

# PROSPECTUS 2018 DE LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL



## Ce prospectus est d'application à partir du 01/01/2018

Les opérations qui sont décrites dans ce prospectus sont soumises aux dispositions du Code de Droit Economique, à l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 mai 2017 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du crédit social et des guichets du crédit social et à l'arrêté ministériel du 22 janvier 2016 portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés par la Société wallonne du crédit social et par les guichets du crédit social. La Société wallonne du crédit social (SWCS) vous propose des prêts pour l'achat et/ou la rénovation de votre logement.

Votre intermédiaire de crédit  
(Cachet du guichet)

Votre organisme prêteur  
(Cachet du guichet)

Société wallonne du crédit social SA  
RPM 0473771754  
Inscription FSMA N°70400  
Agrément SPFE 0473.771.754

Rue de l'Écluse, 10 6000 Charleroi  
Service Info-Conseil : 078/158 008 (tarif zonal)  
E-mail : [contact@swcs.be](mailto:contact@swcs.be) - [www.swcs.be](http://www.swcs.be)

## SOMMAIRE

<b>1. Qu'est-ce que l'Accesspack?.....</b>	<b>3</b>
1.1. Conditions pour bénéficier du prêt?.....	3
1.2. Type de remboursement?.....	3
1.3. Exemple de prêt Accesspack .....	4
<b>2. Qu'est-ce que le Rénopack et l'Écopack ?.....</b>	<b>5</b>
2.1. Quels sont les travaux finançables par l'Écopack et le Rénopack? .....	5
2.2. Critères et personnes devant réaliser les travaux ?.....	5
2.3. Conditions pour bénéficier du prêt ? .....	6
2.4. Type de remboursement?.....	6
2.5. Exemple de prêt à tempérament.....	6
2.6. Exemple de prêt mixte (prêt Accesspack et Rénopack/Écopack): .....	7
<b>3. Conditions en cas de remboursement anticipé.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Conséquences en cas de non-respect des obligations du contrat .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Responsable du traitement des fichiers consultés .....</b>	<b>8</b>

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

L'Accesspack est un crédit hypothécaire à taux débiteur fixe et qui vous permet d'acheter, de construire et/ou de rénover votre logement et /ou de rembourser un prêt hypothécaire ayant servi à de telles fins. Le taux d'intérêt est fonction du revenu imposable globalement (RIG) du ménage tel que défini dans l'Arrêté ministériel du 22 janvier 2016 (voir tarif en annexe).

La durée du crédit s'échelonne entre 5 et 30 ans, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 75 ans. Elle peut être fixée par la société prêteuse en fonction notamment du type de logement, de la capacité de remboursement tenant compte des charges financières existantes et futures, de l'âge du demandeur et du but du crédit sollicité.

### **1.1. Conditions pour bénéficier du prêt?**

#### **Pour en bénéficier, vous devez:**

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

#### **Et votre habitation doit:**

- Être située en Wallonie;
- Avoir fait l'objet d'une expertise réalisée par un expert de la SWCS dont le coût est précisé dans le tarif en annexe;
- Être salubre et disposer d'une installation électrique conforme, le cas échéant après la réalisation des travaux;
- Avoir une valeur vénale inférieure ou égale à la valeur prévue dans le tableau repris au point 1.4. du tarif en annexe;
- Être utilisée à des fins privées. Une utilisation professionnelle de l'habitation ne peut être autorisée que si la surface professionnelle n'excède pas 50% de la surface habitable;
- Être couverte par une assurance incendie auprès de la compagnie de votre choix agréée par la FSMA et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le partenaire.

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

Le prêt Accesspack est amorti par mensualités constantes.  
Les intérêts débiteurs sont calculés sur le solde restant dû.

### **1.3. Exemple de prêt Accesspack**

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

Un couple, sans personne à charge, souhaite emprunter une somme de 120.000€ pour acheter une maison. Les revenus imposables globalement du couple (RIG) s'élèvent à 24.000€. La durée du prêt est de 25 ans et le taux d'intérêt est de 2,85 % (taux 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 ainsi que constituer une hypothèque sur le bien à acquérir.

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

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

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

Montant en capital du crédit?	120.000€
Durée du crédit?	300 mois (25 ans)
Taux d'intérêts?	2,85%
Mensualités du crédit?	557,51€/mois
Montant total des intérêts?	47.253,77€
Frais de dossier?	40,00€
Frais d'expertise?	260,00€
Prime unique d'assurance vie?	2.854,08€
Contribution de solidarité?	240,00€
Frais d'acte de crédit?	3.140,50€
Coût total du crédit? (montant des intérêts + frais de dossier + frais d'expertise + prime d'assurance vie + contribution de solidarité + frais de notaire)	53.778,35€
Montant total dû par les emprunteurs? (tel que défini par le Code de droit économique)	173.788,35€
TAEG?	3,38%

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

## **2. Qu'est-ce que le Rénopack et l'Écopack ?**

Le Rénopack et l'Écopack sont des prêts à tempérament sans intérêt d'une durée maximale de 15 ans, d'un montant maximum de 30.000€ et destinés aux travaux de rénovation et/ou économiseurs d'énergie tels que repris ci-dessous.

La durée du crédit est fixée par la société prêteuse après évaluation de la capacité de remboursement compte tenu des charges financières existantes et à venir, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 80 ans. Les travaux des Rénopack et Écopack concernent le logement que vous occupez ou occuperez effectivement. Ils peuvent, selon le cas, générer des primes (Arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements).

**Si le Rénopack et/ou l'Écopack sont combinés à un Accesspack, alors le prêt sera hypothécaire, la durée maximale pourra aller jusqu'à 30 ans et le montant minimum sera de 5000€. Ce type de prêt est appelé "Prêt mixte".**

Les primes perçues seront affectées au remboursement anticipé partiel du prêt.

### **2.1. Quels sont les travaux finançables par l'Écopack et le Rénopack?**

#### **Les travaux concernant le Rénopack :**

- Installation électrique
- Remplacement des châssis défectueux
- Remplacement du toit
- Appropriation de la charpente
- Remplacement des corniches et descentes d'eau pluviale
- Assèchement des murs
- Renforcement ou démolition/reconstruction des murs
- Élimination de la mэрule ou du radon
- Remplacement des supports des aires de circulation (sols)
- Les menuiseries extérieures du logement non étanches à l'air
- Les accessoires de menuiseries extérieures (volets, moustiquaires)
- L'ensemble des travaux visant à remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité

#### **Les travaux concernant l'Écopack :**

- Isolation du toit, des murs, des sols
- Installation d'une chaudière à condensation au gaz naturel, d'une chaudière biomasse ou d'une chaudière au gaz propane
- Installation d'une pompe à chaleur (pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage)
- Installation d'un chauffe-eau solaire
- Réalisation d'un audit énergétique
- Installation d'une chaudière à condensation au mazout (sans prime)
- Fermeture du volume protégé (sans prime)
- Placement d'un poêle à pellets (sans prime et également pour les locataires)
- Installation de panneaux photovoltaïques

### **2.2. Critères et personnes devant réaliser les travaux ?**

Les travaux doivent respecter les critères techniques définis par la réglementation wallonne d'octroi des primes énergie/rénovation et doivent être réalisés dans un délai de 2 ans par un entrepreneur enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises, sauf l'isolation du toit qui peut être réalisée en main d'œuvre personnelle.

### **2.3. Conditions pour bénéficier du prêt ?**

#### **Pour en bénéficier, vous devez :**

- Avoir maximum 2 enfants à charge ou avoir un prêt en cours à la SWCS. A défaut, veuillez vous adresser au Fonds du Logement de Wallonie ;
- Être âgé d'au moins 18 ans et avoir remboursé le prêt sollicité avant votre 81<sup>e</sup> anniversaire<sup>1</sup>;
- Être propriétaire ou détenir un droit réel sur l'habitation<sup>2</sup>;
- Vous engagez à occuper effectivement le bien pendant la durée du crédit (sauf pour le placement d'un poêle à pellets, vous pouvez être locataire);
- Avoir bénéficié, au cours de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande de crédit, de revenus imposables globalement inférieurs ou égaux à ceux repris au point 2.1. du tarif en annexe<sup>3</sup>;
- Disposer d'une capacité financière suffisante pour faire face à l'ensemble de vos charges de remboursement;
- Céder la partie cessible de votre rémunération pour le cas où vous ne respecteriez pas vos obligations de remboursement.

#### **Et votre habitation doit :**

- Être située en Wallonie ;
- Être occupée en tant que logement depuis au minimum 10 ans d'occupation. Si cette occupation remonte à 20 ans, les travaux peuvent ouvrir le droit à une prime ;
- Être salubre et disposer d'une installation électrique conforme, le cas échéant après la réalisation de travaux.

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

Les prêts Rénopack et Écopack sont amortis par mensualités constantes.

### **2.5. Exemple de prêt à tempérament.**

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

Un ménage avec 2 enfants souhaite rénover son habitation en remplaçant et en isolant sa toiture. Le coût des travaux est de 8.310 € (selon les devis récoltés). Les revenus imposables globalement (RIG) du ménage sont de 36.500 €. Le montant des primes est de 1.375 € (en fonction de la composition du ménage et des revenus - voir conditions des primes wallonnes sur energie.wallonie.be ou au numéro vert 1718).

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

Coût des travaux et montant du crédit?	8.310€
Durée initiale du crédit?	101 mois (8 ans et 5 mois)
Taux d'intérêt débiteur?	0%
Mensualités du crédit?	82,56€ pendant 100 mois et 54€ le dernier mois
Montant des primes?	1.375€
Durée du crédit après validation des primes sur base des travaux réalisés et des factures finales?*	84 mois (7 ans)
Coût total du crédit?	0€
Montant total dû? (tel que défini par le Code de droit économique)	6.935€ (8.310€ - 1.375€)
TAEG?	0%

\*La validation des primes réduit la durée de votre crédit, la mensualité restant la même.

<sup>1</sup> Si prêt mixte, 76<sup>ème</sup> anniversaire

<sup>2</sup> Si prêt mixte, pas applicable

<sup>3</sup> Si prêt mixte, point 1.1. du tarif en annexe

## **2.6. Exemple de prêt mixte (prêt Accesspack et Rénopack/Écopack):**

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

Le même couple que dans l'exemple 1.3 (p.4 Exemple Accesspack) souhaite toujours emprunter une somme de 120.000 €, mais une partie de ce montant, soit 10.000 €, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénopack/Écopack (voir conditions dans notre prospectus).

Les mêmes primes d'assurance et frais sont dus comme pour l'exemple du prêt Accesspack, l'hypothèque garantissant à la fois le prêt Accesspack et le Réno/Écopack.

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

	ACCESSPACK	RÉNO/ÉCOPACK
Capital emprunté ?	110.000€	10.000€
Durée du crédit ?	300 mois	180 mois
Taux d'intérêts ?	2,85%	0,00%
Mensualité ?	511,05€/mois	55,56€/mois
Montant total des intérêts ?	43.315,95€	0€
Frais de dossier ?	40€	0€
Frais d'expertise ?	260€	0€
Contribution de solidarité ?	240€	0€
Prime unique d'assurance vie ?	2.616,24€	237,84€
Frais d'acte de crédit ?	2.878,79€	261,71€
Coût total du crédit ? (montant des intérêts + frais de dossier + frais d'expertise + prime d'assurance vie + contribution de solidarité + frais de notaire)	49.588,82€	499,55€
Montant total dû ? (tel que défini par le Code de droit économique)	159.588,82€	10.499,55€
TAEG?	3.40%	0,69%

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

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

Vous avez en tout temps le droit de rembourser anticipativement, en tout ou en partie, le solde restant dû du prêt conformément au Code de Droit Economique. Vous devez, dans ce cas, en aviser la SWCS par lettre recommandée à la poste au moins 10 jours avant le remboursement.

Dans le cadre d'un prêt à tempérament, aucune indemnité n'est réclamée.

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

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

- Communication du défaut de paiement à la Centrale des crédits ;
- Exigibilité immédiate du crédit et mise en œuvre des mesures d'exécution forcée ;
- Application selon le type de prêt d'un taux d'intérêt majoré et des frais légaux ;
- Mise en œuvre de la cession de rémunération.

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

## 5. Responsable du traitement des fichiers consultés

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