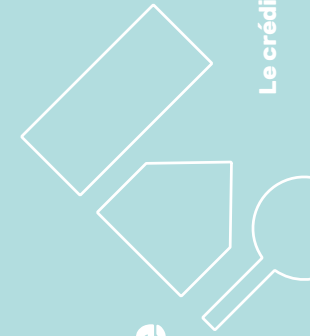




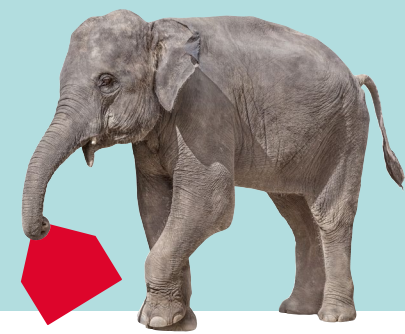
Retour sur
2022

RAPPORT ANNUEL



Le crédit au ♥ de vos projets

Société wallonne
du crédit social



 **Wallonie
logement**
 **SWCS**
Le crédit au cœur de vos projets.

SOMMAIRE



3 INTRODUCTION

- 4 Les chiffres clés
- 5 Le mot de la directrice générale
- 6 La SWCS
- 7 Quelques dates
- 10 À propos de la SWCS
- 15 Les partenaires du crédit social

19 DES PROJETS DE VIE

- 20 Devenir propriétaire
- 22 Rénover son logement
- 24 Louer un bien

26 LES PRÊTS DE LA SWCS

- 27 L'Accesspack
- 29 Le Rénopack et le Rénoprêt
- 32 La garantie locative

36 L'ACTIVITÉ 2022

- 37 Le recouvrement de créances
- 38 Les réalisations marquantes

41 LES PERSPECTIVES 2023

- 42 Viser l'efficience
- 43 Augmenter la collaboration avec les services sociaux des universités et hautes écoles

44 ANNEXES



INTRODUCTION



Les chiffres clés

Devenir propriétaire

Crédits hypothécaires

2972
prêts

Montant prêté :
524.107.362 €

Montant moyen d'un prêt :
176.348 €



Louer un bien

Prêts¹ à taux 0 pour financer la garantie locative d'un logement

1072
prêts

Montant prêté :
1.291.379 €

Montant moyen d'un prêt :
1.205 €



Rénover son logement

Prêts¹ à taux 0 pour financer des travaux de rénovation énergétique

4260
prêts

Montant prêté :
103.111.784 €

Montant moyen d'un prêt :
24.205 €



Le mot de la directrice générale



Chers collègues et partenaires,

Je suis ravie de vous présenter le rapport annuel 2022 de notre entreprise, qui reflète une année marquée par de nombreux succès et réalisations. Je suis fière d'annoncer que nous avons accompagné près de 30% de ménages supplémentaires dans leur projet d'acquisition et/ou de rénovation. Nous avons dépassé les 7200 ménages qui nous ont fait confiance.

Nous avons enregistré une augmentation tant de notre activité hypothécaire que de nos prêts à tempérament pour la rénovation énergétique. Ces derniers ont connu une progression de plus de 40%, suite à la crise énergétique qui a incité beaucoup de ménages à réaliser des travaux leur permettant d'économiser ou de produire de l'énergie.

Ces résultats témoignent de notre engagement à offrir des produits et services de qualité, répondant aux besoins de nos clients.

Ces résultats témoignent également du rôle essentiel de la **SWCS** en tant qu'alternative au secteur bancaire.

Cette année a été aussi marquée par le lancement des travaux pour notre nouveau bâtiment. Ce projet ambitieux est le fruit d'une

réflexion approfondie et d'une vision à long terme pour notre entreprise. Nous sommes impatients de voir les progrès qui seront réalisés dans les mois à venir et nous sommes convaincus que ce nouveau bâtiment sera un atout majeur pour la **SWCS** et pour la Ville de Charleroi.

Enfin, nous sommes heureux d'annoncer la signature du nouveau contrat de gestion qui définit nos orientations stratégiques pour les 3 années à venir. Ce contrat reflète notre engagement à poursuivre notre croissance et notre développement, tout en restant fidèles à nos valeurs et à notre mission.

Je tiens à remercier tous nos collaborateurs, du siège, des guichets et des entités locales, pour leur travail acharné et leur dévouement. Nous sommes une équipe solide et soudée, et je suis convaincue que nous continuerons à relever les défis avec succès.

Je vous invite à prendre connaissance du rapport annuel 2022 dans son intégralité.

Cordialement,

La Directrice générale.

Nathalie Ompelets

La SWCS

La Société wallonne du crédit social est une véritable alternative aux systèmes bancaires traditionnels. Elle s'adresse à celles et ceux qui ne peuvent pas, ou difficilement se tourner vers les banques. Avec l'aide de ses partenaires, guichets et entités locales, répartis à travers la Wallonie, elle permet aux wallons et wallonnes de réaliser leur projet de vie, qu'il s'agisse de devenir propriétaire, de louer un bien ou encore de rénover leur logement.

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 n°27 et n°31 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 en cas de relogement temporaire dans le cadre d'une convention d'occupation précaire en raison de l'inhabilité 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**.



La SWCS en quelques dates

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.

2020

- Suite à la crise de la Covid-19, la Wallonie met en place le Locaprêt permettant aux locataires impactés pas 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.

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.



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.
- La **SWCS** lance la plateforme Appicrédit, permettant d'introduire sa demande de prêt de rénovation mais aussi de financement de la garantie locative en ligne.
- 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%.

2022

- Suite à la crise énergétique, la **SWCS** lance le report partiel du paiement du crédit hypothécaire qui peut être octroyé sur demande et selon certaines conditions.
- Le 22 août 2022, un nouveau contrat de gestion est conclu entre la Wallonie, représentée par le Ministre wallon du Logement Christophe Collignon et le Ministre wallon de l'énergie Philippe Henri, et la SWCS. D'application jusqu'en 2025, il permet :
 - D'augmenter de 20% la capacité en termes de crédits hypothécaires afin de renforcer l'accès à la propriété avec une attention particulière pour les jeunes, les ménages monoparentaux et les publics les plus défavorisés,
 - De Renforcer l'ambition des prêts énergétiques pour lesquels un doublement de la production est attendu d'ici 2024 afin de soutenir la Stratégie wallonne de rénovation.
- À la même date, le chantier du nouveau bâtiment de la **SWCS** est inauguré en présence des ministres et du bourgmestre de Charleroi, Paul Magnette.



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.

Les valeurs de la SWCS

La **SWCS** a à cœur de mener à bien les projets de vie des wallons et wallonnes qui font appel à elle. Pour rencontrer cet objectif au quotidien, tous les agents de la **SWCS** s'assurent de respecter et véhiculer 3 valeurs essentielles :

Bienveillance

Prendre conscience des difficultés du quotidien et proposer des services adaptés à la réalité des wallons et wallonnes mais aussi à leurs besoins, c'est le moteur de la **SWCS**. En considérant la rénovation énergétique du bâti comme une priorité depuis de nombreuses années déjà, elle offre l'opportunité à de nombreux foyers d'améliorer leur confort de vie tout en réduisant leurs factures d'énergie. Un service qui permet, en 2022 plus que jamais, de proposer des solutions concrètes à une situation énergétique critique.

Equité

En s'adressant à des wallons et wallonnes qui ne peuvent pas, ou difficilement, se tourner vers le secteur bancaire, la **SWCS** favorise l'accès à la propriété, à la rénovation énergétique et plus largement au logement au travers de prêts à des taux et conditions adaptés aux revenus et à l'âge de ses emprunteurs.

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. Un deuxième contrat a été signé en 2013 et est arrivé à échéance en 2018. Un nouveau contrat de gestion a été signé en 2022 et devrait courir jusqu'en 2025.

Découvrez-en plus à son sujet au travers du volet réalisations marquantes de la **SWCS**.

[Cliquez ici pour découvrir les réalisations marquantes](#)

Responsabilité

Faire appel à la **SWCS** pour devenir propriétaire ou rénover son logement, c'est bénéficier d'un accompagnement sur-mesure tant au niveau de l'expertise du bien, qui peut révéler des travaux essentiels à réaliser, qu'au niveau de l'instruction et du suivi du dossier lui-même. En conscientisant les candidats à l'emprunt sur ce qu'implique un crédit qu'il soit hypothécaire ou à tempérament, la **SWCS** leur offre l'opportunité d'opter pour le projet de vie le plus adapté à leur situation actuelle mais aussi à leurs capacités financières sur le long terme. Des vérifications et un accompagnement qui prennent du temps mais qui s'avèrent essentiels.



À propos de la SWCS

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 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 | x | Intermédiaire - agent lié |



À propos de la SWCS



Le bilan social

Au 31 décembre 2022, la SWCS comptait **128 agents** :

- **90 agents contractuels et 38 agents statutaires**
- **125 temps pleins et 3 temps partiels**
- **83 femmes et 45 hommes**

Le secteur du crédit social, ce sont aussi **19 guichets** agréés par la SWCS ainsi que **7 entités** locales qui représentent près de **130 personnes**.

Au total, près de **250 personnes**, au sein de la SWCS et de son 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 **17 procédures** de sélection qui concernent des engagements dans toutes les directions de la SWCS.

Formations

Les chiffres de formation pour **2022** sont du même ordre que ceux de **2021** :

- **121 agents** formés ;
- **522,50 jours** de formation ;
- **3.808,25 heures** de formation

Ce qui fait une moyenne de **4,32 jours** de formation par agent et un taux de participation de **96%**.

La méthodologie s'est adaptée à la demande des agents et à l'abolition des conditions sanitaires COVID :

- **75%** des formations ont été données en externe (ou dans les locaux de la SWCS mais par des formateurs externes) ;
- **12%** des formations ont été suivies à distance ;
- **8%** des formations ont été données par les formateurs internes de la SWCS ;
- **5%** des formations ont été suivies en e-learning.

Les moyens mis en place pour atteindre ces chiffres sont :

- Les parcours de formation communs aux nouveaux engagés ;
- Les formations métier (collectives ou individuelles) ;
- Les formations technologiques ;
- La formation de nos encadrants ;
- La formation des partenaires (Guichets et Entités locales) ;
- Les formations obligatoires de recyclages (CH, PAT et Assurances).

Différents outils ont vu le jour en **2022** et facilitent le travail des ressources humaines :

- **Picsou** : mis en place depuis mai 2022, ce logiciel permet l'encodage des déclarations de créances des agents ;
- **Progress** : mis en place **depuis décembre 2022**, ce logiciel permet la digitalisation en plusieurs étapes de l'évaluation : la première étape est en place, il s'agit des CAIN (Contrat d'activités individuel négocié). Suivront le bilan personnel et l'évaluation du Code de la fonction publique.
- **Profil** : mis en place **depuis janvier 2023**, cette application web permet de voir et modifier ses données administratives, de recevoir des documents numériques ainsi que des messages et infos RH ;
- **Performanse** : test de compétence et de comportements ; tous les membres de l'encadrement ont passé ce test, complété d'un débriefing avec un agent RH.

À propos de la SWCS

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 2022 par chaque administrateur et commissaire du Gouvernement wallon est reprise ci-dessous :

| Nom & prénom | Fonction | Début de mandat | Fin de mandat | Présences rémunérées au CA (Max 12) | Rémunération BRUTE perçue en 2022 (CA) | Présences rémunérées au Comité d'audit (Max 3) | Rémunération BRUTE perçue en 2022 (Comité Audit) | Rémunération BRUTE totale perçue en 2022 |
|----------------------------|----------------------|-----------------|---------------|-------------------------------------|--|--|--|--|
| Martin Nicolas | Président du CA | 25-06-20 | | 12 | 16.698,57 € | N/A | | 16.698,57 € |
| Brulard Yves | Vive-Président du CA | 25-06-20 | | 9 | 7.365,38 € | 1 | 485,11 € | 7.850,49 € |
| Barbaix Laurence | Administratrice | 25-06-20 | | 10 | 4.645,67 € | N/A | | 4.645,67 € |
| Basseling Yves | Administrateur | 25-06-20 | | 10 | 4.637,24 € | N/A | | 4.637,24 € |
| Chaufoureau Léa | Administratrice | 25-06-20 | | 0 | 0,00 € | N/A | | 0,00 € |
| Ciccarella David | Administrateur | 25-06-20 | | 12 | 5.560,63 € | 3 | 1.417,83 € | 6.978,46 € |
| Covolán Noé | Administrateur | 25-06-20 | 12-05-22 | 0 | 0,00 € | N/A | | 0,00 € |
| Deschamps Sébastien | Administrateur | 25-06-20 | | 11 | 5.094,37 € | N/A | | 5.094,37 € |
| Doyen Régis | Administrateur | 25-06-20 | | 12 | 5.560,63 € | 3 | 1.417,83 € | 6.978,46 € |
| Duhaut Françoise | Administratrice (*) | 25-06-20 | | 6 | 0,00 € | N/A | | 0,00 € |
| Fryns Michael | Administrateur | 25-06-20 | | 12 | 5.560,63 € | N/A | | 5.560,63 € |
| Gailly Marie-Anne | Administratrice | 25-06-20 | | 12 | 5.560,63 € | N/A | | 5.560,63 € |
| Leroy Natacha | Administratrice | 25-06-20 | | 11 | 5.103,50 € | N/A | | 5.103,50 € |
| Liessens Matthieu | Administrateur | 25-06-20 | | 8 | 3.731,24 € | N/A | | 3.731,24 € |
| Martin Céline | Commissaire du GW | 05-03-20 | | 12 | 5.560,63 € | 2 | 932,72 € | 6.493,35 € |
| Piron Gauthier | Commissaire du GW | 03-10-19 | | 12 | 5.560,63 € | 3 | 1.417,83 € | 6.978,46 € |
| | | | | | 80.639,75 € | | 5.671,32 € | 86.311,07 € |

(*) Voix consultative (SPW-TLPE), pas de jeton conformément aux statuts

Remarque : Il est à noter que, conformément à l'article 15bis, §1^{er}, 5^e du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, aucune rémunération n'est versée aux administrateurs qui exerceraient, 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.

À propos de la SWCS

Les ministres compétents

La **SWCS** est un organisme public qui dépend directement du Ministre du Logement, ministre de tutelle de la **SWCS**, et du Ministre de l'Énergie.

Les organes de contrôle

- **Le Gouvernement wallon** : il est représenté par 2 commissaires qui veillent à la conformité des décisions prises par la **SWCS** à la législation, au contrat de gestion et à l'intérêt général.
- **Le contrôle révisoral** : le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels, au regard notamment du Code des sociétés et des statuts de la société, est confié à un ou plusieurs réviseurs (décret programme du 18 décembre 2003, art. 59) et à un représentant de la Cour des comptes, agissant collégialement. Par ailleurs, en application des décrets WBFIn, la **SWCS** est soumise à des obligations de rapportage envers les instances régionales.
- **L'audit interne** : il s'agit d'une activité indépendante et objective qui donne à la **SWCS** une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations, lui apporte des conseils pour les améliorer et contribue à créer de la valeur ajoutée. L'audit interne aide la **SWCS** à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus

de management des risques, de contrôle et de gouvernance 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 3 fois en 2022. (adapter les chiffres pour 2022)

- **L'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA)** : la FSMA a pour missions 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 1er novembre 2015, la FSMA a pour nouvelle compétence de contrôler l'accès à la profession de prêteur et d'intermédiaire en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation.
- **Le Service Public Fédéral Économie (SPF Économie)** : la **SWCS** et ses partenaires sont soumis aux dispositions du Code de droit économique. À ce titre, ils doivent obtenir l'accord du SPF Économie quant à la conformité des modèles d'offres et de contrats de prêts utilisés. Les contrôles du respect de la réglementation en vigueur en matière de crédit sont exercés par le SPF Économie et se traduisent régulièrement par des inspections sur 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 2022, il a publié 11 avis sur des matières aussi variées que les primes pour le remplacement de système de chauffage des logements touchés par les inondations ou encore les mesures pour lutter contre la discrimination dans l'accès au logement.
- **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 des partenaires locaux tels que les plateformes rénovation de villes wallonnes comme Mons, Charleroi, Seraing et bientôt Liège, afin d'améliorer le traitement des demandes des citoyens au travers de microsystèmes automatisés et performants permettant une prise en charge plus rapide et efficace de la partie financement et primes par la **SWCS** ;
 - Avec les universités, comme l'Unamur, avec lesquelles la **SWCS** collabore nouvellement afin de promouvoir son service de financement de la garantie locative notamment lors d'événements et de portes ouvertes.

Les partenaires du crédit social

Les guichets du crédit social

Depuis 2022, la **SWCS** travaille en collaboration avec 19 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 2022 :

- Le 4 novembre 2022, les guichets de Ans « Terre et Foyer » et de Huy « L'Ouvrier chez lui » présentaient en présence du Ministre du Logement Christophe Collignon leur projet de rapprochement au sein d'un même guichet dénommé « Crédialys ». Ils ont évoqué, ensemble, l'objectif qui anime ce projet commun, à savoir : consolider une structure, tant financièrement qu'opérationnellement et ce dans un contexte légal et économique qui se complexifie sans cesse. La fusion a été réalisée et actée le 9 décembre 2022 en s'assurant non seulement de conserver la même couverture territoriale à l'égard des candidats emprunteurs mais également de permettre un déploiement des activités sur un territoire plus large, par la mise à disposition d'un budget supplémentaire.
- En 2022, le montant des crédits hypothécaires octroyés a encore augmenté (524,1 millions contre 436,5 millions en 2021 et 411,3 millions en 2020) ainsi que le nombre de crédits hypothécaires octroyés (2972 crédits hypothécaires contre 2.689 en 2021 et 2.663 en 2020). On note donc également une augmentation du montant moyen des prêts parallèlement à l'augmentation du nombre de prêts octroyés. Une augmentation en lien direct avec l'augmentation du prix de l'immobilier depuis la crise sanitaire.

Les partenaires du crédit social

Carte

La carte ci-dessous positionne les 19 guichets de 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 social de la province du Brabant wallon

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

Le Crédit hypothécaire O. Bricoult

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

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

Le Travailleur Chez Lui

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

Crédialys

Rue d'Amérique, 26/01
4500 HUY
085/830970
info@credialys.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

La Terrienne du Crédit Social

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

Les partenaires du crédit social

Les entités locales

Depuis le 1^{er} 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.



Le 24 juin 2022, le Gouvernement marquait son accord concernant la redéfinition des missions des entités locales autour d'une nouvelle convention de collaboration entre elles et la **SWCS**. Cette décision fait suite à un rapport mené par le Centre d'Etudes en Habitat Durable, la **SWCS** et le Gouvernement, qui a pour volonté d'accroître l'accès au logement dans le cadre du Plan de sortie de la Pauvreté. Les entités locales contribuent désormais au dispositif mis en place par le Gouvernement en participant à la production de prêts à taux zéro pour constituer la garantie locative, en plus de leur production de prêts à taux zéro concernant la rénovation. Elles produisent ces prêts à taux zéro en qualité de courtiers, pour la **SWCS**, à l'instar des prêts à taux zéro « Rénovation ». La nouvelle convention de collaboration a pris effet le 1^{er} juillet 2022 et restera d'application jusqu'au 31 décembre 2025. Le renouvellement de la convention sera conditionné à une évaluation préalable du dispositif par la **SWCS**.

Les partenaires du crédit social

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

Province de Luxembourg Service Rénopack - Rénoprêt

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



Cadre de vie - Guichet Énergie Logement

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

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

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

FRCE Soignies

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

DES PROJETS DE VIE

En tant que service public et alternative aux banques, la SWCS propose de concrétiser le projet de vie des ménages wallons¹

Les R.I.G. mentionnés dans ce rapport annuel concernent les montants en vigueur en 2022.

¹ de maximum 2 enfants à charge, et ce au moyen de différents prêts.



Devenir propriétaire

L'histoire d'Hélène

Il y a un peu plus d'un an, Hélène, en pleine séparation, se prête à rêver d'un nouveau départ avec ses deux jeunes enfants : *"Quand la vente de mon ancienne habitation et les papiers liés à ma situation ont été finalisés, les choses sont devenues tangibles. Je me suis dit que je pouvais peut-être à nouveau accéder à la propriété, que c'était un projet que je pouvais réaliser seule"*.

Pour la jeune femme de 38 ans, hors de question de se diriger vers une demeure gigantesque s'avérant difficile à chauffer et à gérer au quotidien : *"La situation critique quant aux ressources énergétiques ces dernières années, même avant la crise que nous connaissons aujourd'hui, m'a poussée à me concentrer sur des biens plus petits. J'avais aussi bien conscience des travaux me permettant de réaliser des économies d'énergie comme l'isolation des murs extérieurs ou la pose de châssis derniers cris"*.

Pourtant prudente, c'est lors d'une vente publique, avec son lot de risques non négligeables, qu'elle trouve le bien qui lui convient malgré un PEB G. *"J'étais bien préparée. J'avais fait appel à un entrepreneur et à un électricien qui avaient préalablement réalisé tous les devis nécessaires pour chacun des postes de l'habitation. Cela m'a permis de les additionner et de pouvoir me projeter."* Des précautions essentielles qui lui ont permis d'estimer la viabilité de son projet et la somme maximale à proposer pour acquérir la maison de ses rêves. En juin 2022, la jeune femme signe fébrilement le pv de vente officialisant l'achat de sa maison avant de lancer officiellement les demandes pour obtenir un crédit.

Hélène s'adresse alors à la **SWCS** et à deux autres banques, par précaution. Une piste qu'elle abandonne très vite, préférant l'accompagnement qu'on lui propose à la **SWCS** et la confiance qu'elle lui inspire : *"J'ai eu l'impression qu'une banque poussait plus à la vente d'un produit contrairement à la SWCS. L'accompagnement dont j'ai bénéficié, autant dans la gestion de mon dossier qu'avec les experts immobiliers, est exceptionnel. Je savais que si j'avais la moindre question, on me répondrait rapidement."* Un accompagnement qui fait sens dans un projet de vie qui n'est pas sans risques : *"Malgré tout, cet achat restait une grosse source d'angoisse, je me demandais si j'avais vraiment bien fait. C'est une dame qui a pris en charge le début de mon dossier, dans un des guichets de la SWCS à Jambes. Elle a été parfaitement claire tout en allant dans le détail et cela m'a rassérée immédiatement. Quand on est seule, on n'a pas l'opportunité de demander à son partenaire ce qu'il a compris des informations qu'on nous a fournies, une fois rentrés chez soi. Il faut saisir l'information directement."*

Le 18 août Hélène reçoit un appel de la **SWCS** pour lui annoncer la bonne nouvelle : *"La personne qui m'a annoncé que mon prêt était accepté a dû se demander ce qu'il m'arrivait, j'étais en pleurs au téléphone. Des pleurs de joie."*



Montant du prêt :

258.064,52 € pour le **crédit hypothécaire**
dont **60.000€** pour les **travaux de rénovation énergétique**

Durée du prêt : **30 ans**

Montant de la mensualité : **887€/mois**

Devenir propriétaire



Le contexte en Wallonie

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 37% de personnes isolées en 2022. Les familles monoparentales, quant à elles, représentent 12,2% des ménages privés wallons.

Ouverture aux jeunes

Avec une attention toute particulière portée aux jeunes notamment grâce à un taux réduit avant 35 ans, dont ont pu profiter 70,6% de ses emprunteurs en 2022, la **SWCS** prouve également que la nouvelle génération peut non seulement rêver de devenir propriétaire mais surtout, qu'elle peut le devenir.

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 net imposable moyen par wallon atteignait un peu plus de 19.671€ en moyenne en 2020. La **SWCS** a donc permis à tout un pan de la population wallonne d'obtenir un crédit hypothécaire en dédiant ses prêts aux ménages disposant de moins de 65.000 € de revenus imposables globalement en 2022.

Taux

Le taux de 0% proposé par la **SWCS** poursuit l'objectif de permettre tous et à toutes de rénover son logement afin d'une part, de participer aux efforts de la Wallonie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'autre part, d'améliorer le confort des emprunteurs tout en diminuant leurs factures énergétiques. Par ailleurs, il n'existe pas de limite de valeur vénale du logement pour obtenir un prêt à taux zéro.

Valeur vénale

La valeur vénale est une estimation de la valeur d'un logement sur le marché. À la **SWCS** en 2022, 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.



Rénover son logement



La suite des aventures d'Hélène

Après être officiellement devenue propriétaire et s'être remise de ses émotions, Hélène, que nous découvrons plus haut, s'empresse de programmer les travaux nécessaires à son installation sous l'œil bienveillant des experts de la **SWCS**. "Ils ont analysé très sérieusement les choses en me garantissant que j'avais les pieds sur terre et que mon projet était réalisable. Un luxe sachant que je n'avais pas mes parents pour me soutenir dans mon projet et pour me rassurer le cas échéant". Si la jeune femme est satisfaite de son choix, elle tempère néanmoins : "Les délais d'obtention du crédit et des premiers versements peuvent sembler plus longs qu'ailleurs mais on a pu m'avertir de la situation sans attendre en m'apportant toute les explications nécessaires et cela m'a permis d'apaiser mes créanciers en pouvant leur affirmer que j'avais bien obtenu un crédit, preuves à l'appui."

Après avoir réalisé, à sa charge, la démolition et l'évacuation des gravats, les travaux de rénovation s'enchaînent : mise en conformité de l'électricité, isolations de la toiture et des murs par l'intérieur,

installation d'un poêle à pellet. À la mi-novembre, Hélène et sa petite famille s'installent dans leur nouveau cocon et 15 jours plus tard, ils profitent également de l'isolation des murs extérieurs. "C'est un peu trop tôt pour parler de sérénité sachant qu'il me reste encore des travaux comme les aménagements extérieurs ou encore l'égouttage à réaliser mais une chose est sûre, je n'ai aucun regret. Ma maison affiche désormais un PEBA et est parfaitement isolée !"

Aujourd'hui, Hélène vit pleinement cette nouvelle aventure avec ses deux petits garçons : "C'était important pour moi de laisser quelque chose en héritage à mes enfants. Je n'ai malheureusement plus aucune famille, c'est la seule trace qu'ils garderont de moi. Nous habitons en appartement sans ascenseur, aujourd'hui ils peuvent profiter d'un jardin et d'une jolie maison où ils ont chacun leur chambre : ils trouvent ça génial et moi aussi !"



Rénover son logement

Le contexte en Wallonie

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 2022 près de 34,2 millions de tonnes de CO₂-équivalents, soit 32% des émissions totales en Belgique. Le secteur résidentiel pèse pour 16% des émissions totales et l'énergie pour 10%. Toujours selon le rapport du GIEC, les émissions liées à la construction pourraient diminuer de 40 à 70% en soutenant et en augmentant la rénovation énergétique des bâtiments.

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

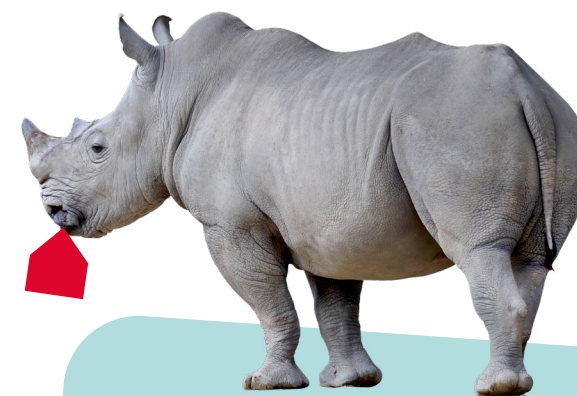
Le taux zéro proposé par la **SWCS** poursuit l'objectif de permettre à tous et à toutes de rénover son logement afin d'une part, de participer au efforts de la Wallonie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'autre part, d'améliorer le confort des emprunteurs tout en diminuant leurs factures énergétiques. 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, mais aussi grâce à la réduction du montant total du prêt, et donc du nombre de mensualités, dès la réception des primes

Format digital

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 la rénovation de son habitation, 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.



Louer un bien

Une échappatoire salubre



Le financement de la garantie locative de la **SWCS** s'adresse à de nombreuses personnes qui souhaitent accéder à une location mais il peut également aider celles et ceux qui cherchent à se sortir d'une situation délicate. Très régulièrement, le service en charge apporte son aide aux victimes de violences conjugales qui doivent se reloger dans l'urgence. Des personnes meurtries aux profils aussi divers que variés. Lisa Kinif, gestionnaire de dossiers dans ce service, nous raconte :

"Fragilisées par une situation anxiogène, ces femmes ont souvent besoin de quitter un domicile qui n'assure plus leur sécurité ni celle de leurs enfants ou de trouver une solution sur le long terme après avoir pu se tourner vers une maison d'accueil qui les héberge temporairement.

En dehors d'un environnement compliqué, elles doivent parfois faire face à des ouvertures de crédit qu'elles partagent avec leur conjoint souvent même sans le savoir, ce qui peut les freiner dans leurs démarches pour obtenir un prêt."

La **SWCS** leur assure un service rapide au travers d'une réponse dans les 48h suivant la réception de la demande. En cas de réponse négative, l'accompagnement ne s'arrête pas là : " Nous sommes là pour les rassurer et pour leur certifier que quoi qu'il arrive, si elles ne peuvent pas prétendre à un prêt chez nous, elles pourront faire appel à un plan B grâce à la synergie que nous commençons à créer avec les CPAS de Wallonie qui prennent la suite de ces dossiers." De plus, quand ils sont confrontés à ces situations délicates, les agents de la **SWCS** redoublent de vigilance notamment en évitant d'utiliser la voie postale, et donc le domicile conjugal, pour faire parvenir des documents administratifs.

Un service indispensable et avant tout humain qui permet à des femmes dont la vie s'est obscurcie d'entrevoir un avenir plus serein.

Louer un bien



Le contexte en Wallonie

Politique

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. C'est à cette occasion que le financement de la garantie locative voit le jour.

En juillet 2022, le gouvernement a marqué son accord concernant la redéfinition des missions des entités locales qui contribuent désormais à la production de prêts à taux zéro pour constituer la garantie locative, en plus de leur production de prêts à taux zéro concernant la rénovation.

Ménages et revenus

Le prêt pour le financement de la garantie locative concerne, sans discriminations ni restrictions 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.

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.

Taux

Le taux de 0% proposé par la **SWCS** poursuit l'objectif de permettre à tous et toutes de pouvoir trouver un logement et de pouvoir se concentrer sur les frais liés à leur emménagement.

Format digital

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.



L'Accesspack



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 **finances 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.

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.

L'Accesspack

Exemple Accesspack

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

Un couple, sans enfant, souhaite emprunter une somme de 120.000 € pour acheter une maison. Les revenus imposables globalement du couple s'élèvent à 24.000 €. La durée du prêt est de 25 ans et le taux d'intérêt est de 2,30 % (taux débiteur annuel fixe). Pour pouvoir emprunter, le couple devra contracter une assurance solde restant dû ainsi qu'une assurance incendie auprès de la compagnie de son choix et constituer une hypothèque sur le bien à acquérir. Une cotisation au Fonds de solidarité est déduite du montant du prêt, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, déterminant les conditions 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.

Données à représenter (attention ce qui est en gras doit le rester)

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€ (à mettre en évidence)
TAEG 2,81% (à mettre en évidence)

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. Remarque : 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'une part, 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.

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.

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.

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.

Rénopack = financement des travaux et octroi des primes sur base d'un audit

Rénopack SWCS = financement des travaux et octroi des primes sans audit

Rénoprêt = financement des travaux sans audit et sans primes

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 €.

Le Rénopack et le Rénoprêt



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.

Le Rénopack et le Rénoprêt

CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU CRÉDIT

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 85^{ème} anniversaire si le prêt est un prêt à tempérament et 76^{ème} 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.

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.

Type de remboursement

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

La garantie locative



Le prêt de la garantie locative est un prêt à tempérament à 0% 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.

La garantie locative

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.

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.

La garantie locative

| | 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 | Inscription au registre des étrangers à l'adresse de la location pour les étudiants étrangers | Pas de domiciliation requise |

Type de remboursement

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 % |

Garantie locative

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) | 1200 € |
| 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) | 1200 € |
| TAEG | 0 % |





**L'ACTIVITÉ
2022**

Le recouvrement des créances

Fin 2022, l'encours global de la SWCS totalisait **38.273 prêts pour 1.386.031.970 €** et le taux de contentieux global (soit le poids du contentieux dans l'encours) s'élevait à 1,9%.

Le nombre de prêts hypothécaires en cours est reparti à la hausse tout comme le montant de l'encours : **l'encours hypothécaire comptait 15.327 crédits hypothécaires pour 1.178.329.765€**. Le montant moyen par prêt en cours s'élevait à 76.979 €.

La qualité des crédits hypothécaires s'est améliorée par rapport à 2021 (passant de 2,9% de taux de contentieux à 2,8%) ; le nombre de dossiers contentieux (présentant plus de 3 échéances de retard cumulées) ainsi que le montant des arriérés concernés ont diminué.

Concernant les prêts à tempérament, l'encours de 22.946 prêts pour 207.702.205 € se compose très majoritairement de prêts permettant le financement de travaux de salubrité et/ou économiseurs d'énergie, de 1.614 prêts relatifs au financement d'une garantie locative pour un bail de résidence principale ou un bail de logement étudiant et de 51 prêts, octroyés en 2020, portant aide à des locataires qui ne pouvaient plus honorer le paiement de leurs loyers en raison de la perte (d'une partie substantielle au moins) de leurs revenus professionnels suite à la crise du coronavirus.

La qualité globale des prêts à tempérament est considérée comme bonne, se maintenant sous le seuil de 1,5% de taux de défaut et comme excellente pour la production des prêts permettant le financement de travaux de salubrité et/ou économiseurs d'énergie (0,5% de taux de contentieux).

38.237 prêts
pour **1.386.031.970 €**

15.327 crédits hypothécaires
pour **1.178.329.765 €**

22.946 prêts à tempérament
pour **207.702.205 €**

Alors qu'il était stable les années précédentes, le taux de contentieux en nombre de dossiers a augmenté en 2022 suite à l'émergence du contentieux garantie locative.

En matière d'arriérés, le défi que s'est fixée la **SWCS** est de contenir voire de diminuer le nombre de dossiers contentieux tout en tenant compte du contexte économique difficile et des différents profils qui composent son public.

En 2022, la **SWCS** a octroyé 16 reports à des emprunteurs qui rentraient dans les conditions actées par le Gouvernement dans le cadre de la crise énergétique et 6 reports à des emprunteurs qui ne respectaient pas ces conditions mais qui ont justifié des difficultés financières temporaires liées à la crise énergétique.

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

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 téléphonique par une équipe de professionnels 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 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 et en favoriser la rénovation.

Les réalisations marquantes

Un véritable challenge : la crise énergétique

En 2022, après deux années obscurcies par la crise sanitaire, c'est le système énergétique européen qui connaît une crise sans précédent. Soucieux de réaliser des économies d'énergie afin d'alléger leurs factures devenues considérables et par là, leur quotidien, **le nombre de candidats à la recherche d'une alternative pour financer leur projet de rénovation explose**. Une hausse qui se répercute sur la production 2022 de la SWCS marquée par une nette augmentation des dossiers traités pendant l'année. Cette tendance se confirmant au fil des mois, ce sont à la fois, **la charge de travail des agents de la SWCS et le temps de traitement des dossiers qui se sont vus considérablement impactés**.

Nombre de prêts 0%*

| | |
|------|------|
| 2021 | 2022 |
| 2992 | 4260 |

Augmentation
42,4%

Un défi de taille, que la SWCS a su relever en s'adaptant :

Tendre la main

Pour alléger la charge des ménages et permettre aux emprunteurs d'assumer la hausse du prix de l'énergie, le secteur financier annonçait en septembre 2022 la mise en place d'une série de mesures dont le **report de paiement des crédits hypothécaires sous certaines conditions**. Une mesure que s'est empressée de mettre en place la SWCS avec un report de paiement partiel.

6 REPORTS

ONT ÉTÉ OCTROYÉS EN 2022

La SWCS a également tenu **compte de situations de vie exceptionnelles**. Des emprunteurs qui se sont retrouvés en difficulté suite à la crise énergétique et qui ne répondaient pas aux conditions initiales ont alors pu obtenir un report de crédit partiel de quelques mois, en fonction de la complexité et de l'urgence de leur situation.

6 REPORTS

EXCEPTIONNELS
ONT ÉTÉ OCTROYÉS EN 2022

Préserver les agents et la qualité du service

Pour s'adapter à cette nouvelle situation de crise et garantir un suivi optimal, le service des expertises a totalement repensé son système de traitement des demandes.

Comment ? En ordonnant les demandes en fonction des revenus et des travaux et en adaptant l'accompagnement accordé à ces dossiers. Avec ce **nouveau mécanisme de criblage qui met en valeur la dimension sociale de la SWCS** grâce à l'attention toute particulière portée aux cas les plus critiques, les efforts des équipes d'experts de la **SWCS** se concentrent sur les dossiers qui nécessitent un accompagnement rapproché qu'il s'agisse :

- Des emprunteurs des catégories de revenus inférieures
- Des travaux les plus urgents car nécessaires (salubrité, fuite dans la couverture de la toiture, ...)

Les dossiers considérés comme « simplifiés », c'est-à-dire, concernant des travaux standards, comme la pose de panneaux photovoltaïques ou l'installation d'une pompe à chaleur par exemple, sont, quant à eux, traités directement sans alourdir la file des dossiers en attente. Ce sont les équipes administratives en interne mais aussi les guichets et entités locales de la **SWCS** portés volontaires qui se chargent de leur traitement au moyen d'outils spécifiques et de formations sur-mesure reprenant toutes les aspects du métier d'expert.

En coulisses, les responsables des zones d'expertise s'assurent que le traitement des différents dossiers est optimal et qu'aucune erreur n'apparaît lors du filtre opéré en amont. À ce jour, les vérifications ont démontré **l'efficacité du système qui ne rencontre aucun problème** et qui soulage efficacement les équipes.

Une belle mise en pratique de l'axe « tous à la production ! » du plan d'entreprise de la **SWCS**.



Témoignage

Cette expérience était l'occasion pour moi de voir comment se déroulait une expertise tout en aidant un autre service. En participant à ce projet, j'ai pu réellement appréhender les outils et la gestion d'un dossier en expertise. Ma seule crainte était de commettre une erreur mais elle s'est vite dissipée car nous pouvions compter sur les experts pour répondre à toutes nos questions. Nous étions entourés et nous avons bénéficié d'une formation qui m'a permis de comprendre rapidement ce que nous devions faire. J'ai mis ma casquette de juriste de côté en adoptant un tout autre regard et surtout, j'ai eu l'impression de contribuer au projet du client. Au total, j'ai dû réaliser une quarantaine d'expertises de septembre à novembre 2022. Cette réalisation m'a donné l'occasion de confirmer ce que je pensais du métier de l'expertise même si l'expérience n'était pas totalement représentative puisque nous n'avions que des contacts extrêmement limités avec les emprunteurs. Un autre vis mon job serait l'occasion de compléter l'expérience !

Thomas Dofny, juriste à la **SWCS**

* Prêts à tempérament 0% pour la rénovation énergétique.

Les réalisations marquantes

Du côté de la gestion des dossiers, les équipes des services de l'octroi et du suivi se sont réorganisées pour travailler par produit au moyen d'un processus commun en 2022. Une réorganisation qui a permis de faire face à la crise tout en gagnant en efficacité.



Jouer la transparence

Consciente des lenteurs occasionnées par un flux de dossiers grandissant, et par souci d'honnêteté, la SWCS n'a cessé de tenir ses **candidats emprunteurs informés de la situation en temps réel**, que ça soit en réponse à leurs interpellations et même proactivement au moyen d'un banner sur son site internet et de différents posts sur les réseaux sociaux.

Un contrat de gestion flambant neuf

Le 22 août 2022, **un nouveau contrat de gestion s'est conclu entre la SWCS et la Wallonie**, représentée par le Ministre wallon du Logement Christophe Collignon et le Ministre wallon de l'énergie Philippe Henri.

Ce nouveau contrat de gestion définit la **contribution de la SWCS à la politique wallonne du logement et de l'énergie en insistant sur les mesures du Plan de relance wallon**. Il amène, d'une part, la SWCS à orienter ses actions en fonction des valeurs sociétales inhérentes à la réalisation de ses missions de service public, à savoir :

- L'orientation client
- La responsabilité sociétale
- La gouvernance
- L'équité
- La lutte contre la pauvreté
- L'accompagnement
- L'énergie
- La simplification administrative
- Le digital
- L'innovation

Et d'autre part, à déterminer les objectifs que poursuivra la **SWCS** jusqu'à fin 2025 et ce, compte tenu de plusieurs axes stratégiques :

- Des activités performantes ;
- Des activités efficaces ;
- Des activités connues et reconnues ;
- Des activités innovantes ;
- Un management orienté compétences et bien-être.

Véritable gage de confiance, le contrat de gestion assure aux candidats emprunteurs wallons un service adapté à la conjoncture actuelle et aux réalités qui sont les leurs. Ainsi, dans le contrat de gestion 2022-2025, des moyens complémentaires sont octroyés à la SWCS pour :

- **Augmenter de 20% sa capacité en termes de crédits hypothécaires** afin de renforcer l'accès à la propriété avec une attention particulière pour les jeunes, les ménages monoparentaux et les publics les plus défavorisés.
- **Renforcer l'ambition des prêts énergétiques** pour lesquels un doublement de la production est attendu d'ici 2024 afin de soutenir la Stratégie wallonne de rénovation. Il est également attendu que la **SWCS** propose au Gouvernement une réforme des produits actuels pour rendre le dispositif à la fois plus simple pour le citoyen et plus efficace pour la **SWCS**.

À l'issue de ces 3 ans, un nouveau contrat de gestion adapté aux défis que devra relever le Gouvernement wallon en 2026 remplacera le contrat de gestion actuel.

Les réalisations marquantes



Coup de projecteur sur la garantie locative

Fin avril 2022, la **SWCS** a lancé une **campagne de communication multisupport** afin de mettre à l'honneur le **financement de la garantie locative** qui allait bientôt souffler sa première bougie.

Cette campagne a poursuivi un objectif simple : **augmenter la notoriété et la visibilité** d'un produit récent et nécessaire qui avait besoin de se faire connaître largement.

Consciente de l'utilité de ce prêt à 0% pour toutes celles et ceux qui peuvent rencontrer des difficultés pour se loger, en regard du prix des loyers et du coût d'un emménagement, la **SWCS** s'est penchée sur une stratégie permettant d'informer au mieux sur le prêt de la garantie locative, là où les personnes pouvant bénéficier de ce service se trouvent et au travers des moyens de transport et de communication qu'elles utilisent quotidiennement.

La campagne s'est alors déployée **sur les bus et dans les gares un peu partout en Wallonie**. Elle a également été rythmée par différents articles de presse traitant de la thématique de la location avec un regard informatif et pratique, qu'il s'agisse de kots ou d'habitations plus classiques. Des articles qui ont su toucher un public plus jeune et plus large grâce au relais efficace de ces articles sur les réseaux sociaux des quotidiens régionaux.

Cette campagne, qui s'est achevée en novembre 2022, a permis de capter pas moins de **22.090 visiteurs uniques** qui se sont rendus directement sur swcs.be/louer pour en savoir plus.



Inondations 2021 : continuer l'accompagnement

La grande majorité des dossiers liés aux inondations tragiques que nous avons connues en 2021 a pu être clôturée, **certain chantiers connaissent néanmoins des retards et de nombreux sinistrés demeurent dans une situation compliquée aggravée par la crise énergétique de 2022**.

En effet, si certains sont aux prises avec des démarches lentes et fastidieuses liées à leurs contrats d'assurance, d'autres doivent faire face à une hausse du prix des matériaux qui dépasse les indemnités reçues, ne leur permettant pas d'assurer les rénovations dont ils ont cruellement besoin.

Ces personnes continuent de bénéficier d'un **accompagnement sur-mesure** de la part des agents et experts de la **SWCS** dans la poursuite de leurs démarches de rénovation. Un investissement émotionnel important qui continue de toucher en plein cœur les équipes de la **SWCS**.



Inauguration du chantier du nouveau bâtiment

Le lundi 22 août 2022, le bourgmestre de Charleroi Paul Magnette donnait le premier coup de pelle inaugurant officiellement le chantier du nouveau bâtiment de la **SWCS**. Un événement en présence des Ministres wallons du Logement et de l'Énergie mais aussi de nombreux journalistes locaux.

En se réappropriant l'espace situé aux portes de Charleroi au travers de ce nouveau bâtiment en devenir, la **SWCS** est bien décidée à prendre part au renouveau de la ville tout en s'inscrivant dans une optique résolument durable et innovante.

Une attention toute particulière est en effet accordée aux différentes composantes qui entourent le bâtiment et son chantier :

L'architecture : De par son architecture spécifique, le futur bâtiment se veut être un lieu de rencontre et de communication. Il assurera la visibilité des agents de la **SWCS** et de leurs missions tout en participant à la redynamisation du centre-ville.

La dimension écologique : Les matériaux choisis sont recyclables et durables. L'espace, l'énergie et les ressources seront utilisés de manière rationnelle en privilégiant notamment des matériaux locaux, à base de ressources renouvelables ou inépuisables, qui ne s'avèrent pas nocifs pour la santé.

Le caractère expérimental du chantier : le chantier a été pensé comme un véritable laboratoire à ciel ouvert permettant la découverte de nouveaux matériaux et techniques constructives toujours selon une logique énergétique et avec une volonté de transparence envers les citoyens.

La modularité du bâtiment : le futur bâtiment revisitera l'espace en proposant notamment des bureaux et lieux de vie entièrement modulables et ce, afin de s'adapter aux changements actuels et futurs en termes de méthodes de travail et d'occupation de l'espace. La restructuration du bâtiment existant, au numéro 10 de la rue de l'écluse, est d'ailleurs intégrée dans la réflexion afin d'optimiser le fonctionnement de l'ensemble.

En définitive, le nouveau bâtiment illustre parfaitement les priorités de la Société wallonne du crédit social : exemplarité, durabilité, utilisation rationnelle de l'énergie et accessibilité.



Bourgmestre de Charleroi

« La Ville de Charleroi se réjouit de l'aboutissement de ce projet qui vient renforcer la redynamisation du centre-ville. L'emplacement du futur bâtiment est très symbolique pour les Carolos, nous sommes très heureux d'y accueillir un bâtiment innovant et surtout durable, respectueux de l'environnement. C'est une belle vitrine pour cet axe d'entrée de ville très fréquentée. »

Paul Magnette



LES PERSPECTIVES 2023

Viser l'efficacité



Alléger la charge administrative

Soucieuse de proposer un service optimal à ses emprunteurs, la **SWCS** n'a de cesse d'**améliorer ses outils et procédures**. Des adaptations en interne, grâce à un service informatique réactif, qui se répercutent sur la rapidité et la qualité de traitement des demandes des futurs emprunteurs.

Pour éviter aux emprunteurs une charge administrative importante mais aussi pour faciliter le travail des gestionnaires de dossiers, **l'application de gestion des prêts en ligne de la SWCS, Appicrédit, poursuit son développement**. En 2023, elle permettra d'obtenir plus directement et rapidement, au travers de sources authentiques élargies, des informations de plus en plus précises telles que le nom de l'employeur ou encore la composition de ménage. Les agents en charge du suivi et de l'octroi pourront également bénéficier d'un accès plus direct aux informations de la Banque nationale de Belgique. Des données qui n'étaient jusque-là pas automatisées et qui demandaient des manipulations compliquées et chronophages.

Afin de **gagner en efficacité et d'améliorer la lisibilité des documents**, un projet relatif à la **gestion des documents** et à leurs templates a vu le jour en 2022. Après un passage en revue minutieux de plus de 500 templates existants et l'appropriation d'outils nécessaires à la centralisation de ces templates, « Le Grimoire » verra le jour au milieu de l'année 2023.

Il permettra :

- D'améliorer la lisibilité et la compréhension des documents auprès des emprunteurs ;
- D'améliorer le traitement des demandes au travers de spécificités telles que les QR code ;
- D'harmoniser les documents et de les rendre assimilables par les emprunteurs ;
- De réduire le temps de réponse et/ou de réaction grâce à la génération de documents automatiques.
- De développer une identité visuelle en incorporant de nouvelles logiques de communication à destination des clients.



Faciliter le parcours de rénovation

Les experts bénéficient d'une vue toujours plus directe et complète du dossier des emprunteurs grâce à **l'outil dédié à la gestion des expertises** qui a vu le jour en 2021. En perpétuelle évolution, l'outil sera **optimisé en 2023** notamment pour intégrer directement les primes et les demandes de fonds des emprunteurs. Un outil qui augmente sensiblement la transparence mais surtout l'efficacité des équipes d'experts au contact des emprunteurs.

Initié en 2022, un **nouveau microsysteme** sera mis à disposition de la **SWCS** et des entrepreneurs en 2023. Il permettra d'augmenter sensiblement la **digitalisation du flux de demandes** en automatisant une partie du processus d'octroi. En effet, le système pourra détecter automatiquement le fournisseur, les données suivront alors un processus automatisé qui les mènera directement vers l'expert en charge mais aussi, en fonction du type de données et de leurs paramètres, vers les guichets et autres parties impliquées dans le traitement des demandes, qu'il s'agisse de la gestion des primes ou du financement. Ce système devrait être amené à évoluer pour devenir compatible avec tous les tiers qui interviennent dans le parcours de rénovation.



Améliorer la compréhension de nos documents

La **SWCS** s'est longtemps heurtée d'une part, aux limites des logiciels essentiels à la conduite du travail de ses agents qui ne permettaient pas la génération de documents automatisés ou ne partageaient pas les mêmes paramètres mais également au manque de centralisation des documents et à la diversité de leurs formes et de leurs contenus.

Une situation s'avérant également compliquée pour les emprunteurs qui recevaient des documents officiels dont le contenu et la forme pouvaient varier d'un document à un autre, impactant considérablement leur intelligibilité.



Améliorer nos outils

En 2023, les agents de la **SWCS** pourront découvrir un **nouveau logiciel de gestion des prêts**. Plus intuitif et ergonomique, ce logiciel permettra une interaction directe avec les applications et outils de la **SWCS**. Plus adapté et donc plus rapide, il offrira aux équipes en charge et aux emprunteurs, un gain de temps non négligeable dans la prise en charge des demandes de prêts.

Augmenter la collaboration avec les services sociaux des universités et hautes écoles

Lors de la campagne de communication autour du financement de la garantie locative en 2022, les services sociaux et financiers des hautes-écoles et universités ont pu recevoir un « pack » reprenant des affiches et des flyers informatifs sur ce système de prêt pouvant répondre à la demande d'étudiants en difficulté qui cherchent à se loger pendant leurs études.

Un premier échange, informel, qui a poussé les équipes de la **SWCS** à se **rapprocher des services en charge des étudiants pour instaurer une collaboration active sur le terrain.**

Le 25 juin, la SWCS participait aux portes-ouvertes de l'UNamur afin de renseigner et d'aider les étudiants et les parents d'étudiants à la recherche d'un kot à entamer plus sereinement la rentrée académique suivante.

Un premier événement concluant que renouvellera la **SWCS** en 2023 afin d'augmenter la visibilité d'un service utile et nécessaire auprès d'autres institutions d'enseignement supérieur en Wallonie.





ANNEXES

ANNEXES



PRODUCTION 2022

| | |
|--|----------|
| A. CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES | 3 |
| INTRODUCTION..... | 3 |
| 1. EVOLUTION MENSUELLE..... | 4 |
| 2. EVOLUTION ANNUELLE DES OFFRES ET DES ACTES..... | 5 |
| 3. ACTES PAR CATÉGORIE DE REVENUS..... | 6 |
| 3.1. ACCESSPACK | 6 |
| 3.2. PRÊTS MIXTES (ACCESSPACK + ÉCO/RÉNO)..... | 6 |
| 4. ACTES PAR GUICHET ET TYPE DE PRÊT | 7 |
| 4.1. EN NOMBRE DE CRÉDITS OCTROYÉS..... | 7 |
| 4.2. EN MONTANT DE CRÉDITS OCTROYÉS | 8 |
| 5. ACTES PAR GUICHET ET CATÉGORIE (ACCESSPACK ET PRÊTS MIXTES)..... | 9 |
| 5.1. EN NOMBRE DE CRÉDITS OCTROYÉS..... | 9 |
| 5.2. EN MONTANT DE CRÉDITS OCTROYÉS | 10 |
| 6. PROPORTION DE PRÊTS MIXTES DANS LES GUICHETS..... | 11 |
| 7. A. EVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS EN VOLUME ABSOLU..... | 12 |
| 7. B. EVOLUTION DE LA PART RELATIVE DES GUICHETS DANS LA PRODUCTION ANNUELLE | 13 |
| 8. ACTES PAR TYPE D'ACTIVITÉ DU GUICHET (COURTIER / PRÊTEUR)..... | 14 |
| 8.1. ACCESSPACK..... | 14 |
| 8.2. PRÊTS MIXTES | 14 |
| 9. EVOLUTION ANNUELLE DE LA RÉPARTITION DES ACTES PAR TYPE D'ACTIVITÉ DU GUICHET | 15 |
| 10. ACTES PAR BUT DE PRÊT..... | 16 |
| 11. ACTES PAR QUOTITÉ EMPRUNTÉE..... | 16 |
| 11.1. AVEC L'ASSURANCE-VIE..... | 16 |
| 11.2. SANS L'ASSURANCE-VIE..... | 17 |
| 12. ACTES PAR ÂGE DES EMPRUNTEURS | 17 |
| 13. ACTES PAR DURÉE DU PRÊT | 18 |
| 14. ACTES PAR PROVINCE | 18 |
| 15. ACTES PAR COMMUNE | 19 |
| 16. ACTES SUR FONDS PROPRES DES GUICHETS..... | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 17. | MONTANT MOYEN PRÊTÉ..... | 20 |
| 18. | TAUX MOYEN DES PRÊTS | 20 |
| 19. | IMPACT DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES PRÊTS DE 2021..... | 21 |
| 19.1. | ELARGISSEMENT DU PUBLIC CIBLE PAR UN RELÈVEMENT DU PLAFOND DES REVENUS POUR ÊTRE ÉLIGIBLE | 21 |
| 19.2. | ELARGISSEMENT DES TYPES DE LOGEMENT QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN FINANCEMENT | 21 |
| 19.3. | RENFORCEMENT DE L'ACTION VIS-À-VIS DES JEUNES | 21 |
| B. | PRÊTS À TEMPÉRAMENT | 22 |
| 1. | EVOLUTION MENSUELLE DES CONTRATS SIGNÉS | 22 |
| 2. | EVOLUTION ANNUELLE DES CONTRATS..... | 23 |
| 3. | CONTRATS PAR CATÉGORIE DE REVENUS..... | 23 |
| 4. | CONTRATS SELON L'INTERMÉDIAIRE DE CRÉDIT | 24 |
| 4.1. | PRODUCTION PAR ENTITÉ LOCALE..... | 24 |
| 4.2. | PRODUCTION PAR GUICHET..... | 24 |
| 5. | CONTRATS PAR ÂGE DES EMPRUNTEURS | 25 |
| 6. | CONTRATS PAR PROVINCE | 25 |
| 7. | CONTRATS PAR COMMUNE | 26 |
| C. | ECOPACKS ET RENOPACKS | 27 |
| 1. | RÉSULTATS GLOBAUX | 27 |
| 2. | PRÊTS À TEMPÉRAMENT | 27 |
| 2.1. | MONTANTS MOYENS..... | 27 |
| 2.2. | RÉPARTITION PAR CATÉGORIE..... | 28 |
| 3. | PRÊTS HYPOTHÉCAIRES..... | 28 |
| 3.1. | MONTANTS MOYENS..... | 28 |
| 3.2. | RÉPARTITION PAR CATÉGORIE..... | 28 |
| 4. | TRAVAUX | 29 |
| D. | GALOPRÊTS..... | 30 |
| 1. | EVOLUTION MENSUELLE DES CONTRATS SIGNÉS | 30 |
| 2. | CONTRATS PAR CATÉGORIE DE REVENUS..... | 31 |
| 3. | CONTRATS PAR ÂGE DES EMPRUNTEURS | 31 |

A. CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES

INTRODUCTION

SWCS

ZOOM SUR LES CHIFFRES CLÉS



MONTANT

176.348 €



DURÉE

343
(mois)



MENSUALITÉS

624/€



ENDETTEMENT

27 %



QUOTITÉ

103%



TAUX FIXE

100%



SECTEUR BANCAIRE CLASSIQUE

ZOOM SUR LES CHIFFRES CLÉS



MONTANT

203.000 €



DURÉE

223
(mois)



MENSUALITÉS

956/€



ENDETTEMENT

39 %



QUOTITÉ

73%



TAUX FIXE

87 %

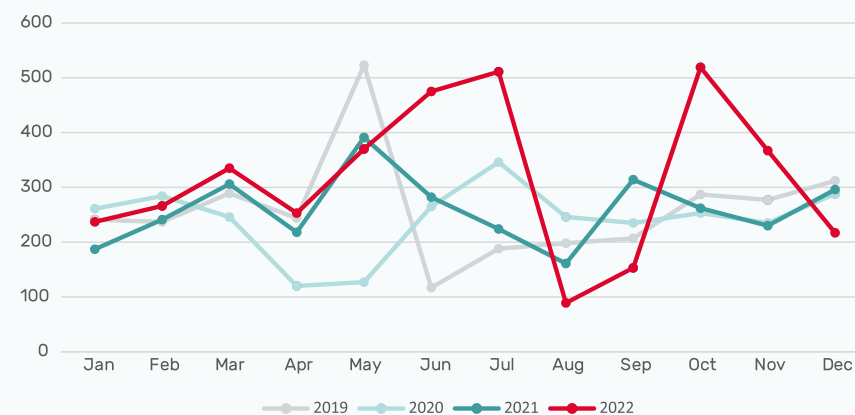
www.bnpparibasfortis.com/docs/default-source/newsroom-documents

1. Évolution mensuelle

| 2022 | Dossiers immatriculés | | Offres | | Actes | |
|--------------|-----------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| | Nb | Montants | Nb | Montants | Nb | Montants |
| Janvier | 237 | 41.868.493 € | 240 | 41.117.119 € | 184 | 31.532.883 € |
| Février | 266 | 44.239.170 € | 240 | 40.338.650 € | 243 | 39.856.848 € |
| Mars | 335 | 57.898.508 € | 277 | 48.015.068 € | 281 | 48.026.317 € |
| Avril | 253 | 45.446.075 € | 233 | 39.547.733 € | 193 | 32.405.275 € |
| Mai | 370 | 66.003.161 € | 263 | 47.007.470 € | 252 | 43.962.134 € |
| Juin | 475 | 83.656.440 € | 323 | 57.814.159 € | 298 | 52.321.653 € |
| Juillet | 511 | 93.919.871 € | 272 | 50.282.477 € | 219 | 37.640.326 € |
| Août | 89 | 16.375.369 € | 350 | 62.908.247 € | 261 | 48.231.323 € |
| Septembre | 153 | 26.827.008 € | 260 | 47.859.315 € | 326 | 59.929.093 € |
| Octobre | 519 | 90.986.951 € | 238 | 42.688.853 € | 327 | 59.556.317 € |
| Novembre | 367 | 66.331.359 € | 247 | 44.298.583 € | 247 | 45.995.812 € |
| Décembre | 217 | 37.702.372 € | 262 | 48.263.968 € | 141 | 24.649.382 € |
| Total | 3792 | 671.254.778 € | 3205 | 570.141.642 € | 2972 | 524.107.362 € |

Évolution mensuelle des immatriculations

Immatriculations 2019/2020/2021/2022



Les taux ont été augmentés à 3 reprises en 2022, compte tenu de l'augmentation du coût de financement de la **SWCS** et de l'évolution des taux hypothécaires dans le secteur bancaire. Ces augmentations ont eu lieu en juillet (augmentation de 20 points de base pour les tarifs 1 à 7 et 40 points de base pour le tarif 8), octobre (augmentation de 50 points de base) et décembre (augmentation de 50 points de base).

La baisse d'immatriculations enregistrée en août est observée chaque année. Par contre, l'annonce de la hausse des taux du mois d'octobre a causé des immatriculations en masse de la part des guichets avant la date d'entrée en vigueur.

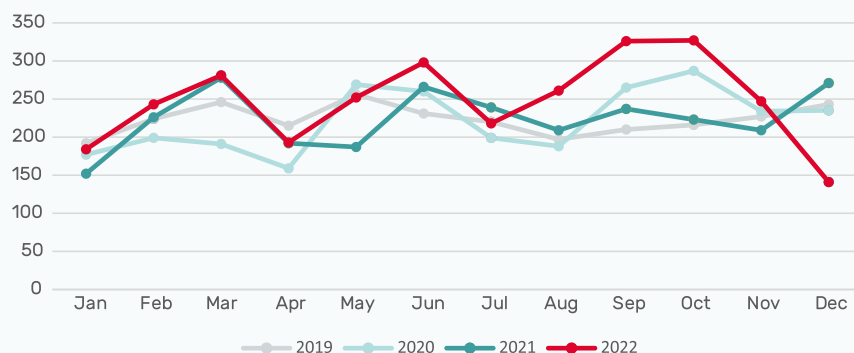
La **SWCS** a atteint en 2022 son plus haut niveau d'activité depuis 2009, si l'on se réfère aux montants prêtés.

L'augmentation par rapport à 2021 est de 20% ; elle a été rendue possible grâce aux moyens complémentaires octroyés par le Gouvernement wallon dans le cadre du Plan de relance pour la Wallonie.

Le nombre de prêts octroyés n'a pas augmenté dans les mêmes proportions étant donné l'évolution du montant moyen prêté (voir infra).

Évolution mensuelle des actes

Actes 2019/2020/2021/2022



La tendance à la baisse des actes aux mois d'avril et juillet est constatée chaque année. La baisse observée en décembre pourrait être due à une combinaison entre la diminution des immatriculations en novembre et décembre après les immatriculations en masse de juillet et la hausse des taux d'intérêts en octobre et décembre.

2. Évolution annuelle des offres et des actes

| | Offres | | Actes | |
|-------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| | Nb | Montants | Nb | Montants |
| 2007 | 3965 | 348.799.476 € | 3849 | 331.300.330 € |
| 2008 | 4993 | 499.064.732 € | 4738 | 467.248.857 € |
| 2009 | 5416 | 582.889.148 € | 5693 | 613.702.846 € |
| 2010 | 3276 | 327.592.888 € | 2632 | 261.116.040 € |
| 2011 | 3467 | 359.586.722 € | 3663 | 381.603.062 € |
| 2012 | 2967 | 316.542.780 € | 2725 | 286.422.920 € |
| 2013 | 3086 | 342.949.774 € | 3101 | 347.689.962 € |
| 2014 | 2779 | 313.749.863 € | 2675 | 299.704.054 € |
| 2015 | 3011 | 362.490.147 € | 2816 | 339.187.013 € |
| 2016 | 2381 | 298.429.571 € | 2411 | 298.402.749 € |
| 2017 | 2979 | 409.852.972 € | 2944 | 404.070.228 € |
| 2018 | 2577 | 353.369.856 € | 2410 | 329.278.282 € |
| 2019 | 2798 | 403.262.564 € | 2677 | 384.922.910 € |
| 2020 | 2752 | 429.293.408 € | 2663 | 411.288.033 € |
| 2021 | 2901 | 472.145.134 € | 2689 | 436.497.125 € |
| 2022 | 3205 | 570.141.642 € | 2972 | 524.107.362 € |

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 depuis 1er septembre 2021

| | 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 € |

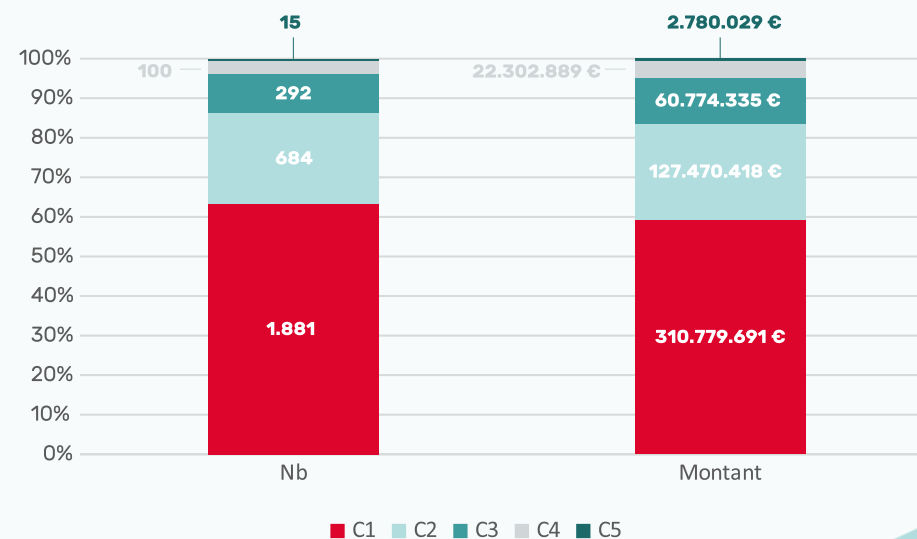
3.1 Accesspack

| Catégorie | Nombre de prêts | | Montants prêtés | |
|--------------|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| C1 | 1125 | 61,3% | 187.116.708 € | 57,2% |
| C2 | 422 | 23,0% | 78.875.852 € | 24,1% |
| C3 | 205 | 11,2% | 42.639.202 € | 13,0% |
| C4 | 72 | 3,9% | 16.274.283 € | 5,0% |
| C5 | 11 | 0,6% | 2.233.167 € | 0,7% |
| Total | 1835 | 100,0% | 327.139.211 € | 100,0% |

3.2. Prêts mixtes (accesspack + éco/réno)

| Catégorie | Nombre de prêts | | Montants prêtés | |
|--------------|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| C1 | 756 | 66,5% | 123.662.983 € | 62,8% |
| C2 | 262 | 23,0% | 48.594.566 € | 24,7% |
| C3 | 87 | 7,7% | 18.135.133 € | 9,2% |
| C4 | 28 | 2,5% | 6.028.607 € | 3,1% |
| C5 | 4 | - | 546.863 € | - |
| Total | 1137 | 100,0% | 196.968.151 € | 100,0% |

Production totale



4. Actes par guichet et type de prêt
4.1. En nombre de crédits octroyés

Les 6 guichets ayant instruit le plus de crédits hypothécaires sont TCL (416 prêts), Credissimo (309 prêts), Tous Propriétaires (192 prêts), l'Ouvrier Chez Lui (185 prêts), la Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut (184 prêts) et la Terrienne du Luxembourg (184 prêts).

Ils représentent 49,5% de la production totale.

Une fusion par absorption a été réalisée en 2022 entre les guichets l'Ouvrier Chez lui et Terre Et Foyer. Le guichet issu de la fusion s'appelle désormais Crédialys. Il a instruit 185 crédits hypothécaires en 2022 (103 par le guichet absorbé Terre et Foyer et 82 par l'Ouvrier Chez Lui, le guichet absorbant) pour un montant total de 34.987.869 €, soit 18.972.123 € pour Terre et Foyer et 16.015.746 € pour l'Ouvrier chez Lui.

| Guichet | Siège | Accesspack | Prêt mixte | Total |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Crédit Social de la Province du Brabant wallon | Nivelles | 19 | 10 | 29 |
| Building | Jumet | 41 | 54 | 95 |
| Crédit à L'Epargne Immobilière | Mouscron | 35 | 30 | 65 |
| La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi | Charleroi | 68 | 65 | 133 |
| Credissimo Hainaut | Tournai | 48 | 49 | 97 |
| La Prévoyance | La Louvière | 75 | 55 | 130 |
| Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult | Châtelet | 109 | 41 | 150 |
| Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis | Châtelet | 93 | 84 | 177 |
| Le Petit Propriétaire | Tournai | 34 | 39 | 73 |
| Tous Propriétaires | Erquennes | 101 | 91 | 192 |
| Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut | Ath | 90 | 94 | 184 |
| Credissimo | Seraing | 291 | 18 | 309 |
| Crédit Social Logement | Verviers | 58 | 37 | 95 |
| L'Ouvrier Chez Lui (Credialys) | Huy | 97 | 88 | 185 |
| Le Travailleur chez lui (TCL) | Liège | 289 | 127 | 416 |
| Société de Crédit pour Habitations sociales | Malmédy | 39 | 33 | 72 |
| Crédit Social du Luxembourg | Arlon | 95 | 58 | 153 |
| Terrienne du Luxembourg | Marche | 113 | 71 | 184 |
| ProxiPrêt | Wierde | 94 | 63 | 157 |
| Société wallonne du crédit social (SWCS) | Charleroi | 47 | 29 | 76 |
| Total | | 1836 | 1136 | 2972 |

4.2. En montant de crédits octroyés

| Guichet | Accesspack | Prêt mixte | Total |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Crédit Social de la Province du Brabant-Wallon | 3.461.691 € | 1.737.620 € | 5.199.311 € |
| Building | 7.483.322 € | 8.416.791 € | 15.900.113 € |
| Crédit à L'Epargne Immobilière | 6.165.962 € | 5.050.369 € | 11.216.331 € |
| La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi | 10.969.221 € | 10.510.454 € | 21.479.675 € |
| Credissimo Hainaut | 8.824.522 € | 8.334.474 € | 17.158.996 € |
| La Prévoyance | 12.511.213 € | 9.343.230 € | 21.854.442 € |
| Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult | 17.702.854 € | 6.528.714 € | 24.231.567 € |
| Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis | 14.823.918 € | 13.038.599 € | 27.862.517 € |
| Le Petit Propriétaire | 5.864.284 € | 6.755.434 € | 12.619.718 € |
| Tous Propriétaires | 15.643.007 € | 14.658.502 € | 30.301.509 € |
| Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut | 15.434.415 € | 15.910.114 € | 31.344.529 € |
| Credissimo. | 55.571.586 € | 3.584.333 € | 59.155.920 € |
| Crédit Social Logement | 10.980.157 € | 6.604.882 € | 17.585.039 € |
| L'Ouvrier Chez Lui | 18.201.766 € | 16.786.104 € | 34.987.869 € |
| Le Travailleur chez lui (TCL) | 52.619.230 € | 22.884.658 € | 75.503.888 € |
| Société de Crédit pour Habitations sociales | 6.910.617 € | 6.402.159 € | 13.312.775 € |
| Crédit Social du Luxembourg | 17.725.647 € | 11.105.461 € | 28.831.108 € |
| Terrienne du Luxembourg | 20.105.359 € | 12.465.962 € | 32.571.322 € |
| ProxiPrêt | 17.897.474 € | 11.766.314 € | 29.663.789 € |
| Société wallonne du crédit social (SWCS) | 8.242.966 € | 5.083.978 € | 13.326.944 € |
| Total | 327.139.211 € | 196.968.151 € | 524.107.362 € |

Le montant moyen prêté en 2022 s'élève à 176.348 € (524.107.362 € pour 2972 dossiers).

Le guichet avec le montant moyen prêté le plus faible (157.415 €) est le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis de Châtelet. Ce guichet a accordé 177 prêts en 2022.

Dix guichets ont un montant moyen prêté largement supérieur à la moyenne :

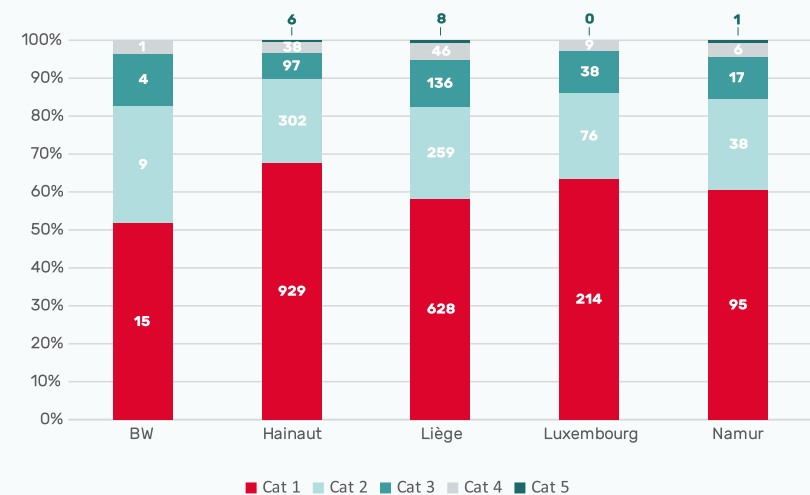
| Guichet | Moyenne/ Guichet |
|--|------------------|
| Crédit Social de la Province du Brabant-Wallon | 179.287 € |
| Credissimo Hainaut | 176.897 € |
| Credissimo | 191.443 € |
| Crédit Social Logement | 185.106 € |
| L'Ouvrier Chez Lui | 189.124 € |
| Le Travailleur chez lui (TCL) | 181.500 € |
| Société de Crédit pour Habitations sociales | 184.900 € |
| Crédit Social du Luxembourg | 188.439 € |
| Terrienne du Luxembourg | 177.018 € |
| ProxiPrêt | 188.941 € |

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 |
|---|-------------|------------|------------|------------|-----------|-------------|
| Crédit Social de la Province du Brab.Wallon | 15 | 9 | 4 | 1 | | 29 |
| Building S.A. | 57 | 30 | 6 | 2 | | 95 |
| Crédit A L'Épargne Immobilière | 46 | 10 | 7 | 1 | 1 | 65 |
| La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi | 89 | 29 | 11 | 4 | | 133 |
| Credissimo Hainaut | 66 | 22 | 6 | 3 | | 97 |
| La Prévoyance S.A. | 93 | 25 | 11 | 1 | | 130 |
| Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult | 100 | 32 | 13 | 3 | 2 | 150 |
| Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis | 133 | 29 | 9 | 5 | 1 | 177 |
| Le Petit Propriétaire S.A. | 52 | 12 | 6 | 3 | | 73 |
| Tous Propriétaires S.A. | 127 | 47 | 10 | 8 | | 192 |
| Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut | 115 | 52 | 12 | 5 | | 184 |
| Credissimo S.A. | 163 | 88 | 38 | 20 | | 309 |
| Crédit Social Logement S.C.R.L | 50 | 24 | 12 | 7 | 2 | 95 |
| L'Ouvrier Chez Lui | 103 | 46 | 27 | 7 | 2 | 185 |
| Le Travailleur chez lui S.A. (TCL) | 272 | 83 | 47 | 10 | 4 | 416 |
| Société de Crédit pour Habitations sociales | 40 | 18 | 12 | 2 | | 72 |
| Crédit Social du Luxembourg | 102 | 33 | 17 | 1 | | 153 |
| Terrienne Du Luxembourg SCRL | 112 | 43 | 21 | 8 | | 184 |
| ProxiPrêt S.A. | 95 | 38 | 17 | 6 | 1 | 157 |
| Société wallonne du crédit social (SWCS) | 51 | 14 | 6 | 3 | 2 | 76 |
| Total | 1881 | 684 | 292 | 100 | 15 | 2972 |

Crédits octroyés par catégorie et par province (guichets)



Les prêts pour des emprunteurs relevant de la catégorie 1 de revenus représentent 63%.

La plupart des guichets du Hainaut atteignent 70% de prêts pour cette catégorie d'emprunteurs.

5.2. En montant de crédits octroyés

| Guichet | Cat 1 | Cat 2 | Cat 3 | Cat 4 | Cat 5 | Total |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| Crédit Social de la Province du Brab.Wallon | 2.235.620 € | 1.888.433 € | 826.126 € | 249.132 € | | 5.199.311 € |
| Building S.A. | 9.223.648 € | 5.132.534 € | 1.148.593 € | 395.339 € | | 15.900.113 € |
| Crédit A L'Epargne Immobilière | 7.719.892 € | 1.788.792 € | 1.322.966 € | 261.778 € | 122.902 € | 11.216.331 € |
| La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi | 13.601.282 € | 5.273.976 € | 1.923.716 € | 680.701 € | | 21.479.675 € |
| Credissimo Hainaut | 11.162.183 € | 4.140.719 € | 1.246.980 € | 609.114 € | | 17.158.996 € |
| La Prévoyance S.A. | 14.717.288 € | 4.882.611 € | 2.000.388 € | 254.156 € | | 21.854.442 € |
| Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult | 14.971.675 € | 5.736.336 € | 2.457.299 € | 617.145 € | 449.112 € | 24.231.567 € |
| Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis | 20.142.157 € | 4.895.396 € | 1.712.786 € | 913.640 € | 198.539 € | 27.862.517 € |
| Le Petit Propriétaire S.A. | 8.775.336 € | 2.288.791 € | 1.089.699 € | 465.892 € | | 12.619.718 € |
| Tous Propriétaires S.A. | 18.502.741 € | 8.350.280 € | 1.728.885 € | 1.719.603 € | | 30.301.509 € |
| Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut | 18.654.788 € | 9.205.735 € | 2.234.036 € | 1.249.970 € | | 31.344.529 € |
| Credissimo S.A. | 28.967.664 € | 16.971.524 € | 8.418.327 € | 4.798.405 € | | 59.155.920 € |
| Crédit Social Logement S.C.R.L | 8.732.008 € | 4.482.928 € | 2.323.999 € | 1.609.321 € | 436.784 € | 17.585.039 € |
| L'Ouvrier Chez Lui | 18.334.917 € | 8.780.145 € | 6.112.079 € | 1.498.483 € | 262.245 € | 34.987.869 € |
| Le Travailleur chez lui S.A. (TCL) | 46.621.980 € | 15.679.341 € | 10.077.503 € | 2.308.644 € | 816.420 € | 75.503.888 € |
| Société de Crédit pour Habitations sociales | 6.622.116 € | 3.550.554 € | 2.678.305 € | 461.801 € | | 13.312.775 € |
| Crédit Social du Luxembourg | 18.549.553 € | 6.258.048 € | 3.715.753 € | 307.753 € | | 28.831.108 € |
| Terrienne Du Luxembourg SCRL | 18.824.166 € | 7.759.990 € | 4.203.967 € | 1.783.198 € | | 32.571.322 € |
| ProxiPrêt S.A. | 16.063.086 € | 7.830.685 € | 4.125.721 € | 1.396.588 € | 247.708 € | 29.663.789 € |
| Société wallonne du crédit social | 8.357.592 € | 2.573.601 € | 1.427.207 € | 722.225 € | 246.318 € | 13.326.944 € |
| Total | 310.779.691 € | 127.470.418 € | 60.774.335 € | 22.302.889 € | 2.780.029 € | 524.107.362 € |
| Moyenne | 165.220 € | 186.360 € | 208.131 € | 223.029 € | 185.335 € | 176.348 € |

Le montant moyen prêté le plus bas se trouve logiquement dans la catégorie C1 (165.220 €). La majorité des guichets de la province du Hainaut ont un montant moyen en dessous de la moyenne de cette catégorie.

6. Proportion de prêts mixtes dans guichets

| Guichet | % prêts mixtes |
|---|----------------|
| Crédit Social de la Province du Brab.Wallon | 34,5% |
| Building S.A. | 56,8% |
| Crédit A L'Épargne Immobilière | 46,2% |
| La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi | 48,9% |
| Credissimo Hainaut | 50,5% |
| La Prévoyance S.A. | 42,3% |
| Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult | 27,3% |
| Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis | 47,5% |
| Le Petit Propriétaire S.A. | 53,4% |
| Tous Propriétaires S.A. | 47,4% |
| Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut | 51,1% |
| Credissimo S.A. | 5,8% |
| Crédit Social Logement S.C.R.L | 38,9% |
| L'Ouvrier Chez Lui | 47,6% |
| Le Travailleur chez lui S.A. (TCL) | 30,5% |
| Société de Crédit pour Habitations sociales | 45,8% |
| Crédit Social du Luxembourg | 37,9% |
| Terrienne Du Luxembourg SCRL | 38,6% |
| Proxiprêt S.A. | 40,1% |
| Société wallonne du crédit social (SWCS) | 39,2% |
| Total | 38,2% |

Après un démarrage poussif (19,7% en 2017) de la formule mixte, la proportion est passée à 29,6% en 2021 et 38,2% en 2022.

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

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

| Nom Guichet | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1003 – Crédit Social Prov. BW | 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 € | 5.199.311 € |
| 1101 – Building S.A. | 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 € | 15.900.113 € |
| 1102 – Crédit à L'Epargne Imm. | 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 € | 11.216.331 € |
| 1104 – La Maison Ouvr de Char. | 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 € | 21.479.675 € |
| 1105 – CREDISSIMO Hainaut | 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 € | 17.158.996 € |
| 1106 – La Prévoyance S.A. | 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 € | 21.854.442 € |
| 1108 – Le Crédit Hyp. Bricoult | 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 € | 24.231.567 € |
| 1109 – Créd.Soc & les P.P Réunis | 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 € | 27.862.517 € |
| 1111 – Le Petit Propriétaire S.A. | 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 € | 12.619.718 € |
| 1112 – Notre Maison S.A. | 84.208 € | | | | | | | | | |
| 1115 – Tous Propriétaires S.A. | 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 € | 30.301.509 € |
| 1116 – Soc.Terr.Créd soc. Haint | 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 € | 31.344.529 € |
| 1201 – Credissimo S.A. | 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 € | 59.155.920 € |
| 1202 – Crédit Social Logement | 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 € | 17.585.039 € |
| 1203 – L'Ouvrier Chez Lui | 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 € | 34.987.869 € |
| 1206 – Le Travailleur chez Lui | 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 € | 75.503.888 € |
| 1207 – Soc.de Créd pr HabitSoc. | 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 € | 13.312.775 € |
| 1208 – Terre et Foyer S.C. | 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 | 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 € | 28.831.108 € |
| 1307 – Terrienne du Lux | 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 € | 32.571.322 € |
| 1403 – Habitation Lambotte | 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. | 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 € | 29.663.789 € |
| 1408 – La Terr. du Crédit Social | 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 | 610.306 € | 609.079 € | 979.882 € | 240.516 € | 1.049.601 € | 1.169.142 € | 1.161.061 € | 3.662.752 € | 3.266.454 € | 13.326.944 € |
| Total | 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 € | 524.107.362 € |

Les guichets sont passés de 22 en 2021 au nombre de 19 en 2022 suite à trois¹ fusions par absorption dont deux en 2021 et une en 2022. Les deux fusions de 2021 se sont réalisées entre, la Terrienne du Crédit Social et la Terrienne du Luxembourg d'une part, et Habitation Lambotte et Proxiprêt d'autre part. Celle de 2022 s'est accomplie entre les guichets l'Ouvrier Chez lui et Terre et Foyer avec comme résultante le guichet Crédialys.

¹ Les guichets absorbés sont : Terrienne du Luxembourg, Proxiprêt et l'Ouvrier chez lui qui deviendra Crédialys.

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

| Nom Guichet | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1003 – Crédit Social Province Brabant W | 1,8% | 1,4% | 1,0% | 0,3% | 1,6% | 0,5% | 0,5% | 0,8% | 0,6% | 1,0% |
| 1101 – Building S.A. | 2,7% | 2,6% | 2,6% | 2,8% | 2,5% | 1,9% | 2,2% | 2,3% | 2,1% | 3,0% |
| 1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière | 3,1% | 3,4% | 2,3% | 2,1% | 2,4% | 1,7% | 1,5% | 1,4% | 1,9% | 2,1% |
| 1104 – La Maison Ouvrière de Char. | 3,5% | 2,3% | 2,7% | 2,6% | 2,6% | 2,7% | 3,5% | 3,6% | 3,4% | 4,1% |
| 1105 – CREDISSIMO Hainaut | 4,0% | 4,5% | 4,6% | 4,8% | 4,4% | 4,0% | 3,9% | 3,3% | 3,0% | 3,3% |
| 1106 – La Prévoyance S.A. | 3,3% | 3,3% | 2,9% | 2,6% | 2,2% | 2,8% | 3,3% | 3,3% | 3,4% | 4,2% |
| 1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult | 4,2% | 4,8% | 4,3% | 4,5% | 4,4% | 5,3% | 5,0% | 4,8% | 4,4% | 4,6% |
| 1109 – Le Créd.Social & les P.P Réunis | 5,3% | 5,4% | 5,2% | 6,0% | 5,0% | 5,3% | 5,3% | 5,3% | 5,2% | 5,3% |
| 1111 – Le Petit Propriétaire S.A. | 2,8% | 2,6% | 2,5% | 2,8% | 2,3% | 2,7% | 2,6% | 2,1% | 2,5% | 2,4% |
| 1112 – Notre Maison S.A. | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 1115 – Tous Propriétaires S.A. | 5,0% | 5,9% | 7,1% | 6,5% | 6,6% | 7,2% | 6,8% | 6,8% | 6,4% | 5,8% |
| 1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut | 6,7% | 6,5% | 6,0% | 7,0% | 6,6% | 6,8% | 6,8% | 6,6% | 7,0% | 6,0% |
| 1201 – Credissimo S.A. | 16,3% | 15,5% | 18,1% | 16,8% | 14,8% | 14,5% | 12,4% | 12,5% | 13,1% | 11,3% |
| 1202 – Crédit Social Logement | 3,3% | 2,6% | 2,6% | 1,9% | 3,0% | 3,1% | 3,9% | 3,2% | 3,1% | 3,4% |
| 1203 – L'Ouvrier Chez Lui | 2,7% | 2,7% | 2,1% | 1,5% | 2,4% | 2,1% | 2,3% | 2,5% | 2,0% | 6,7% |
| 1206 – Le Travailleur chez lui S.A. | 13,3% | 12,2% | 14,1% | 13,8% | 14,8% | 16,2% | 13,7% | 14,8% | 18,2% | 14,4% |
| 1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc. | 2,9% | 3,3% | 2,3% | 3,3% | 2,4% | 2,6% | 2,6% | 2,8% | 1,6% | 2,5% |
| 1208 – Terre et Foyer S.C. | 2,6% | 2,6% | 1,9% | 2,3% | 2,8% | 3,3% | 4,4% | 3,8% | 3,8% | 0,0% |
| 1303 – Crédit Social du Luxembourg | 3,0% | 4,4% | 4,9% | 5,3% | 5,1% | 6,2% | 5,5% | 5,7% | 5,3% | 5,5% |
| 1307 – Terrienne du Luxembourg | 3,4% | 3,3% | 3,1% | 2,7% | 4,0% | 2,8% | 3,5% | 4,2% | 3,6% | 6,2% |
| 1403 – Habitation Lambotte S.A. | 3,1% | 3,6% | 3,0% | 4,5% | 3,8% | 2,7% | 2,8% | 0,9% | 0,8% | 0,0% |
| 1406 – PROXIPRET S.A. | 3,6% | 3,7% | 3,4% | 3,7% | 3,0% | 2,9% | 4,5% | 5,8% | 5,7% | 5,7% |
| 1408 – La Terrienne du Crédit Social | 2,9% | 3,2% | 3,2% | 2,2% | 3,1% | 2,5% | 2,7% | 2,7% | 2,1% | 0,0% |
| 9999 – SWCS | 0,2% | 0,2% | 0,3% | 0,1% | 0,3% | 0,4% | 0,3% | 0,9% | 0,7% | 2,5% |
| Total | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

Suite aux fusions par absorption des guichets, les parts relatives de 2 des 3 guichets absorbantes ont augmenté en 2022. La part de la Terrienne du Luxembourg est passée de 3,6% à 6,2%, celle de l'ouvrier chez est de 6,7% en 2022 contre 2,0% en 2021. Le guichet Proxiprêt est resté stable en terme de part relative.

8. Actes part type d'activité du guichet (courtier/prêteur)
8.1. Accesspack

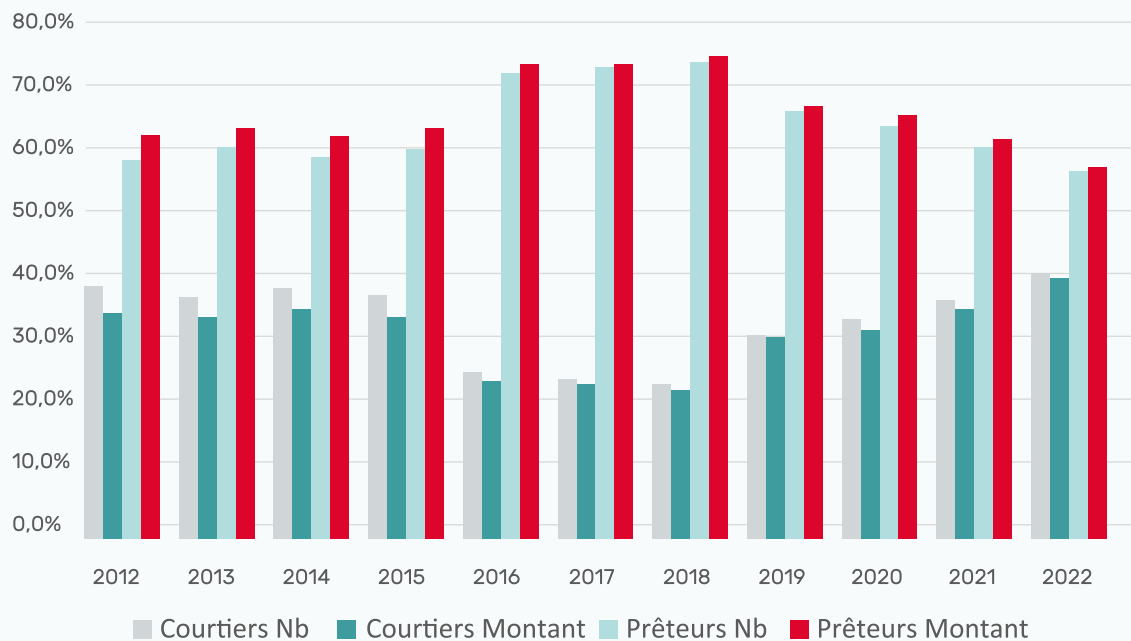
| Catégorie | Courtier | Prêteur | Total |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | 402 | 723 | 1125 |
| | 67.696.037 € | 119.420.670 € | 187.116.708 € |
| 2 | 129 | 293 | 422 |
| | 23.439.570 € | 55.436.282 € | 78.875.852 € |
| 3 | 42 | 163 | 205 |
| | 8.459.584 € | 34.179.618 € | 42.639.202 € |
| 4 | 17 | 55 | 72 |
| | 3.673.073 € | 12.601.209 € | 16.274.283 € |
| 5 | 2 | 9 | 11 |
| | 436.533 € | 1.796.633 € | 2.233.167 € |
| Total | 592 | 1243 | 1835 |
| | 32,26% | 67,74% | 100,00% |
| | 103.704.799 € | 223.434.412 € | 327.139.211 € |
| | 31,70% | 68,30% | 100,00% |

8.2. Prêts mixtes

| Catégorie | Courtier | Prêteur | Total |
|--------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 1 | 454 | 302 | 756 |
| | 74.021.404 € | 49.641.579 € | 123.662.983 € |
| 2 | 140 | 122 | 262 |
| | 25.806.362 € | 22.788.204 € | 48.594.566 € |
| 3 | 44 | 43 | 87 |
| | 9.182.278 € | 8.952.855 € | 18.135.133 € |
| 4 | 16 | 12 | 28 |
| | 3.501.795 € | 2.526.811 € | 6.028.607 € |
| 5 | 2 | 2 | 4 |
| | 226.169 € | 320.694 € | 546.863 € |
| Total | 656 | 481 | 1137 |
| | 57,7% | 42,3% | 100,0% |
| | 112.738.009 € | 84.230.142 € | 196.968.151 € |
| | 57,2% | 42,8% | 100,0% |



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



La diminution entre 2012 et 2015 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.

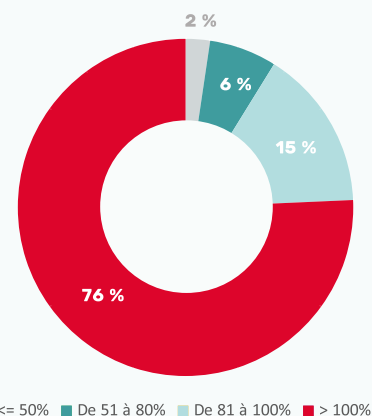
De 2019 à 2022, on note un nouveau tassement de cette proportion. Davantage de dossiers ont été traités par les guichets en mode courtier. Il a été recommandé à certains guichets d'augmenter leur production en mode courtier en raison de leurs ratios financiers. De plus, les guichets éprouvent de plus 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 | 859 |
| Acquisition + travaux | 1816 |
| Acquisition d'un logement social | 7 |
| Acquisition d'un logement social + travaux | 53 |
| Construction | 46 |
| Construction d'un logement social | 5 |
| DS + travaux | 1 |
| Rachat de parts indivises | 18 |
| Rachat de parts indivises + travaux | 46 |
| Remb. de créance | 7 |
| Remb. de créance + rachat parts indivises | 29 |
| Remb. de créance + rachat parts indivises + trav. | 13 |
| Remb. de créance + travaux | 5 |
| Remb. de créance du secteur | 6 |
| Remb. de créance secteur + rachat parts indivises | 16 |
| Remb. de créance secteur + rachat parts indivises + trav. | 6 |
| Remb. de créance secteur + travaux | 9 |
| Travaux | 30 |
| Total | 2972 |

11. Actes par quotité empruntée
11.1. Avec l'assurance-vie

| ≤ 50% | De 51 à 80% | De 81 à 100% | >100% | Total |
|-------|-------------|--------------|-------|--------|
| 70 | 194 | 459 | 2249 | 2972 |
| 2,4% | 6,5% | 15,4% | 75,7% | 100,0% |



Le secteur du crédit social apporte incontestablement une solution pour les emprunteurs avec peu de fonds propres puisque 75,7% des prêts sont octroyés pour un montant supérieur à la valeur du logement.

Production 2022

11.2. Sans l'assurance-vie

| ≤ 50% | De 51 à 80% | De 81 à 100% | >100% | Total |
|-------|-------------|--------------|-------|--------|
| 80 | 219 | 689 | 1984 | 2972 |
| 2,7% | 7,3% | 23,2% | 66,8% | 100,0% |

12. Actes par âge de emprunteurs

| Age à la signature | Emprunteur 1 | Emprunteur 2 |
|--------------------|--------------|--------------|
| < 25 ans | 332 | 220 |
| de 25 à 29 ans | 896 | 426 |
| de 30 à 34 ans | 763 | 269 |
| de 35 à 39 ans | 396 | 123 |
| de 40 à 44 ans | 268 | 56 |
| de 45 à 49 ans | 178 | 22 |
| de 50 à 54 ans | 78 | 15 |
| 55 ans et plus | 61 | 11 |
| Total | 2972 | 1142 |

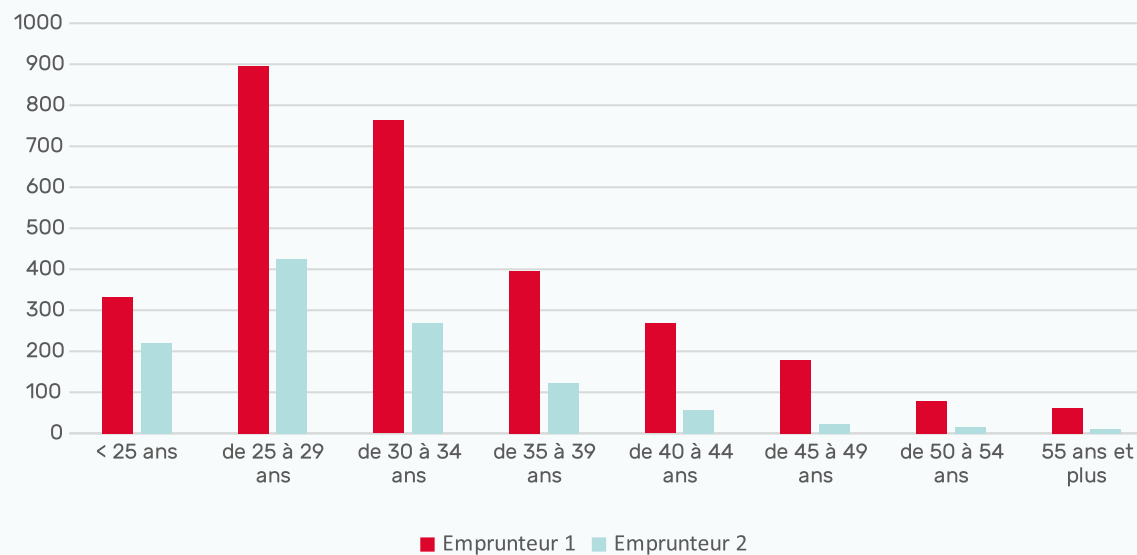
Les jeunes de moins de 35 ans représentent 70,6% des personnes à qui nos prêts ont été octroyés.

| | Prêts aux moins de 25 ans | Prêts aux moins de 30 ans | Prêts aux moins de 35 ans |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Personnes empruntant seules | 226 | 737 | 1155 |
| Personnes empruntant à deux* | 74 | 453 | 788 |
| Total | 300 | 1190 | 1943 |
| Proportion par rapport au total de prêts octroyés (2972) | 10,1% | 40,0% | 65,4% |

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

13. Actes par durée du prêt

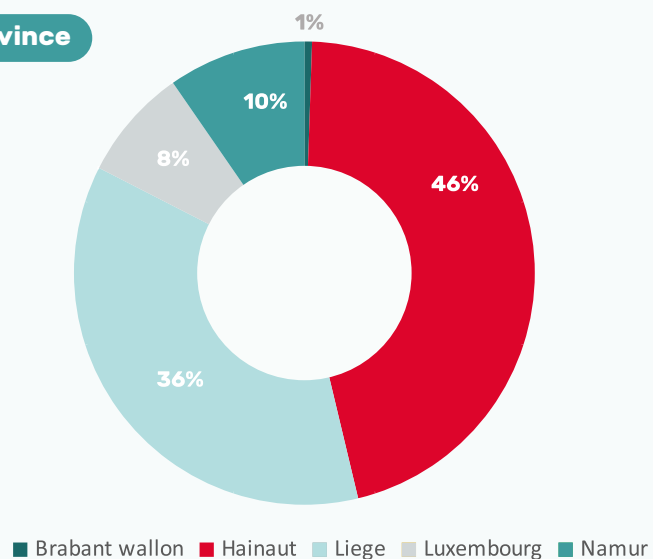
| Durée | Nb prêts | % |
|------------------------------|-------------|---------------|
| 20 ans ou moins | 177 | 6,0% |
| De + de 20 ans à 25 ans | 325 | 10,9% |
| De + de 25 ans à - de 30 ans | 150 | 5,0% |
| 30 ans | 2320 | 78,1% |
| Total | 2972 | 100,0% |



14. Actes par province

| BW | Hainaut | Liège | Luxembourg | Namur | Total |
|----|---------|-------|------------|-------|-------------|
| 16 | 1359 | 1077 | 233 | 287 | 2972 |

14. Actes par province



15. Actes par commune

| Commune | Nb prêts |
|----------------|----------|
| Charleroi | 317 |
| Liège | 169 |
| Seraing | 143 |
| Mouscron | 76 |
| Châtelet | 74 |
| Flémalle | 65 |
| La Louvière | 65 |
| Mons | 63 |
| Herstal | 61 |
| Verviers | 53 |
| Saint-Nicolas | 50 |
| Grâce-Hollogne | 49 |
| Binche | 44 |
| Colfontaine | 44 |
| Courcelles | 44 |
| La Bouverie | 41 |
| Sambreville | 37 |
| Ans | 35 |
| Namur | 33 |
| Boussu | 33 |

Les 20 communes qui comptent le plus de crédits hypothécaires octroyés globalisent 1496 prêts, soit 50,3% de la production.

Les 3 premières communes sont les mêmes depuis 2016.

16. Actes sur fonds propres des guichets

| Avances SWCS | Fonds propres | Total |
|---------------|---------------|---------------|
| 294.501.556 € | 13.162.998 € | 307.664.554 € |
| 95,7% | 4,3% | 100,0% |

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

La proportion des fonds propres des guichets dans les prêts a légèrement diminué en 2022 comparé à 2021, soit 4,4%.

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 € |
| 2022 | 176.348 € |

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% |
| 2022 | 1,45% |

Les taux ont été augmenté à 3 reprises en 2022, compte tenu de l'augmentation du coût de financement de la SWCS et de l'évolution des taux hypothécaires dans le secteur bancaire. Ces augmentations ont eu lieu en juillet (augmentation de 20 points de base pour les tarifs 1 à 7 et 40 points de base pour le tarif 8), octobre (augmentation de 50 points de base) et décembre (augmentation de 50 points de base).

Malgré ces 3 augmentations, le taux moyen pratiqué en 2022 reste le plus bas de tous principalement parce que, d'une part, les taux pratiqués par la SWCS sont restés bas jusqu'au mois de juillet 2022 avant la première augmentation, d'autre part, les jeunes (70,6% des emprunteurs) bénéficient, depuis le mois de septembre 2021, d'une réduction de taux de 40 points de base.

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

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

Le RIG maximal était de 53.900 € (plus 5000 € par enfant à charge). Le règlement en vigueur depuis le 1er septembre 2021 a porté ce plafond à 65.000 € (plus 5000 € par enfant à charge), d'où l'apparition d'une catégorie 5.

| Nb | Montant prêté |
|----|---------------|
| 11 | 1.887.804 € |

11 ménages de la catégorie 5 ont été éligibles par rapport au nouveau règlement des prêts pour l'année 2022.

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 |
|-----|---------------|
| 222 | 53.927.949 € |

222 prêts ont été octroyés, pour des biens ayant une valeur vénale supérieure à 237.000 €, d'un montant total de 1.906.217 €, en 2022 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 |
|------|---------------|
| 1948 | 347.168.121 € |

1948 prêts jeunes accordés en 2022 pour un montant total de 347.168.121€ ont bénéficié de la réduction de taux de 40 points de base entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021.

B. PRÊTS À TEMPÉRAMENT

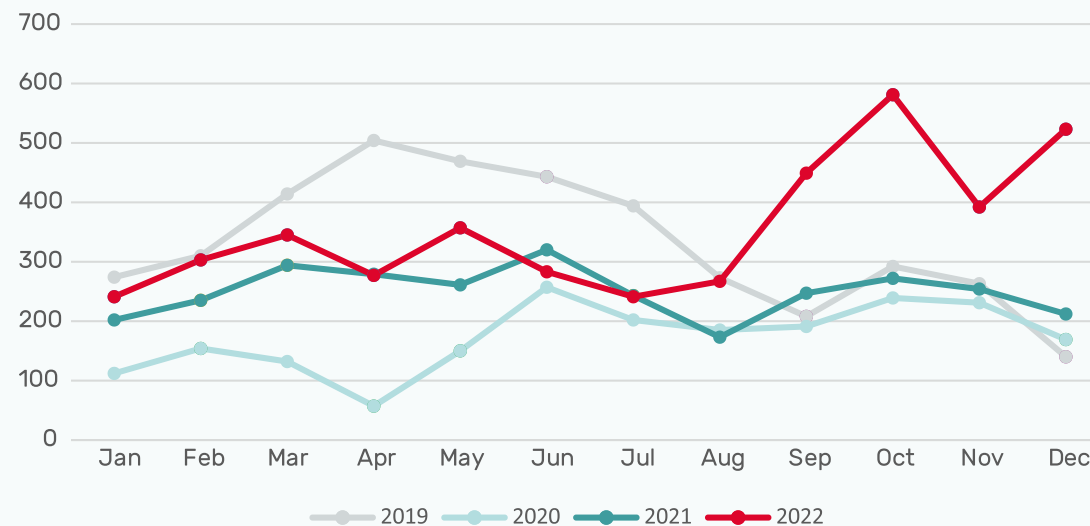


1. Évolution mensuelle des contrats signés

| 2022 | Total | |
|--------------|-------------|----------------------|
| | Nb | Montant |
| Janvier | 241 | 5.960.861 € |
| Février | 303 | 7.214.985 € |
| Mars | 345 | 8.524.066 € |
| Avril | 277 | 6.664.458 € |
| Mai | 357 | 7.920.758 € |
| Juin | 283 | 6.488.134 € |
| Juillet | 241 | 6.327.276 € |
| Août | 267 | 6.460.721 € |
| Septembre | 449 | 11.427.455 € |
| Octobre | 581 | 14.182.899 € |
| Novembre | 392 | 9.381.179 € |
| Décembre | 524 | 12.550.168 € |
| Total | 4260 | 103.111.784 € |

PAT : Évolution mensuelle des contrats signés

Contrats signés 2019/2020/2021/2022



Production 2022

En 2022, les PAT connaissent une forte augmentation aux mois d'octobre et de décembre. Cette augmentation est principalement due à la crise énergétique qui a conduit à plus de travaux économeurs d'énergie. Des moyens complémentaires ont été dégagés par le Gouvernement wallon pour permettre à la SWCS de répondre à la demande.

2. Évolution annuelle des contrats

| | Nb | Montants |
|-------------|-------------|----------------------|
| 2012 | 1824 | 29.110.276 € |
| 2013 | 3524 | 58.482.200 € |
| 2014 | 3043 | 53.678.984 € |
| 2015 | 2389 | 40.160.275 € |
| 2016 | 2104 | 33.609.982 € |
| 2017 | 2237 | 35.659.051 € |
| 2018 | 3675 | 59.872.945 € |
| 2019 | 3984 | 65.073.816 € |
| 2020 | 2079 | 44.644.282 € |
| 2021 | 2992 | 74.313.926 € |
| 2022 | 4260 | 103.111.784 € |

3. Contrats par catégorie de revenus

| Catégorie | Nombre de prêts | | Montants prêtés | |
|--------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | Nb | Pourcentage | Montant | Pourcentage |
| C1 | 918 | 21,5% | 25.024.661 € | 24,3% |
| C2 | 719 | 16,9% | 17.633.284 € | 17,1% |
| C3 | 791 | 18,6% | 17.683.234 € | 17,1% |
| C4 | 1832 | 43,0% | 42.770.606 € | 41,5% |
| Total | 4260 | 100,00% | 103.111.784 € | 100,00% |

4. Contrats selon l'intermédiaire de crédit

| Intermédiaire | Nombre de prêts | | Montant |
|-----------------|-----------------|-------------|----------------------|
| Guichets | 3096 | 73% | 75.279.595 € |
| Entités locales | 801 | 19% | 18.931.068 € |
| SWCS | 363 | 9% | 8.901.121 € |
| Total | 4260 | 100% | 103.111.784 € |

4.1. Production par entité locale

| | | |
|---|------------|---------------------|
| 1150 – Entité locale FRCE Soignies | 237 | 5.515.815 € |
| 1152 – Maison de l'énergie de Charleroi | 106 | 2.011.619 € |
| 1153 – CPAS de La Louvière | 137 | 2.843.788 € |
| 1250 – Liège énergie | 82 | 1.971.124 € |
| 1350 – Province du Luxembourg | 118 | 3.146.751 € |
| 1351 – Famenne Energie | 25 | 545.642 € |
| 1450 – CPAS de Sambreville | 96 | 2.896.330 € |
| Total général | 801 | 18.931.068 € |

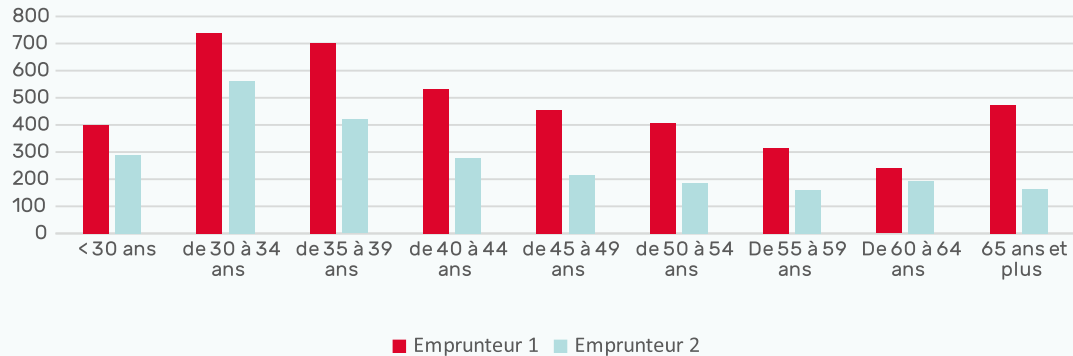
La production de prêts à tempérament a globalement augmenté en 2022 chez tous les intermédiaires. Cependant, on note que la proportion prise en charge par les entités locales a légèrement diminué en 2022 par rapport à 2021 (19% en 2022 contre 20% en 2021). Celle des guichets a également diminué, soit 73% en 2022 contre 76% en 2021. La part des prêts à tempérament produits par l'agence a quant-à-elle augmenté et passe de 4% en 2021 à 9% en 2022.

4.2. Production par guichet

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| 1003 – Crédit Social Province Brabant W | 139 | 4.983.359 € |
| 1101 – Building S.A. | 47 | 1.225.023 € |
| 1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière | 103 | 2.425.851 € |
| 1104 – La Maison Ouvrière de Char. | 71 | 1.511.172 € |
| 1105 – CREDISSIMO Hainaut | 140 | 3.455.751 € |
| 1106 – La Prévoyance S.A. | 199 | 4.094.784 € |
| 1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult | 134 | 2.687.129 € |
| 1109 – Le Créd.Social &les P.P Réunis | 167 | 3.625.908 € |
| 1111 – Le Petit propriétaire S.A. | 101 | 2.581.783 € |
| 1115 – Tous Propriétaires S.A. | 165 | 3.984.687 € |
| 1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut | 120 | 2.682.073 € |
| 1201 – Credissimo S.A. | 126 | 3.023.233 € |
| 1202 – Crédit Social Logement | 182 | 4.287.383 € |
| 1203 – L'Ouvrier Chez Lui | 105 | 2.617.799 € |
| 1206 – Le Travailleur chez lui S.A. | 343 | 7.501.802 € |
| 1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc. | 166 | 3.856.012 € |
| 1303 – Crédit Social du Luxembourg | 147 | 3.869.351 € |
| 1307 – Terrienne du Luxembourg | 210 | 4.440.994 € |
| 1406 – PROXIPRET S.A. | 430 | 12.385.870 € |
| 1408 – La Terrienne du Crédit Social | 1 | 39.631 € |
| Total général | 3096 | 75.279.595 € |

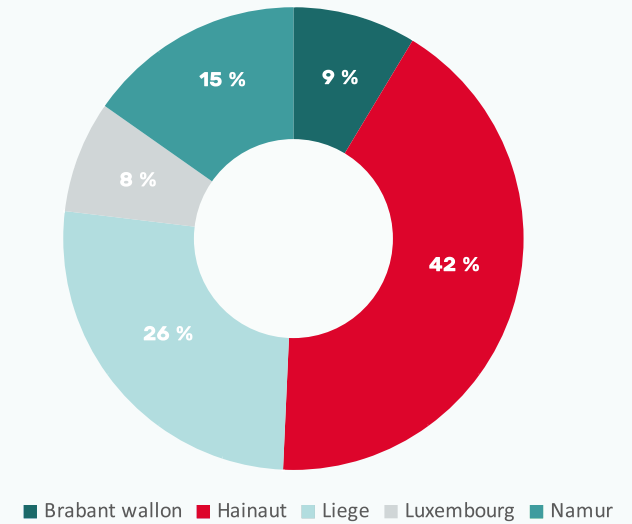
5. Contrats par âge des emprunteurs

| Age à la signature | Emprunteur 1 | Emprunteur 2 |
|--------------------|--------------|--------------|
| < 30 ans | 399 | 289 |
| de 30 à 34 ans | 740 | 561 |
| de 35 à 39 ans | 701 | 420 |
| de 40 à 44 ans | 531 | 278 |
| de 45 à 49 ans | 455 | 216 |
| de 50 à 54 ans | 409 | 187 |
| De 55 à 59 ans | 314 | 161 |
| De 60 à 64 ans | 239 | 193 |
| 65 ans et plus | 472 | 162 |
| Total | 4260 | 2467 |



6. Contrats par province

| BW | Hainaut | Liège | Luxembourg | Namur | Total |
|-----|---------|-------|------------|-------|-------------|
| 369 | 1791 | 1116 | 333 | 651 | 4260 |



7. Contrats par commune

| Commune | Nb prêts |
|-----------------|----------|
| Charleroi | 268 |
| Liège | 165 |
| La Louvière | 137 |
| Mons | 131 |
| Namur | 111 |
| Tournai | 84 |
| Soignies | 79 |
| Mouscron | 71 |
| Seraing | 69 |
| Sambreville | 58 |
| Verviers | 52 |
| Châtelet | 51 |
| Flémalle | 42 |
| Binche | 42 |
| La Bouverie | 41 |
| Braine-le-Comte | 41 |
| Andenne | 38 |
| Manage | 38 |
| Courcelles | 36 |
| Braine-l'Alleud | 35 |

Les 20 communes qui comptent le plus de prêts à tempérament octroyés globalisent 1589 prêts, soit 37,3% de la production.

C. ECOPACKS et RENOPACKS

1. Résultats globaux

| | PAT | PH | Total |
|---------------|---------------|--------------|----------------------|
| Nb | 4260 | 1138 | 5398 |
| Montant prêté | 103.111.784 € | 21.806.687 € | 124.918.471 € |

2. Prêts à tempérament

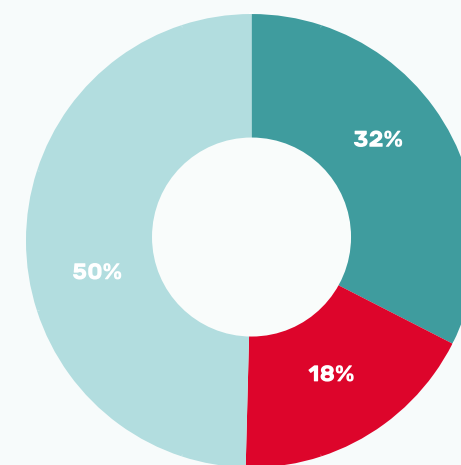
| | Rénopack avec audit | Rénopack SWCS | Rénoprêt | Total |
|----------|---------------------|---------------|--------------|----------------------|
| Nb | 1384 | 763 | 2113 | 4260 |
| € prêtés | 61.447.573 € | 17.542.002 € | 24.122.209 € | 103.111.784 € |
| Primes | 26.997.151 € | 3.418.071 € | / | 30.415.223 € |

2.1. Montants moyens

| | Rénopack avec audit | Rénopack SWCS | Rénoprêt | Total |
|----------|---------------------|---------------|----------|-----------------|
| Nb | 1384 | 763 | 2113 | 4260 |
| € prêtés | 44.399 € | 22.991 € | 11.416 € | 24.205 € |
| Primes | 19.507 € | 4.480 € | / | 7.140 € |

Le nombre de rénoprêts est supérieur aux autres types prêts contrairement à son montant moyen qui est quant à lui inférieur. Ceci montre que les rénoprêts financent des projets moins ambitieux ne bénéficiant pas de primes. Le succès du rénoprêt en 2022 est notamment lié à l'explosion des demandes pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Répartition des types de prêts



■ Rénopack avec audit ■ Rénopack SWCS ■ Rénoprêt

2.2. Répartition par catégorie

| | Rénopack avec audit | Rénopack SWCS | Rénoprêt | Total |
|--------------|---------------------|---------------|-------------|-------------|
| Cat. 1 | 398 | 220 | 300 | 918 |
| Cat. 2 | 256 | 137 | 326 | 719 |
| Cat. 3 | 232 | 137 | 422 | 791 |
| Cat. 4 | 498 | 269 | 1065 | 1832 |
| Total | 1384 | 763 | 2113 | 4260 |

3. Prêts hypothécaires

| | Rénopack avec audit | Rénopack SWCS | Rénoprêt | Total |
|----------|---------------------|---------------|-------------|---------------------|
| Nb | 33 | 892 | 213 | 1138 |
| € prêtés | 1.653.981 € | 16.394.887 € | 3.757.818 € | 21.806.687 € |
| Primes | 844.681 € | 2.391.273 € | / | 3.235.955 € |

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 | Rénoprêt | Total |
|----------|---------------------|---------------|----------|-----------------|
| Nb | 33 | 892 | 213 | 1138 |
| € prêtés | 50.121 € | 18.380 € | 17.642 € | 19.162 € |
| Primes | 25.596 € | 2.681 € | - € | 28.277 € |

3.2. Répartition par catégorie

| | Rénopack avec audit | Rénopack SWCS | Rénoprêt | Total |
|--------------|---------------------|---------------|------------|-------------|
| Cat. 1 | 18 | 611 | 128 | 757 |
| Cat. 2 | 13 | 199 | 50 | 262 |
| Cat. 3 | 1 | 63 | 23 | 87 |
| Cat. 4 | 1 | 19 | 12 | 32 |
| Total | 33 | 892 | 213 | 1138 |

4. Travaux

| Travaux | Nombre de Dossiers | Montant travaux | Montant primes estimées |
|------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| Toiture | 3503 | 49.248.857 € | 22.185.454 € |
| Amélioration | 2182 | 14.200.245 € | 5.322.619 € |
| Energie renouvelable | 1803 | 14.953.086 € | 28.875 € |
| Conformité électrique et gaz | 1781 | 8.201.937 € | 1.401.854 € |
| Menuiseries extérieures | 1226 | 14.338.588 € | 1.215.444 € |
| Chauffage | 1009 | 8.160.914 € | 597.092 € |
| Murs et sols | 867 | 8.531.540 € | 3.260.160 € |
| Salubrité | 698 | 3.959.572 € | 6.602 € |
| Ventilation | 170 | 882.562 € | 499.064 € |
| Autres | 6 | 169.492 € | 0 € |
| Total général | 13245 | 122.646.794 € | 34.517.163 € |

Le top 5 des postes travaux qui comptent le plus de prêts octroyés globalise 7293 travaux, soit 55,0% du nombre total.

D. GALOPRÊTS

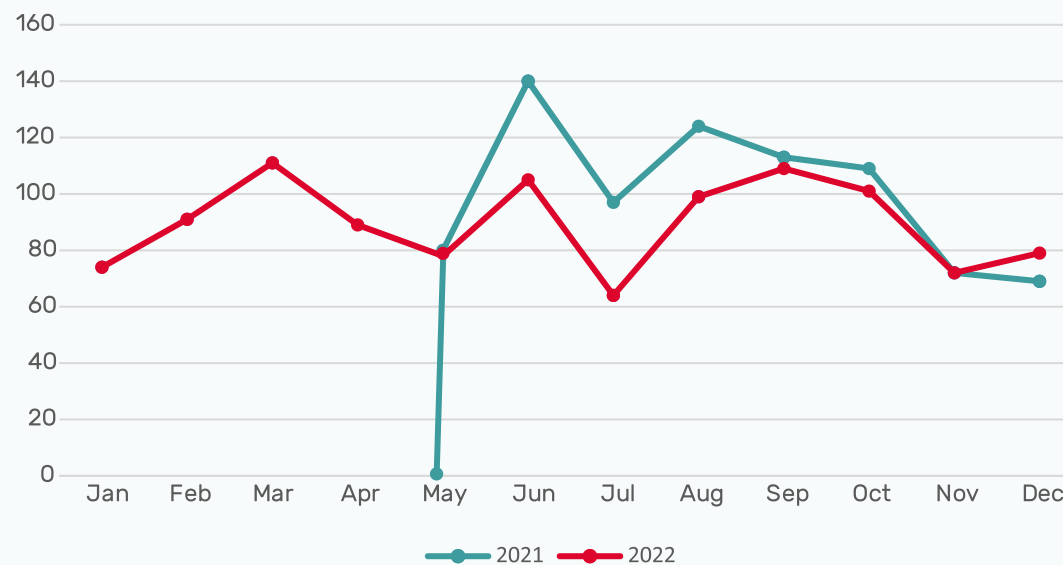


1. Évolution mensuelle des contrats signés

| 2022 | Total | |
|--------------|-------------|--------------------|
| | Nb | Montant |
| Janvier | 74 | 83.694 € |
| Février | 91 | 103.992 € |
| Mars | 111 | 137.158 € |
| Avril | 89 | 101.191 € |
| Mai | 78 | 92.847 € |
| Juin | 105 | 134.280 € |
| Juillet | 64 | 74.720 € |
| Août | 99 | 117.615 € |
| Septembre | 109 | 136.315 € |
| Octobre | 101 | 123.086 € |
| Novembre | 72 | 83.426 € |
| Décembre | 79 | 103.054 € |
| Total | 1072 | 1.291.379 € |

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.

GALOPrêts : évolution mensuelle des contrats signés



2. Contrats par catégorie de revenus

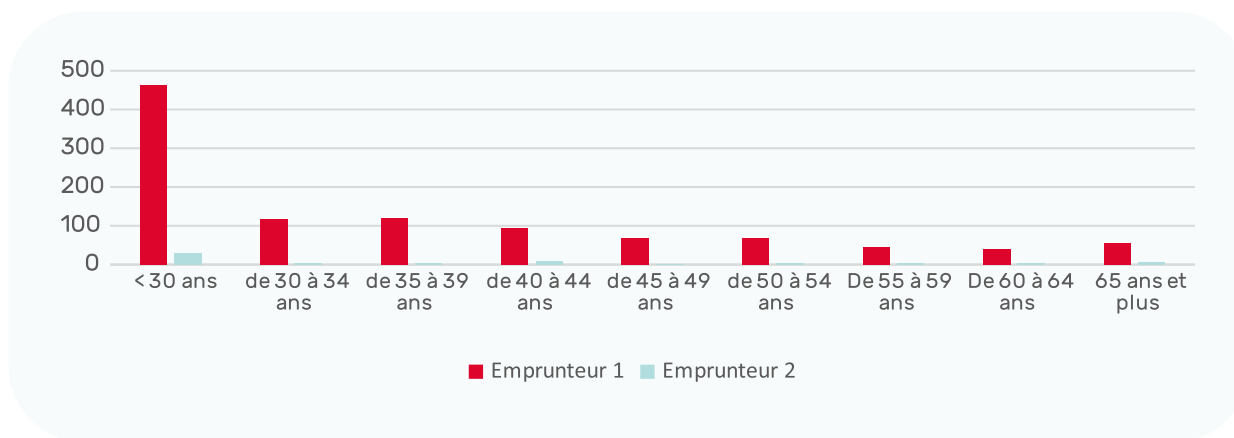
| Catégorie | Total Galo | | Montants prêtés | |
|--------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|
| | Nombre | Pourcentage | Montant (€) | Pourcentage |
| C1 | 971 | 90,6% | 1.132.861 € | 87,7% |
| C2 | 62 | 5,8% | 93.313 € | 7,2% |
| C3 | 32 | 3,0% | 53.705 € | 4,2% |
| C4 | 7 | 0,7% | 11.500 € | 0,9% |
| Total | 1072 | 100,00% | 1.291.379 € | 100,00% |

Le nombre de prêts de la 1^{ère} catégorie représente 90% des prêts «Garantie locative».

3. Contrats par âge des emprunteurs

| Age à la signature | Emprunteur 1 | Emprunteur 2 |
|--------------------|--------------|--------------|
| < 30 ans | 462 | 30 |
| de 30 à 34 ans | 118 | 5 |
| de 35 à 39 ans | 119 | 5 |
| de 40 à 44 ans | 95 | 9 |
| de 45 à 49 ans | 68 | 2 |
| de 50 à 54 ans | 69 | 3 |
| De 55 à 59 ans | 46 | 3 |
| De 60 à 64 ans | 40 | 4 |
| 65 ans et plus | 55 | 7 |
| Total | 1072 | 68 |

43,1% de ces prêts ont été contractés par les moins de 30 ans en 2022.



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



Le crédit au ♥ de vos projets 