

# RAPPORT ANNUEL

Société wallonne  
du crédit social

Retour sur

20  
23



Le crédit au  de vos projets 





# SOMMAIRE

## **3 INTRODUCTION**

- 4 Les chiffres clés
- 5 Le mot de la directrice générale
- 6 La SWCS
- 7 La SWCS en 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 LES FAITS MARQUANTS DE 2023**

- 37 Le recouvrement de créances
- 38 Les réalisations marquantes

## **40 LES PERSPECTIVES 2024**

- 41 L'aboutissement de projets de longue haleine

## **43 CHIFFRES CLÉS DE LA PRODUCTION 2023**

# INTRODUCTION



# Les chiffres clés



**Crédits  
hypothécaires**

**2551**  
prêts

Montant prêté<sup>1</sup> :  
**456.442.624 €**

Montant moyen  
d'un prêt :  
**178.927 €**



**Prêts à taux  
zéro rénovation**

**7950<sup>2</sup>**  
prêts

Montant prêté<sup>3</sup> :  
**191.536.041 €**

Montant moyen  
d'un prêt :  
**24.093 €**



**Prêt à taux zéro  
location**

**1304**  
prêts

Montant prêté :  
**1.673.318 €**

Montant moyen  
d'un prêt :  
**1.283 €**

<sup>1</sup>dont 20.192.063€ de prêts travaux à taux 0%

<sup>2</sup>dont 995 crédits hypothécaires conclus conjointement à un crédit hypothécaire à taux

<sup>3</sup>dont 20.192.063€ de crédits hypothécaires

# Le mot de la directrice générale

Chère lectrice, cher lecteur,

C'est avec une immense fierté que je vous adresse ce mot en introduction de notre rapport annuel pour l'année 2023. Une année marquée par des réalisations exceptionnelles et des succès sans précédent pour la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS).

En effet, je suis ravie de vous annoncer que, pour la première fois de notre histoire, nous avons franchi la barre symbolique des 10.000 ménages accompagnés dans leur projet de vie, démontrant une parfaite collaboration entre la SWCS et ses précieux partenaires locaux que sont les guichets et les entités locales. Au total, ce sont ainsi 10.810 ménages qui se sont tournés vers nous pour des projets d'acquisition, de rénovation ou de location.

Ce résultat remarquable est en grande partie attribuable à l'essor de nos prêts à taux zéro pour la rénovation. Les rénopacks et/ou rénoprêts ont été dopés par la crise énergétique, ainsi que par la fin du dispositif du «compteur électrique qui tourne à l'envers», le 31 décembre 2023, incitant les Wallons à installer des panneaux photovoltaïques avant cette date butoir. En tout, ce sont 6.955 «réno» qui ont été octroyés.

Je tiens également à souligner la performance de notre prêt pour la garantie locative. Cette formule, progressant lentement mais sûrement, démontre son efficacité en offrant un soutien crucial aux personnes en situation précaire qui souhaitent trouver un logement. En 2023, nous avons comptabilisé 1.304 «GaLo».

Enfin, notre crédit hypothécaire reste solidement ancré en tant qu'alternative crédible au crédit bancaire, avec 2.551 ménages ayant fait appel à nos services durant l'année écoulée.

Indéniablement, 2023 restera dans les annales comme un grand cru pour la SWCS et ses partenaires. Ce succès est le fruit de notre engagement commun envers l'inclusion sociale et le soutien aux projets de vie des citoyens wallons.

Je tiens à exprimer ma gratitude à chacun des collaborateurs de la SWCS, des guichets et des entités locales pour leur dévouement et leur contribution à cette réussite collective.

Cordialement,



Directrice générale



# 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 wallonnes et wallons 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, dont les revenus des candidats-emprunteurs, le montant des travaux pour un prêt à taux zéro ou 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 ou hypothécaire) 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'inhabitabilité de l'habitation principale du candidat emprunteur suite à une calamité naturelle\*.

*\* calamité naturelle publique reconnue par le Gouvernement wallon*

## Crédit hypothécaire :

### Accesspack

Un crédit hypothécaire pour financer l'achat, la construction avec ou sans rénovation d'un premier logement en Wallonie. Le taux d'intérêt est fixé en fonction des revenus \* des candidats-emprunteurs. Les emprunteurs de moins de 35 ans bénéficient d'un taux préférentiel. Le montant du prêt peut couvrir 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2004
- Un nouveau règlement de prêts entre en vigueur

## 2009

- Le chèque logement est octroyé jusqu'au 31 décembre 2009.
- Au 1<sup>er</sup> 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 premier 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.





## La SWCS en quelques dates

### 2021

- Le financement de la garantie locative, au travers du prêt à tempérament 0% d'intérêt, voit le jour en mai 2021.
- D'abord pensé pour les habitations classiques, colocations et kots étudiants, le financement de la garantie locative est étendu au relogement temporaire au travers de la convention d'occupation précaire, en réponse aux terribles inondations de l'été 2021.

- Dans le cadre du Plan de Relance pour la Wallonie, le Gouvernement wallon décide, au sujet des crédits hypothécaires :
  - d'élargir le public-cible en augmentant le plafond des revenus éligibles;
  - de tenir compte de l'évolution des prix de l'immobilier en augmentant la valeur vénale maximale éligible;
  - de soutenir davantage les jeunes dans leur projet d'acquisition en octroyant une réduction de taux de 0,40%.

### 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 Henry, 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,
  - D'affirmer 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.

### 2023

- Les primes sont à nouveau réformées au 1er juillet 2023, afin d'inciter un maximum de Wallons à entreprendre des travaux de rénovation énergétique dans leur logement, tout en les aidant à faire face à l'augmentation des coûts des matériaux.
- Les montants de base des primes régionales et le plafond de subventionnement ont été revus à la hausse. L'audit Logement est quant à lui devenu moins contraignant, alors que les procédures de demande de primes sont simplifiées.
- Cette réforme aura impacté les produits liés à la rénovation, mais également le fonctionnement interne à la **SWCS**.

### 2024



# 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 2023 plus que jamais, de proposer des solutions concrètes.

### Équité

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<sup>er</sup> du Code wallon de l'habitation durable, la **SWCS** remplit exclusivement des missions de service public et les missions autorisées par le Gouvernement wallon. Le nouveau contrat de gestion 2022-2025 a été signé en 2022.

[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.

## Le financement de la SWCS

Pour exercer son activité, la **SWCS** emprunte sur le marché des capitaux via des appels d'offres, avec la garantie de la Wallonie. La Wallonie soutient la **SWCS** en lui versant une dotation annuelle qui couvre notamment le différentiel de flux entre les sources de financement et les crédits octroyés aux particuliers et aux guichets du crédit social.

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



### 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. C'est pourquoi la **SWCS**, les guichets et les entités locales sont agréés auprès de la FSMA.
- 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 - courtier

## À propos de la SWCS



### Le bilan social

Au 31 décembre 2023, la **SWCS** comptait **132 agents** ainsi que **5 stagiaires** rémunérés (IFAPME):

- **85 agents contractuels et 47 agents statutaires**
- **125 temps pleins et 7 temps partiels**
- **83 femmes et 49 hommes**

Le secteur du crédit social, ce sont aussi **18 guichets** agréés par la **SWCS** (depuis la fusion entre Building de Jumet et le Crédit social du Brabant Wallon de Nivelles, le 13 décembre dernier) ainsi que **6 entités** locales, qui représentent près de **110 personnes**.

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

### Sélections

Cette année a été marquée par **19 procédures** de sélection qui concernent des engagements dans tous les secteurs de la **SWCS**.

### Formations

Les chiffres de formation pour **2023** sont du même ordre que ceux de **2022** :

- **128 agents** formés ;
- **556 jours** de formation ;
- **4.067,7 heures** de formation

Ce qui fait une moyenne de **4,3 jours** de formation par agent et un taux de participation de **97%**.

La méthodologie s'adapte continuellement à la demande des agents :

- **84%** des formations ont été données en présentiel mais par des formateurs externes; (ou dans les locaux de la **SWCS** mais par des formateurs externes) ;
- **2,5%** des formations ont été données par les formateurs internes de la **SWCS** ;
- **13,5%** 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 des encadrants ;
- La formation des partenaires (Guichets et Entités locales) ;
- Les formations obligatoires de recyclages (CH, PAT et Assurances).

Différents outils ont facilité le travail des ressources humaines en **2023** :

- **Picsou** : ce logiciel permet l'encodage des déclarations de créances des agents ;
- **Progress** : ce logiciel permet la digitalisation de l'évaluation du personnel en plusieurs étapes ; la première étape est en place, il s'agit des CAIN (contrat d'activité individuel négocié). Suivront le bilan personnel et l'évaluation selon le du Code de la fonction publique.
- **Profil** : mis en place **depuis janvier 2023**, cette application web permet de voir et de 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.
- **CEBIR** : cette plateforme en ligne propose des tests psychométriques (instrument de mesure standardisé), est utilisée principalement pour des tests liés à Excel ou Word. CEBIR permet d'évaluer les agents et, éventuellement, de leur proposer des formations par la suite. Cette plateforme peut également être utilisée lors des élections, selon les compétences à évaluer.

## À propos de la SWCS

### Rémunération des membres du conseil d'administration

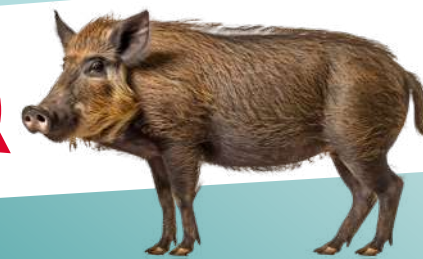
Les membres du Conseil d'administration de la **SWCS** sont nommés pour un mandat de 5 ans renouvelable et sont révoqués par le Gouvernement wallon. En application du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public, la rémunération brute perçue en 2023 par chaque administrateur 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 2023 (CA)	Présences rémunérées au Comité d'audit (Max 3)	Rémunération BRUTE perçue en 2023 (Comité Audit)	Rémunération BRUTE totale perçue en 2023
Lukalu Carl	Président du CA	01-12-23		1	1.515,64 €	N/A		<b>1.515,64 €</b>
Martin Nicolas	Président du CA	25-06-20	30-11-23	12	17.831,04 €	N/A		<b>17.831,04 €</b>
Brulard Yves	Vive-Président du CA	25-06-20		12	10.395,48 €	2	989,62 €	<b>11.385,10 €</b>
Barbaix Laurence	Administratrice	19-09-13		8	3.958,48 €	N/A		<b>3.958,48 €</b>
Basseling Yves	Administrateur	15-02-18		12	5.937,72 €	N/A		<b>5.937,72 €</b>
Chaufoureau Léa	Administratrice	25-06-20		0	0,00 €	N/A		<b>0,00 €</b>
Ciccarella David	Administrateur	25-06-20		12	5.947,62 €	3	1.484,43 €	<b>7.432,05 €</b>
Deschamps Sébastien	Administrateur	13-02-14		12	5.937,72 €	N/A		<b>5.937,72 €</b>
Doyen Régis	Administrateur	19-09-13		12	5.937,72 €	3	1.484,43 €	<b>7.422,15 €</b>
Duhaut Françoise	Administratrice (*)	25-06-20		10	0,00 €	N/A		<b>0,00 €</b>
Fryns Michael	Administrateur	25-06-20		12	5.937,72 €	N/A		<b>5.937,72 €</b>
Gailly Marie-Anne	Administratrice	25-06-20		12	5.937,72 €	N/A		<b>5.937,72 €</b>
Leroy Natacha	Administratrice	25-06-20		12	5.937,72 €	N/A		<b>5.937,72 €</b>
Liessens Matthieu	Administrateur	25-06-20		11	5.442,91 €	N/A		<b>5.442,91 €</b>
Martin Céline	Commissaire du GW	05-03-20		12	5.937,72 €	3	1.484,43 €	<b>7.422,15 €</b>
Piron Gauthier	Commissaire du GW	03-10-19		12	5.937,72 €	3	1.484,43 €	<b>7.422,15 €</b>
(*) Voix consultative (SPW-TLPE), pas de jeton conformément aux statuts					<b>92.592,93 €</b>		<b>6.927,34 €</b>	<b>99.520,27 €</b>

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

Remarque : Il est à noter que, conformément à l'article 15bis, §1<sup>er</sup>, 5° 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



### 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 8 avis sur des matières aussi variées que la réforme des primes, la performance énergétique des bâtiments ou encore les nouvelles conditions de mise en location des logements sociaux.
- **Un dispositif Plan d'actions local** : ce partenariat doit rendre le parcours client le plus linéaire possible, en le canalisant et en le formatant de bout en bout. Activable à la demande des communes, des plateformes locales de rénovation ou de toute autre initiative au niveau local, il doit renforcer la collaboration entre les acteurs, chacun dans leur métier et leurs compétences. Aujourd'hui, ce dispositif comprend déjà les villes de Charleroi (Charl'isol), Namur et ses entités (En'Hestia), Liège (Liège énergie), Seraing (Eriges) et Mouscron. Viendront prochainement s'ajouter la Ville de La Louvière (Commune d'Haine-St-Pierre) via son projet « Renocity » et la Commune de Colfontaine, via un nouveau projet mené avec le guichet « La Prévoyance ».
- **De nombreux partenariats** : La SWCS fait partie de l'ACER (l'Alliance Climat Emploi Rénovation), qui réunit les acteurs du secteur en Wallonie souhaitant surmonter les défis liés à l'urgence climatique et aux impacts négatifs de la construction. L'ACER a pour objectif premier de rendre possible une accélération de la rénovation énergétique en Wallonie, en ciblant prioritairement les bâtiments occupés par les personnes en précarité énergétique. Cela doit, entre autres, permettre de réduire les inégalités, tout en améliorant le bien-être par le confort des habitats rénovés.

### Les ministres compétents

La **SWCS** est un organisme public qui dépend directement du Ministre du Logement en tant que ministre de tutelle mais aussi 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 collégalement. Par ailleurs, en application des décrets WBFIn, la SWCS est soumise à des obligations de rapportage envers les instances régionales.
- **L'audit interne** : il s'agit d'une activité indépendante et objective qui donne à la **SWCS** une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations, lui apporte des conseils pour les améliorer et contribue à créer de la valeur ajoutée. L'audit interne aide la **SWCS** à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus

de management des risques, de contrôle et de gouvernance en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité. Garant de cette indépendance, le comité d'audit, nommé par le Conseil d'administration, s'est réuni 5 fois en 2023.

- **L'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA)** : la FSMA a pour mission d'assurer la surveillance des marchés financiers et des sociétés cotées, d'agrée et de contrôler certaines catégories d'établissements financiers, de veiller au respect des règles de conduite par les intermédiaires financiers, de superviser la commercialisation des produits d'investissement destinés au grand public et d'exercer le contrôle dit « social » des pensions complémentaires. Depuis le 1er novembre 2015, la FSMA a pour nouvelle compétence de contrôler l'accès à la profession de prêteur et d'intermédiaire en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation.
- **Le Service Public Fédéral Economie (SPF Economie)** : la **SWCS** et ses partenaires sont soumis aux dispositions du Code de droit économique. À ce titre, ils doivent obtenir l'accord du SPF Economie quant à la conformité des modèles d'offres et de contrats de prêts utilisés. Les contrôles du respect de la réglementation en vigueur en matière de crédit sont exercés par le SPF Economie et se traduisent régulièrement par des inspections sur site.

# Les partenaires du crédit social

## Les guichets du crédit social

Depuis le 13 décembre 2023, la **SWCS** travaille en collaboration avec 18 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 2023 :

- Le 16 février 2023, le Gouvernement a procédé à la désignation des nouveaux administrateurs représentant la Région au sein des guichets de crédit social. Ceux-ci sont nommés pour une période de 5 ans, renouvelable.
- En 2023, le guichet « Building », situé à Jumet a procédé à une fusion par absorption du guichet « Crédit social de la Province du Brabant wallon » situé à Nivelles. Comme lors des fusions précédentes, l'objectif était de 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 13 décembre 2023, en s'assurant non seulement de conserver la même couverture territoriale à l'égard des candidats emprunteurs mais également de redynamiser et accroître la production des crédits sociaux en Brabant wallon.
- En 2023, 2551 crédits hypothécaires ont été octroyés pour un montant total de 456 millions €. La moyenne des crédits hypothécaires s'élève ainsi à 178.927 €, soit une légère augmentation du prêt moyen par rapport à 2022, qui enregistrait une moyenne de 176.345 €. La sortie de la crise sanitaire n'a donc pas encore permis de retrouver les prix d'avant inflation, malgré la baisse d'activité.

Pour assurer une bonne couverture du territoire wallon, la SWCS répartit son objectif de production annuelle en enveloppes pour les guichets. L'augmentation des prêts témoigne d'une activité soutenue en 2023. L'objectif est bien d'atteindre une production jusqu'à 100% de l'enveloppe disponible mais l'adaptation nécessaire aux réformes et exigences légales limite parfois la capacité d'absorption des demandes par les guichets et la possibilité pour la SWCS de répartir de façon plus lissée la production sur la Wallonie.

## Les partenaires du crédit social

### Carte

La carte ci-dessous positionne les 18 guichets du crédit social. Certains disposent d'antennes délocalisées assurant une plus grande proximité pour les candidats emprunteurs.



**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  
085/83.09.70  
info@credialys.be

**Crédit Social  
Logement**  
Chaussée de Heusy, 1-5  
4800 VERVIERS  
087/33.97.66  
csi.verviers@skynet.be

**Crédit à l'Épargne  
Immobilière**  
Rue de Tourcoing, 46  
7700 MOUSCRON  
056/33.17.67  
info@ceimouscron.be

**Building (Nivelles)**  
Avenue de Burlét, 1  
1400 NIVELLES  
071/35.28.12  
info@csbw.be

**Le Crédit  
hypothécaire O.  
Bricoult**  
Rue de la Station, 232 A  
6200 CHÂTELET  
071/38.30.43  
info@o-bricoult.be

**La Maison ouvrière  
de l'arrondissement  
de Charleroi**  
Rue de France, 34  
6000 CHARLEROI  
071/31.03.87  
suivi.maisonouvriere@gmail.com

**Crédissimo Hainaut**  
Quai Saint-Brice, 35  
7500 TOURNAI  
069/22.29.65  
info@credissimohainaut.be

**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 1<sup>er</sup>, 200  
6560 ERQUELINNES  
071/55.61.61  
p.desmet@tousproprietaires.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

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

**Building (jumet)**  
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 entités locales

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 et des Guichets de l'Énergie, 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.



### L'actualité 2023 :

- Les 6 entités locales ont permis à 674 ménages d'obtenir un prêt à taux zéro pour réaliser leurs travaux, parfois grâce à un accompagnement personnalisé. Elles ont également permis à 251 ménages d'obtenir un prêt pour une garantie locative, en leur donnant ainsi un accès à un logement.

## 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](mailto:yves.peigneur@cpascharleroi.be)

### Service Énergie du CPAS de Sambreville

Avenue Franklin Roosevelt, 14  
5060 SAMBREVILLE  
071/26.60.36  
[energieCPAS@sambreville.be](mailto:energieCPAS@sambreville.be)

### Province de Luxembourg Service Rénopack - Rénoprêt

Square Albert 1<sup>er</sup>, 1  
6700 ARLON  
063/21.26.61  
[ecopack@province-luxembourg.be](mailto:ecopack@province-luxembourg.be)



### Cadre de vie - Guichet Energie Logement

Place Communale, 1  
7100 LA LOUVIÈRE  
064/27.80.15  
[b.delalune@lalouviere.be](mailto: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](mailto:info@liegeenergie.be)

### FRCE Soignies

Place Verte, 32  
7060 SOIGNIES  
067/34.73.96  
[didier.clement@soignies.be](mailto:didier.clement@soignies.be)

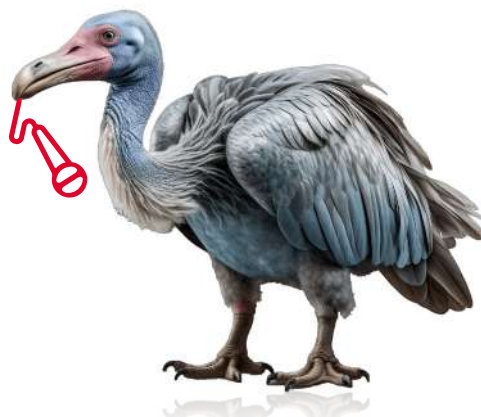
## DES PROJETS DE VIE

En tant que service public et alternative aux banques, la SWCS propose de concrétiser le projet de vie des ménages wallons<sup>1</sup> au moyen de différentes formules de prêts

Les R.I.G. mentionnés dans ce rapport annuel concernent les montants en vigueur en 2023.



# Devenir propriétaire



## L'histoire de Priscilla

C'est au cœur du pays de Herve, entre Liège et Verviers, que vit Priscilla, maman célibataire d'un petit garçon d'une dizaine d'années.

Début 2022, elle souhaite passer le cap et acheter sa propre maison. Priscilla prend alors contact avec l'un des guichets partenaires de la SWCS. « *Ma première simulation date de janvier 2022. Cela m'a permis d'avoir une projection claire quant à mes capacités d'emprunt. Je me suis alors mise en quête d'un bien.* » Quelques mois plus tard, elle jette son dévolu sur un ancien logement social, où elle s'imagine poursuivre sa vie avec son fils ».

Priscilla introduit alors une demande de crédit pour l'acquisition et la rénovation de ce logement. Toutefois, cette première demande est refusée. « *J'étais évidemment désespérée. Mais, après discussion avec mon gestionnaire de dossier, j'ai décidé de déposer un recours en démontrant ma capacité à respecter mes engagements, tout en revoyant la priorité des travaux de rénovation de ma future maison.* »

« *Ce projet, c'est celui de toute une vie. Je pense que ma détermination et mon sérieux ont fait pencher la balance.* »

Bien aidée par les conseils avisés du comité de crédit et de l'experte, Priscilla rentre un nouveau dossier, finalement accepté en mars 2023. « *C'était une période stressante, notamment parce que le bien que j'avais en vue était toujours en vente. Heureusement, tout s'est bien terminé, car j'ai notamment pu démontrer ma capacité à réaliser des économies tout en honorant chaque facture, en temps et en heure. J'ai également pu compter sur le suivi extraordinaire de l'experte de la SWCS.* »

Aujourd'hui, Priscilla et son fils habitent enfin leur maison, qui a déjà subi un lifting bien nécessaire. Avec le recul, elle revient sur le premier refus. « *Après la visite de l'experte et la réception du rapport j'ai mieux compris l'inquiétude que pouvait ressentir le comité de crédit à mon égard par rapport aux travaux envisagés au départ et l'insuffisance de ceux-ci au regard du label G. J'ai bien pris conscience de l'importance de prioriser des travaux d'isolation en premier lieu avant d'envisager des travaux de confort, comme l'achat d'une cuisine équipée, l'ouverture des baies ou le recouvrement du sol, qui pourront toujours être faits par la suite au fur à mesure de mes moyens.* »

## Informations liées à l'histoire :

Montant du prêt :  
**115,413€** pour le **crédit hypothécaire** à taux et **61.805,20€** pour le **crédit hypothécaire à 0%**

Durée du prêt :  
**25 ans**

Montant de la mensualité :  
**684€/mois**



### 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 2023. Les familles monoparentales, quant à elles, représentent 12,2% des ménages privés wallons.

### Un coup de pouce aux jeunes

Avec une attention toute particulière portée aux jeunes notamment grâce à un taux réduit avant 35 ans, dont ont pu profiter 73,4% de ses emprunteurs en 2023, la **SWCS** prouve également que la nouvelle génération peut non seulement rêver de devenir propriétaire mais surtout, 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 deux contient des revenus peu élevés (20.000 €). Selon Statbel, le revenu imposable net moyen par wallon atteignait un peu plus de 19.192€ en moyenne en 2021 (année de référence du RIG pour nos prêts accordés en 2023). La **SWCS** a donc permis à tout un pan de la population wallonne d'obtenir un crédit hypothécaire en dédiant ses prêts aux ménages de moins de 69.400 € de revenus imposables globalement, en 2023.

### Taux

Les taux pratiqués par la **SWCS** varient en fonction des revenus du ménage. Plus les revenus sont faibles, plus le taux est bas. Le taux le plus bas du tarif de la **SWCS** est généralement largement en-dessous des taux du marché ; ce n'est pas nécessairement le cas pour le taux le plus élevé du tarif. Le niveau de ses taux ne caractérise pas la **SWCS**, qui se positionne plutôt en tant qu'alternative aux banques. Elle permet aux personnes, qui n'entrent pas dans les conditions des banques traditionnelles, de tout de même prétendre à un crédit hypothécaire et d'adapter leur taux en fonction de leur revenu et de leur âge, notamment avec une baisse de taux de 0,40% pour les moins de 35 ans.

### Valeur vénale

La valeur vénale est une estimation de la valeur d'un logement sur le marché. À la **SWCS** en 2023, le montant à ne pas dépasser pour bénéficier d'un crédit est de 277.000 € (374.000 € pour les zones à forte pression immobilière). Le montant de 277.000 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

## L'histoire de Grégorry

Grégorry est citoyen d'un charmant petit village situé non loin de Tournai, enclavé entre deux frontières françaises, formant un U en Wallonie picarde. Propriétaire de sa maison, tout bascule lorsque sa santé se dégrade fortement, il y a quelques années. « Je souffrais déjà de handicap moteur au moment de l'acquisition de ma maison. Mais aujourd'hui, j'ai perdu l'usage de mes bras et de mes jambes. Je ne quitte plus ma chaise roulante, que je commande grâce à mon menton », précise le jeune homme, en toute transparence et avec un sourire à toute épreuve.

Heureusement, le Wiersien voit loin. Déjà, à l'achat de son bien, il avait anticipé ce que la vie aurait pu lui jouer comme tours, si bien que lorsque ses difficultés motrices ont augmenté, il était déjà en possession du terrain nécessaire à l'aménagement de son habitation. « J'ai pris le soin de tout penser dans les moindres détails, dès le premier jour. D'ailleurs, lorsque l'expert SWCS s'est déplacé à mon domicile pour effectuer l'audit logement préalable à l'introduction de mon dossier, il m'a félicité pour l'analyse poussée de mes besoins. »

Grégorry introduit alors un dossier pour un prêt rénovation à 0% dans le but de bâtir une annexe afin de pouvoir dormir au rez-de-chaussée, mais ce n'est pas tout. « Etant donné que je ne savais plus ouvrir

les portes par moi-même, ce qui était pour le moins dangereux en cas d'incident domestique, nous en avons profité pour installer des portes automatiques à l'avant et à l'arrière de la maison. Pour une personne comme moi, pouvoir emprunter à taux 0% permet de réaliser des tas d'autres aménagements vitaux avec l'argent économisé, en quelques sortes. »

**« J'ai déjà recommandé les services de la SWCS à des proches. A ma petite sœur, notamment »**

Une fois la demande introduite et le prêt accordé, le chantier a pu débiter. « Que ce soit par mail ou par téléphone, l'accompagnement a toujours été bienveillant et très professionnel. Je me félicite d'avoir un jour effectué les démarches auprès de la SWCS. »

Aujourd'hui propriétaire d'une maison parfaitement adaptée à ses besoins, Grégorry conclut. « Je n'ai jamais pensé déménager. Pour quoi faire ?! Je suis très bien chez moi, je compte bien y rester jusqu'à la fin ! »

## Informations liées à l'histoire :

Montant du prêt :  
**16.706,79€**

Durée du prêt :  
**9 ans**

Montant de la mensualité :  
**141,25€/mois**

TAEG : 0%



# 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 2023 près de 34 millions de tonnes de CO<sub>2</sub>-équivalents, soit 31% des émissions totales en Belgique. Le secteur résidentiel pèse pour 18% des émissions totales et l'énergie pour 8%. 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 104.400€

### 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.

### 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 de la mensualité sur base d'un système de préfinancement 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 des travaux de rénovation par l'équipe en charge, qui prend ensuite le relais.



# Louer un bien

## L'histoire de Rodrigue

Au milieu de l'hiver 2023, Rodrigue voit les soucis s'accumuler. Alors que les températures flirtent avec le zéro, son propriétaire lui signifie qu'il met un terme au bail de location et qu'il doit se trouver un nouveau logement. Ce même propriétaire refuse de lui rendre sa caution, en prétextant une augmentation des charges en raison du prix du gaz. Rodrigue est dos au mur, contraint de trouver d'urgence un nouveau logement et de l'argent, pour une nouvelle caution.

« À l'époque, je ne le cache pas, j'étais très inquiet. J'étais tellement dans le besoin que j'envisageais de demander à des amis de me prêter de l'argent, j'étais dans l'urgence. Heureusement, lors d'un rendez-vous au CPAS de ma commune, on m'a redirigé vers les services de la SWCS. Juste au bon moment. »

Mal voyant, Rodrigue éprouve quelques difficultés à introduire son dossier. Cependant, cet habitant de Quiévrain, près de la frontière française, n'est pas du genre à baisser les bras. « Je dois aussi signaler le soutien remarquable de la personne de contact, au sein de la SWCS. Elle m'a appelé de nombreuses fois, prenant le temps de répondre à toutes mes questions tout en m'aidant à remplir tous les documents nécessaires ».

« Si tous les services avaient cette qualité, le monde se porterait beaucoup mieux »

Rodrigue est à l'époque pressé par le temps. « On m'a promis que le dossier serait traité dans les cinq jours. Cinq jours plus tard, l'argent pour cette nouvelle garantie locative était versé. Parfait ! J'étais tellement soulagé... ».

Aujourd'hui, Rodrigue vit des jours heureux, dans son nouvel appartement. « Niveau logistique, je suis bien mieux situé aujourd'hui, puisque j'ai un accès direct aux commerces. D'un point de vue financier, je peux rembourser ce prêt sans intérêt, selon mes capacités financières. Cela n'a l'air de rien mais, ne roulant pas sur l'or, ces quelques dizaines d'euros que j'économise grâce au taux à 0% font toute la différence. ».

Quelques mois après ces péripéties, Rodrigue a retrouvé le sourire. De son propre aveu, il a « retrouvé le goût de vivre ».

## Informations liées à l'histoire :

Montant du prêt :  
**1.420€**

Nombre de mensualités :  
**12 mois**

Montant de la mensualité :  
**117,33€**





## 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 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.



## LES PRÊTS DE LA SWCS

Les R.I.G. mentionnés dans ce rapport annuel concernent les montants en vigueur en 2023.



# 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 277.000€** ou **374.000€** en zone de forte pression immobilière ;
- être utilisé en majorité à des  **fins privées**. Une utilisation professionnelle de l'habitation ne peut être autorisée que si elle n'excède pas 50% de la surface habitable, le cas échéant, après réalisation des travaux financés à l'aide du crédit ;
- être couvert par une assurance incendie auprès d'une compagnie du choix du demandeur, agréée par la FSMA et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le Guichet ;
- en cas de **restructuration** d'un bâtiment en logement, ce bâtiment doit en outre être âgé de **plus de 15 ans**.

### Concernant le candidat emprunteur

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

### 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 160.000 € pour acheter une maison. Les revenus imposables globalement du couple s'élèvent à 18.626,89 €. La durée du prêt est de 25 ans et le taux d'intérêt est de 2,70 % (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 11.719,39 € (prime unique) et les frais d'acte de crédit (frais de notaire) s'élèvent à 3.443,53 €, 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.



**Montant en capital du crédit 160.904€**  
**Durée du crédit 300 mois (25 ans)**  
**Taux d'intérêt débiteur annuel fixe 2,70%**  
**Montant d'un terme du crédit 735,50€/mois**  
Montant total des intérêts 59.746,18€  
Frais de dossier 40,00€  
Frais d'expertise 260,00€  
Prime unique d'assurance vie 11.719,39€  
Contribution de solidarité 298,37€  
Frais d'acte de crédit 3.443,53€  
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs)

### Montant total dû par les emprunteurs

(tel que défini par le Code de droit économique)

**164.012,74€**

**TAEG 2,81%**



**Remarque :** 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'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 de primes dans ce cadre, la réalisation d'un audit logement préalablement à la demande de prêt est obligatoire.

**Le « Rénopack SWCS » est un prêt à taux zéro destiné, quant à lui, à financer des travaux de rénovation qui concernent exclusivement la toiture et l'électricité. Ce type de prêt permet à l'emprunteur de bénéficier de primes sans passer par un audit.**

**La SWCS assure la gestion des primes relatives aux travaux financés par ces deux types de 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 mensualité 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 financés par le Rénopack et le Rénoprêt ?

- ✓ Réalisation d'un audit logement
- ✓ Remplacement de la couverture (toiture)
- ✓ Travaux de charpente
- ✓ Remplacement des corniches et zingeries
- ✓ Isolation du toit
- ✓ Isolation du toit avec un isolant biosourcé
- ✓ Mise en conformité des installations électriques
- ✓ Mise en conformité des installations gaz
- ✓ Assèchement des murs (infiltrations ou humidité ascensionnelle)
- ✓ Renforcement ou démolition/reconstruction des murs extérieurs instables
- ✓ Remplacement des supports (gîtage, hourdis, ...) des aires de circulation
- ✓ Isolation thermique des murs et/ou des sols en contact avec l'extérieur ou un espace non chauffé
- ✓ Isolation thermique des murs et/ou des sols en contact avec l'extérieur ou un espace non chauffé avec un isolant biosourcé
- ✓ Travaux de finition de sols qui ont été isolés
- ✓ Remplacement des menuiseries ou des vitrages en contact avec l'extérieur ou un espace non chauffé
- ✓ Installation d'une pompe à chaleur pour la production d'eau chaude
- ✓ Installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage ou chauffage d'eau chaude
- ✓ Installation d'une chaudière biomasse
- ✓ Installation d'un poêle biomasse
- ✓ Installation d'un chauffe-eau solaire
- ✓ Installation d'un système de ventilation simple flux centralisé ou décentralisé
- ✓ Installation d'un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur centralisé ou décentralisé
- ✓ Élimination de la mэрule ou tout champignon aux effets analogues
- ✓ Élimination du radon
- ✓ Amélioration des performances des installations de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire
- ✓ Augmentation de l'étanchéité à l'air
- ✓ Sécurité : stabilité (maçonnerie/planchers/fondations/charpente)
- ✓ Sécurité : prévention chute (gardes corps, escaliers, sols...)
- ✓ Étanchéité des menuiseries extérieures
- ✓ Ventilation
- ✓ Sanitaires : 1<sup>ère</sup> salle de bains, wc intérieur, eau chaude
- ✓ Assainissement des eaux, égouttage...
- ✓ Santé : plomb, CO, amiante, moisissures
- ✓ Configuration (hauteur, largeur, surface), surpeuplement
- ✓ Chauffage, cheminée
- ✓ Éclairage naturel
- ✓ Honoraires d'architecte, de géomètre,...
- ✓ Remplacement d'une chaudière par une chaudière à condensation
- ✓ Installation poêle à pellets (pour les locataires uniquement)
- ✓ Installation photovoltaïque
- ✓ Sécurisation contre les inondations
- ✓ Investissements visant à adapter le logement au handicap

# 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](http://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<sup>ème</sup> anniversaire si le prêt est un prêt à tempérament et 76<sup>ème</sup> 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 ; ent inférieurs ou égaux à ceux repris au point 2 du tarif.

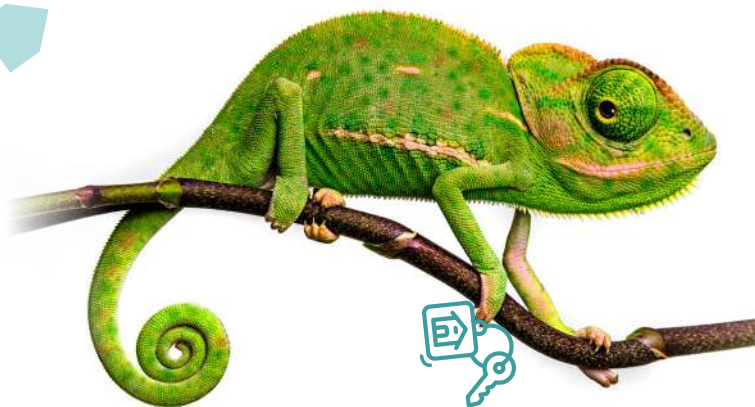
### Concernant les travaux

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



## 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 être **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 69.400€**, 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.

Le prêt de la garantie locative est un prêt à tempérament à zéro pourcent d'intérêt destiné à financer la garantie locative prévue dans le contrat de bail d'un logement, qu'il s'agisse d'une habitation classique, d'une colocation, d'un kot étudiant ou d'un relogement temporaire au travers d'une convention d'occupation précaire suite à l'inhabitabilité du logement principal du candidat emprunteur à cause de calamités naturelles reconnues par le Gouvernement wallon. Le prêt de la garantie locative ne peut pas dépasser 2 mois de loyer, exception faite pour les kots étudiants pour lesquels 3 mois de loyer sont acceptés. La durée de remboursement va de 24 mois (pour les kots étudiants) à 36 mois maximum (pour les autres types de bail), elle reste fixée par la **SWCS** en fonction de la capacité de remboursement des candidats emprunteurs (en tenant compte des charges financières existantes et futures) et de leur âge.



## 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 être 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 104.400€** ;
- 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 2 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 être 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 69.400€**, 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

### 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 650 €.

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

Montant du crédit	<b>650 €</b>
Durée maximale du crédit	<b>24 mois</b>
Taux d'intérêt débiteur annuel	<b>0 %</b>
Montant d'un terme du crédit	<b>27,08 €/mois</b>
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs et frais)	<b>0 €</b>
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	<b>650 €</b>
TAEG	<b>0 %</b>

	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. 69.400 €	max. 104.400€	max. 69.400€
MONTANT	max. 2 mois	max. 2 mois	max. 2 mois
REMBOURSEMENT	max. 36 mois	max. 24 mois	max. 36 mois
DOMICILIATION	Dans le mois	Pour les étudiants étrangers, nous demandons une inscription au registre des étrangers, à l'adresse de la location	Pas de domiciliation requise

## 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 ?

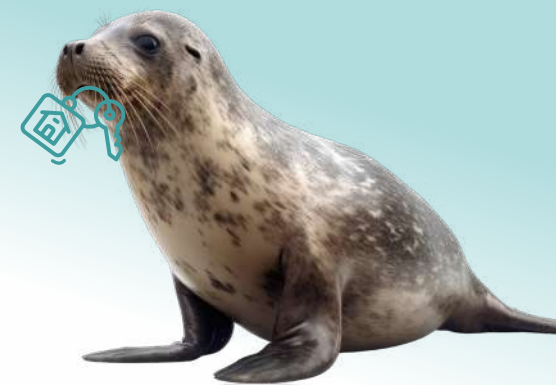
Montant du crédit	1.200 €
Durée maximale du crédit	36 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	0 %
Montant d'un terme du crédit	33,33 €/mois
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs et frais)	0 €
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	1200 €
TAEG	0 %

### 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 %



**LES FAITS  
MARQUANTS  
DE 2023**



# Le recouvrement des créances

Fin 2023, l'encours global de la SWCS totalisait **43.284 prêts pour 1.586.389.957 €** et le taux de contentieux global (soit le poids du contentieux dans l'encours) s'élevait à 2,1%.

Le nombre de prêts hypothécaires en cours est reparti à la hausse tout comme le montant de l'encours : **l'encours hypothécaire comptait 15.583 crédits hypothécaires pour 1.290.697.469 €**. Le montant moyen par prêt en cours s'élevait à 82.827€.

La qualité des crédits hypothécaires s'est améliorée par rapport à 2022 (passant de 2,8% de taux de contentieux à 2,6%); 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 27.701 prêts pour 295.692.488 €** se compose de 25.078 prêts permettant le financement de travaux de rénovation et de 2.623 prêts relatifs au financement d'une garantie locative pour un bail de résidence principale ou un bail de logement étudiant.

La qualité globale des prêts à tempérament est considérée comme bonne, se maintenant sous le seuil de 2% de taux de défaut, et comme excellente pour la production des prêts permettant le financement de travaux de salubrité et/ou économiseurs d'énergie (0,48 % de taux de contentieux). Le taux de contentieux des prêts relatifs au financement d'une garantie locative pour un bail de résidence principale ou un bail de logement étudiant est moins bon : 13,8% en nombre de dossiers.

**43.284** prêts

pour **1.586.389.957 €**

**15.583** crédits hypothécaires

pour **1.290.697.469 €**

**27.701** prêts à tempérament

pour **295.692.488 €**



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

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 par une équipe de professionnels, par téléphone, avec les nouveaux emprunteurs défaillants pour les conscientiser, les conseiller au mieux et les accompagner vers d'autres intervenants si nécessaire ;
3. Un accompagnement technique 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

## La SWCS toujours plus sollicitée



### Une alternative au secteur bancaire pour les crédits hypothécaires

L'envolée des taux d'intérêt observée en 2023 a logiquement freiné la demande au niveau du secteur bancaire, qui a assisté à un recul de près de 25% des crédits hypothécaires accordés durant l'année écoulée. Pourtant, sur la même période, la **SWCS** octroyait 2.551 prêts, déployant une nouvelle fois la totalité de ses capacités financières.

De plus, sur le marché des maisons mitoyennes, type de biens généralement acquis via des crédits sociaux, la **SWCS** s'est positionnée comme un des acteurs importants du secteur au cours de la dernière décennie, en atteignant une part de marché de 12,5%.

À l'heure où l'accès à la propriété se complexifie, en particulier pour les jeunes primo-acquéreurs, la **SWCS** se positionne plus que jamais comme une alternative au secteur bancaire pour les ménages à faibles revenus, qui rêvent de devenir propriétaires.

Ainsi, en 2023, près de 85% de nos crédits hypothécaires concernaient des ménages ayant des revenus imposables globalement (RIG) inférieurs à 34.900€, alors que plus de 70% de nos clients avaient moins de 35 ans.

### Une explosion des prêts à la rénovation

Depuis de nombreuses années déjà, la rénovation du bâti constitue une priorité pour la **SWCS**, qui entend permettre à de nombreux foyers d'améliorer leur confort de vie, tout en réduisant leur consommation d'énergie.

Avec une hausse de près de 60%, pour culminer à 7.950 prêts accordés (dont 995 crédits hypothécaires conclus conjointement à un crédit hypothécaire à taux), les dossiers liés à la rénovation n'auront jamais été aussi nombreux sur les bureaux de la **SWCS**, en 2023. Au total, pour aider à la rénovation, ce sont plus de 190 millions d'euros qui ont été prêtés aux ménages wallons sur cette période, soit une augmentation de près de 90 millions d'euros par rapport à l'année précédente. Un record.

### Profiter de la réforme des primes

Afin d'inciter un maximum de Wallons à entreprendre des travaux de rénovation énergétique dans leur logement, tout en les aidant à faire face à l'augmentation des coûts, les montants de base des primes régionales et le plafond de subventionnement ont été revus à la hausse au 1er juillet 2023. L'audit Logement est quant à lui devenu moins contraignant, alors que les procédures de demande de primes ont été simplifiées. Cette réforme aura impacté les produits liés à la rénovation, mais également le fonctionnement interne à la **SWCS**.

## Montant total prêté

2022  
103.111.784 €

2023  
191.536.041 €

**Variation**  
**+ 88.424.257€**

Si la conformité des installations gaz et électrique est un préalable obligatoire à toute demande de crédit auprès de la **SWCS**, il n'est désormais plus impératif de suivre l'ordre des travaux recommandés dans le rapport de l'auditeur.

Ce changement a eu pour effet d'accorder une place encore plus importante aux experts de la **SWCS**. Ceux-ci peuvent désormais accompagner l'emprunteur de manière poussée, en collaborant dans leur projet de rénovation, tout en faisant profiter de leur bagage technique.

D'autre part, au vu de l'augmentation des dossiers, un projet pilote a vu le jour au sein de la **SWCS**. Celui-ci consiste à tester un nouveau profil d'agents, uniquement attaché à l'aspect technique, c'est-à-dire aux travaux. En effet, tous les dossiers ne nécessitent pas une analyse technique poussée. C'est pourquoi ce nouveau type d'agents ira à l'essentiel, rendant des avis ciblés et précis, tout en permettant de dégager du temps pour les dossiers nécessitant une analyse plus approfondie.

## Les réalisations marquantes



### Un simulateur de primes SWCS

La réforme a également eu pour effet de modifier le calcul des primes. Désormais, celui-ci est basé sur les surfaces, ce qui offre une meilleure prévisibilité des primes ainsi qu'une plus grande transparence.

C'est pourquoi, afin de permettre aux clients de conserver l'accès aux produits, les équipes de la **SWCS** ont travaillé sans relâche pour concevoir, au plus vite, un nouveau simulateur de primes, dans la foulée de la réforme. Cette réactivité démontre, une fois de plus, la grande adaptabilité du personnel.



### Intensifier le digital

Fin novembre, la **SWCS** se dotait d'un tout nouveau site web. Plus intuitif mais aussi plus moderne, il permet de répondre plus précisément aux attentes des futurs emprunteurs, tout en améliorant la notoriété de la **SWCS** et ses produits.

La **SWCS** continue également de faire évoluer sa plateforme AppiCrédit, qui permet aux candidats emprunteurs de réaliser, en ligne et depuis chez eux, toute une série d'opérations autour des prêts à tempérament relatifs aux travaux ou aux garanties locatives. Une stratégie payante ; en 2023, près de 70% des dossiers introduits à la **SWCS** pour ces deux types de produits étaient des dossiers digitaux.

**LES PERSPECTIVES  
2024**





# L'aboutissement de projets de longue haleine

Soucieuse de proposer un service optimal à ses emprunteurs et à son personnel, la **SWCS** n'a de cesse **d'améliorer ses outils et procédures**. Durant les prochains mois, ce sont ainsi trois projets majeurs qui bousculeront le quotidien de la société.

## Néo

Ce projet d'envergure, initié en 2022, verra son aboutissement à l'été 2024. D'ici quelques mois, Néo sera le **nouveau logiciel de gestion administrative et financière des prêts et des avances aux guichets partenaires**, soit le cœur du métier de la SWCS.

Ce nouveau système, parfaitement adapté à la réalité de la société, est à la fois plus récent et plus performant que le précédent. Le basculement vers Néo sera l'un des événements marquants de l'année à venir,

## Processus décisionnel accéléré

Lancé en toute fin d'année 2023, ce programme de scoring doit totalement déployer ses ailes en 2024. Concrètement, il s'agit **d'un dispositif de prise de décisions accélérées, basé sur ces critères prédéfinis**. Dans un premier temps, il vise les dossiers PAT Travaux, de type Rénoprêt, pour un montant maximal de 10.000 €.

Ainsi, lorsqu'un dossier complet est soumis à la **SWCS** et qu'il présente tous les éléments techniques et financiers favorables à la décision d'octroi du crédit, c'est ce programme de gestion des demandes

de crédits qui, automatiquement, prend la décision d'octroi, sans passer par le Comité de crédit.

Ce système de scoring permet un gain de temps conséquent, à la fois pour ;

- la **SWCS**, dont les agents et le Comité de crédit peuvent se concentrer davantage sur les dossiers qui nécessitent une analyse plus poussée, tenant compte des impacts financiers et des besoins des emprunteurs ;
- les guichets, qui instruisent les dossiers ;
- les clients, qui obtiennent une décision rapidement.

## Grimoire

Ce logiciel de gestion des documents doit, lui aussi, être totalement implémenté dans le travail quotidien des agents de la **SWCS**, dans le courant de l'année 2024.

Grimoire **permet la génération de documents automatisés**, partageant les mêmes paramètres et développant une identité visuelle, en incorporant de nouvelles logiques de communication à destination des clients.

Cette harmonisation des documents doit les rendre plus clair pour emprunteurs, tout en permettant de réduire le temps de réponse et/ou de réaction de la **SWCS**.



## L'évolution d'AppiCrédit

Appicrédit, l'application de gestion des prêts en ligne de la **SWCS**, poursuit son développement. Si, aujourd'hui, près de 70% des dossiers introduits à la SWCS le sont via cette application, l'ambition est d'atteindre la barre des 80% de dossiers introduits à moyen terme.

Pour atteindre cet objectif, certaines opérations, telles que l'inscription à deux emprunteurs, seront simplifiées, tandis que l'interface sera retravaillée pour la rendre plus attrayante.

À ce titre, le retour des utilisateurs, via un formulaire de satisfaction, est d'une aide précieuse pour apporter nombre d'ajustements.

## L'aboutissement de projets de longue haleine

### Aller plus loin dans la collaboration avec les écoles

La participation de la **SWCS** aux portes-ouvertes d'universités (telle que l'UNamur) se poursuivra en 2024, dans le but de renseigner et d'aider les étudiants et les parents d'étudiants à la recherche d'un kot, lors la rentrée académique suivante.

La volonté est également de mettre à profit les liens avec le monde de la Recherche, afin de tirer du savoir des données acquises ces dernières années, par la **SWCS**. Les résultats dégagés devront permettre d'ajuster et / ou d'affiner certaines orientations clients.

L'utilisation de l'intelligence artificielle ou d'algorithmes complexes dans l'analyse des bâtiments constituera également l'un des grands défis des mois et années à venir.



# CHIFFRES CLÉS DE LA PRODUCTION 2023



# CHIFFRES CLÉS DE LA PRODUCTION 2023

## PRODUCTION 2023

<b>A. CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES.....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
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
7.1. EVOLUTION ANNUELLE DE LA PRODUCTION DES GUICHETS EN VOLUME ABSOLU.....	12
7.2. 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>B.</b>	<b>PRÊTS À TEMPÉRAMENT À LA RÉNOVATION .....</b>	<b>22</b>
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
<b>C.</b>	<b>PRÊTS À TAUX 0% À LA RÉNOVATION .....</b>	<b>27</b>
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
<b>D.</b>	<b>GALOPRÊTS .....</b>	<b>30</b>
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

**178.927 €**



DURÉE

**348**  
(mois)



MENSUALITÉS

**768,63 €**



ENDETTEMENT

**28 %**



QUOTITÉ

**94,2%**



TAUX FIXE

**100%**



### SECTEUR BANCAIRE CLASSIQUE

#### ZOOM SUR LES CHIFFRES CLÉS



MONTANT

**196.000 €**  
vs 203.000 €



DURÉE

**234**  
(mois) vs 223



MENSUALITÉS

**1.097 €**  
vs 956 €



ENDETTEMENT

**40%**  
vs 39%



QUOTITÉ

**72%**  
vs 73%



TAUX FIXE

**97%**  
vs 87%

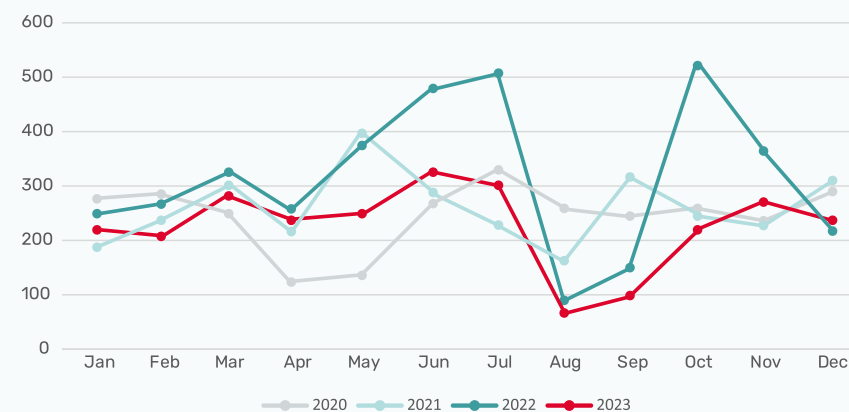
<https://www.bnpparibasfortis.com/fr/newsroom/communique/en-d%C3%A9pit-d-un-march%C3%A9-immobilier-en-recul-en-2023-les-jeunes-continuent-d'acc%C3%A9der-%C3%A0-la-propri%C3%A9t%C3%A9>

## 1. Évolution mensuelle

2023	Dossiers immatriculés		Offres		Actes	
	Nb	Montants	Nb	Montants	Nb	Montants
Janvier	218	37.825.196 €	287	50.264.883 €	238	43.818.475 €
Février	207	37.102.429 €	248	42.826.806 €	290	51.835.809 €
Mars	288	51.328.661 €	257	45.869.780 €	304	55.389.071 €
Avril	242	41.710.016 €	192	33.712.818 €	180	31.603.675 €
Mai	240	43.487.573 €	204	35.556.607 €	178	30.409.129 €
Juin	327	56.760.830 €	285	50.658.429 €	242	43.163.607 €
Juillet	303	53.154.591 €	213	37.686.627 €	223	39.887.235 €
Août	59	10.053.308 €	211	37.128.471 €	224	40.190.101 €
Septembre	99	18.221.180 €	150	27.771.060 €	201	35.849.267 €
Octobre	227	39.365.802 €	150	26.257.836 €	216	39.092.989 €
Novembre	278	48.243.168 €	152	26.330.109 €	136	24.437.204 €
Décembre	236	41.179.736 €	138	25.746.721 €	119	20.766.061 €
<b>Total</b>	<b>2.724</b>	<b>478.432.491 €</b>	<b>2.487</b>	<b>439.810.148 €</b>	<b>2.551</b>	<b>456.442.624 €</b>

## Évolution mensuelle des immatriculations

Immatriculations de 2020 à 2023



Les taux ont été augmenté à trois reprises en 2023, compte tenu de l'augmentation du coût de financement de la **SWCS** et de l'évolution des taux hypothécaires dans le secteur bancaire.

La première adaptation a eu lieu le 15 janvier avec une augmentation de 20 points de base pour tous les tarifs (1 à 8).

Le 1<sup>er</sup> août, une deuxième adaptation des taux est enregistrée avec une augmentation de 40 points de base pour les tarifs 1 à 7 et de 20 points de base pour le tarif 8.

Enfin, le 04 décembre, une dernière hausse des tarifs, entre 10 et 35 points de base, pour les tarifs 4 à 8, a eu lieu.

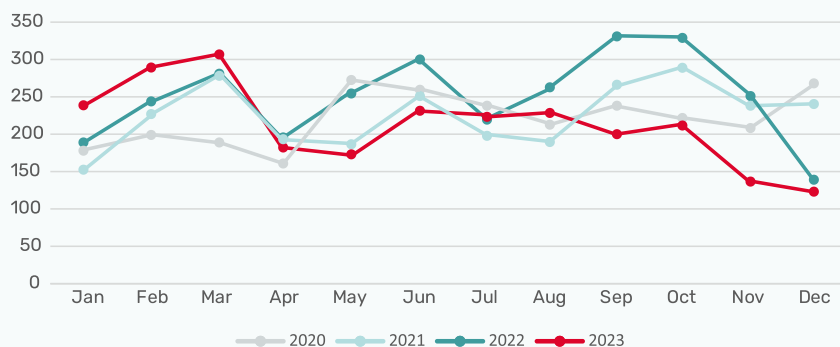
2. Évolution annuelle des offres et des actes

La SWCS a atteint en 2022 son plus haut niveau d'activité depuis 2009, en termes de montants prêtés. 2023 est en léger recul.

2023 a démarré avec un niveau plus élevé que les années précédentes pour se tasser ensuite sous l'effet conjugué de la hausse des taux et d'enveloppes moins importantes qu'en 2022.

Évolution mensuelle des actes

Actes de 2020 à 2023



	Offres		Actes	
	Nb	Montants	Nb	Montants
2007	3.965	348.799.476 €	3.849	331.300.330 €
2008	4.993	499.064.732 €	4.738	467.248.857 €
2009	5.416	582.889.148 €	5.693	613.702.846 €
2010	3.276	327.592.888 €	2.632	261.116.040 €
2011	3.467	359.586.722 €	3.663	381.603.062 €
2012	2.967	316.542.780 €	2.725	286.422.920 €
2013	3.086	342.949.774 €	3.101	347.689.962 €
2014	2.779	313.749.863 €	2.675	299.704.054 €
2015	3.011	362.490.147 €	2.816	339.187.013 €
2016	2.381	298.429.571 €	2.411	298.402.749 €
2017	2.979	409.852.972 €	2.944	404.070.228 €
2018	2.577	353.369.856 €	2.410	329.278.282 €
2019	2.798	403.262.564 €	2.677	384.922.910 €
2020	2.752	429.293.408 €	2.663	411.288.033 €
2021	2.901	472.145.134 €	2.689	436.497.125 €
2022	3.205	570.141.642 €	2.972	524.107.362 €
<b>2023</b>	<b>2.487</b>	<b>439.810.148 €</b>	<b>2.551</b>	<b>456.442.624 €</b>



## 3. Actes par catégorie de revenus

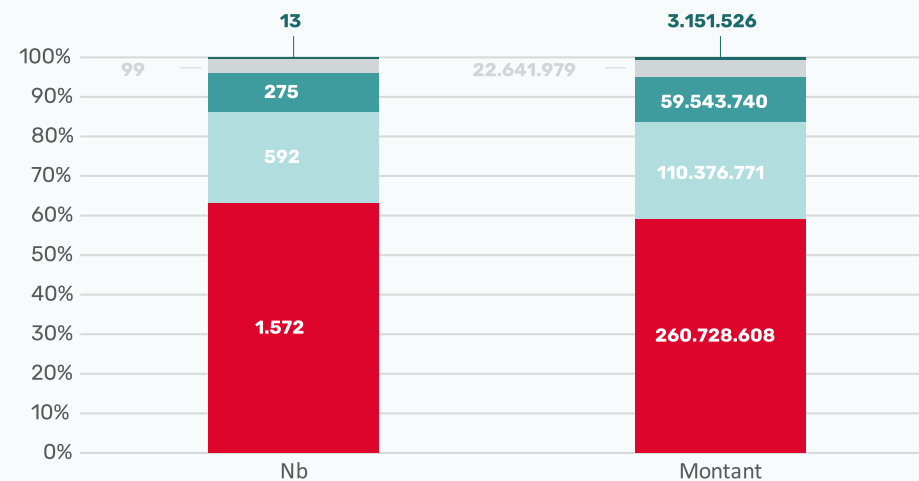
### 3.1 Accesspack

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
	Nb	%	Montant	%
C1	960	61,7%	158.674.058	57,1%
C2	359	23,1%	66.342.478	24,2%
C3	166	10,7%	36.180.918	13,0%
C4	60	3,9%	13.756.887	5,0%
C5	11	0,7%	2.744.349	0,7%
<b>Total</b>	<b>1.556</b>	<b>100,0%</b>	<b>277.698.689</b>	<b>100,0%</b>

### 3.2. Prêts mixtes (accesspack + éco/réno)

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
	Nb	%	Montant	%
C1	612	61,5%	102.054.550	57,1%
C2	233	23,4%	44.034.294	24,6%
C3	109	11,0%	23.362.822	13,1%
C4	39	3,9%	8.885.091	5,0%
C5	2	0,2%	407.128	0,2%
<b>Total</b>	<b>995</b>	<b>100,0%</b>	<b>178.743.935</b>	<b>100,0%</b>

## Production totale



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

Les 5 guichets ayant instruit le plus de crédits hypothécaires sont, comme en 2022, TCL (362 prêts), Credissimo (287 prêts), Tous Propriétaires (193 prêts), la Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut (186 prêts) et la Terrienne du Crédit Social (174 prêts). Ils représentent 47% de la production totale.

Une fusion par absorption a été réalisée en 2023 entre les guichets Building SA (Jumet) et Crédit Social de la Province du Brabant-Wallon. On ne peut encore comptabiliser d'impact réel, étant donné que la fusion s'est faite en fin d'année 2023, raison pour laquelle la production des deux guichets figure distinctement dans chacun des tableaux.

Guichet	Siège	Accesspack	Prêt mixte	Total
Crédit Social de la Province du Brabant wallon	Nivelles	16	11	27
Building	Jumet	29	24	53
Crédit à L'Epargne Immobilière	Mouscron	30	15	45
La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi	Charleroi	49	68	117
Credissimo Hainaut	Tournai	42	52	94
La Prévoyance	La Louvière	45	46	91
Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult	Châtelet	66	47	113
Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis	Châtelet	75	65	140
Le Petit Propriétaire	Tournai	32	36	68
Tous Propriétaires	Erquennes	89	104	193
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	Ath	98	88	186
Credissimo	Seraing	256	31	287
Crédit Social Logement	Verviers	49	44	93
L'Ouvrier Chez Lui (Crédialys)	Huy	57	53	110
Le Travailleur chez lui (TCL)	Liège	284	78	362
Société de Crédit pour Habitations sociales	Malmédy	18	29	47
Crédit Social du Luxembourg	Arlon	85	43	128
Terrienne du Luxembourg	Marche	106	68	174
ProxiPrêt	Wierde	99	63	162
Société wallonne du crédit social (SWCS)	Charleroi	31	30	61
<b>Total</b>		<b>1.556</b>	<b>995</b>	<b>2.551</b>

**4.2. En montant de crédits octroyés**

Guichet	Accesspack	Prêt mixte	Total
Crédit Social de la Province du Brab.Wallon	3.189.113 €	2.485.631 €	5.413.374 €
Building S.A.	5.317.909 €	4.332.924 €	9.297.049 €
Crédit À L'Epargne Immobilière	4.843.626 €	2.432.474 €	7.025.978 €
La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi	8.053.365 €	11.264.141 €	18.171.640 €
Credissimo Hainaut	7.796.951 €	9.229.723 €	15.958.077 €
La Prévoyance S.A.	7.105.572 €	8.074.738 €	14.110.287 €
Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult	11.128.208 €	7.850.515 €	18.140.505 €
Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis	11.637.229 €	10.386.218 €	20.783.425 €
Le Petit Propriétaire S.A.	5.380.026 €	6.276.437 €	10.890.462 €
Tous Propriétaires S.A.	15.010.745 €	17.065.509 €	29.647.960 €
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	16.633.955 €	14.668.991 €	29.319.411 €
Credissimo S.A.	47.402.251 €	5.852.811 €	52.429.156 €
Crédit Social Logement S.C.R.L	8.317.521 €	8.484.039 €	15.855.310 €
Credialys	10.793.325 €	10.339.622 €	20.097.854 €
Le Travailleur chez lui S.A. (TCL)	52.764.196 €	14.532.763 €	66.040.033 €
Société de Crédit pour Habitations sociales	3.167.522 €	5.757.167 €	8.289.467 €
Crédit Social du Luxembourg	15.719.503 €	8.012.052 €	23.012.557 €
La Terrienne du Crédit Social	19.193.702 €	13.075.679 €	30.783.502 €
Proxiprêt S.A.	18.076.674 €	12.459.674 €	29.441.466 €
Société wallonne du crédit social (SWCS)	6.167.294 €	6.162.829 €	11.543.050 €
<b>Total</b>	<b>277.698.689 €</b>	<b>178.743.935 €</b>	<b>456.442.624 €</b>

Le montant moyen prêté en 2023 s'élève à 178.927 € (456.442.624 € pour 2551 dossiers).

Le guichet avec le montant moyen prêté le plus faible (157.310 €) est le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis de Châtelet. Ce guichet fait pourtant partie du top 10 en nombre de crédits octroyés, avec 140 dossiers.

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

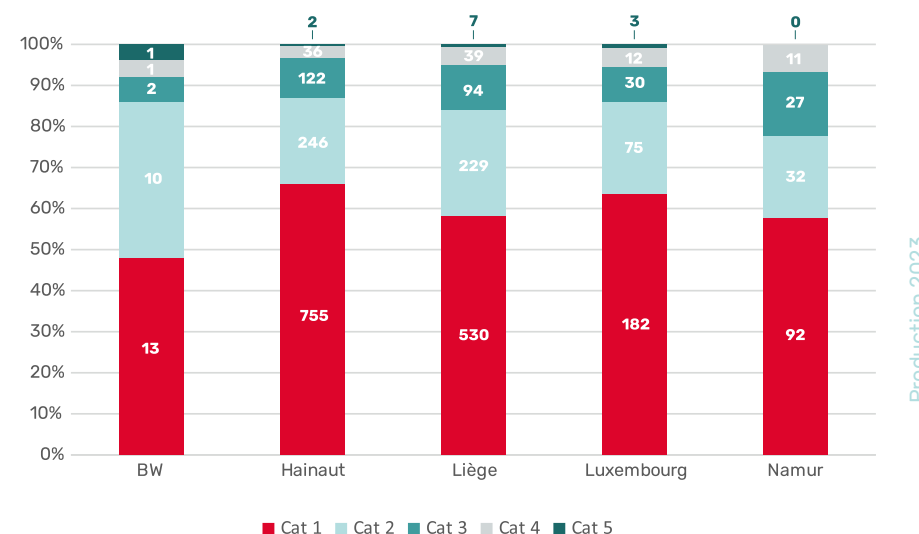
Guichet	Moyenne/ Guichet
Building SA	210.176 €
Société Wallonne du Crédit Social (SWCS)	202.133 €
Credialys	192.118 €
Société de Crédit pour Habitations Sociales	189.887 €
Proxiprêt S.A.	188.496 €
Le Travailleur chez lui S.A. (TCL)	185.903 €
Credissimo S.A.	185.558 €
La Terrienne du Crédit Social	185.456 €
Crédit Social du Luxembourg	185.403 €
Crédit Social de la Province du Brab. Wallon	182.091 €

## 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	13	10	2	1	1	27
Building S.A.	31	13	6	3	-	53
Crédit A L'Epargne Immobilière	26	13	5	1	-	45
La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi	84	22	4	7	-	117
Credissimo Hainaut	60	19	12	3	-	94
La Prévoyance S.A.	54	28	7	2	-	91
Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult	67	26	15	5	-	113
Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis	100	27	12	1	-	140
Le Petit Propriétaire S.A.	43	14	8	2	1	68
Tous Propriétaires S.A.	134	32	20	7	-	193
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	125	36	21	4	-	186
Credissimo S.A.	163	81	29	12	2	287
Crédit Social Logement S.C.R.L	55	22	9	7	-	93
Credialys	64	32	11	3	-	110
Le Travailleur chez lui S.A. (TCL)	222	81	38	16	5	362
Société de Crédit pour Habitations sociales	26	13	7	1	-	47
Crédit Social du Luxembourg	79	31	13	4	1	128
La Terrienne du Crédit Social	103	44	17	8	2	174
Proxiprêt S.A.	92	32	27	11	-	162
Société wallonne du crédit social (SWCS)	31	16	12	1	1	61
<b>Total</b>	<b>1.572</b>	<b>592</b>	<b>275</b>	<b>99</b>	<b>13</b>	<b>2.551</b>

### Crédits octroyés par catégorie et par province (guichets)



Les prêts pour des emprunteurs relevant de la catégorie des revenus les plus faibles, dite « Catégorie 1 » représentent 62%. Deux guichets du Hainaut sont nettement supérieurs à cette moyenne avec plus de 70% d'emprunteurs relevant de la catégorie 1, à savoir :

- La Maison Ouvrière et Le Crédit Social
- Les Petits Propriétaires réunis.

Deux guichets sont quant à eux nettement sous la moyenne du secteur :

- La Société de Crédit pour Habitations Sociales (51%)
- Le Crédit Social Province Brabant Wallon (48%).

**5.2. 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	2.509.195 €	2.107.333 €	499.462 €	247.458 €	311.296 €	5.674.744 €
Building S.A.	5.271.008 €	2.436.917 €	1.299.303 €	643.604 €	-	9.650.832 €
Crédit A L'Epargne Immobilière	3.966.127 €	2.374.710 €	772.730 €	162.533 €	-	7.276.100 €
La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi	13.120.594 €	3.892.099 €	846.986 €	1.457.827 €	-	19.317.506 €
Credissimo Hainaut	10.363.118 €	3.523.917 €	2.481.029 €	658.609 €	-	17.026.674 €
La Prévoyance S.A.	8.668.868 €	4.603.600 €	1.445.323 €	462.520 €	-	15.180.310 €
Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult	10.982.347 €	4.238.935 €	3.029.891 €	727.550 €	-	18.978.723 €
Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis	14.685.367 €	4.589.500 €	2.527.010 €	221.569 €	-	22.023.446 €
Le Petit Propriétaire S.A.	6.888.647 €	2.609.496 €	1.624.132 €	388.383 €	145.804 €	11.656.462 €
Tous Propriétaires S.A.	20.589.763 €	5.654.968 €	4.420.713 €	1.410.809 €	-	32.076.254 €
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	20.333.177 €	5.786.334 €	4.267.309 €	916.126 €	-	31.302.946 €
Credissimo S.A.	28.194.001 €	15.646.769 €	6.108.699 €	2.768.546 €	537.047 €	53.255.062 €
Crédit Social Logement S.C.R.L	9.195.907 €	4.021.691 €	1.802.323 €	1.781.639 €	-	16.801.560 €
Credialys	11.475.251 €	6.284.306 €	2.626.658 €	746.732 €	-	21.132.947 €
Le Travailleur chez lui S.A. (TCL)	37.981.756 €	15.685.442 €	8.562.229 €	3.812.351 €	1.255.181 €	67.296.959 €
Société de Crédit pour Habitations sociales	4.160.530 €	2.838.069 €	1.636.048 €	290.042 €	-	8.924.689 €
Crédit Social du Luxembourg	13.832.215 €	5.717.986 €	2.810.330 €	1.109.650 €	261.374 €	23.731.555 €
La Terrienne du Crédit Social	17.447.848 €	8.967.619 €	3.572.490 €	1.866.290 €	415.135 €	32.269.382 €
Proxiprêt S.A.	15.204.359 €	6.078.016 €	6.502.758 €	2.751.215 €	-	30.536.348 €
Société wallonne du crédit social	5.858.529 €	3.319.064 €	2.708.316 €	218.524 €	225.690 €	12.330.123 €
<b>Total</b>	<b>260.728.608 €</b>	<b>110.376.771 €</b>	<b>59.543.740 €</b>	<b>22.641.979 €</b>	<b>3.151.526 €</b>	<b>456.442.624 €</b>
<b>Moyenne</b>	<b>165.858 €</b>	<b>186.447 €</b>	<b>216.523 €</b>	<b>228.707 €</b>	<b>242.425 €</b>	<b>178.927 €</b>

Le montant moyen prêté le plus bas se trouve naturellement dans la catégorie 1 (165.858 €).

6. Proportion de prêts mixtes dans guichets

Guichet	% prêts mixtes
Crédit Social de la Province du Brab.Wallon	40,7%
Building S.A.	45,3%
Crédit A L'Epargne Immobilière	33,3%
La Maison Ouvrière de l'Arrond. Charleroi	58,1%
Credissimo Hainaut	55,3%
La Prévoyance S.A.	50,5%
Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult	41,6%
Le Crédit Social et les Petits Propriétaires réunis	46,4%
Le Petit Propriétaire S.A.	52,9%
Tous Propriétaires S.A.	53,9%
Société Terrienne de Crédit Social du Hainaut	47,3%
Credissimo S.A.	10,8%
Crédit Social Logement S.C.R.L	47,3%
Credialys	48,2%
Le Travailleur chez lui S.A. (TCL)	21,5%
Société de Crédit pour Habitations sociales	61,7%
Crédit Social du Luxembourg	33,6%
La Terrienne du Crédit Social	39,1%
Proxiprêt S.A.	38,9%
Société wallonne du crédit social (SWCS)	49,2%
<b>Total</b>	<b>39,0%</b>

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

Après un démarrage poussif de la formule mixte en 2017, la proportion a aujourd'hui doublé pour atteindre 39,0% en 2023. 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, le 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	2023
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 €	5.674.744 €
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 €	9.650.832 €
1102 – Crédit à L'Épargne 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 €	7.276.100 €
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 €	19.317.506 €
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 €	17.026.674 €
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 €	15.180.310 €
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 €	18.978.723 €
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 €	22.023.446 €
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 €	11.656.462 €
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 €	32.076.254 €
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 €	31.302.946 €
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 €	53.255.062 €
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 €	16.801.560 €
1203 – Credialys	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 €	21.132.947 €
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 €	67.296.959 €
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 €	8.924.689 €
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 €	23.731.555 €
1307 – La Terrienne du Crédit Social	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 €	32.269.382 €
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 €	30.536.348 €
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 €	12.330.123 €
<b>Total</b>	<b>347.666.699 €</b>	<b>299.704.054 €</b>	<b>339.187.013 €</b>	<b>298.402.749 €</b>	<b>404.070.228 €</b>	<b>329.278.282 €</b>	<b>384.922.910 €</b>	<b>411.288.033 €</b>	<b>436.497.125 €</b>	<b>524.107.362 €</b>	<b>456.442.624 €</b>

Les guichets sont passés de 22 en 2021 au nombre de 19 en 2022 suite à trois<sup>1</sup> fusions par absorption dont deux en 2021 et une en 2022. En fin 2023, les guichets du Crédit Social de la Province du Brabant Wallon (Nivelles) et la Building SA (Jumet) ont fusionné à leur tour.

<sup>1</sup> Les guichets absorbés sont : Terrienne du Luxembourg, Proxiprêt et l'Ouvrier chez lui qui deviendra Credialys.

## 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	2023
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%	1,2%
1101 – Building S.A.	2,7%	2,6%	2,6%	2,8%	2,5%	1,9%	2,2%	2,3%	2,1%	3,0%	2,1%
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%	1,6%
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%	4,2%
1105 – CREDISSIMO Hainaut	4,0%	4,5%	4,6%	4,8%	4,4%	4,0%	3,9%	3,3%	3,0%	3,3%	3,7%
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%	3,3%
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%	4,2%
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%	4,8%
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%	2,6%
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%	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%	7,0%
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%	6,9%
1201 – Credissimo S.A.	16,3%	15,5%	18,1%	16,8%	14,8%	14,5%	12,4%	12,5%	13,1%	11,3%	11,7%
1202 – Crédit Social Logement	3,3%	2,6%	2,6%	1,9%	3,0%	3,1%	3,9%	3,2%	3,1%	3,4%	3,7%
1203 – Credialys	2,7%	2,7%	2,1%	1,5%	2,4%	2,1%	2,3%	2,5%	2,0%	6,7%	4,6%
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%	14,7%
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%	2,0%
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%	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%	5,2%
1307 – Terrienne du Luxembourg	3,4%	3,3%	3,1%	2,7%	4,0%	2,8%	3,5%	4,2%	3,6%	6,2%	7,1%
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%	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%	6,7%
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%	0,0%
9999 – SWCS	0,2%	0,2%	0,3%	0,1%	0,3%	0,4%	0,3%	0,9%	0,7%	2,5%	2,7%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

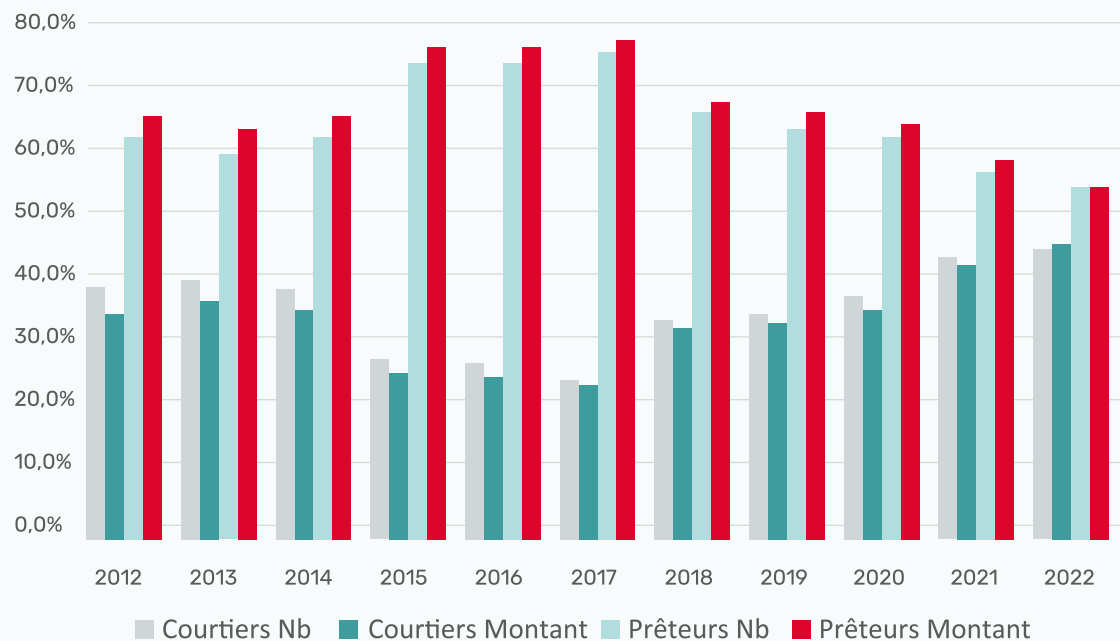
Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	336	624	960
	55.818.623 €	102.855.436 €	158.674.058 €
2	106	253	359
	20.043.615 €	46.298.863 €	66.342.478 €
3	58	108	108
	12.665.715 €	23.515.203 €	36.180.918 €
4	15	45	60
	3.455.585 €	10.301.302 €	13.756.887 €
5	1	10	11
	225.690 €	2.518.659 €	2.744.349 €
Total	516	1.040	1.556
	33,16%	66,84%	100,00%
	92.209.229 €	185.489.461 €	277.698.689 €
	33,20%	66,80%	100,00%

8.2. Prêts mixtes

Catégorie	Courtier	Prêteur	Total
1	394	218	612
	65.519.723 €	36.534.827 €	102.054.550 €
2	134	99	233
	26.082.932 €	17.951.361 €	44.034.294 €
3	70	39	109
	14.970.001 €	8.392.821 €	23.362.822 €
4	21	18	39
	4.827.761 €	4.057.331 €	8.885.091 €
5	1	1	2
	145.804 €	261.374 €	407.178 €
Total	620	375	995
	62,31%	37,69%	100,0%
	111.546.220 €	67.197.714 €	178.743.935 €
	62,41%	37,59%	100,0%



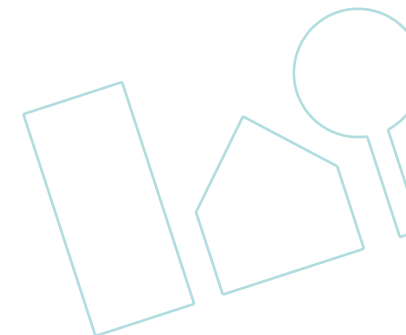
9. Évolution annuelle de la répartition des actes par type d'activité du guichet



Depuis 2019, 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

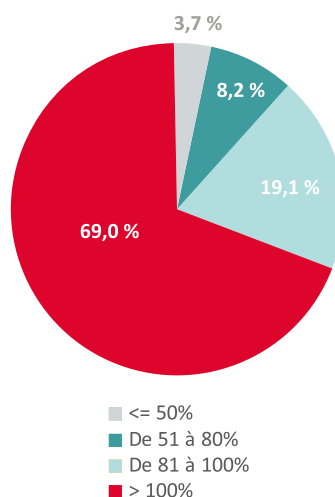
Les acquisitions avec travaux représentent plus de la moitié des prêts, à savoir 59,4%.

But	Nb
Acquisition	826
Acquisition + travaux	1.461
Acquisition d'un logement social	8
Acquisition d'un logement social + travaux	55
Construction	43
Construction d'un logement social	4
DS + travaux	0
Rachat de parts indivises	29
Rachat de parts indivises + travaux	41
Remb. de créance	1
Remb. de créance + rachat parts indivises	23
Remb. de créance + rachat parts indivises + trav.	6
Remb. de créance + travaux	1
Remb. de créance du secteur	2
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises	15
Remb. de créance secteur + rachat parts indivises + trav.	4
Remb. de créance secteur + travaux	0
Travaux	32
<b>Total</b>	<b>2.551</b>

## 11. Actes par quotité empruntée

### 11.1. Avec l'assurance-vie

≤ 50%	De 51 à 80%	De 81 à 100%	>100%	Total
94	209	488	1.760	2.551
3,7%	8,2%	19,1%	69,0%	100,0%



Tous les candidats emprunteurs sont invités à injecter des fonds propres dans leur projet d'acquisition. Aux yeux de la SWCS, ces fonds propres démontrent leur engagement dans leur projet et constituent un indicateur de leur capacité de remboursement, tout en réduisant leur risque de ne pas pouvoir rembourser leur crédit en cas de vente anticipée du bien.

Néanmoins, en tant qu'alternative sociale pour celles et ceux qui n'ont pas accès au crédit bancaire, notamment en raison de la faiblesse de leurs fonds propres, la SWCS octroie régulièrement des crédits pour des montants supérieurs à la valeur du logement.

Ainsi, en 2023, 69% des crédits conclus présentaient une quotité (rapport entre le montant prêté et la valeur du logement) supérieure à 100%. Cette proportion diminue (elle était de 76% en 2022) démontrant que le travail de sensibilisation mené auprès des candidats emprunteurs sur l'importance de leur apport de fonds propres commence à porter ses fruits.

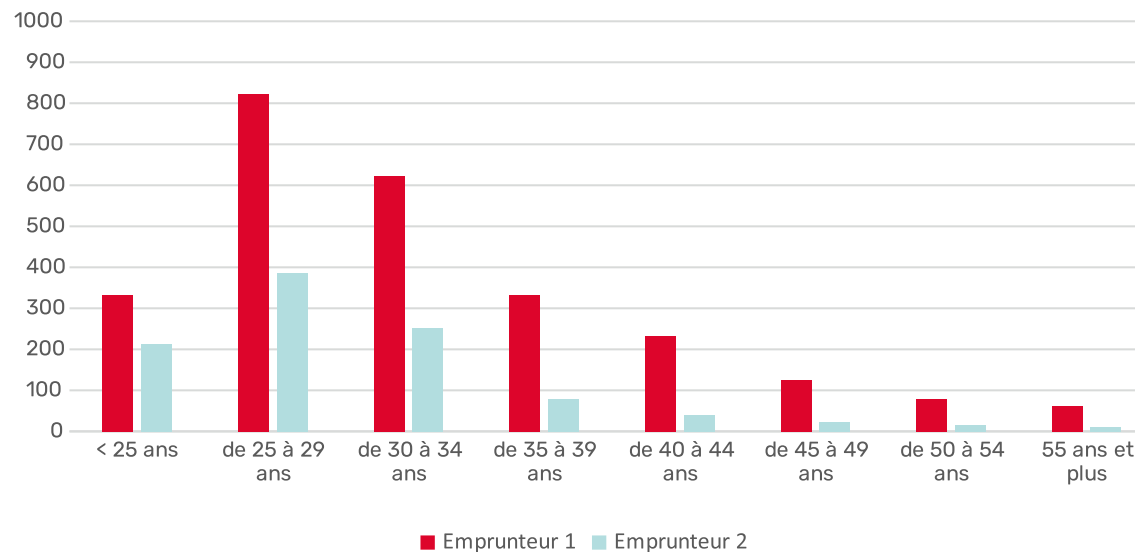
### 11.2. Sans l'assurance-vie

≤ 50%	De 51 à 80%	De 81 à 100%	>100%	Total
108	236	755	1.452	2.551
1,6%	7,2%	29,0%	62,2%	100,0%

12. Actes par âge de emprunteurs

Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
< 25 ans	323	205
de 25 à 29 ans	827	393
de 30 à 34 ans	613	242
de 35 à 39 ans	337	84
de 40 à 44 ans	229	38
de 45 à 49 ans	111	18
de 50 à 54 ans	66	9
55 ans et plus	45	7
<b>Total</b>	<b>2.551</b>	<b>996</b>

Les jeunes de moins de 35 ans représentent 73,4 % des personnes à qui nos prêts ont été octroyés.



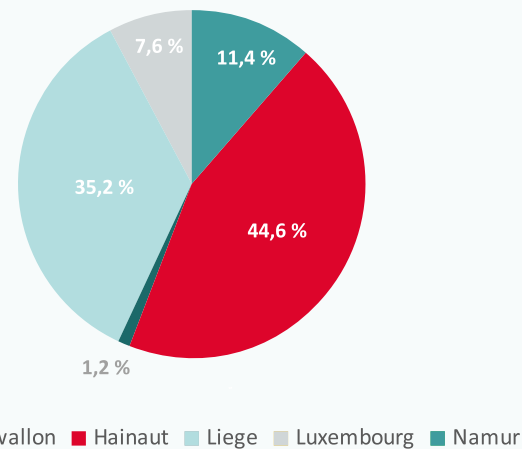
	Prêts aux moins de 25 ans	Prêts aux moins de 30 ans	Prêts aux moins de 35 ans
Personnes empruntant seules	323	1.150	1.763
Personnes empruntant à deux*	48	226	376
<b>Total</b>	<b>371</b>	<b>1.376</b>	<b>2.139</b>
Proportion par rapport au total de prêts octroyés (2551)	14,54%	53,94%	83,85%

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

13. Actes par durée du prêt

Durée	Nb prêts	%
20 ans ou moins	152	6,0%
De + de 20 ans à 25 ans	294	11,5%
De + de 25 ans à - de 30 ans	95	3,7%
30 ans	2.010	78,8%
<b>Total</b>	<b>2.551</b>	<b>100,0%</b>

14. Actes par province



BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
31	1.137	898	193	292	<b>2.551</b>

## 15. Actes par commune

Commune	Nb prêts
Charleroi	267
Liège	164
Seraing	116
Mouscron	65
Châtelet	57
Flémalle	55
La Louvière	55
Mons	52
Herstal	49
Verviers	46
Saint -Nicolas	42
Grâce-Hollogne	41
Binche	41
Colfontaine	35
Courcelles	35
La Bouverie	34
Sambreville	32
Ans	27
Namur	27
Boussu	27

Ces 21 communes globalisant 1.295 prêts, réalisent 50,8% de la production, tout en sachant que 3 de ces communes sont ex-aequo.

Les 3 premières communes sont les mêmes depuis 2016.

16. Actes sur fonds propres des guichets

Avances SWCS	Fonds propres	Total
242.791.165 €	9.896.010 €	252.687.175 €
96,1%	3,9%	100,0%

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

La proportion des fonds propres des guichets dans les prêts a diminué de manière marginale en 2023 comparé à 2022, à hauteur de 0,4%.



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 €
2023	178.927 €

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%
2023	2,59%

Le montant moyen emprunté connaît une hausse de 1,4% par rapport à 2022.

Comme dit supra, il y a eu trois adaptations de taux en 2023, la première adaptation a eu lieu le 15 janvier avec une augmentation de 20 points de base pour tous les tarifs (1 à 8).

Le 1er août une deuxième adaptation des taux est enregistrée avec une augmentation de 40 points de base pour les tarifs 1 à 7 et 20 points de base pour le tarif 8.

Enfin, le 04 décembre, la dernière adaptation enregistrée avec une hausse des tarifs entre 10 et 35 points de base pour les tarifs 4 à 8.

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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> septembre 2021 a porté ce plafond à 65.000 € (plus 5.000 € par enfant à charge), indexés à 69.400 € en 2023, constituant la « catégorie 5 ».

Nb	Montant prêté
13	3.151.526 €

13 ménages de la catégorie 5 ont été éligibles par rapport au nouveau règlement des prêts pour l'année 2023. Deux dossiers de plus ont été octroyés dans cette catégorie par rapport à 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 1<sup>er</sup> septembre 2021, ces plafonds ont été relevés et portés, en 2023, à 277.000 € et 374.000 € en zone de pression immobilière.

Nb	Montant prêté
281	67.327.156 €

273 prêts ont été octroyés pour des biens ayant une valeur vénale supérieure à 237.000 € en zone de pression immobilière classique, et 8 prêts ont été octroyés en zone de forte pression immobilière, ceci grâce à l'augmentation desdits plafonds.

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 1<sup>er</sup> septembre 2021, la réduction est passée à 40 points de base et sera conservée de la même façon jusqu'en 2025.

Nb	Montant prêté
1.748	317.979.746 €

1.748 prêts jeunes accordés en 2023 pour un montant total de 317.979.746 € ont bénéficié de la réduction de taux de 40 points de base entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021. Cela donne 200 dossiers de moins qu'en 2022 mais c'est en cohérence avec la diminution globale de l'activité.



# B. PRÊTS À TEMPÉRAMENT À LA RÉNOVATION

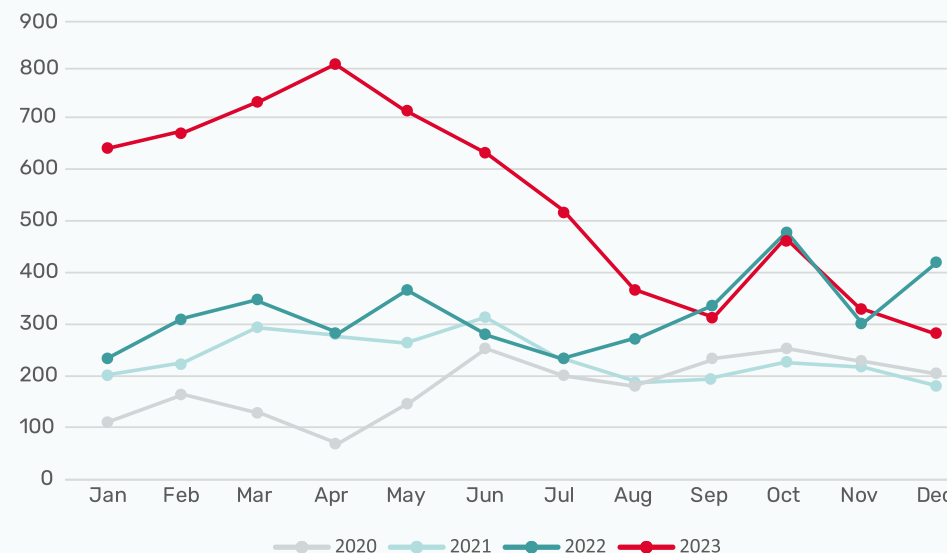


## 1. Évolution mensuelle des contrats signés

2023	Total	
	Nb	Montant
Janvier	639	14.220.867 €
Février	663	14.947.246 €
Mars	739	17.188.172 €
Avril	808	20.537.285 €
Mai	713	18.107.797 €
Juin	639	15.794.473 €
Juillet	517	12.791.964 €
Août	451	11.602.092 €
Septembre	411	10.576.510 €
Octobre	561	12.795.101 €
Novembre	434	11.783.951 €
Décembre	380	10.998.520 €
<b>Total</b>	<b>6.955</b>	<b>171.343.978 €</b>

## PAT : Évolution mensuelle des contrats signés

Contrats signés 2019/2020/2021/2022



Production 2023

En 2023, les PAT connaissent à nouveau une forte augmentation. Un pic est visible au mois d'avril et en octobre, comme en 2022.

Cette augmentation est principalement due à la crise énergétique qui a conduit à plus de travaux économes d'énergie et à la fin, le 31 décembre 2023, du « compteur électrique qui tourne à l'envers », qui a incité de nombreux ménages wallons à installer des panneaux photovoltaïques avant cette date. 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	1.824	29.110.276 €
2013	3.524	58.482.200 €
2014	3.043	53.678.984 €
2015	2.389	40.160.275 €
2016	2.104	33.609.982 €
2017	2.237	35.659.051 €
2018	3.675	59.872.945 €
2019	3.984	65.073.816 €
2020	2.079	44.644.282 €
2021	2.992	74.313.926 €
2022	4.260	103.111.784 €
<b>2023</b>	<b>6.955</b>	<b>171.343.978 €</b>

## 3. Contrats par catégorie de revenus

Catégorie	Nombre de prêts		Montants prêtés	
	Nb	Pourcentage	Montant	Pourcentage
C1	1.277	18,4%	33.957.224 €	19,8%
C2	1.162	16,7%	28.457.475 €	16,6%
C3	1.392	20,0%	33.177.047 €	19,4%
C4	3.124	44,9%	75.752.233 €	44,2%
<b>Total</b>	<b>6.955</b>	<b>100,00%</b>	<b>171.343.978 €</b>	<b>100,00%</b>

## 4. Contrats selon l'intermédiaire de crédit

Intermédiaire	Nombre de prêts		Montant
Guichets	5.477	78,7%	135.873.314 €
Entités locales	674	9,7%	18.027.095 €
SWCS	804	11,6%	17.443.569 €
<b>Total</b>	<b>6.955</b>	<b>100%</b>	<b>171.343.978 €</b>

La production de prêts à tempérament a nettement augmenté en 2023. Cependant, on note que la proportion prise en charge par les entités locales a nettement diminué dans la mesure où nous passons sous les 10%. Depuis 2021 (20%), 2022 (19%), cette proportion tend à la baisse. Celle des guichets augmente de 5% (elle était de 73% en 2022). La part des prêts à tempérament produits par l'agence SWCS a quant à elle augmenté à nouveau ; elle passe de 9% en 2022 à 11,6% en 2023, en sachant que nous étions à 4% en 2021. L'agence SWCS emplit désormais un rôle très important dans le traitement des dossiers.

### 4.1. Production par entité locale

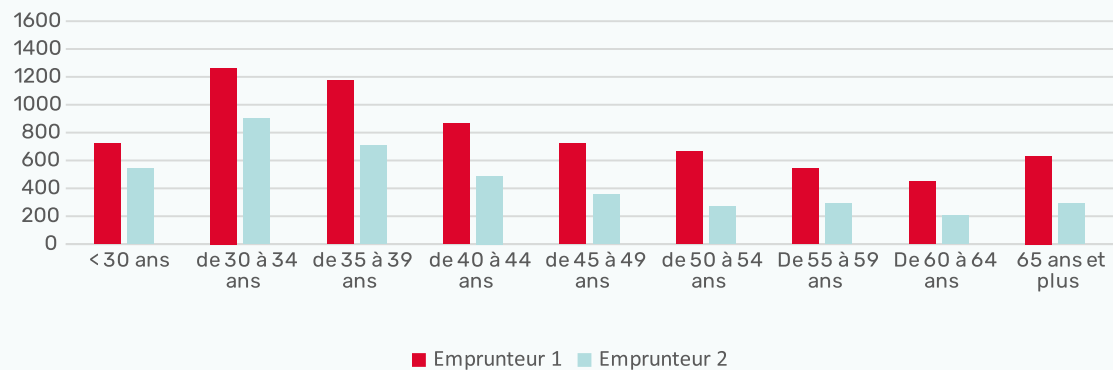
1150 – Entité locale FRCE Soignies	225	6.594.673 €
1152 – Maison de l'énergie de Charleroi	71	2.148.500 €
1153 – CPAS de La Louvière	104	2.360.102 €
1250 – Liège énergie	61	1.565.703 €
1350 – Province du Luxembourg	117	3.002.282 €
1450 – CPAS de Sambreville	96	2.355.835 €
<b>Total général</b>	<b>674</b>	<b>18.027.095 €</b>

### 4.2. Production par guichet

1003 – Crédit Social Province Brabant W	95	3.219.350 €
1101 – Building S.A.	92	2.577.714 €
1102 – Crédit à L'Epargne Immobilière	186	4.110.291 €
1104 – La Maison Ouvrière de Char.	189	4.945.836 €
1105 – CREDISSIMO Hainaut	196	5.136.408 €
1106 – La Prévoyance S.A.	317	6.799.086 €
1108 – Le Crédit Hypoth.O.Bricoult	243	5.406.273 €
1109 – Le Créd.Social &les P.P Réunis	376	8.629.330 €
1111 – Le Petit propriétaire S.A.	102	2.626.112 €
1115 – Tous Propriétaires S.A.	325	6.705.102 €
1116 – Soc. Terr. Crédit soc. Hainaut	350	9.823.416 €
1201 – Credissimo S.A.	383	11.344.650 €
1202 – Crédit Social Logement	234	6.221.157 €
1203 – Credialys	227	7.455.522 €
1206 – Le Travailleur chez lui S.A.	773	15.018.003 €
1207 – Soc.de Crédit pour Habit.Soc.	175	4.695.867 €
1303 – Crédit Social du Luxembourg	235	5.304.723 €
1307 – La Terrienne du Crédit Social	462	11.290.488 €
1406 – PROXIPRET S.A.	517	14.563.987 €
<b>Total général</b>	<b>5.477</b>	<b>135.873.314 €</b>

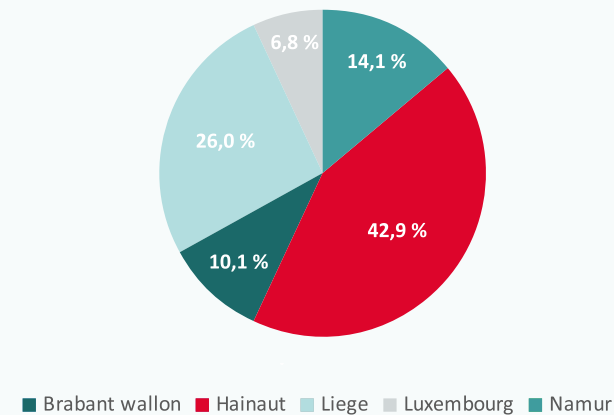
## 5. Contrats par âge des emprunteurs

Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
< 30 ans	709	556
de 30 à 34 ans	1.257	899
de 35 à 39 ans	1.177	726
de 40 à 44 ans	827	487
de 45 à 49 ans	730	362
de 50 à 54 ans	667	292
De 55 à 59 ans	545	283
De 60 à 64 ans	415	207
65 ans et plus	628	301
<b>Total</b>	<b>6.955</b>	<b>4.113</b>



## 6. Contrats par province

BW	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total
699	2.987	1.811	475	983	<b>6.955</b>



Production 2023

## 7. Contrats par commune

Commune	Nb prêts
Charleroi	395
Liège	275
La Louvière	202
Mons	199
Namur	168
Tournai	131
Soignies	127
Mouscron	122
Seraing	100
Sambreville	89
Verviers	87
Châtelet	75
Flémalle	74
Binche	72
La Bouverie	70
Braine-le-Comte	63
Andenne	62
Manage	60
Courcelles	59
Braine-l'Alleud	56

Les 20 communes comptabilisant le plus de prêts à tempérament octroyés globalisent 2.486 prêts, soit 35,7% de la production.

# C. PRÊTS À TAUX 0% À LA RÉNOVATION

## 1. Résultats globaux

	PAT	PH	Total
Nb	6.955	995	<b>7.950</b>
Montant prêté	171.343.978 €	20.192.063 €	<b>191.536.041 €</b>

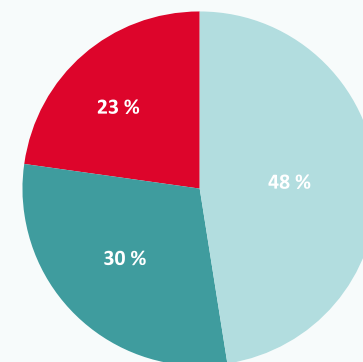
## 2. Prêts à tempérament

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Nb	2.054	1.566	3.335	<b>6.955</b>
€ prêtés	93.618.981 €	36.942.692 €	40.782.305 €	<b>171.343.978 €</b>
Primes	38.633.157 €	7.176.193 €	/	<b>45.809.350 €</b>

### 2.1. Montants moyens

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Nb	2.054	1.566	3.335	<b>6.955</b>
€ prêtés	45.579 €	23.590 €	12.229 €	<b>24.636 €</b>
Primes	18.809 €	4.582 €	/	

## Répartition des types de prêts



■ Rénopack avec audit ■ Rénopack SWCS ■ Rénoprêt

Le nombre de Rénoprêts est supérieur aux autres types de prêts contrairement à son montant moyen qui est quant à lui inférieur. Le Rénoprêt finance des projets moins ambitieux étant entendu qu'il ne bénéficie pas de primes.

Le succès du Rénoprêt en 2023 est notamment lié à l'explosion des demandes pour l'installation de panneaux photovoltaïques, comme en 2022.

## 2.2. Répartition par catégorie

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Cat. 1	483	329	465	<b>1.277</b>
Cat. 2	357	278	527	<b>1.162</b>
Cat. 3	388	311	693	<b>1.392</b>
Cat. 4	826	648	1.650	<b>3.124</b>
<b>Total</b>	<b>2.054</b>	<b>648</b>	<b>3.335</b>	<b>6.955</b>

## 3. Prêts hypothécaires

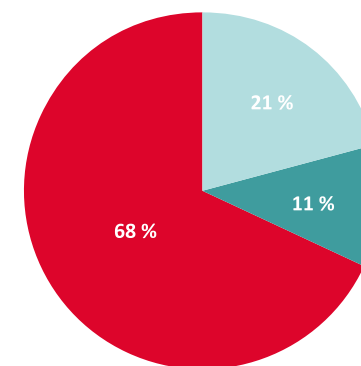
	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Nb	44	719	232	<b>995</b>
€ prêtés	2.216.646 €	13.670.536 €	4.304.881 €	<b>20.192.063 €</b>
Primes	1.206.177 €	3.359.345 €	/	<b>4.565.522 €</b>

### 3.1. Montants moyens

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Nb	44	719	232	<b>995</b>
€ prêtés	50.378 €	19.013 €	18.556 €	<b>20.294 €</b>
Primes	27.413 €	4.672 €	/	

### 3.2. Répartition par catégorie

	Rénopack avec audit	Rénopack SWCS	Rénoprêt	Total
Cat. 1	27	449	130	<b>606</b>
Cat. 2	12	165	57	<b>234</b>
Cat. 3	3	75	35	<b>113</b>
Cat. 4	2	30	10	<b>42</b>
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>719</b>	<b>232</b>	<b>995</b>



■ Rénopack avec audit ■ Rénopack SWCS ■ Rénoprêt

Le nombre de Rénopacks avec audit est très faible dans le cadre des prêts hypothécaires ; l'audit est en effet très difficile à réaliser dans le cadre de projets d'acquisition au vu de 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.

4. Travaux

Travaux	Nombre de Dossiers	Montant travaux	Montant primes estimées
Production d'énergie renouvelable	3.750	67.511.010 €	0 €
Toitures	3.498	131.482.031 €	25.280.347 €
Salubrité	2.556	87.583.808 €	1.581.297 €
Menuiseries extérieures	1.875	69.777.243 €	2.004.679 €
Chauffage	1.452	44.157.917 €	1.866.305 €
Murs	994	45.133.716 €	4.096.225 €
Sols	378	19.143.570 €	865.509 €
Ventilation	191	10.165.041 €	539.286 €
Etudes	143	5.906.257 €	1.995 €
Handicap	8	151.168 €	0 €
Étanchéité de l'air	1	54.467 €	0 €
Inondation	1	60.000 €	0 €
<b>Total général</b>	<b>14.847</b>	<b>481.126.217 €</b>	<b>36.235.643 €</b>

Le top 3 des postes travaux comptabilisant le plus de prêts octroyés globalise 9.804 travaux, soit 66,0% du nombre total.



# D. GALOPRÊTS



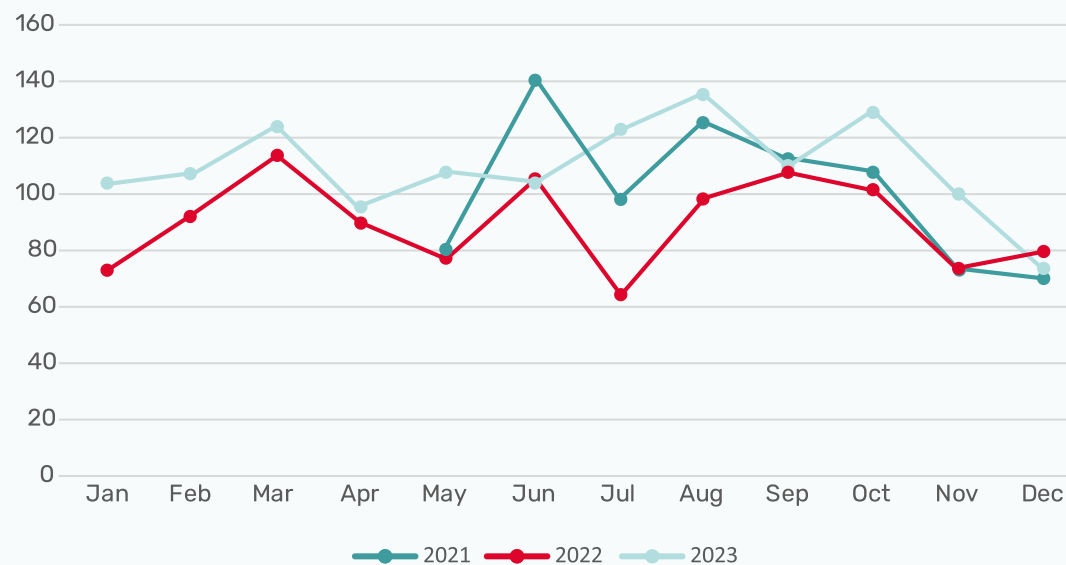
## 1. Évolution mensuelle des contrats signés

2023	Total	
	Nb	Montant
Janvier	102	128.780 €
Février	105	130.722 €
Mars	121	156.323 €
Avril	96	123.480 €
Mai	106	133.279 €
Juin	104	133.225 €
Juillet	122	158.463 €
Août	135	177.056 €
Septembre	111	148.810 €
Octobre	129	162.745 €
Novembre	100	126.793 €
Décembre	73	93.643 €
<b>Total</b>	<b>1.304</b>	<b>1.673.318 €</b>

Le prêt « Garantie locative » tel qu'instauré par les trois arrêtés permet le financement de la garantie locative 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 1<sup>er</sup> septembre 2021.

GALOPrêts : évolution mensuelle des contrats signés



## 2. Contrats par catégorie de revenus

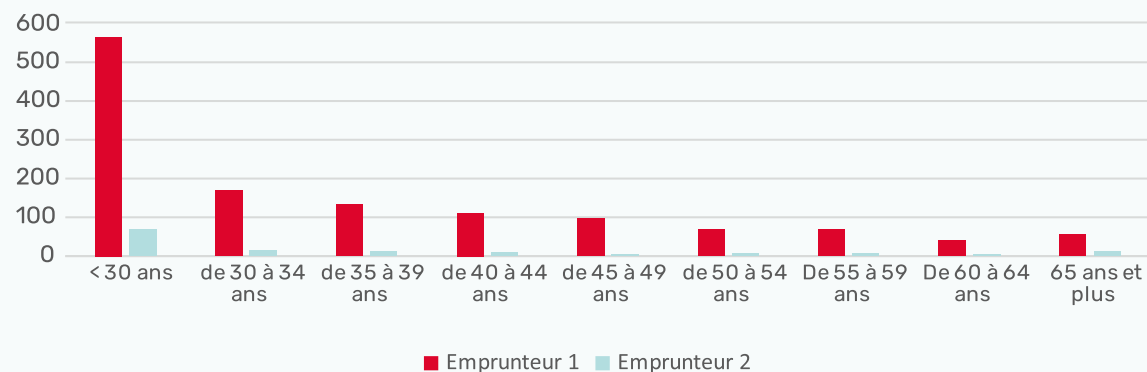
Catégorie	Total Galo		Montants prêtés	
	Nombre	Pourcentage	Montant (€)	Pourcentage
C1	1.159	88,9%	1.448.763 €	86,6%
C2	103	7,9%	153.166 €	9,2%
C3	27	2,1%	39.689 €	4,2%
C4	15	1,2%	31.700 €	1,2%
<b>Total</b>	<b>1.304</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.673.318 €</b>	<b>100,00%</b>

On peut remarquer que presque 90 % de la production de prêts pour la garantie locative concernent des emprunteurs relevant de la catégorie 1, ce qui semble logique vu le public cible. Aussi, toutes catégories confondues, la production a augmenté de plus de 380.000€ par rapport à 2022, le produit s'installe progressivement.

## 3. Contrats par âge des emprunteurs

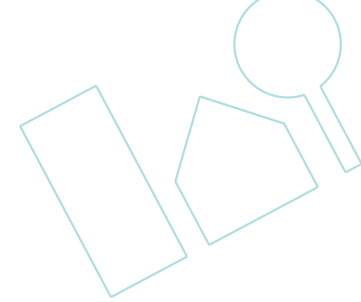
Age à la signature	Emprunteur 1	Emprunteur 2
< 30 ans	561	56
de 30 à 34 ans	174	11
de 35 à 39 ans	127	18
de 40 à 44 ans	106	7
de 45 à 49 ans	96	5
de 50 à 54 ans	71	8
De 55 à 59 ans	70	3
De 60 à 64 ans	39	1
65 ans et plus	60	7
<b>Total</b>	<b>1.304</b>	<b>116</b>

47,3 % de ces prêts ont été contractés par les moins de 30 ans en 2023.



Nous pouvons voir à travers ce graphique que ce sont majoritairement des personnes seules qui ont eu recours aux prêts « Garantie locative », pour 8,9 % de « Ménage ».

La catégorie des moins de 30 ans explose, ce qui semble logique puisqu'après 30 ans, les emprunteurs favorisent l'acquisition immobilière.



# COMPTES ANNUELS ET COMPTES DE RÉSULTATS



<b>A. BILANS APRÈS RÉPARTITION</b> .....	<b>3</b>
1. ACTIF .....	4
2. PASSIF .....	5
3. DETTES .....	6
<b>B. COMPTE DE RÉSULTATS</b> .....	<b>3</b>



# A. BILANS APRÈS RÉPARTITION

## 1. Actif

ACTIF	Exercice	Exercice précédent
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	-	-
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	7.621.314	5.874.133
<b>Immobilisations incorporelles</b>	882.946	809.274
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.738.362	5.064.852
Terrains et constructions	3.748.690	3.898.526
Installations, machines et outillage	0	-
Mobilier et matériel roulant	202.932	273.220
Location-financement et droits similaires	0	-
Autres immobilisations corporelles	0	-
Immobilisations en cours et acomptes versés	2.786.740	893.106
<b>Immobilisations financières</b>	6	6
Entreprises liées	-	-
Participations	-	-
Créances	-	-
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	-	-
Participations	-	-
Créances	-	-
Autres immobilisations financières	6	6
Actions et parts	6	6
Créances et cautionnements en numéraire	-	-

	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	4.095.443.472	3.738.040.702
<b>Créances à plus d'un an</b>	3.669.595.931	3.374.801.988
Créances commerciales	3.669.595.931	3.374.801.988
Autres créances	-	-
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	63.480	63.480
Stocks	63.480	63.480
Approvisionnements	-	-
En-cours de fabrication	-	-
Produits finis	-	-
Marchandises	-	-
Immeubles destinés à la vente	63.480	63.480
<b>Acomptes versés</b>	-	-
Commandes en cours d'exécution	-	-
<b>Créances à un an au plus</b>	411.818.954	326.233.653
Créances commerciales	218.197.542	201.354.813
Autres créances	193.621.412	124.878.840
<b>Placements de trésorerie</b>	-	-
Actions propres	-	-
Autres placements	-	-
<b>Valeurs disponibles</b>	7.665.123	34.850.997
<b>Comptes de régularisation</b>	6.299.984	2.090.585
<b>TOTAL DEL'ACTIF</b>	<b>4.103.064.786</b>	<b>3.743.914.835</b>

## 2.Passif

PASSIF	Exercice	Exercice précédent
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	161.637.602	165.001.148
<b>Apport</b>	15.775.044	15.775.044
Capital	15.775.044	15.775.044
Capital souscrit	15.775.044	15.775.044
Capital non appelé <sup>1</sup>	-	-
En dehors du capital	-	-
Primes d'émission	-	-
Autres	-	-
<b>Plus-values de réévaluation</b>	-	-
<b>Réserves</b>	139.458.223	139.127.257
Réserves indisponibles	100.591.686	100.591.686
Réserve légale	1.577.504	1.577.504
Réserves statutairement indisponibles	-	-
Acquisition d'actions propres	-	-
Soutien financier	-	-
Autres	99.014.181	99.014.181
Réserves immunisées	-	-
Réserves disponibles	38.866.537	38.535.571
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	-	-
<b>Subsides en capital</b>	6.404.336	10.098.847
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net<sup>2</sup></b>	-	-
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	3.308.123	3.502.571
<b>Provisions pour risques et charges</b>	3.000.000	3.000.000
Pensions et obligations similaires	-	-
Charges fiscales	-	-
Grosses réparations et gros entretien	-	-
Obligations environnementales	-	-
Autres risques et charges	3.000.000	3.000.000
<b>Impôts différés</b>	308.123	502.571

<sup>1</sup> Montant venant en déduction du capital souscrit.

<sup>2</sup> Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

## 3.Dettes

	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>	3.938.119.061	3.575.411.117
<b>Dettes à plus d'un an</b>	3.268.212.512	2.916.934.224
Dettes financières	2.634.795.572	2.531.396.445
Emprunts subordonnés	-	-
Emprunts obligataires non subordonnés	536.000.000	599.000.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées	-	-
Etablissements de crédit	2.080.171.042	1.919.374.955
Autres emprunts	18.624.530	13.021.491
Dettes commerciales	-	-
Fournisseurs	-	-
Effets à payer	-	-
Acomptes sur commandes	-	-
Autres dettes	633.416.941	385.537.779
<b>Dettes à un an au plus</b>	415.477.430	412.333.492
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	254.068.379	263.697.170
Dettes financières	28.495.424	-
Etablissements de crédit	28.495.424	-
Autres emprunts	-	-
Dettes commerciales	845.006	435.214
Fournisseurs	845.006	435.214
Effets à payer	-	-
Acomptes sur commandes	-	-
Dettes fiscales, salariales et sociales	931.224	1.029.500
Impôts	37.981	174.844
Rémunérations et charges sociales	893.243	854.656
Autres dettes	131.137.397	147.171.608
<b>Comptes de régularisation</b>	254.429.119	246.143.401
<b>TOTAL DEL'ACTIF</b>	4.103.064.786	3.743.914.835

## B. COMPTE DE RÉSULTATS

COMPTE DE RÉSULTATS	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>	111.526.188	95.371.054
Chiffre d'affaires	77.517.820	68.379.632
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	-	-
Production immobilisée	-	-
Autres produits d'exploitation	34.008.368	26.982.061
Produits d'exploitation non récurrents	0	9.361
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	115.202.405	99.691.260
Approvisionnements et marchandises	99.594.175	83.340.467
Achats	99.594.175	82.593.832
Stocks: réduction (augmentation)	0	746.635
Services et biens divers	5.986.793	4.829.748
Rémunérations, charges sociales et pensions	10.481.702	9.131.217
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	657.168	639.265
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	-1.579.043	-1.469.051
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	0	3.000.000
Autres charges d'exploitation	61.527	200.324
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	-	-
Charges d'exploitation non récurrentes	83	19.290
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	-3.676.217	-4.320.207

	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits financiers</b>	3.694.512	4.634.912
Produits financiers récurrents	3.694.512	4.634.912
Produits des immobilisations financières	0	-
Produits des actifs circulants	0	0
Autres produits financiers	3.694.512	4.634.912
Produits financiers non récurrents	-	-
<b>Charges financières</b>	28.167	27.109
Charges financières récurrentes	21.437	27.109
Charges des dettes	226	6.748
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	-	-
Autres charges financières	21.211	20.361
Charges financières non récurrentes	6.730	-
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	-9.872	287.596
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>	194.448	243.943
<b>Transfert aux impôts différés</b>	-	-
<b>Impôts sur le résultat</b>	-146.391	168.421
Impôts	4.430	168.421
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales	150.820	-
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	330.966	363.118
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>	-	-
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>	-	-
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	330.966	363.118



Le crédit au  de vos projets 