur logement principal.

En 2021, la SWCS a reçu des moyens complémentaires significatifs de la part du Gouvernement afin de mener à bien la mission suivante : renforcer l'accès à la propriété par l'amplification des mécanismes de crédit hypothécaire, avec une attention particulière portée aux jeunes et aux ménages monoparentaux.

La première mesure prise par la SWCS, dans le cadre de cette mission, a été de modifier les conditions de ses prêts en septembre 2021 avec :

- Un élargissement du public cible par un relèvement du plafond des revenus pour être éligible. Passant de 53.900€ à 65.000€, le revenu imposable globalement s'adapte aux ménages qui, bien qu'ils travaillent, ne disposent pas de l'épargne suffisante pour accéder à la propriété.
- Un élargissement des types de logement qui peuvent faire l'objet d'un financement, avec une valeur vénale maximale atteignant désormais les 260.000€ et 320.000€ en zone de forte pression immobilière.
- Un renforcement de l'action vis-à-vis des jeunes. Représentant 43,1% de nos prêts hypothécaires en 2021, les jeunes de moins de 30 ans bénéficient désormais d'une réduction de taux doublée atteignant les 40 points (0,40%).



L'Accesspack

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 reste identique durant la totalité de la durée du contrat de crédit. Ce taux est calculé en fonction du revenu imposable globalement (R.I.G.) du ménage. Si les demandeurs ont moins de 35 ans, ils bénéficient d'une réduction de taux de 0,40%. La durée du crédit s'échelonne de 5 à 30 ans, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 76 ans. La durée est fixée par la SWCS en fonction notamment du type de logement, de la capacité de remboursement des demandeurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

Conditions pour bénéficier du crédit

CONCERNANT LE LOGEMENT :

- 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 260.000€ ou 351.000€ en zone de forte pression immobilière ;
- être utilisé en majorité à des fins privées. Une utilisation professionnelle de l'habitation ne peut être autorisée que si elle n'excède pas 50% de la surface habitable le cas échéant après réalisation des travaux financés à l'aide du crédit ;
- être couvert par une assurance incendie auprès d'une compagnie du choix du demandeur, agréée par la FSMA et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le Guichet ;
- en cas de restructuration d'un bâtiment en logement, ce bâtiment doit en outre être âgé de plus de 15 ans.

CONCERNANT LE CANDIDAT EMPRUNTEUR :

- 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.



Exemple Accesspack

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

REMARQUE

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

Type de remboursement

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

Montant en capital du crédit	120.000 €
Durée du crédit	300 mois (25 ans)
Taux d'intérêt débiteur annuel fixe	2,30%
Montant d'un terme du crédit	524,93 €/mois
Montant total des intérêts	37.478,16€
Frais de dossier	40,00€
Frais d'expertise	260,00€
Prime unique d'assurance vie	2.854,08€
Contribution de solidarité	240,00€
Frais d'acte de crédit	3.140,50€
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€
Montant total dû par les emprunteurs (tel que défini par le Code de droit économique)	164.012,74 €
TAEG	2,81%

REMARQUE

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.

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



Le Rénopack et le Rénoprêt

Le «Rénopack» est composé d'un **prêt à taux zéro** destiné à financer des travaux de rénovation (économies d'énergie, salubrité, sécurité) et d'autre part, des primes correspondant aux travaux à réaliser, 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 primes» 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.

Si la majorité des Rénopacks nécessitent un audit, un Rénopack spécifique dénommé «**Rénopack SWCS**» permet quant à lui de financer des travaux relatifs à la toiture ou à l'électricité d'un logement tout en bénéficiant des primes, sans devoir réaliser un audit. La toiture étant à l'origine de 30% des déperditions d'énergie et une électricité conforme étant indispensable dans toute habitation, la SWCS a mis sur pied un produit spécifique ne nécessitant pas d'audit. L'objectif est de permettre au plus grand nombre de ménages wallons de réaliser ces travaux de base.

La SWCS assure la gestion des primes relatives aux travaux financés par le Rénopack, ce qui se traduit concrètement pour le citoyen par :

- une réduction des démarches administratives: en introduisant sa demande de prêt, il introduit sa demande de primes, il n'y a pas d'autres formalités ;
- une assurance quant à l'obtention des primes: les experts de la SWCS vérifient la conformité des devis aux exigences de l'arrêté primes ;
- un impact immédiat sur le remboursement du prêt: la mensualité de remboursement est directement calculée en déduisant les primes.

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 prévue ou sollicitée.

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.



Financement des travaux

	Octroi des primes	Nécessite un audit
Rénopack	✓	✓
Rénopack SWCS	✓	/
Rénoprêt	/	/

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 fixée par la SWCS sur base de la durée légale prévue par le Code de droit économique, et peut exceptionnellement être rallongée en fonction 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€.

Conditions pour bénéficier du crédit

CONCERNANT LES 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.

CONCERNANT LE LOGEMENT :

- 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.

CONCERNANT LE CANDIDAT EMPRUNTEUR :

- 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 85ème 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 ;



Type de remboursement

Les prêts Rénopack et Rénoprêt sont remboursés au moyen de paiements mensuels (mensualités) égaux et constants.

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 € 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.

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%

REMARQUE

* 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.

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 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 €.

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 et frais)	0 €
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	35.500 €
TAEG	0%

REMARQUE

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



EXEMPLE DE PRÊT À TEMPÉRAMENT RÉNOPRÊT (SANS AUDIT)

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

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

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





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

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

EXEMPLE DE PRÊT MIXTE ACCESSPACK/RÉNOPACK

Le même couple que dans l'exemple de crédit Accesspack (ménage avec 2 enfants et RIG de 36.500 €) souhaite emprunter une somme de 132.230 €, mais une partie de ce montant, soit 22.230 €, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénopack (voir conditions ci-avant). Les mêmes primes d'assurance et frais sont dus comme pour l'exemple du prêt Accesspack, l'hypothèque garantissant à la fois le prêt Accesspack et le Rénopack.

	ACCESSPACK	RÉNOPACK
Montant en capital du crédit	110.000 €	22.230 €
Durée du crédit	300 mois (25 ans)	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 d'expertise	40 €	0 €
Frais de dossier	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 + contribu- tion de solidarité + frais d'acte de crédit)	40.415,01 €	499,55 €
Montant total dû par les emprunteurs (tel que défini par le Code de droit économique)	150.415,01 €	22.729,55 €*
TAEG	2,82 %	0,30%

* Après validation des primes, le montant de celles-ci est affecté au remboursement anticipé partiel du crédit.

Ce remboursement anticipé a pour effet de diminuer le capital à rembourser à due concurrence et de réduire la durée du crédit, la mensualité restant la même.

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

EXEMPLE DE PRÊT MIXTE ACCESSPACK/RÉNOPRÊT

Le même couple que dans l'exemple de crédit Accesspack (ménage avec 2 enfants et RIG de 36.500 €) souhaite toujours emprunter une somme de 120.000 €, mais une partie de ce montant, soit 10.000 €, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénoprêt (voir conditions ci-avant). Les mêmes primes d'assurance et frais sont dus comme pour l'exemple du prêt Accesspack, l'hypothèque garantissant à la fois le prêt Accesspack et le Rénoprêt.

	ACCESSPACK	RÉNOPRÊT
Montant en capital du crédit	110.000 €	10.000 €
Durée du crédit	300 mois (25 ans)	180 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	2,30%	0,00%
Montant d'un terme du crédit	481,18 €/mois	55,56 €/mois
Montant total des intérêts	34.354,98 €	0 €
Frais d'expertise	40 €	0 €
Frais de dossier	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 et frais de dossier + frais d'expertise + prime d'assurance vie + contribu- tion de solidarité + frais d'acte de crédit)	40.390,01 €	499,55 €
Montant total dû par les emprunteurs (tel que défini par le Code de droit économique)	150.390,01 €	10.499,55 €
TAEG	2,82 %	0,69%

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



Nouveau



Garantie locative

Le prêt de la garantie locative est un prêt à tempérament à zéro pourcent d'intérêt destiné à financer la garantie locative prévue dans le contrat de bail d'un logement, qu'il s'agisse d'une habitation classique, d'une colocation, d'un kot étudiant ou d'un relogement temporaire au travers d'une convention d'occupation précaire suite à l'inhabitabilité du logement principal du candidat emprunteur à cause de calamités naturelles reconnues par le Gouvernement wallon.

Le prêt de la garantie locative ne peut pas dépasser 2 mois de loyer, exception faite pour les kots étudiants pour lesquels 3 mois de loyer sont acceptés. La durée de remboursement va de 24 mois (pour les kots étudiants) à 36 mois maximum (pour les autres types de bail), elle reste fixée par la SWCS en fonction de la capacité de remboursement des candidats emprunteurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

Conditions pour bénéficier du crédit

Concernant le contrat de bail de résidence classique ou colocation :

- régi par le décret du 15 mars 2018;
- conclu pour une durée minimale d'un an;
- signé dans les deux mois de la signature du contrat de prêt.

LE DEMANDEUR DOIT :

- être âgé d'au moins 18 ans ou mineur émancipé;
- être inscrit ou en voie d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers, avec autorisation de séjour d'une durée illimitée;
- être domicilié à l'adresse du contrat dans les 3 mois de l'entrée en vigueur du contrat de bail;
- avoir des revenus imposables globalement n'excédant pas 65.000€, à majorer de 5.000€ par personne à charge;
- ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un autre logement;
- avoir une capacité financière suffisante pour assumer le remboursement du prêt.

LE MONTANT DU PRÊT À TEMPÉRAMENT NE PEUT PAS DÉPASSER :

- soit l'équivalent de 2 mois de loyer (hors charges) pour un bail de résidence principale;
- soit la part du colocataire dans le montant du loyer, selon le contrat de bail.

LA DURÉE DE REMBOURSEMENT DU PRÊT :

- ne peut pas dépasser 36 mois;
- est fixée par la SWCS en fonction notamment de la capacité de remboursement des demandeurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

LES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS SONT :

- d'affecter le montant du crédit à la constitution de la garantie locative et le justifier au moyen d'un extrait bancaire ou de tout autre document attestant que le montant est bloqué sur le compte individualisé, dans les 8 jours ouvrables de la libération des fonds par la Société;
- de s'inscrire à l'adresse reprise dans le contrat de bail, au registre de la population ou au registre des étrangers, dans le mois de l'entrée en vigueur du bail;
- en cas de nouvelle demande de crédit, d'affecter au remboursement anticipé total ou partiel du précédent prêt toujours en cours, toute somme récupérée de la garantie locative financée par ledit précédent prêt.



Nouveau



Conditions pour bénéficier du crédit

Concernant le contrat de bail d'un kot étudiant :

- régi par le décret du 15 mars 2018 ;
- conclu pour une durée minimale de 10 mois ;
- signé dans les deux mois de la signature du contrat de prêt.

LE DEMANDEUR (PERSONNE PHYSIQUE QUI SUPPORTERA LA CHARGE DU CRÉDIT) DOIT :

- être âgé d'au moins 18 ans ou mineur émancipé ;
- être inscrit ou en voie d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers, avec autorisation de séjour d'une durée illimitée ou limitée si le demandeur est un étudiant étranger ;
- avoir des revenus imposables globalement n'excédant pas 97.700€ ;
- ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un autre logement que celui qui sert de résidence principale ;
- avoir une capacité financière suffisante pour assumer le remboursement du prêt.

LE MONTANT DU PRÊT À TEMPÉRAMENT NE PEUT PAS DÉPASSER

- le montant de la garantie locative prévue dans le contrat de bail, limité à un maximum de 3 mois de loyers (hors charges).

LA DURÉE DE REMBOURSEMENT DU PRÊT :

- ne peut pas dépasser 24 mois ;
- est fixée par la SWCS en fonction notamment de la capacité de remboursement des demandeurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

LES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS SONT :

- d'affecter le montant du crédit à la constitution de la garantie locative et le justifier au moyen d'un extrait bancaire ou de tout autre document attestant que le montant est bloqué sur le compte individualisé, dans les 8 jours ouvrables de la libération des fonds par la Société ;
- pour les étudiants étrangers, de demander son inscription à l'adresse reprise dans le contrat de bail, au registre des étrangers, dans le mois de l'entrée en vigueur du bail ;
- en cas de nouvelle demande de crédit pour le même étudiant, d'affecter au remboursement anticipé total ou partiel du précédent prêt toujours en cours, toute somme récupérée de la garantie locative financée par ledit précédent prêt.



Nouveau

Conditions pour bénéficier du crédit

Concernant la convention d'occupation précaire :

- signée dans un délai maximum de 15 jours calendrier à dater de la signature du contrat de prêt.

LE DEMANDEUR DOIT :

- être âgé d'au moins 18 ans ou mineur émancipé ;
- être inscrit ou en voie d'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers, avec autorisation de séjour d'une durée illimitée ;
- avoir des revenus imposables globalement n'excédant pas 65.000€, à majorer de 5.000€ par personne à charge ;
- avoir une capacité financière suffisante pour assumer le remboursement du prêt.

LE MONTANT DU PRÊT À TEMPÉRAMENT NE PEUT PAS DÉPASSER :

- l'équivalent de 2 mois d'indemnité mensuelle (hors charges).

LA DURÉE DE REMBOURSEMENT DU PRÊT :

- ne peut pas dépasser 36 mois ;
- est fixée par la SWCS en fonction notamment de la capacité de remboursement des demandeurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

LES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS SONT :

- d'affecter le montant du crédit à la constitution de la garantie et le justifier au moyen d'un extrait bancaire ou de tout autre document attestant que le montant est bloqué sur le compte individualisé, dans les 8 jours ouvrables de la libération des fonds par la Société ;
- en cas de nouvelle demande de crédit, d'affecter au remboursement anticipé total ou partiel du précédent prêt toujours en cours, toute somme récupérée de la garantie financée par ledit précédent prêt.



Nouveau



Récapitulatif par type de bail

	Résidence classique ou colocation	Kot étudiant	Relogement temporaire calamité naturelle
TAUX		0%	
BAIL	min. 1 an	min. 10 mois	Pas de min. requis
RIG	max. 65.000€	max. 97.700€	max. 65.000€
MONTANT	max. 2 mois	max. 3 mois	max. 2 mois
REMBOURSEMENT	max. 36 mois	max. 24 mois	max. 36 mois
DOMICILIATION		Dans le mois	Pas de domiciliation requis



Nouveau

Exemples de garanties locatives

EXEMPLE : GARANTIE LOCATIVE KOT

Je suis étudiant, je n'ai pas de revenus et mes parents acceptent de souscrire à un crédit pour le paiement de la garantie locative de mon logement étudiant. Les revenus imposables globalement du ménage de mes parents sont de 65.000€. Le loyer de mon kot est de 325€ hors charge et la garantie locative est de 975€.

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

Montant du crédit	975 €
Durée maximale du crédit	24 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	0%
Montant d'un terme du crédit	40,63 €/mois
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs et frais)	0 €
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	975 €
TAEG	0%

EXEMPLE : GARANTIE LOCATIVE HABITATION CLASSIQUE

Un ménage avec un enfant à charge souhaite louer un nouvel appartement dont le prix de la location est fixé à 600€ hors charge. Le propriétaire exige une garantie locative de 1.200€. Les revenus imposables globalement du ménage sont de 41.500€.

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

Montant du crédit	1.200 €
Durée maximale du crédit	36 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	0%
Montant d'un terme du crédit	33,33 €/mois
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs et frais)	0 €
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	1.200 €
TAEG	0%

EXEMPLE : GARANTIE LOCATIVE CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Un ménage avec un enfant à charge souhaite occuper temporairement un appartement dont le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle est fixé à 600€ hors charges. Le propriétaire exige une garantie de 1.200€. Somme qui devra être versée sur un compte individualisé. Les revenus imposables globalement du ménage sont de 41.500€.

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

Montant du crédit	1.200 €
Durée maximale du crédit	36 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	0%
Montant d'un terme du crédit	33,33 €/mois
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs et frais)	0 €
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	1.200 €
TAEG	0%



L'activité 2021

Le recouvrement des créances

Fin 2021, l'encours global de la SWCS totalisait 35.886 prêts pour 1.243.455.222€ : 15.210 crédits hypothécaires pour 1.072.167.864€ et 20.676 prêts à tempérament pour 171.287.358€.

Le taux de contentieux global (soit le poids du contentieux dans l'encours) s'élève à 1,62%. Cette proportion, en diminution depuis plusieurs années, s'explique par le nombre de plus en plus conséquent de prêts à tempérament qui présentent une excellente qualité.

Alors que le nombre de prêts hypothécaires en cours diminue, le montant de l'encours augmente, ce qui s'explique par le montant moyen par prêt octroyé qui progresse régulièrement. Il est ainsi passé de 58.800€ en 2017 à 70.491€ en 2021.

La qualité des crédits hypothécaires s'est améliorée par rapport à 2020. Le nombre de dossiers contentieux (présentant plus de 3 échéances de retard cumulées) ainsi que le montant des arriérés concernés ont diminué. Cette diminution est sans aucun doute le résultat de la possibilité offerte par le législateur d'obtenir un report temporaire de paiement suite à la crise de la COVID-19.

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 des différents profils qui composent son public ainsi que du contexte économique difficile.

Depuis des années, la SWCS déploie une stratégie d'accompagnement en parallèle à son processus de recouvrement des arriérés de paiement.

35.886
prêts

pour 1.243.455.222€

15.210
crédits
hypothécaires

pour 1.072.167.864€

20.676
prêts à
tempérament

pour 171.287.358€

Ainsi, plusieurs moyens de sensibilisation et de recouvrement amiable sont mis en œuvre avec chaque emprunteur défaillant :

1. L'envoi de courriers de rappel de paiement mentionnant la possibilité de s'adresser à l'accompagnatrice sociale de la SWCS et de bénéficier de plans d'apurement des arriérés réalistes et raisonnables ;
2. La prise de contact par une équipe de professionnels par téléphone avec les nouveaux emprunteurs défaillants pour les conscientiser, les conseiller au mieux et les accompagner vers d'autres intervenants si nécessaire ;
3. Un accompagnement technique et social via une visite à domicile convenue avec les intéressés dans le cadre du suivi de leurs travaux financés ou à prévoir ;
4. 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 ;
5. 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 ;
6. 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 ;
7. 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.



« L'accompagnement qu'on propose à la SWCS fait la différence à tous les niveaux : dès le début des démarches, nous sommes là pour aider les personnes à comprendre le jargon et le champ lexical utilisé dans les contrats et les documents juridiques officiels qu'ils doivent obtenir et cet accompagnement continue jusqu'à la fin du remboursement total du projet en prenant en compte toutes les réalités du client. On se doit d'apporter un suivi complet et qualitatif de par notre dénomination sociale et nos valeurs. Un suivi de qualité où on apporte son soutien à un emprunteur, ça prend du temps mais c'est essentiel. »

Témoignage d'un agent de la SWCS, gestionnaire de dossier.



Les réalisations marquantes

Les inondations: le bilan

Suite aux circonstances climatiques extrêmes et difficiles auxquelles les citoyens ont dû faire pendant l'été, la SWCS a renforcé sa présence auprès des victimes de ces événements sous la forme d'un accompagnement sur mesure et de formules de prêts adaptées.

158 ménages ayant un emprunt en cours à la SWCS se sont déclarés sinistrés. En tant que créancier privilégié, la SWCS accompagne ses clients sinistrés pour rénover leur immeuble et leur permettre de réintégrer leur logement en utilisant le montant de l'indemnité accordée par l'assureur. Ces fonds ont été libérés directement dans les mains des assurés dans 83 cas. Dans 36 autres cas, ils sont libérés sur base d'un projet convenu et suivant les états d'avancement. 11 ménages ont en outre bénéficié de la mesure exceptionnelle de suspension du remboursement en capital de leur emprunt, pendant une période de 3 à 6 mois.

158 ménages

ayant un emprunt en cours à la SWCS se sont déclarés sinistrés.

Dans 83 cas,

des fonds ont été libérés directement dans les mains des assurés

Pour 36 autres cas,

des fonds ont été libérés sur base d'un projet convenu et suivant les états d'avancement.

11 cas

ont bénéficié de la mesure exceptionnelle de suspension du remboursement en capital de leur emprunt.

La SWCS a contacté tous ses guichets et entités locales à travers la Wallonie et en particulier ceux des régions sinistrées pour assurer une collaboration active sur le terrain. Elle a également participé aux groupes de travail organisés par le Gouvernement afin de coordonner les moyens et aides disponibles. De manière informelle, les membres du personnel ont relayé des informations dans les zones sinistrées.

« L'aide apportée aux sinistrés, hors bénéficiaires, participait à une démarche très citoyenne de nos agents, touchés par l'ampleur de la situation et les besoins évidents qu'ils ont rencontrés. Ils ont mis leurs compétences au service des anonymes qu'ils ont croisés, au détour de visites réalisées pour nos clients. »

Témoignage d'un agent SWCS, directeur des expertises et libérations de fonds.



« Nous avons également opéré un large travail d'information et d'accompagnement auprès de nos bénéficiaires compte tenu de toutes les démarches qu'ils devaient entreprendre et des documents qu'ils devaient fournir. Nous nous tenions, experts comme agents impliqués, également disponibles pour répondre à toutes les questions. Nous avons à cœur que les sinistrés puissent avoir un contact direct avec un agent chez nous, qui comprenne et suive leur dossier sans attendre. Cela fait partie de ce qui fait sens dans notre travail et des valeurs de la SWCS que nous partageons, je pense, toutes et tous. »

Témoignage d'un agent SWCS, coordinatrice de l'accompagnement et des réclamations.

Au-delà de l'aide apportée à ses clients, la SWCS a développé une offre de produits spécifiques à l'attention de l'ensemble des sinistrés :

Pour les travaux liés à l'habitation sinistrée

Ce type de prêt a été proposé par la SWCS pour permettre aux propriétaires sinistrés par les intempéries de réintégrer rapidement leur logement. Il s'agit d'un prêt à taux zéro (TAEG 0%) qui constitue une avance de fonds rapide et/ou la couverture de la différence entre le coût des travaux et l'intervention de l'assurance.

La SWCS a octroyé 22 prêts de ce type en 2021

Pour permettre au sinistré de se reloger temporairement

Lorsqu'un sinistré souhaite occuper temporairement un autre logement en raison de l'inhabitabilité de son logement suite à une calamité naturelle et qu'il ne dispose pas des fonds nécessaires pour constituer la GARANTIE de type « garantie LOCATIVE » prévue dans la convention, la SWCS propose un prêt à taux zéro (Taux Annuel Effectif Global de 0%), sous la forme d'un prêt à tempérament.

La SWCS a octroyé 2 prêts de ce type en 2021.

En outre, la SWCS encourage la prévention via le prêt inondation

À titre préventif, la SWCS propose également un prêt à taux zéro pour protéger les bâtiments contre les inondations causées par des débordements de cours d'eau ou par ruissellement. Il s'agit d'un prêt travaux, sous la forme d'un prêt à tempérament, d'un montant allant de 1.000 à 60.000€ remboursable en 30 ans maximum.

La SWCS a octroyé 9 prêts de ce type en 2021.



Indemnités liées aux inondations:

Dans le cadre du financement d'un crédit hypothécaire, la SWCS prend une inscription hypothécaire en premier rang sur le bien objet de sa créance. Conformément aux articles 1249 à 152 du Code Civil, la quittance subrogatoire procure à la SWCS - en vertu de des privilèges ou hypothèques - un droit de subrogation légale. Cela signifie, entre autres, que la SWCS bénéficie d'un droit sur le bâtiment et notamment sur les indemnités liées à celui-ci. Toutes les autres indemnités (qu'il s'agisse du mobilier ou encore du déblayage) revenant alors au propriétaire de l'habitation. Lors d'un sinistre au bâtiment, comme ce fût le cas durant les inondations de juillet, c'est la SWCS qui, au travers de ses expertises, définit les modalités de libération des indemnités relatives au bâtiment sinistré. En fonction du résultat de l'expertise visant à s'assurer que la valeur du bien, après travaux, couvre bien le solde restant dû du / des prêt(s), la SWCS peut choisir de libérer entièrement ou partiellement l'indemnité au sinistré.

APPicrédit: gain de temps et d'énergie!

En 2021, la SWCS a opéré un tournant majeur dans l'octroi de ses crédits en proposant à ses clients une plateforme digitale dénommée « APPicrédit » pour simuler, introduire et suivre son crédit à tempérament en ligne qu'il s'agisse d'un prêt travaux ou bien lié au financement de la garantie locative d'un logement.

En mai 2021, après un test grandeur nature auprès de quelques guichets sélectionnés, l'application se déploie sur l'ensemble de la Wallonie.

Si APPicrédit permet à aux candidats emprunteurs d'introduire plus facilement sa demande de prêt ou encore d'apposer une signature là où elle est souhaitée directement de chez soi, l'application permet également, grâce aux sources authentiques, de mettre à la disposition de la SWCS tout une série d'informations concernant le candidat comme la composition de ménage et les revenus imposables globalement. Cela signifie donc que les candidats-emprunteurs ont moins de documents à fournir donc moins de difficultés à finaliser leur dossier.

Un gain de temps et d'énergie qui se répercute auprès des gestionnaires de dossiers et des partenaires de la SWCS qui bénéficient d'une simplification du flux de documents et d'informations ainsi que d'un allègement non négligeable de vérification et de gestion des documents papier.

APPicrédit connaît un succès naturel puisqu'on dénombre pas moins de 60% de prêts introduits digitalement en 2021. Une enquête de satisfaction lancée en 2022 permettra de se rendre compte officiellement des retours des emprunteurs et partenaires.

Le financement de la garantie locative

Une des réalisations phares de 2021 est sans nul doute l'élargissement du prêt tempérament à taux zéro au financement de la garantie locative des contrats de bail classiques, kot étudiant et des conventions d'occupation précaire.

Il permet à la SWCS d'agrandir son offre de service en proposant cette fois aux wallons et wallonnes d'accéder plus facilement à la location.

En 2022, afin de faire connaître largement ce service, la SWCS entamera une vaste campagne de communication qui courra de mai à septembre 2022 et couvrira toute la Wallonie. L'objectif poursuivi est d'augmenter la visibilité de ce service auprès de tous les ménages wallons qui pourraient en avoir besoin.

Pour découvrir tout sur ce nouveau prêt à tempérament, nous vous renvoyons aux pages 27 et 37 de ce rapport annuel.



Les perspectives 2022

L'accompagnement des bénéficiaires, une priorité absolue

Pour permettre une meilleure prise en charge des futurs ménages wallons qui pourront bénéficier plus largement d'un prêt en 2022, la SWCS s'inscrit dans une démarche d'amélioration permanente de ses procédures, processus et outils. En faisant preuve d'agilité et d'efficacité, elle entend bien relever les différents défis que représentent la diversification de ses produits, l'augmentation de son activité et la satisfaction de ses clients tout en veillant au bien-être de son personnel.

• **Dématérialisation des documents, vers la numérisation des mails entrants**

La dématérialisation des documents fait partie intégrante de l'ADN de la SWCS depuis 9 ans déjà. Cette numérisation des documents a, entre autres, aidé à aborder les différentes vagues de confinement plus sereinement puisqu'elle a permis à la grande majorité des agents de la SWCS de travailler entièrement de chez eux tout en veillant à conserver leur efficacité. En 2022, le projet prendra un nouveau tournant puisqu'il concernera désormais la numérisation des documents entrants par voie électronique. Une diminution du temps de traitement des dossiers, un gain de temps et pour le candidat emprunteur et pour l'agent de la SWCS désigné pour le suivi de son dossier, puisque chaque mail entrant sera alors automatiquement renvoyé, après scanning comme pour les courriers traditionnels, dans les équipes et dossiers virtuels quand c'est possible.

• **Une technologie au plus près de la réalité des experts et gestionnaires SWCS**

L'outil dédié à la gestion des expertises devenant vieillissant et source de lenteurs, il était devenu primordial de basculer vers un applicatif performant et assurant la sécurisation des données. Une évolution permettant de garantir l'efficacité du travail des experts et des gestionnaires de la SWCS et donc un suivi optimal des dossiers dès l'introduction de la demande d'expertise. Imaginé en 2017 et déployé en novembre 2021, le nouvel outil de gestion des expertises disposant de la technologie WEB fera véritablement ses preuves en 2022. Il permettra, entre autres, d'intégrer les principaux outils de réalisation des rapports d'expertises, de gérer les documents et photos via des bibliothèques claires, d'assurer à chaque utilisateur un tableau de bord personnalisé lui permettant un suivi en direct de ses tâches ou encore de disposer d'une vue synoptique à partir d'une page unique connectée aux autres applications SWCS. Un nouvel outil plus performant au service de la direction des expertises de la SWCS et de ses emprunteurs.

• **Digitalisation des outils en interne, amélioration du confort des agents**

2022 verra la naissance de la digitalisation du formulaire de créances des agents de la SWCS. Un gain de temps pour les agents mais également pour le service des ressources humaines qui permettra une accélération du processus de traitement des créances. Une digitalisation qui se poursuivra jusqu'à concerner les bilans semestriels des agents, toujours dans un effort d'améliorer la rapidité d'encodage et de traitement des informations.



« Chaque dossier, demande ou même chaque interpellation fait l'objet d'une analyse personnalisée. Il n'y a pas deux dossiers identiques. Nous proposons vraiment un suivi sur-mesure. On analyse une demande à partir d'une très longue série d'éléments précis dont tous ceux qui ont trait à la réalité de la vie quotidienne du demandeur. Le côté social dans SWCS ce sont nos conseils, l'accompagnement adapté et une objectivité à toute épreuve. Nous sommes là pour orienter le demandeur vers le produit qui correspond le mieux à sa situation et à ses besoins. »

Témoignage d'un agent de la SWCS, coordinatrice de l'accompagnement et des réclamations.

Plein Phare sur la SWCS!

En 2022, la SWCS étendra ses locaux en prenant possession du terrain, dont elle est déjà propriétaire depuis 2014, pour y implémenter un tout nouveau bâtiment qui se démarquera entre autres, par le souci écologique et l'attention durable portés au projet. En effet, celui-ci veillera notamment à faire appel à des sociétés locales mais aussi au réemploi de matériaux, tout en veillant à assurer au bâtiment la meilleure empreinte écologique possible. Le projet se dénommant «Phare», en lien avec l'axe de rayonnement de la SWCS et parce qu'il se veut être un véritable point de repère à l'entrée de la ville de Charleroi, se concrétisera en août 2022 par le premier coup de pelle signifiant le début du chantier qui devrait courir sur une durée estimée de 2 ans.



Le projet en un coup d'œil:

31 mai 2021

réception de l'octroi
du permis unique

10 mars 2022

attribution des lot 1 et 2
du marché

22 août 2022

démarrage du chantier

9 septembre 2021

approbation cahier spécial des
charges et lancement du marché
d'entreprise

3 juin 2022

relance du marché pour le lot 3

Annexes

Production 2021

INTRODUCTION

A. CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

1. Evolution mensuelle	52
2. Evolution annuelle des offres et des actes	53
3. Actes par catégorie de revenus	54
3.1 Accesspack	54
3.2. Prêts mixtes (Accesspack + éco/réno)	54
4. Actes par guichet et type de prêt	55
4.1. En nombre de crédits octroyés	55
4.2. En montant de crédits octroyés	55
5. Actes par guichet et catégorie (Accesspack et prêts mixtes)	56
5.1. En nombre de crédits octroyés	56
5.2. En montant de crédits octroyés	57
6. Proportion de prêts mixtes dans les guichets	58
7. A. Evolution annuelle de la production des guichets en volume absolu	59
7. B. Evolution de la part relative des guichets dans la production annuelle	60
8. Actes par type d'activité du guichet (courtier / prêteur)	61
8.1. Accesspack	61
8.2. Prêts mixtes	61
9. Evolution annuelle de la répartition des actes par type d'activité du guichet	61
10. Actes par but de prêt	62
11. Actes par quotité empruntée	62
11.1. Avec l'assurance-vie	62
11.2. Sans l'assurance-vie	62
12. Actes par âge des emprunteurs	63
13. Actes par durée du prêt	64
14. Actes par province	64
15. Actes par commune	64
16. Actes sur fonds propres des guichets	65
17. Montant moyen prêté	65

51

52

53

54

54

54

55

55

55

56

56

57

58

59

60

60

61

61

61

61

61

62

62

62

62

62

63

64

64

64

64

65

65

18. Taux moyen des prêts **65**

19. Impact de la modification du règlement des prêts en 2021 **66**

 19.1. Elargissement du public cible par un relèvement du plafond des revenus pour être éligible 66

 19.2. Elargissement des types de logement qui peuvent faire l'objet d'un financement 66

 19.3. Renforcement de l'action vis-à-vis des jeunes 66

B. PRÊTS À TEMPÉRAMENT

1. Evolution mensuelle des contrats signés **67**

2. Evolution annuelle des contrats **68**

3. Contrats par catégorie de revenus **68**

4. Contrats selon l'intermédiaire de crédit **69**

 4.1. Production par entité locale 69

 4.2. Production par guichet 69

5. Contrats par âge des emprunteurs **70**

6. Contrats par province **70**

7. Contrats par commune **71**

C. ECOPACKS ET RENOPACKS

1. Résultats globaux **72**

2. Prêts à tempérament **72**

 2.1. Montants moyens 73

 2.2. Répartition par catégorie 73

3. Prêts hypothécaires **73**

 3.1. Montants moyens 73

 3.2. Répartition par catégorie 73

4. Travaux **74**

D. GALOPRÊTS

1. Evolution mensuelle des contrats signés **75**

2. Contrats par catégorie de revenus **76**

3. Contrats par âge des emprunteurs **76**

Chiffres-clés du marché hypothécaire de BNP Paribas Fortis

€ Montant
187 000 €

% Quotité
73%

🕒 Durée
226 mois

% Endettement*
38%

📅 Mensualité
846 €

🔒 Taux fixe
93%

*Ce taux d'endettement correspond au rapport entre les charges et les revenus de l'emprunteur.

Chiffres-clés du crédit hypothécaire de la SWCS

€ Montant
162 327 €

% Quotité
105%

🕒 Durée
344 mois

% Endettement*
27%

📅 Mensualité
594 €

🔒 Taux fixe
100%

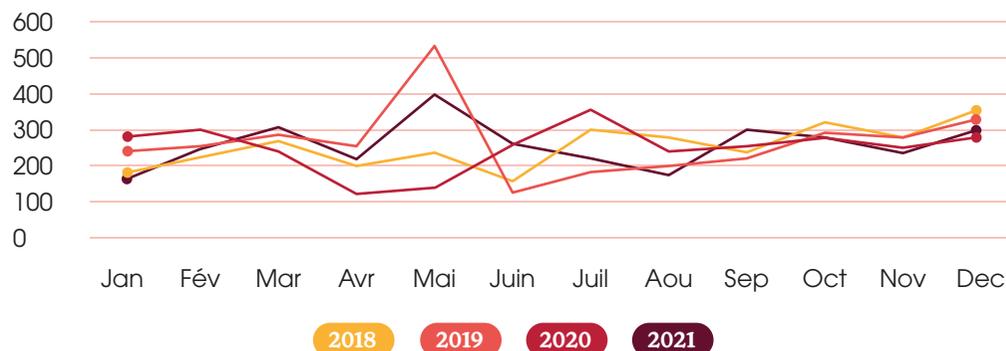
*Ce taux d'endettement correspond au rapport entre la mensualité et les revenus de l'emprunteur.

A. CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

1. Evolution mensuelle

	Dossiers immatriculés		Offres		Actes	
	Nb	Montant (en EUR)	Nb	Montant (en EUR)	Nb	Montant (en EUR)
2021						
Janvier	187	29.306.718€	274	44.023.337€	152	24.687.469€
Février	241	37.972.384€	194	31.154.819€	226	36.468.956€
Mars	306	49.284.323€	281	44.482.174€	278	45.167.829€
Avril	218	33.965.438€	228	35.864.528€	192	30.559.923€
Mai	391	63.232.145€	265	41.994.782€	187	29.333.363€
Juin	282	44.854.598€	290	46.282.155€	266	42.436.183€
Juillet	224	37.179.288€	201	32.819.513€	239	37.627.343€
Août	161	25.904.504€	219	36.764.549€	209	33.939.894€
Septembre	314	52.102.684€	227	37.292.283€	237	38.974.158€
Octobre	262	43.852.906€	226	36.642.191€	223	36.948.687€
Novembre	230	38.851.269€	261	44.330.698€	209	33.947.610€
Décembre	296	50.799.871€	235	40.494.105€	271	46.405.710€
Total	3112	507.306.128€	2901	472.145.134€	2689	436.497.125€

ÉVOLUTION MENSUELLE DES IMMATRICULATIONS

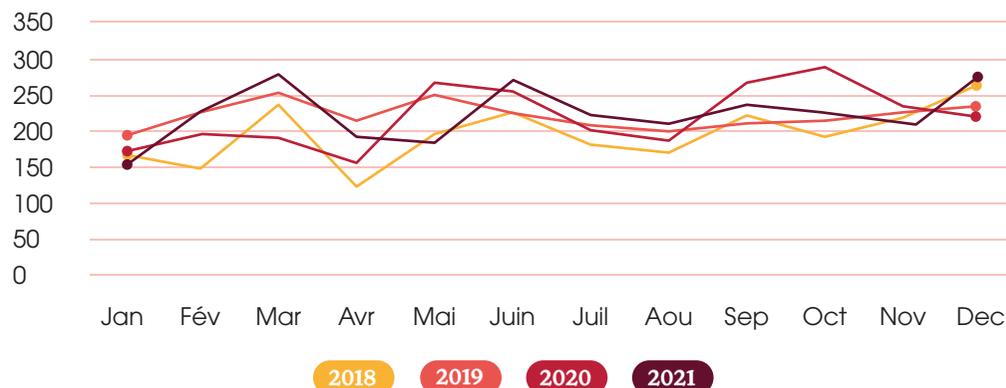


Immatriculations 2018/2019/2020/2021

Les taux ont baissé à 2 reprises, en février (diminution de 20 points de base) et en mai 2021 (nouvelle diminution de 20 points de base). En outre, depuis le 1^{er} septembre 2021, dans le cadre du Plan de relance wallon, le nouveau règlement des prêts prévoit une réduction du taux de 40 points de base pour les prêts aux jeunes de moins de 35 ans au lieu de 20 points de base précédemment.

La baisse d'immatriculations enregistrée en août pourrait être liée à l'indisponibilité du personnel dans le traitement des dossiers. Cette tendance à la baisse du mois d'août est observée chaque année.

ÉVOLUTION MENSUELLE DES ACTES



Actes 2018/2019/2020/2021

Le confinement lié à la crise sanitaire a eu un impact négatif sur les actes aux mois d'avril et mai. Néanmoins, après cette pause forcée, la signature des actes est repartie vers 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. Evolution 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 €
2021	2901	472.145.134 €	2689	436.497.125 €

3. Actes par catégorie de revenus

Le règlement général du 16 mai 2019 définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du crédit social a été modifié en 2021. Le nouveau règlement des prêts entré en vigueur le 1er septembre 2021, élargit le public cible par un relèvement du plafond des revenus à 65.000€ (apparition de la 5e catégorie).

ANCIEN SYSTÈME

	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€

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€
Cat. 5	53.900,00€ → 65.000,00€

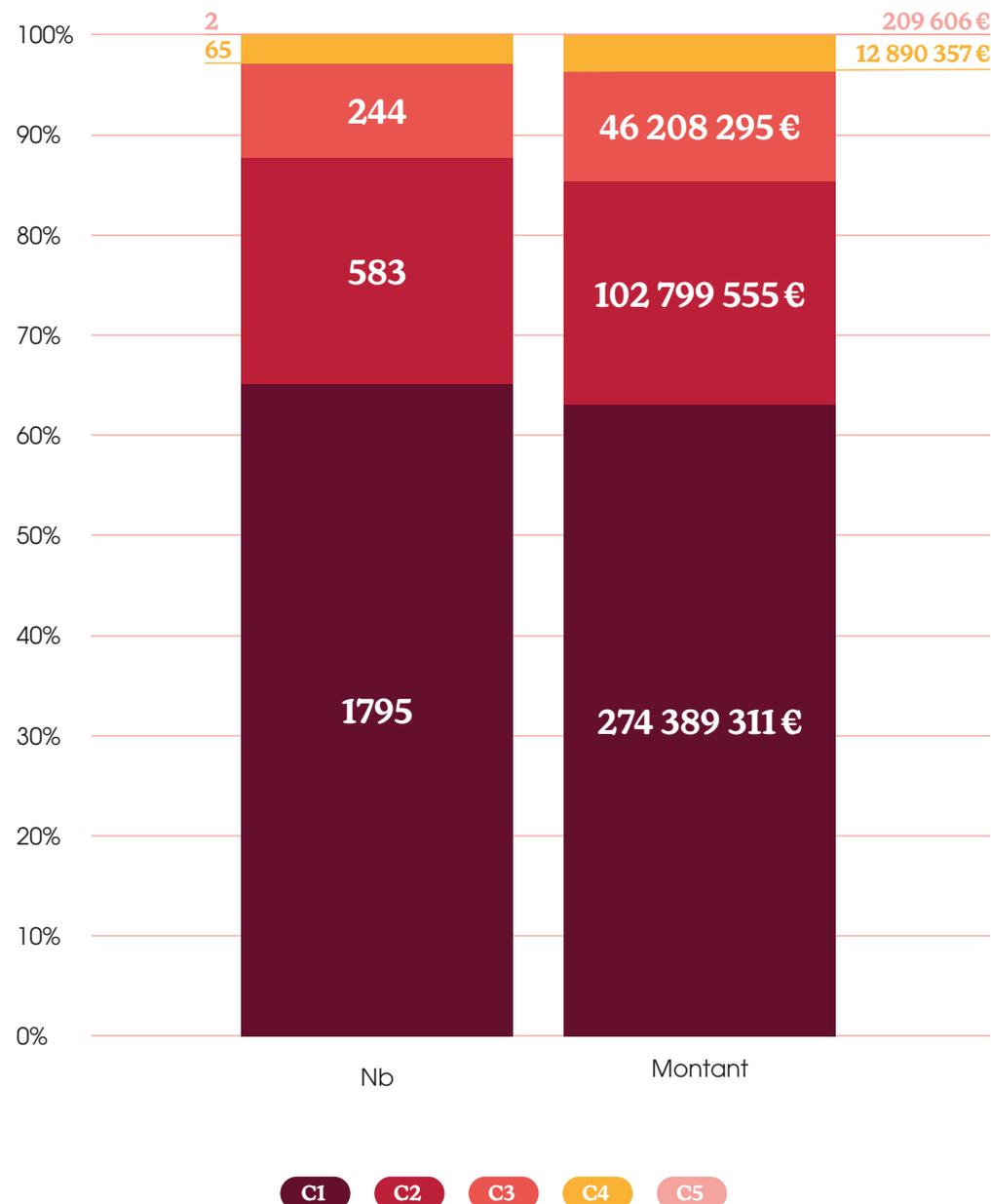
3.1 Accesspack

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	1133	65,3%	175.097.677 €	61,1%
C2	380	21,9%	68.127.045€	23,8%
C3	174	10,0%	33.650.512€	11,7%
C4	46	2,7%	9.333.881 €	3,3%
C5	2	0,1%	209.606€	0,1%
Total	1735	100,0%	286.418.721 €	100,0%

3.2. Prêts mixtes (Accesspack + éco/réno)

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
C1	662	69,4%	99.291.634€	66,2%
C2	203	21,3%	34.672.510€	23,1%
C3	70	7,3%	12.557.784€	8,3%
C4	19	2,0%	3.556.476€	2,3%
C5	-	-	-	-
Total	954	100,0%	150.078.404 €	100,0%

PRODUCTION TOTALE



4. Actes par guichet et type de prêt

4.1. En nombre de crédits octroyés

Guichet	Siège	Accesspack	Prêt mixte	Total
Crédit Social de la Province du Brab.Wallon	Nivelles	10	10	20
Building S.A.	Jumet	32	30	62
Crédit A L'Epargne Immobilière	Mouscron	31	21	52
La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi	Charleroi	58	39	97
Credissimo Hainaut	Tournai	47	35	82
La Prévoyance S.A.	La Louvière	69	35	104
Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult	Châtelet	86	40	126
Le Crédit Social & les Petits Propriétaires réunis	Châtelet	91	70	161
Le Petit Propriétaire S.A.	Tournai	37	32	69
Tous Propriétaires S.A.	Erquelinnes	93	87	180
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	Ath	84	111	195
Credissimo S.A.	Seraing	301	16	317
Crédit Social Logement S.C.R.L	Verviers	44	39	83
L'Ouvrier Chez Lui	Huy	24	24	48
Le Travailleur chez lui S.A. (TCL)	Liège	335	136	471
Société de Crédit pour Habitations sociales	Malmédy	30	12	42
Terre Et Foyer S.C.	Ans-Allieur	56	43	99
Crédit Social du Luxembourg	Arlon	101	40	141
Terrienne Du Luxembourg SCRL	Marche	72	25	97
Habitation Lambotte S.A.	Dinant	14	7	21
ProxiPrêt S.A.	Wierde	77	70	147
La Terrienne du Crédit Social	Jambes	31	26	57
Société wallonne du crédit social (SWCS)	Charleroi	12	6	18
Total		1735	954	2689

Les 5 guichets ayant instruit le plus de crédits hypothécaires sont TCL (471 prêts), Credissimo (317 prêts), la Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut (195 prêts), Tous Propriétaires S.A (180 prêts) et le Crédit Social & Les Petits Propriétaires réunis (161 prêts).

Ils représentent 49% de la production totale.

Deux fusions par absorption ont été réalisées en 2021, d'une part, entre les guichets La Terrienne du Crédit Social et la Terrienne Du Luxembourg et de l'autre part entre Habitation Lambotte et ProxiPrêt.

4.2. En montant de crédits octroyés

Guichet	Accesspack	Prêt mixte	Total
Crédit Social de la Province du Brab.Wallon	1.336.808€	1.387.964€	2.724.771€
Building S.A.	4.976.681€	4.217.116€	9.193.797€
Crédit A L'Epargne Immobilière	4.950.911€	3.155.312€	8.106.223€
La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi	9.149.391€	5.828.096€	14.977.486€
Credissimo Hainaut	7.541.156€	5.497.193€	13.038.349€
La Prévoyance S.A.	10.128.169€	4.902.540€	15.030.709€
Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult	12.972.084€	6.236.044€	19.208.128€
Le Crédit Social & les Petits Propriétaires réunis	12.897.619€	9.794.875€	22.692.494€
Le Petit Propriétaire S.A.	5.902.279€	4.977.648€	10.879.927€
Tous Propriétaires S.A.	14.200.562€	13.586.260€	27.786.822€
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	13.159.427€	17.262.389€	30.421.816€
Credissimo S.A.	54.538.924€	2.705.878€	57.244.802€
Crédit Social Logement S.C.R.L	7.241.521€	6.091.747€	13.333.268€
L'Ouvrier Chez Lui	4.279.187€	4.293.103€	8.572.291€
Le Travailleur chez lui S.A. (TCL)	57.136.291€	22.414.122€	79.550.413€
Société de Crédit pour Habitations sociales	5.083.426€	1.921.652€	7.005.078€
Terre Et Foyer S.C.	9.732.870€	6.999.222€	16.732.092€
Crédit Social du Luxembourg	15.828.442€	7.220.160€	23.048.602€
Terrienne Du Luxembourg SCRL	11.765.407€	4.158.526€	15.923.933€
Habitation Lambotte S.A.	2.305.859€	1.240.764€	3.546.623€
ProxiPrêt S.A.	13.755.060€	11.152.247€	24.907.307€
La Terrienne du Crédit Social	5.025.355€	4.280.383€	9.305.738€
Société wallonne du crédit social (SWCS)	2.511.291€	755.163€	3.266.454€
Total	286.418.721€	150.078.404€	436.497.125€

Le montant moyen prêté en 2021 s'élevé à 162.327€ (436.497.125€ pour 2689 dossiers).

Le guichet avec le montant moyen prêté le plus faible (136.239€) est le Crédit Social de la Province du Brabant Wallon. Ce guichet a accordé 20 prêts en 2021 (18 dans la province du Hainaut et 2 dans la province de Namur). Le Crédit Social de la Province du Brabant Wallon a une dérogation l'autorisant à agir sur tout le territoire wallon.

Deux guichets et la Société wallonne du crédit social ont un montant moyen prêté largement supérieur à la moyenne : SWCS (181.470€) à Charleroi, Credissimo (180.583€) à Seraing et l'Ouvrier chez Lui (178.589€) à Huy.

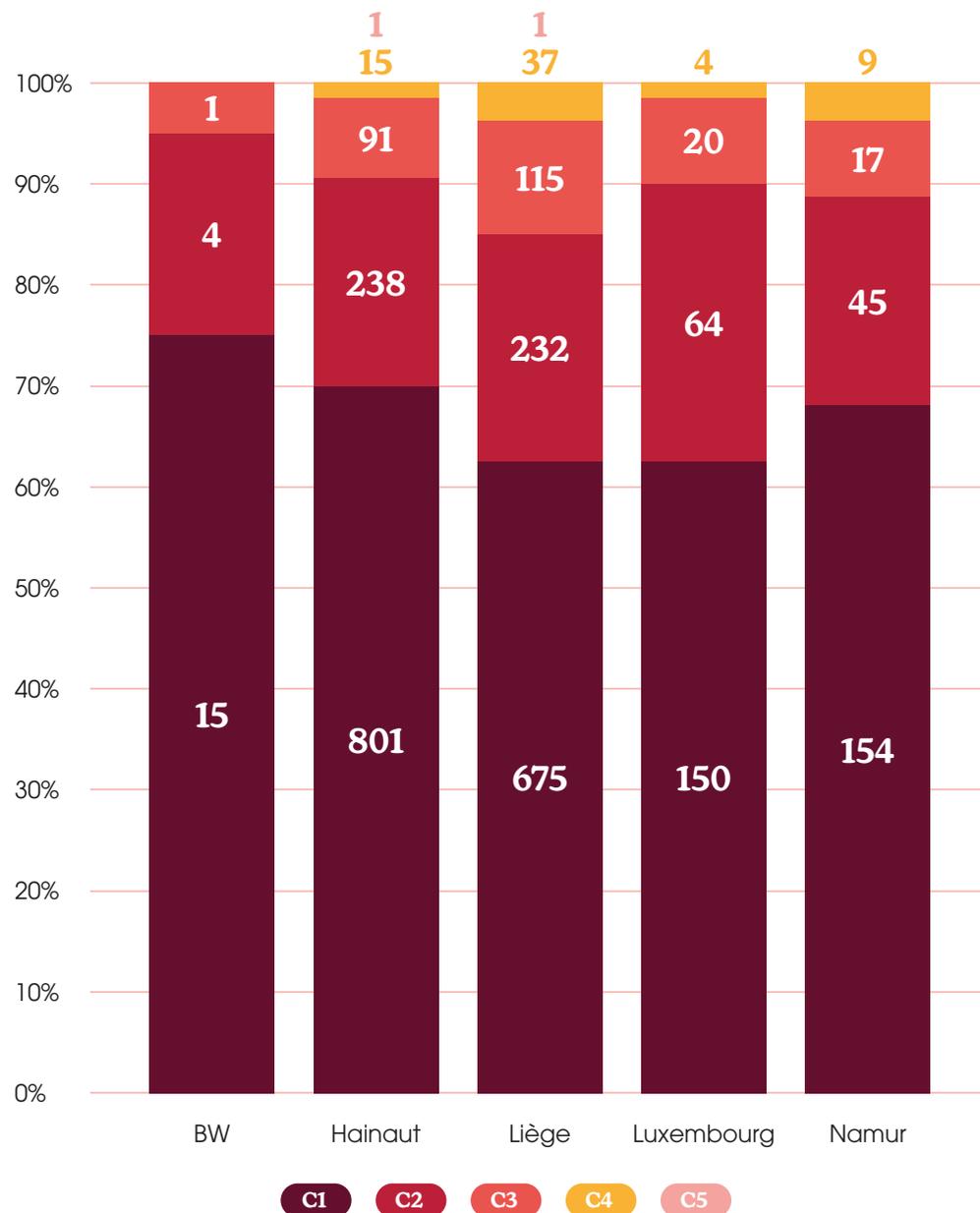
5. Actes par guichet et catégorie (Accesspack et prêts mixtes)

5.1. En nombre de crédits octroyés

Guichet	Cat 1	Cat 2	Cat 3	Cat 4	Cat 5	Total
Le Crédit social de la Province du BW	15	4	1			20
Building	49	9	4			62
Crédit à l'Épargne Immobilière	33	11	7	1		52
La Maison Ouvrière de l'Arr. de Charleroi	75	15	6	1		97
Credissimo Hainaut	47	23	11	1		82
La Prévoyance	79	19	5	1		104
Le Crédit Hypothécaire O. Bricoult	87	24	13	1	1	126
Le Crédit Social & Les Petits Propr. réunis	129	20	10	2		161
Le Petit Propriétaire	41	21	5	2		69
Tous Propriétaires	121	45	13	1		180
Société Ter. de Crédit Social du Hainaut	132	45	15	3		195
Credissimo	190	72	42	13		317
Crédit Social Logement	52	20	10		1	83
L'Ouvrier Chez Lui	28	10	7	3		48
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	323	92	45	11		471
Société de Crédit pour Habitations sociales	21	14	4	3		42
Terre et Foyer	61	24	7	7		99
Crédit Social du Luxembourg	85	41	11	4		141
La Terrienne du Luxembourg	65	23	9			97
Habitation Lambotte	11	9		1		21
ProxiPrêt	102	25	13	7		147
La Terrienne du Crédit Social	41	11	4	1		57
Société wallonne du crédit social (SWCS)	8	6	2	2		18
Total	1795	583	244	65	2	2689

Les prêts pour des emprunteurs relevant de la catégorie 1 de revenus représentent 67%.
La plupart des guichets du Hainaut atteignent 75% de prêts pour cette catégorie d'emprunteurs.

CRÉDITS OCTROYÉS PAR CATÉGORIE ET PAR PROVINCE (GUICHETS)



5.2. En montant de crédits octroyés

Guichet	Cat 1	Cat 2	Cat 3	Cat 4	Cat 5	Total
Le Crédit social de la Prov. du BW	1.991.301€	616.968€	116.503€			2.724.771€
Building	6.878.397€	1.652.216€	663.184€			9.193.797€
Crédit à l'Épargne Immobilière	4.887.397€	1.812.308€	1.223.661€	182.857€		8.106.223€
La Maison Ouvrière	11.367.224€	2.352.630€	1.062.469€	195.164€		14.977.486€
Credissimo Hainaut	6.841.173€	3.812.611€	2.196.758€	187.806€		13.038.349€
La Prévoyance	10.955.647€	3.070.912€	861.151€	143.000€		15.030.709€
Le Crédit Hyp. O. Bricoult	12.999.283€	4.071.547€	2.042.066€	23.066€	72.166€	19.208.128€
Le Crédit Soc. & Les Pts Pr. réunis	17.511.137€	3.022.676€	1.739.812€	418.870€		22.692.494€
Le Petit Propriétaire	6.117.151€	3.473.707€	897.549€	391.520€		10.879.927€
Tous Propriétaires	17.697.554€	7.537.065€	2.406.910€	145.294€		27.786.822€
Société Ter. de Crédit Soc. du Ht	19.343.485€	7.718.058€	2.764.327€	595.946€		30.421.816€
Credissimo	32.188.326€	13.622.646€	8.516.366€	2.917.464€		57.244.802€
Crédit Social Logement	7.797.506€	3.415.092€	1.983.229€		137.441€	13.333.268€
L'Ouvrier Chez Lui	4.689.493€	1.946.745€	1.420.443€	515.611€		8.572.291€
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	51.375.976€	16.618.346€	9.126.174€	2.429.917€		79.550.413€
Société de Crédit pour Hab. soc.	3.089.829€	2.787.143€	683.617€	444.489€		7.005.078€
Terre et Foyer	9.969.823€	4.091.250€	1.189.508€	1.481.512€		16.732.092€
Crédit Social du Luxembourg	13.411.402€	7.067.610€	2.000.290€	569.300€		23.048.602€
La Terrienne du Luxembourg	9.867.880€	4.405.368€	1.650.685€			15.923.933€
Habitation Lambotte	1.703.709€	1.643.421€		199.493€		3.546.623€
Proxiprêt	16.289.805€	4.798.125€	2.425.341€	1.394.036€		24.907.307€
La Terrienne du Crédit Social	6.207.046€	2.101.704€	851.965€	145.023€		9.305.738€
Société wallonne du crédit social	1.208.769€	1.161.407€	386.287€	509.992€		3.266.454€
Total	274.389.311€	102.799.555€	46.208.295€	13.099.963€	209.606€	436.497.125€
Moyenne	152.863€	176.329€	189.378€	195.522€		162.327€

Le montant moyen prêté le plus bas se trouve logiquement dans la catégorie C1 (152.863€).

Tous les guichets de la province du Hainaut) ont un montant moyen en dessous de la moyenne de cette catégorie.

6. Proportion de prêts mixtes dans les guichets

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

Guichet	% prêts mixtes
Le Crédit social de la Province du BW	50,0%
Building	48,4%
Crédit à l'Épargne Immobilière	40,4%
La Maison Ouvrière de l'Arrond. de Charleroi	40,2%
Credissimo Hainaut	42,7%
La Prévoyance	33,7%
Le Crédit Hypothécaire O. Bricout	31,7%
Le Crédit Social & Les Petits Propriétaires réunis	43,5%
Le Petit Propriétaire	46,4%
Tous Propriétaires	48,3%
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	56,9%
Credissimo	5,0%
Crédit Social Logement	47,0%
L'Ouvrier Chez Lui	50,0%
Le Travailleur Chez Lui (TCL)	28,9%
Société de Crédit pour Habitations sociales	28,6%
Terre et Foyer	43,4%
Crédit Social du Luxembourg	28,4%
La Terrienne du Luxembourg	25,8%
Habitation Lambotte	33,3%
Proxiprêt	47,6%
La Terrienne du Crédit Social	45,6%
Société wallonne du crédit social (SWCS)	33,3%
Total	35,5%

Après un démarrage poussif (19,7% en 2017) de la formule mixte, la proportion est passée à 29,6% en 2020 et 35,5% en 2021.

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

7. A. Evolution annuelle de la production des guichets en volume absolu

Nom Guichet	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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€	2.724.771€
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€	9.193.797€
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€	8.106.223€
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€	14.977.486€
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€	13.038.349€
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€	15.030.709€
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€	19.208.128€
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€	22.692.494€
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€	10.879.927€
1112 – Notre Maison S.A.	3.953.264€	84.208€								
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€	27.786.822€
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€	30.421.816€
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€	57.244.802€
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€	13.333.268€
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€	8.572.291€
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€	79.550.413€
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€	7.005.078€
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€	16.732.092€
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€	23.048.602€
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€	15.923.933€
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€	3.546.623€
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€	24.907.307€
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€	9.305.738€
9999 – SWCS	377.286€	610.306€	609.079€	979.882€	240.516€	1.049.601€	1.169.142€	1.161.061€	3.662.752€	3.266.454€
Total	286.822.473€	347.666.699€	299.704.054€	339.187.013€	298.402.749€	404.070.228€	329.278.282€	384.922.910€	411.288.033€	436.497.125€

7. B. Evolution de la part relative des guichets dans la production annuelle

Nom Guichet	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1003 – Crédit Social Province Brabant W	0,8%	1,8%	1,4%	1,0%	0,3%	1,6%	0,5%	0,5%	0,8%	0,6%
1101 – Building S.A.	2,8%	2,7%	2,6%	2,6%	2,8%	2,5%	1,9%	2,2%	2,3%	2,1%
1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière	2,8%	3,1%	3,4%	2,3%	2,1%	2,4%	1,7%	1,5%	1,4%	1,9%
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	3,1%	3,5%	2,3%	2,7%	2,6%	2,6%	2,7%	3,5%	3,6%	3,4%
1105 – CREDISSIMO Hainaut	4,4%	4,0%	4,5%	4,6%	4,8%	4,4%	4,0%	3,9%	3,3%	3,0%
1106 – La Prévoyance S.A.	2,9%	3,3%	3,3%	2,9%	2,6%	2,2%	2,8%	3,3%	3,3%	3,4%
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	4,7%	4,2%	4,8%	4,3%	4,5%	4,4%	5,3%	5,0%	4,8%	4,4%
1109 – Le Créd.Social &les P.P Réunis	6,4%	5,3%	5,4%	5,2%	6,0%	5,0%	5,3%	5,3%	5,3%	5,2%
1111 – Le Petit Propriétaire S.A.	2,1%	2,8%	2,6%	2,5%	2,8%	2,3%	2,7%	2,6%	2,1%	2,5%
1112 – Notre Maison S.A.	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1115 – Tous Propriétaires S.A.	6,8%	5,0%	5,9%	7,1%	6,5%	6,6%	7,2%	6,8%	6,8%	6,4%
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	6,4%	6,7%	6,5%	6,0%	7,0%	6,6%	6,8%	6,8%	6,6%	7,0%
1201 – Credissimo S.A.	17,6%	16,3%	15,5%	18,1%	16,8%	14,8%	14,5%	12,4%	12,5%	13,1%
1202 – Crédit Social Logement	2,8%	3,3%	2,6%	2,6%	1,9%	3,0%	3,1%	3,9%	3,2%	3,1%
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	2,7%	2,7%	2,7%	2,1%	1,5%	2,4%	2,1%	2,3%	2,5%	2,0%
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	9,0%	13,3%	12,2%	14,1%	13,8%	14,8%	16,2%	13,7%	14,8%	18,2%
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	2,8%	2,9%	3,3%	2,3%	3,3%	2,4%	2,6%	2,6%	2,8%	1,6%
1208 – Terre et Foyer S.C.	2,8%	2,6%	2,6%	1,9%	2,3%	2,8%	3,3%	4,4%	3,8%	3,8%
1303 – Crédit Social du Luxembourg	4,2%	3,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,1%	6,2%	5,5%	5,7%	5,3%
1307 – Terrienne du Luxembourg	3,2%	3,4%	3,3%	3,1%	2,7%	4,0%	2,8%	3,5%	4,2%	3,6%
1403 – Habitation Lambotte S.A.	4,1%	3,1%	3,6%	3,0%	4,5%	3,8%	2,7%	2,8%	0,9%	0,8%
1406 – PROXIPRET S.A.	3,6%	3,6%	3,7%	3,4%	3,7%	3,0%	2,9%	4,5%	5,8%	5,7%
1408 – La Terrienne du Crédit Social	2,5%	2,9%	3,2%	3,2%	2,2%	3,1%	2,5%	2,7%	2,7%	2,1%
9999 – SWCS	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,1%	0,3%	0,4%	0,3%	0,9%	0,7%
Total	100,0%									

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

8.1. Accesspack

Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	353	780	1133
	52.297.578€	122.800.099€	175.097.677€
2	109	271	380
	19.079.158€	49.047.886€	68.127.045€
3	39	135	174
	7.434.555€	26.215.956€	33.650.512€
4	11	37	48
	2.138.784€	7.404.704€	9.543.487€
Total	512	1223	1735
	29,5%	70,5%	100,0%
	80.950.075 €	205.468.646 €	286.418.721 €
	28,3%	71,7%	100,0%

8.2. Prêts mixtes

Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	354	308	662
	52.381.199€	46.910.435€	99.291.634€
2	100	103	203
	17.669.607€	17.002.904€	34.672.510€
3	41	29	70
	7.090.618€	5.467.166€	12.557.784€
4	9	10	19
	1.663.459€	1.893.017€	3.556.476€
Total	504	450	954
	52,8%	47,2%	100,0%
	78.804.883 €	71.273.521 €	150.078.404 €
	52,5%	47,5%	100,0%

9. Evolution 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 2021, on note un tassement de cette proportion. Davantage de dossiers ont été traités par les guichets en mode courtier. En outre, il a été recommandé à certains guichets d'augmenter leur production en mode courtier en raison de leurs ratios financiers. De plus, les guichets éprouvent de plus en plus de difficultés 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.

10. Actes par but de prêt

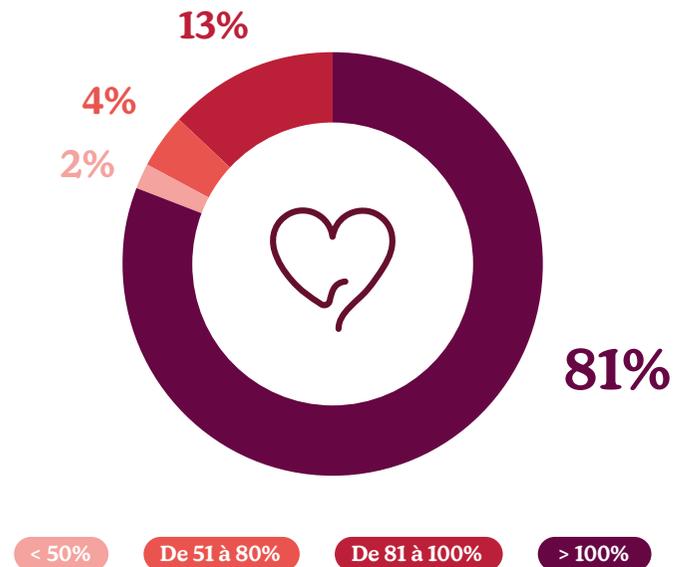
But	Nb
Acquisition	566
Acquisition + travaux	1878
Acquisition d'un logement social	6
Acquisition d'un logement social + travaux	38
Construction	19
Construction d'un logement social	7
DS + travaux	2
Rachat de parts indivises	12
Rachat de parts indivises + travaux	31
Remb. de créance	7
Remb. de créance + rachat parts indivises	23
Remb. de créance + rachat parts indivises + trav.	19
Remb. de créance + travaux	9
Remb. de créance du secteur	4
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises	10
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises + trav.	18
Remb. de créance secteur + travaux	6
Travaux	34
Total	2689

Les acquisitions avec travaux représentent 70% des prêts.

11. Actes par quotité empruntée

11.1. Avec l'assurance-vie

≤ 50%	De 51 à 80%	De 81 à 100%	>100%	Total
66	101	358	2164	2689
2,5%	3,8%	13,3%	80,5%	100,0%



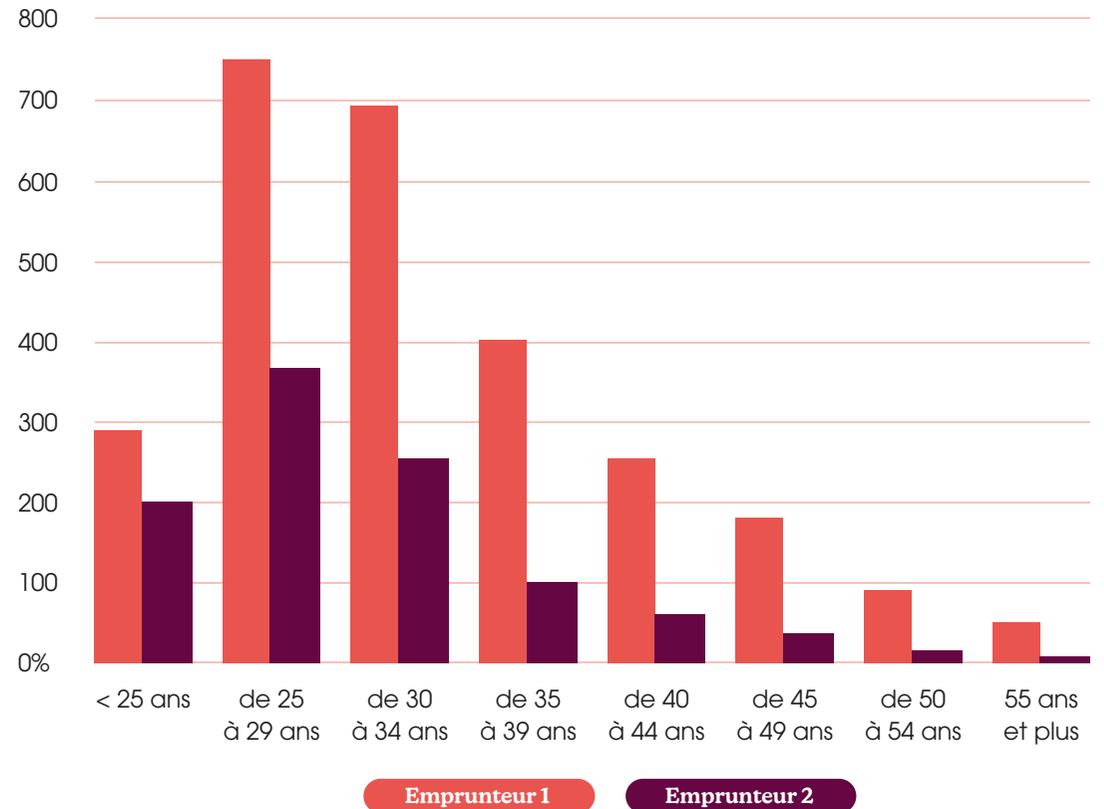
Le secteur du crédit social apporte incontestablement une solution pour les emprunteurs avec peu de fonds propres puisque 80,5% des prêts sont octroyés pour un montant supérieur à la valeur du logement.

11.2. Sans l'assurance-vie

≤ 50%	De 51 à 80%	De 81 à 100%	>100%	Total
74	119	562	1934	2689
2,8%	4,4%	20,9%	71,9%	100,0%

12. Actes par âge des emprunteurs

Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
< 25 ans	287	202
de 25 à 29 ans	750	363
de 30 à 34 ans	694	257
de 35 à 39 ans	402	104
de 40 à 44 ans	252	52
de 45 à 49 ans	177	26
de 50 à 54 ans	94	17
55 ans et plus	33	7
Total	2689	1028

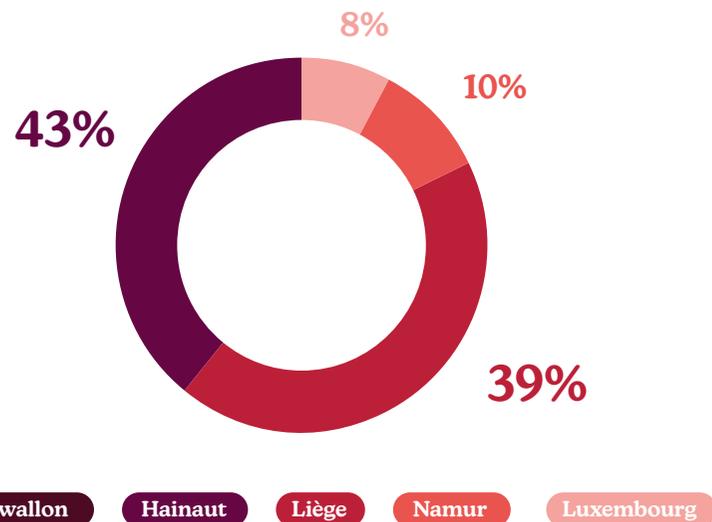


	Prêts aux moins de 25 ans	Prêts aux moins de 30 ans	Prêts aux moins de 35 ans
Personnes empruntant seules	186	613	1018
Personnes empruntant à deux*	73	379	685
Total	259	992	1703
Proportion par rapport au total de prêts octroyés (2689)	9,63%	36,89%	63,33%

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

13. Actes par durée du prêt

Durée	Nb prêts	%
20 ans ou moins	137	5,1%
De + de 20 ans à 25 ans	324	12,0%
De + de 25 ans à - de 30 ans	169	6,3%
30 ans	2059	76,6%
Total	2689	100,0%



14. Actes par province

BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
0	1143	1060	215	271	2689

Pour la première fois, aucun prêt n'a été octroyé dans la province du Brabant wallon. Cependant, le guichet de la province, le Crédit Social Province Brabant wallon, a accordé des prêts dans les provinces du Hainaut et de Namur.

15. Actes par commune

Commune	Nb prêts
Charleroi	278
Liège	169
Seraing	153
Herstal	81
La louvière	75
Châtelet	73
Flémal	68
Mons	62
Saint-Nicolas (Lg.)	55
Tournai	49
Mouscron	49
Grâce-Hollogne	46
Verviers	43
Colfontaine	42
Dour	35
Boussu	32
Sambreville	31
Binche	29
Courcelles	28
Quaregnon	27
Ans	25
Huy	25
Amay	25

Les 23 communes qui comptent le plus de crédits hypothécaires octroyés globalisent 1500 prêts, soit 55,8% de la production.

Les 3 premières communes sont les mêmes depuis 2016.

16. Actes sur fonds propres des guichets

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

Avances SWCS	Fonds propres	Total
264.635.965€	12.106.202€	276.742.166€
95,6%	4,4%	100,0%

La proportion des fonds propres des guichets dans les prêts a augmenté en 2021 comparé à 2020, soit 3,4%.

17. Montant moyen prêté

	Montant moyen
2010	99.208€
2011	104.178€
2012	105.109€
2013	112.122€
2014	116.060€
2015	120.453€
2016	123.778€
2017	137.252€
2018	136.630€
2019	143.789€
2020	154.445€
2021	162.327€

Le montant moyen emprunté connaît une hausse de 5% par rapport à 2020.

18. Taux moyen des prêts

	taux moyen
2010	3,90%
2011	3,72%
2012	3,69%
2013	3,49%
2014	3,33%
2015	2,61%
2016	2,47%
2017	1,71%
2018	2,22%
2019	1,96%
2020	1,91%
2021	1,71%

Les taux ont été baissés à 2 reprises en 2021, en février (diminution de 20 points de base) et en mai 2021 (nouvelle diminution de 20 points de base). En outre, depuis le 1er septembre 2021, dans le cadre du Plan de relance wallon, le nouveau règlement des prêts prévoit une réduction du taux de 40 points de base pour les prêts jeunes.

19. Impact de la modification du règlement des prêts en 2021

Comme annoncé plus haut, le règlement des crédits hypothécaires a été revu en 2021 dans le cadre du Plan de Relance wallon. Ces modifications sont entrées en vigueur le 1er septembre 2021 et portent sur trois axes.

19.1. Elargissement du public cible par un relèvement du plafond des revenus pour être éligible

Nb	Montant prêté
2	209.606 €

2 ménages de la nouvelle catégorie 5 ont été éligibles par rapport au nouveau règlement des prêts pour la période allant de septembre à décembre 2021 (les dossiers immatriculés à partir du 1er septembre 2021).

19.2. Elargissement des types de logement qui peuvent faire l'objet d'un financement

La valeur vénale maximale était de 237.000€ et de 320.000€ en zone de pression immobilière avant la modification. Depuis le 1er septembre 2021, ces plafonds sont de 260.000€ et 351.000€ en zone de pression immobilière.

Nb	Montant prêté
7	1.906.217 €

7 prêts ont été octroyés, pour des biens ayant une valeur vénale supérieure à 237.000€, d'un montant total de 1.906.217 €, en 2021 dans le cadre de l'application de la nouvelle réglementation.

19.3. Renforcement de l'action vis-à-vis des jeunes

L'ancien règlement prévoyait une réduction de taux pour les prêts jeunes de 20 points de base, depuis le 1er septembre 2021, la réduction est passée à 40 points de base.

Nb	Montant prêté
228	39.097.862 €

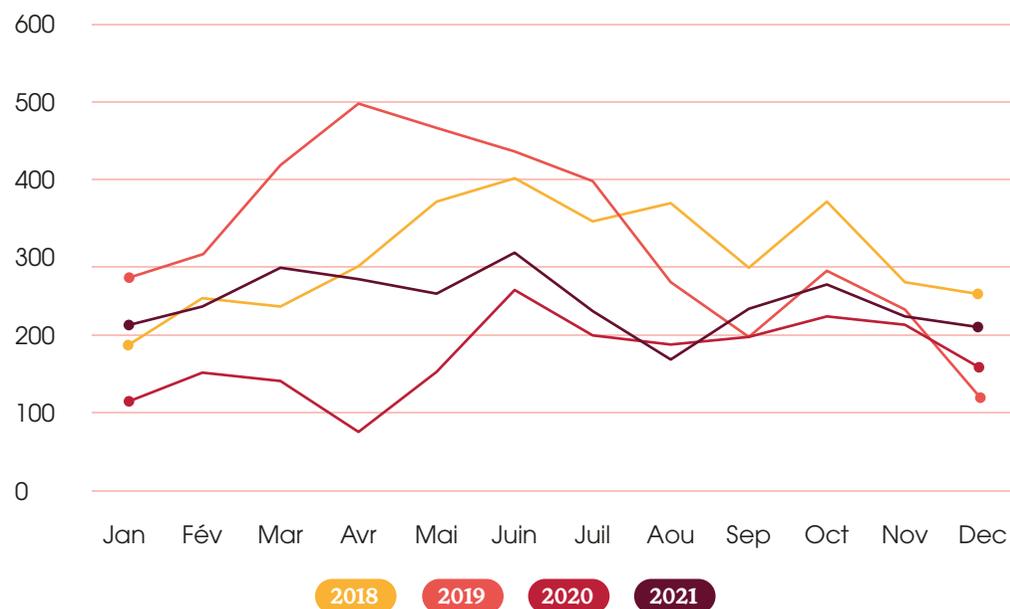
1302 prêts jeunes ont été accordés en 2021 pour un montant total de 214.078.118€, donc 228 ont pu bénéficier de la réduction de taux de 40 points de base entrée en vigueur le 1er septembre 2021.

B. PRÊTS À TEMPÉRAMENT

1. Evolution mensuelle des contrats signés

		Total	
2021	Nb	Montant	
Janvier	202	4.741.629€	
Février	235	5.679.807€	
Mars	294	6.478.886€	
Avril	279	7.403.399€	
Mai	261	6.032.424€	
Juin	320	7.536.076€	
Juillet	243	6.592.003€	
Août	173	4.433.267€	
Septembre	247	5.481.520€	
Octobre	272	6.875.757€	
Novembre	254	6.909.151€	
Décembre	212	6.150.007€	
Total	2992	74.313.926 €	

PAT : ÉVOLUTION MENSUELLE DES CONTRATS SIGNÉS



En 2021, les PAT connaissent une diminution au mois d'août. Cette baisse s'explique par l'indisponibilité du personnel pour le traitement des dossiers.

2. Evolution 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€
2021	2992	74.313.926€

Les PAT ont connu une augmentation en 2021 par rapport à 2020, soit 43,9% de PAT en plus. Cette différence, entre 2020 et 2021, est plus ou moins stable durant toute l'année sauf au mois d'août où le nombre de PAT en 2021 se trouve légèrement inférieur à celui de 2020. Cette augmentation générale est liée à la reprise de l'activité après une période d'accalmie en 2020 notamment imputable à la crise sanitaire.

3. Contrats par catégorie de revenus

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
	Nb	Pourcentage	Montant	Pourcentage
C1	892	29,8%	21.154.907€	28,5%
C2	633	21,2%	15.016.697€	20,2%
C3	520	17,4%	12.927.708€	17,4%
C4	947	31,7%	25.214.614€	33,9%
Total	2992	100,00%	74.313.926€	100,00%

4. Contrats selon l'intermédiaire de crédit

Intermédiaire	Nombre de prêts		Montant
Guichets	2287	76%	57.225.775€
Entités locales	600	20%	14.310.553€
SWCS	105	4%	2.777.598€
Total	2992	100%	74.313.926€

On note que la proportion de prêts à tempérament pris en charge par les entités locales a diminué en 2021 par rapport à 2020 (20% en 2021 contre 22% en 2020). L'activité des guichets reste stable, cependant, celle de l'Agence augmente (4% en 2021 contre 1% en 2020).

4.1. Production par entité locale

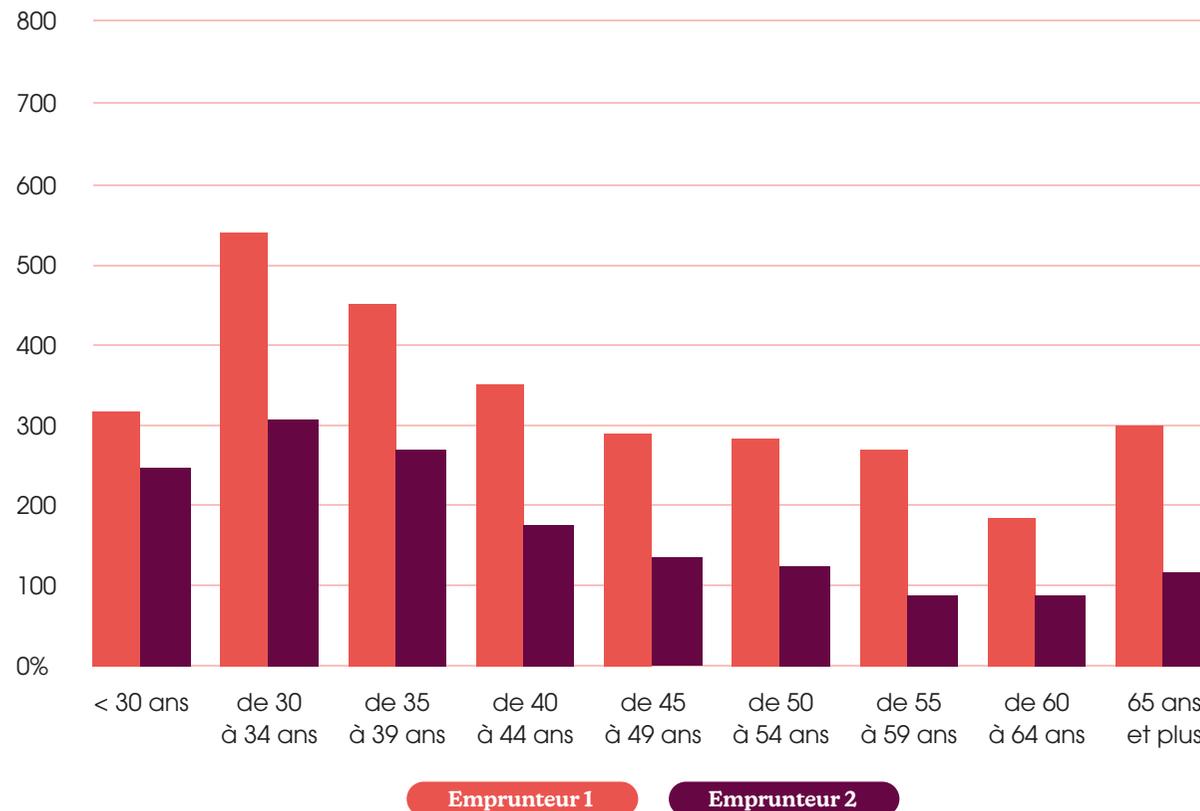
1150 – Entité locale FRCE Soignies	158	4.265.774€
1152 – Maison de l'énergie de Charleroi	86	1.876.659€
1153 – CPAS de La Louvière	68	1.408.759€
1250 – Liège énergie	101	2.365.127€
1350 – Province du Luxembourg	96	2.288.293€
1351 – Famenne Energie	40	950.617€
1450 – CPAS de Sambreville	51	1.155.325€
Total général	600	14.310.553€

4.2. Production par guichet

1003 – Crédit Social Province Brabant W	173	5.563.955€
1101 – Building S.A.	30	748.665€
1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière	97	2.143.811€
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	86	2.062.838€
1105 – CREDISSIMO Hainaut	47	1.148.592€
1106 – La Prévoyance S.A.	114	2.557.652€
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	88	2.120.883€
1109 – Le Créd.Social & les P.P Réunis	142	2.903.466€
1111 – Le Petit propriétaire S.A.	69	1.873.253€
1115 – Tous Propriétaires S.A.	128	2.614.367€
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	180	4.487.539€
1201 – Credissimo S.A.	110	2.505.196€
1202 – Crédit Social Logement	103	2.568.678€
1203 – L'Ouvrier Chez Lui	51	1.035.300€
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	227	5.771.448€
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	81	2.159.156€
1208 – Terre et Foyer S.C.	114	2.852.570€
1303 – Crédit Social du Luxembourg	72	1.911.438€
1307 – Terrienne du Luxembourg	63	1.554.207€
1403 – Habitation Lambotte S.A.	26	511.481€
1406 – PROXIPRET S.A.	226	6.415.722€
1408 – La Terrienne du Crédit Social	60	1.715.558€
Total général	2287	57.225.775€

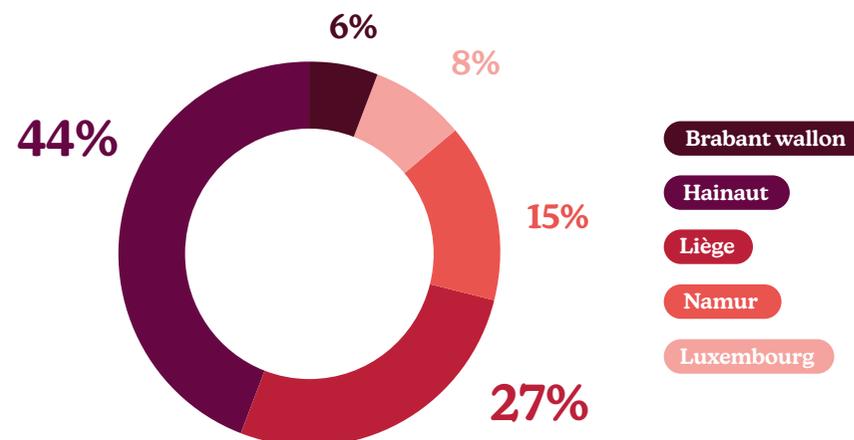
5. Contrats par âge des emprunteurs

Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
Moins de 30 ans	325	244
De 30 à 34 ans	534	312
De 35 à 39 ans	443	265
De 40 à 44 ans	346	180
De 45 à 49 ans	295	135
De 50 à 54 ans	282	123
De 55 à 59 ans	276	87
De 60 à 64 ans	186	86
65 ans et plus	305	114
Total	2992	1546



6. Contrats par province

BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
186	1323	813	221	449	2992



7. Contrats par commune

Commune	Nb prêts
Charleroi	249
Liège	147
La Louvière	107
Mons	98
Namur	91
Mouscron	77
Soignies	62
Tournai	62
Seraing	58
Herstal	34
Braine-le-Comte	34
Courcelles	33
Châtelet	32
Sambreville	31
Andenne	31
Verviers	30
Chaufontaine	29
Luttre	26
Saint-Nicolas (Lg.)	25
Jemeppe-sur-Sambre	25
Ans	24
Ath	23

Les 22 communes qui comptent le plus de prêts à tempérament octroyés globalisent 1328 prêts, soit 44,4% de la production.

C. ECOPACKS ET RENOPACKS

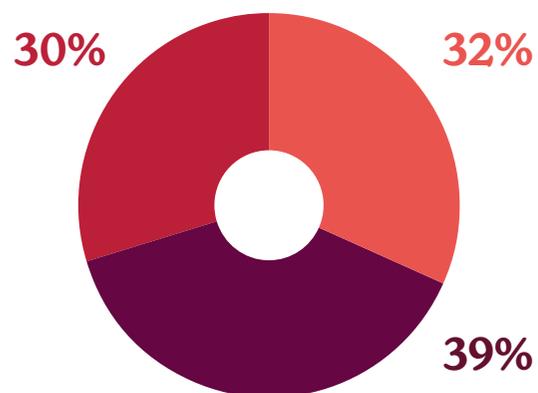
1. Résultats globaux

	PAT	PH	Total
Nb	2992	954	3946
Montant prêté	74.313.926€	15.906.248€	90.220.174€

2. Prêts à tempérament

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Nb	1163	886	943	2992
€ prêtés	45.478.861€	18.131.180€	10.703.885€	74.313.926€
Primes	20.680.856€	4.289.386€	/	24.970.242€

RÉPARTITION DES TYPES DE PRÊTS

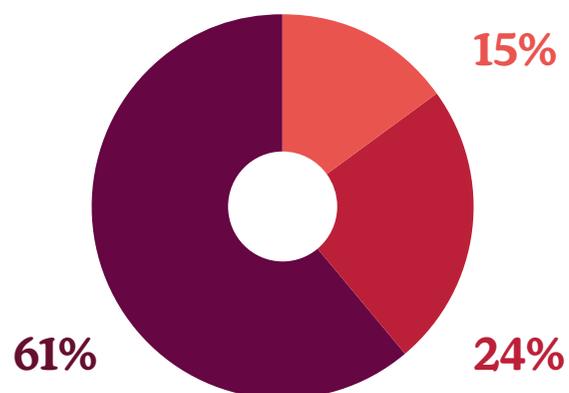


Rénopack avec audit

Rénopack SWCS

Rénoprêt

RÉPARTITION DES TYPES DE PRÊTS (MONTANT PRÊTÉS)



Rénopack avec audit

Rénopack SWCS

Rénoprêt

2.1. Montants moyens

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Renoprêt	Total
Nb	1163	886	943	2992
€ prêtés	39.105€	20.464€	11.351€	24.838€
Primes	17.782€	20.464€	/	8.346€

Le nombre et le montant prêtés moyen des rénopacks avec audit sont supérieurs aux autres types de prêt. Ceci montre que les rénopack avec audit financent des projets plus ambitieux et bénéficient de primes plus avantageuses.

2.2. Répartition par catégorie

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Renoprêt	Total
Cat. 1	358	280	254	892
Cat. 2	242	208	183	633
Cat. 3	196	151	173	520
Cat. 4	367	247	333	947
Total	1163	886	943	2992

3. Prêts hypothécaires

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Renoprêt	Total
Nb	27	695	232	954
€ prêtés	1.302.316€	11.163.652€	3.440.281€	15.906.248€
Primes	585.129€	1.650.141€	/	2.235.271€

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 étant donné la temporalité des deux opérations, d'une part l'achat à un tiers, d'autre part la réalisation d'un audit logement à payer pour un bien dont on n'est pas encore propriétaire.

3.1. Montants moyens

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Renoprêt	Total
Nb	27	695	232	954
€ prêtés	48.234€	16.063€	14.829€	16.673€
Primes	21.671€	2.374€	- €	24.046€

3.2. Répartition par catégorie

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Renoprêt	Total
Cat. 1	20	492	150	662
Cat. 2	5	144	54	203
Cat. 3	2	47	21	70
Cat. 4		12	7	19
Total	27	695	232	954

4. Travaux

Travaux	Nombre de Dossier	Montant travaux	Montant primes estimées
Amélioration	978	3.446.070€	826.653€
Toiture	2580	42.857.022€	20.096.843€
Energie renouvelable	434	3.170.645€	36.000€
Conformité électrique et gaz	1310	4.716.593€	929.547€
Menuiseries extérieures	1190	12.434.999€	1.269.178€
Murs et sols	1001	8.689.682€	3.578.812€
Chauffage	837	6.169.329€	464.635€
Salubrité	255	784.964€	6.644€
Autres	6	140.693€	0€
Total général	8591	82.409.997 €	27.208.312 €

Le top 5 des postes travaux qui comptent le plus de prêts octroyés globalisent 4820 travaux, soit 56,1% du nombre total.

D. GALOPRÊTS

Le prêt « Garantie locative » tel qu'instauré par les trois arrêtés permet le financement de la garantie locative telle que prévue dans les contrats de bail ou d'occupation précaire. Il s'agit d'un crédit à la consommation à taux zéro, destiné aux demandeurs répondant aux conditions d'éligibilité reprises à l'article 5 § 1 du règlement général du 16 mai 2019 définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du crédit social et tel que modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 14 juillet 2021, entré en vigueur le 1er septembre 2021.

1. Evolution mensuelle des contrats signés

Total		
2021	Nb	Montant
Janvier		
Février		
Mars		
Avril		
Mai	80	101.084€
Juin	140	173.066€
Juillet	97	112.562€
Août	124	144.218€
Septembre	113	135.814€
Octobre	109	121.731€
Novembre	72	81.929€
Décembre	70	84.237€
Total	805	954.642 €

GALOPRÊTS : ÉVOLUTION MENSUELLE DES CONTRATS SIGNÉS



2. Contrats par catégorie de revenus

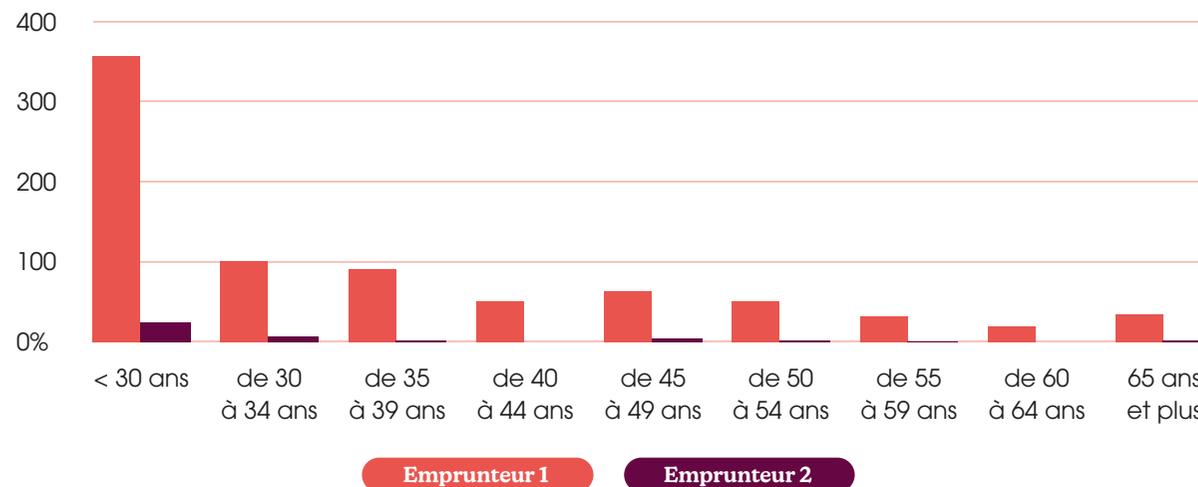
Catégorie	Total Galo		Montants prêtés	
C1	724	89,9%	835.424€	87,5%
C2	50	6,2%	73.908€	7,7%
C3	26	3,2%	38.810€	4,1%
C4	5	0,6%	6.500€	0,7%
Total	805	100,0%	954.642 €	100,0%

Le nombre de prêts de la 1ère catégorie représente environ 90% des prêts Galo.

3. Contrats par âge des emprunteurs

Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
< 30 ans	350	26
de 30 à 34 ans	98	6
de 35 à 39 ans	84	3
de 40 à 44 ans	54	1
de 45 à 49 ans	62	6
de 50 à 54 ans	59	4
De 55 à 59 ans	35	3
De 60 à 64 ans	22	3
65 ans et plus	41	5
Total	805	57

43,6% de ces prêts ont été contractés par les moins de 30 ans en 2021.



Nous pouvons voir à travers ce graphique que ce sont majoritairement des personnes seules qui ont eu recours aux prêts Galo.

Contact

SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL SA

Éditeur responsable: Nathalie Ombets,
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

