

# PROSPECTUS DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL ET DES GUICHETS DU CRÉDIT SOCIAL



**Ce prospectus est d'application à partir du 17/09/2021**

Les opérations décrites dans ce prospectus sont soumises aux dispositions du Code de droit économique, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du crédit social et les Guichets du crédit social et de l'arrêté ministériel du 28 mai 2019 portant approbation du règlement spécifique des crédits ainsi que l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2021, portant approbation du règlement visant la mise en place d'un crédit à taux zéro relatif au paiement de la garantie locative dans le cadre de contrats de bail de résidence principale, de colocation ou d'étudiant, ainsi que l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 septembre 2021, portant approbation du règlement visant la mise en place d'un crédit à taux zéro relatif au paiement de la garantie de type « garantie locative » relative à une occupation précaire en raison d'une calamité naturelle.

La Société wallonne du crédit social (SWCS) ainsi que les guichets du crédit social proposent des prêts hypothécaires pour l'achat et/ou la rénovation de votre logement ainsi que pour sa conservation.

La SWCS propose également des prêts à tempérament à 0% en vue de financer :

- des travaux de rénovation et économiseurs d'énergie ;
- la garantie locative dans le cadre de contrats de bail de résidence principale, de colocation ou d'étudiant ;
- la garantie de type « garantie locative » dans le cadre de conventions d'occupation précaire en raison d'une calamité naturelle.

Lorsque la Société wallonne du crédit social intervient comme prêteur, votre intermédiaire de crédit, agissant en tant qu'agent lié (Guichet du crédit social) ou agissant en tant que courtier (Entité locale), vous remet un document d'informations préalables.

**Identité de l'intermédiaire (cachet) :**

Société wallonne du crédit social SA  
TVA 047377175 - Inscription FSMA N°70400 - Agrément SPF Economie 0473.771.754  
Rue de l'Ecluse, 10 6000 Charleroi  
Service Contact : 078/158 008  
E-mail : [contact@swcs.be](mailto:contact@swcs.be) - [www.swcs.be](http://www.swcs.be)

**Éditeur responsable:** Nathalie Ombets, Directrice générale de la Société wallonne du crédit social

**Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent**

## SOMMAIRE

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b><i>Qu'est-ce que l'Accesspack?</i></b> .....  | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Conditions pour bénéficier du crédit .....   | 3         |
| 1.2.      | Type de remboursement.....   | 3         |
| 1.3.      | Exemple de crédit Accesspack.....  | 4         |
| <b>2.</b> | <b><i>Qu'est-ce que le Rénopack et/ou le Rénoprêt ?</i></b> .....  | <b>4</b>  |
| 2.1.      | Quels sont les travaux finançables par le Rénopack et le Rénoprêt? .....   | 5         |
| 2.2.      | Conditions relatives aux travaux .....   | 5         |
| 2.3.      | Conditions pour bénéficier du crédit .....   | 6         |
| 2.4.      | Type de remboursement.....   | 6         |
| 2.5.      | Exemples de Rénopack et Rénoprêt .....   | 7         |
| <b>3.</b> | <b><i>Qu'est-ce que le prêt « Garantie locative - Bail de résidence principale ou de colocation » ?</i></b> .....  | <b>9</b>  |
| 3.1.      | Conditions pour bénéficier du crédit .....   | 9         |
| 3.2.      | Type de remboursement.....   | 10        |
| 3.3.      | Exemple de prêt pour un bail de résidence principale.....  | 10        |
| 3.4.      | Exemple de prêt pour un bail avec colocation .....   | 10        |
| <b>4.</b> | <b><i>Qu'est-ce que le prêt « Garantie locative - Bail étudiant » ?</i></b> .....  | <b>10</b> |
| 4.1.      | Conditions pour bénéficier du crédit .....   | 10        |
| 4.2.      | Type de remboursement.....   | 11        |
| 4.3.      | Exemple de prêt .....  | 11        |
| <b>5.</b> | <b><i>Qu'est-ce que le prêt « Garantie de type « garantie locative » relative à une occupation précaire en raison d'une calamité naturelle » ?</i></b> ..... | <b>11</b> |
| 5.1.      | Conditions pour bénéficier du crédit .....   | 11        |
| 5.2.      | Type de remboursement .....  | 12        |
| 5.3.      | Exemple de prêt .....  | 12        |
| 5.4.      | Conditions en cas de remboursement anticipé .....  | 12        |
| 5.5.      | Conséquences en cas de non-respect des obligations du contrat.....   | 12        |
| 5.6.      | Responsable du traitement des fichiers consultés .....   | 13        |

## **1. Qu'est-ce que l'Accesspack?**

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

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

La durée du crédit s'échelonne de 5 à 30 ans, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 75 ans. La durée peut être fixée par la société prêteuse 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.

### **1.1. Conditions pour bénéficier du crédit**

#### **Le demandeur doit :**

- avoir au maximum 2 enfants à charge. Au-delà, la demande de crédit relève du Fonds du Logement de Wallonie ;
- être âgé d'au moins 18 ans et avoir remboursé le crédit sollicité avant son 76<sup>ème</sup> anniversaire;
- être domicilié en Belgique et ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un autre logement ;
- avoir bénéficié, au cours de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande de crédit, de revenus imposables globalement inférieurs ou égaux à ceux repris au point 1.1. du tarif en annexe;
- disposer d'une capacité financière suffisante pour faire face à l'ensemble de ses charges de remboursement ;
- occuper personnellement le bien pendant toute la durée du crédit ;
- souscrire une assurance solde restant dû auprès de la compagnie agréée par la FSMA de son choix et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le Guichet du crédit social ;
- constituer une hypothèque en premier rang sur le bien ;
- céder la partie cessible de sa rémunération pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement.

#### **Et le logement doit:**

- être situé en Wallonie ou en Communauté germanophone;
- avoir fait l'objet d'une expertise réalisée par un expert de la SWCS ou du Guichet dont le coût est précisé dans le tarif en annexe ;
- respecter les critères légaux minimaux de sécurité, d'étanchéité et de salubrité ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage, après l'intervention de la société prêteuse dans le cadre du financement ;
- avoir une valeur vénale inférieure ou égale à la valeur prévue dans le tableau repris au point 1.6. du tarif en annexe ;
- être utilisé en majorité à des fins privées. Une utilisation professionnelle de l'habitation ne peut être autorisée que si elle n'excède pas 50% de la surface habitable le cas échéant après réalisation des travaux financés à l'aide du crédit ;
- être couvert par une assurance incendie auprès d'une compagnie du choix du demandeur, agréée par la FSMA et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le Guichet ;
- en cas de restructuration d'un bâtiment en logement, ce bâtiment doit en outre être âgé de plus de 15 ans

### **1.2. Type de remboursement**

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

### 1.3. Exemple de crédit Accesspack

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

Un couple, sans enfant, souhaite emprunter une somme de 120.000 € pour acheter une maison. Les revenus imposables globalement du couple s'élèvent à 34.000 €. La durée du prêt est de 25 ans et le taux d'intérêt est de 2,30 % (taux débiteur annuel fixe).

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

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

Le couple contracte une assurance solde restant dû pour un montant de 2.854,08 € (prime unique<sup>1</sup>) et les frais d'acte de crédit (frais de notaire) s'élèvent à 3.140,50 €, lesquels coûts sont assumés par le couple au moyen de fonds propres. Le montant de la prime d'assurance incendie n'est pas encore connu au moment où le couple sollicite le prêt auprès de la SWCS ou d'un Guichet du crédit social.

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

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

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

## 2. Qu'est-ce que le Rénopack et/ou le Rénoprêt ?

Le « **Rénopack** » est un produit, composé d'un prêt à tempérament à 0%<sup>2</sup> d'intérêt et d'une prime, destiné à financer des travaux de rénovation (économies d'énergie, salubrité/sécurité) ouvrant le droit à une prime<sup>3</sup>. Attention, pour bénéficier des primes<sup>4</sup>, la réalisation d'un audit logement préalablement à la demande de prêt est obligatoire.

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

<sup>1</sup> Ce montant est exemplatif, il varie en fonction de la compagnie d'assurance et du profil socio-médical de l'emprunteur assuré.

<sup>2</sup> Le taux de 0% est à comprendre comme taux d'intérêt débiteur annuel de 0%, ce qui diffère du taux annuel effectif global (TAEG) qui, lui, peut varier en fonction de frais annexes au crédit.

<sup>3</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 04 avril 2019 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements ci-après dénommé arrêté prime.

<sup>4</sup> Voir conditions des primes de la Wallonie sur [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be) ou au numéro vert 1718.

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

Le Rénopack et le Rénoprêt, d'un montant allant de 1.000 à 60.000€, peuvent être accordés sous la forme d'un prêt à tempérament ou d'un crédit hypothécaire avec inscription hypothécaire<sup>5</sup>.

Plusieurs Rénoprêts /Rénopacks peuvent être accordés successivement si le montant total des crédits, en tenant compte de ceux déjà octroyés et signés depuis le 1er janvier 2016, ne dépasse pas le montant maximal de 60.000 € (hors assurance vie) <sup>6</sup>. Un nouveau dossier ne pouvant être introduit qu'après la réalisation des travaux dans le cadre d'une demande antérieure.

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

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

### **2.1. 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 du mэрule ou du radon
- Investissements visant à remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité
- Isolation du toit, des murs, des sols
- 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.

### **2.2. Conditions relatives aux travaux**

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

<sup>5</sup> La SWCS se réserve le droit de proposer un crédit hypothécaire par acte notarié en fonction du montant total emprunté et de l'analyse de la situation financière de l'emprunteur.

<sup>6</sup> Le montant total emprunté ne peut excéder 100 % du montant des travaux (hors frais de notaire et assurance vie).

### **2.3. Conditions pour bénéficier du crédit**

#### **Le demandeur doit :**

- avoir maximum 2 enfants à charge ou avoir un crédit en cours à la SWCS ou au Guichet. Au-delà, la demande de crédit relève du Fonds du Logement de Wallonie ;
- être âgé d'au moins 18 ans et avoir remboursé le crédit sollicité avant son 85<sup>e</sup> anniversaire<sup>7</sup>;
- être propriétaire ou détenir un droit réel sur l'habitation<sup>8</sup>; ou, si la demande vise à financer le placement d'un poêle à pellets, le demandeur peut être locataire en vertu d'un contrat de bail enregistré ;
- s'engager à occuper effectivement le bien pendant la durée du crédit sauf si le logement est mis à disposition :
  - d'une agence immobilière sociale, d'une Société de Logement de service public, ou de tout organisme désigné par le Ministre, par mandat de gestion, pour une durée minimale de neuf 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 cinq 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 2.1. du tarif en annexe<sup>9</sup> ;
- disposer d'une capacité financière suffisante pour faire face à l'ensemble des charges de remboursement ;
- dans l'hypothèse où le crédit est accordé sous forme hypothécaire, souscrire une assurance solde restant dû auprès d'une compagnie 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 du crédit social ;
- céder la partie cessible de sa rémunération pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement.

#### **Et le logement doit :**

- être situé en Wallonie ou en Communauté germanophone;
- respecter les critères minimaux de sécurité, d'étanchéité et de salubrité fixés en vertu de l'art.6 de l'arrêté prime, ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage, le cas échéant après l'intervention de la société prêteuse dans le cadre du financement ;
- avoir été construit il y a plus de 15 ans, sauf pour les travaux d'adaptation du logement au handicap;
- être utilisé en majorité à des fins privées. Une utilisation professionnelle de l'habitation ne peut être autorisée que si elle n'excède pas 50% de la surface habitable le cas échéant après réalisation des travaux financés à l'aide du crédit ;
- uniquement pour le Rénopack, faire obligatoirement et préalablement l'objet d'un rapport d'audit tel que visé à l'art. 6 de l'arrêté prime. Ce rapport est, dans ce cadre, rédigé par un auditeur agréé de la Wallonie<sup>10</sup>.

### **2.4. Type de remboursement**

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

<sup>7</sup> Si prêt mixte, 76<sup>ème</sup> anniversaire

<sup>8</sup> Si prêt mixte, pas applicable

<sup>9</sup> Si prêt mixte, point 1.1. du tarif en annexe

<sup>10</sup> La liste des auditeurs agréés est disponible sur [energie.wallonie.be](http://energie.wallonie.be)

## 2.5. Exemples de Rénopack et Rénoprêt

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

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

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

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

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Coût des travaux et montant du crédit</b>  | <b>16.280 €</b>         |
| <b>Durée initiale du crédit*</b>  | <b>84 mois (7 ans)*</b> |
| <b>Taux d'intérêt débiteur annuel</b>   | <b>0 %</b>              |
| <b>Montant d'un terme du crédit</b>   | <b>193,81€/mois</b>     |
| <b>Montant des primes*</b>  | <b>6880 €* </b>         |
| <b>Durée du crédit après validation des primes sur base des travaux réalisés et des factures finales*</b> | <b>48 mois (4 ans)*</b> |
| <b>Coût total du crédit</b> (montant des intérêts débiteurs et frais)                                     | <b>0 €</b>              |
| <b>Montant total dû*</b> (tel que défini par le Code de droit économique)                                 | <b>16.280 €* </b>       |
| <b>TAEG</b>   | <b>0%</b>               |

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

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

Un ménage sans enfant souhaite rénover son habitation. Selon l'audit logement préalable à la demande de prêt, il doit réaliser les travaux suivants : **isolation de la toiture, isolation des murs et sols et remplacement des châssis**. Le coût des travaux est de 35.500 € (selon les devis récoltés). Les revenus imposables globalement du ménage sont de 46.500 €. Le montant des primes est de 6.907,50 €<sup>11</sup>.

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

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

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

### 2.5.3. Exemple de prêt à tempérament Rénoprêt (sans audit)

Un ménage sans enfant souhaite **installer des panneaux photovoltaïques**. Le coût des travaux est de 6.500 € (selon les devis récoltés). Les revenus imposables globalement du ménage sont de 36.500 €. Ce poste ne fait pas partie des travaux donnant droit à une prime.

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

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

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

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

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

### 2.6.1. Exemple de prêt mixte Accesspack/Rénopack

Le même couple que dans l'exemple 1.3. (crédit Accesspack ménage avec 2 enfants et RIG de 46.500 €) souhaite emprunter une somme de 132.230 €, mais une partie de ce montant, soit 22.230 €, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénopack (voir conditions ci-avant). Les mêmes primes d'assurance et frais sont dus comme pour l'exemple du prêt Accesspack, l'hypothèque garantissant à la fois le prêt Accesspack et le Rénopack.

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

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

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

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

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

### 2.6.2. Exemple de prêt mixte Accesspack/Rénoprêt

Le même couple que dans l'exemple 1.3. (crédit Accesspack ménage avec 2 enfants et RIG de 46.500 €) souhaite toujours emprunter une somme de 120.000 €, mais une partie de ce montant, soit 10.000 €, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénoprêt (voir conditions ci-avant). Les mêmes primes d'assurance et frais sont dus comme pour l'exemple du prêt Accesspack, l'hypothèque garantissant à la fois le prêt Accesspack et le Rénoprêt.

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



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

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

### **3. Qu'est-ce que le prêt « Garantie locative - Bail de résidence principale ou de colocation » ?**

Le prêt « garantie locative – Bail de résidence principale ou de colocation » est un prêt à tempérament à 0% d'intérêt destiné à permettre au locataire, de financer la garantie locative telle que prévue dans le contrat de bail régi par le décret du 15 mars 2018. Le montant maximum financé est limité à 2 mois de loyer et la durée du contrat de bail doit être au minimum d'un an.

En cas de colocation, le montant octroyé correspond au montant maximum à la part de la garantie locative prévue dans le pacte de colocation ou à défaut, au montant total de la garantie locative divisé par le nombre de colocataires.

La durée du crédit est de maximum 36 mois et peut être fixée par la société prêteuse en fonction notamment de la capacité de remboursement des demandeurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

#### **3.1. Conditions pour bénéficier du crédit**

##### **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 souscrit ou s'engager à souscrire, dans les 2 mois du contrat de prêt, un contrat de bail dans le cadre de résidence principale ou de colocation d'un bien situé en Région wallonne à **l'exception de la Communauté Germanophone** ;
- avoir bénéficié, au cours de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande de crédit, de revenus imposables globalement inférieurs ou égaux à ceux repris au point 3.1. du tarif en annexe ;
- attester qu'il n'est pas plein-proprétaire ou usufruitier d'un logement ;
- disposer d'une capacité financière suffisante pour faire face à l'ensemble de ses charges de remboursement ;
- céder la partie cessible de sa rémunération pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement ;
- s'engager à affecter le montant du crédit à la constitution de la garantie locative prévue dans le contrat de bail et à justifier cette affectation 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 ;

- s'engager, en cas de nouvelle demande de crédit, à 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.

### 3.2. Type de remboursement

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

### 3.3. Exemple de prêt pour un bail de résidence principale

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

### 3.4. Exemple de prêt pour un bail avec colocation

Une personne souhaite louer un bien en colocation avec 2 autres personnes. Le contrat de bail prévoit une répartition équivalente entre chaque colocataire pour la constitution de la garantie locative. Le montant de la garantie locative prévue dans le contrat de bail est de 1.800€. Les revenus imposables globalement du demandeur sont de 15.000€.

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

|   |           |
|---|-----------|
| Montant du crédit   | 600 €     |
| Durée du crédit   | 24 mois   |
| Taux d'intérêt débiteur annuel                                    | 0 %       |
| Montant d'un terme du crédit                                      | 25 €/mois |
| Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs et frais)    | 0 €       |
| Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique) | 600 €     |
| TAEG  | 0 %       |

## 4. Qu'est-ce que le prêt « Garantie locative - Bail étudiant » ?

Le prêt « garantie locative – Bail d'étudiant » est un prêt à tempérament à 0% d'intérêt destiné à permettre le financement de la garantie locative telle que prévue dans le contrat de bail « étudiant » régi par le décret du 15 mars 2018. Le montant maximum financé est limité à 3 mois de loyer et la durée du contrat de bail doit être au minimum de 10 mois.

La durée du crédit est de maximum 24 mois et peut être fixée par la société prêteuse en fonction notamment de la capacité de remboursement des demandeurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

### 4.1. Conditions pour bénéficier du crédit

**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 le demandeur est un étudiant étranger ;
- avoir souscrit ou s'engager à souscrire, dans les 2 mois du contrat de prêt, un contrat de bail étudiant d'un bien situé en Région wallonne à l'exception de la Communauté Germanophone ;

- 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 4.1. du tarif en annexe ;
- attester qu'il n'est pas plein-proprétaire ou usufruitier d'un autre logement que celui qui sert de résidence principale ;
- disposer d'une capacité financière suffisante pour faire face à l'ensemble de ses charges de remboursement ;
- céder la partie cessible de sa rémunération pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement ;
- s'engager à affecter le montant du crédit à la constitution de la garantie locative prévue dans le contrat de bail et à justifier cette affectation 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 ;
- s'engager, en cas de nouvelle demande de crédit et/ou en cas de baux successifs au bénéfice du même étudiant, à 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.

#### **4.2. Type de remboursement**

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

#### **4.3. Exemple de prêt**

Je suis étudiant, je n'ai pas de revenus mais 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 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 ?

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

### **5. Qu'est-ce que le prêt « Garantie de type « garantie locative » relative à une occupation précaire en raison d'une calamité naturelle» ?**

Le prêt « garantie de type « garantie locative » relative à une occupation précaire en raison d'une calamité naturelle » est un prêt à tempérament à 0% d'intérêt destiné à permettre au sinistré, de financer la garantie telle que prévue dans la convention d'occupation précaire pour les personnes dont le logement est rendu inhabitable en raison d'une calamité naturelle, régi par l'arrêté du 16 septembre 2021. Le montant maximum financé est limité à 2 mois d'indemnité d'occupation mensuelle.

La durée du crédit est de maximum 36 mois et peut être fixée par la société prêteuse en fonction notamment de la capacité de remboursement des demandeurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.

#### **5.1. Conditions pour bénéficier du crédit**

##### **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 souscrit ou s'engager à souscrire, dans les 15 jours du contrat de prêt, une convention d'occupation précaire dans le cadre d'un logement inhabitable en raison d'une calamité naturelle d'un bien situé en Région wallonne à l'**exception de la Communauté Germanophone**;

- avoir bénéficié, au cours de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande de crédit, de revenus imposables globalement inférieurs ou égaux à ceux repris au point 3.1. du tarif en annexe ;
- disposer d'une capacité financière suffisante pour faire face à l'ensemble de ses charges de remboursement ;
- céder la partie cessible de sa rémunération pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement ;
- s'engager à affecter le montant du crédit à la constitution de la garantie prévue dans la convention d'occupation précaire et à justifier cette affectation 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 ;
- s'engager, en cas de nouvelle demande de crédit et/ou en cas de conventions d'occupation précaire successives, à affecter au remboursement anticipé total ou partiel du précédent prêt toujours en cours, toute somme récupérée de la garantie financée par ledit précédent prêt.

### **5.2. Type de remboursement**

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

### **5.3. Exemple de prêt pour une 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 a fixé 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 ?

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

## **6. Conditions en cas de remboursement anticipé**

À tout moment, le demandeur a le droit de rembourser anticipativement, totalement ou en partie, le solde restant dû du crédit conformément au Code de droit économique. Il doit, dans ce cas, en aviser la SWCS ou le Guichet par lettre recommandée à la poste au moins 10 jours avant le remboursement.

Dans le cadre d'un crédit hypothécaire, une indemnité de remploi égale à 3 mois d'intérêts calculés au taux du crédit sur le capital remboursé anticipativement est due. Dans le cadre d'un prêt à tempérament, aucune indemnité n'est réclamée.

## **7. Conséquences en cas de non-respect des obligations du contrat**

Les impayés risquent d'avoir de graves conséquences pour les emprunteurs et de rendre plus difficile l'obtention d'un nouveau crédit. En effet, le défaut de paiement entraîne :

- La communication du défaut de paiement à la Centrale des crédits ;
- L'exigibilité immédiate du crédit et mise en œuvre des mesures d'exécution forcée ;
- L'application selon le type de prêt d'un taux d'intérêt majoré et des frais légaux ;
- La mise en œuvre de la cession de rémunération.

Ces mesures sont prises dans le respect des dispositions légales en vigueur.

## **8. Responsable du traitement des fichiers consultés**

La SWCS, inscrite à la BCE sous le numéro 0473771754, dont le siège social est sis à 6000 Charleroi rue de l'Ecluse, 10.

**Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent**

**Éditeur responsable:** Nathalie Ombelets, Directrice générale de la Société wallonne du crédit social  
Rue de l'Ecluse, 10 6000 Charleroi - TVA 0473.771.754 – RPM Charleroi