

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



Ce prospectus est d'application à partir du 01/07/2019

Les opérations décrites dans ce prospectus sont soumises aux dispositions du Code de droit économique, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du crédit social et les Guichets du crédit social et de l'arrêté ministériel du 28 mai 2019 portant approbation du règlement spécifique des crédits. La Société wallonne du crédit social (SWCS) vous propose des prêts pour l'achat et/ou la rénovation de votre logement.

Lorsque la Société wallonne du crédit social intervient comme prêteur, votre intermédiaire de crédit, agissant en tant qu'agent lié (Guichet du crédit social) ou agissant en tant que courtier (Entité locale) est :
(Cachet du Guichet ou de l'Entité locale)

Votre organisme prêteur est :
(Cachet du Guichet)

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

Rue de l'Ecluse, 10 6000 Charleroi
Service Contact : 078/158 008
E-mail : contact@swcs.be - www.swcs.be

ATTENTION, EMPRUNTER DE L'ARGENT COÛTE AUSSI DE L'ARGENT

SOMMAIRE

1. Qu'est-ce que l'Accesspack?.....	3
1.1. Conditions pour bénéficier du crédit	3
1.2. Type de remboursement	4
1.3. Exemple de crédit Accesspack.....	4
2. Qu'est-ce que le Rénopack et le Rénoprêt ?	5
2.1. Quels sont les travaux finançables par le Rénopack et le Rénoprêt?.....	5
2.2. Conditions relatives aux travaux	6
2.3. Conditions pour bénéficier du crédit	6
2.4. Type de remboursement	7
2.5. Exemples de Rénopack et Rénoprêt	7
2.6. Exemple de prêt mixte (prêt Accesspack et Rénopacks/Rénoprêt)	9
3. Conditions en cas de remboursement anticipé	11
4. Conséquences en cas de non-respect des obligations du contrat	11
5. Responsable du traitement des fichiers consultés	11

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

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

Le taux d'intérêt applicable est fonction du revenu imposable globalement (RIG) du ménage. Si les demandeurs ont moins de 35 ans, ils bénéficient d'une réduction de taux (voir tarif en annexe).

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

1.1. Conditions pour bénéficier du crédit

Le demandeur doit :

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

Et le logement doit:

- Être situé en Wallonie ;
- Avoir fait l'objet d'une expertise réalisée par un expert de la SWCS ou du Guichet dont le coût est précisé dans le tarif en annexe ;
- Respecter les critères légaux minimaux de sécurité, d'étanchéité et de salubrité ainsi que les prescriptions urbanistiques et les normes en vigueur relatives à la conformité des installations électriques, de gaz et de chauffage, après l'intervention de la société prêteuse dans le cadre du financement ;
- Avoir une valeur vénale inférieure ou égale à la valeur prévue dans le tableau repris au point 1.5. du tarif en annexe ;
- Être utilisé en majorité à des fins privées. Une utilisation professionnelle de l'habitation ne peut être autorisée que si elle n'excède pas 50% de la surface habitable le cas échéant après réalisation des travaux financés à l'aide du crédit ;
- Être couvert par une assurance incendie auprès d'une compagnie du choix du demandeur, agréée par la FSMA et pour autant que les dispositions du contrat d'assurance soient acceptées préalablement par la SWCS ou le Guichet ;
- En cas de restructuration d'un bâtiment en logement, ce bâtiment doit en outre être âgé de plus de 15 ans.

1.2. Type de remboursement

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

1.3. Exemple de crédit Accesspack

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

Un couple, sans enfant, souhaite emprunter une somme de 120.000€ pour acheter une maison. Les revenus imposables globalement du couple (RIG) s'élèvent à 24.000€. La durée du prêt est de 25 ans et le taux d'intérêt est de 2,30 % (taux débiteur annuel fixe).

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

Une cotisation au Fonds de solidarité est déduite du montant du prêt, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, déterminant les conditions 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 unique¹) et les frais d'acte de crédit (frais de notaire) s'élèvent à 3.140,50 €, lesquels coûts sont assumés par le couple au moyen de fonds propres. Le montant de la prime d'assurance incendie n'est pas encore connu au moment où le couple sollicite le prêt auprès de la SWCS ou d'un Guichet du crédit social.

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

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

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.

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

2. Qu'est-ce que le Rénopack et le Rénoprêt (communément dénommés prêts à taux 0)?

Le « **Rénopack** » est un produit, composé d'un prêt à tempérament à 0% d'intérêt et d'une prime, destiné à financer des travaux de rénovation (économies d'énergie, salubrité/sécurité) ouvrant le droit à une prime (Arrêté du Gouvernement wallon du 04 avril 2019 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements ci-après dénommé arrêté prime).

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

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

Le Rénopack et le Rénoprêt (communément dénommés prêts à taux 0), d'un montant maximum de 60.000€, peuvent être accordés sous la forme d'un prêt à tempérament ou d'un crédit hypothécaire avec inscription hypothécaire.

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

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

2.1. Quels sont les travaux finançables par le Rénopack et le Rénoprêt (communément dénommés prêts à taux 0)?

- Réalisation d'un audit énergétique
- Installation électrique
- Installation gaz
- Remplacement des châssis défectueux
- Remplacement du toit
- Appropriation de la charpente
- Remplacement des corniches et descentes d'eau pluviale
- Assèchement des murs
- Renforcement ou démolition/reconstruction des murs
- Remplacement des supports des aires de circulation (sols)
- Élimination de la mэрule ou du radon
- L'ensemble des travaux visant à remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité
- Isolation du toit, des murs, des sols
- Installation d'une chaudière à condensation, chaudière biomasse, poêle biomasse (poêle à pellets finançable sans prime pour les locataires avec contrat de bail enregistré)
- Amélioration des performances des installations de chauffage et eau-chaude (travail sur la chaudière/ballon non compris)
- Installation d'une pompe à chaleur (pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage)
- Installation d'un chauffe-eau solaire
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Installation d'un système de ventilation
- Investissements visant à adapter le logement au handicap du demandeur ou d'une personne à charge.

2.2. Conditions relatives aux travaux

Les travaux doivent respecter les critères techniques et conditions définis par l'arrêté prime ainsi que par l'arrêté ministériel y portant exécution. Ils doivent être réalisés dans un délai de 2 ans à dater de la signature du contrat par un entrepreneur enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises ou, à défaut, ayant une autorisation de non-identification pour la T.V.A., avec dépôt d'une déclaration ponctuelle auprès du Bureau central de T.V.A. pour assujettis étrangers.

2.3. Conditions pour bénéficier du crédit

Le demandeur doit :

- Avoir maximum 2 enfants à charge ou avoir un crédit en cours à la SWCS ou au Guichet. Au-delà, la demande de crédit relève du Fonds du Logement de Wallonie ;
- Être âgé d'au moins 18 ans et avoir remboursé le crédit sollicité avant son 85^e anniversaire²;
- Être propriétaire ou détenir un droit réel sur l'habitation³; ou, si la demande vise à financer le placement d'un poêle à pellets, le demandeur peut être locataire en vertu d'un contrat de bail enregistré ;
- S'engager à occuper effectivement le bien pendant la durée du crédit sauf si le logement est mis à disposition:
 - d'une agence immobilière sociale, d'une Société de Logement de service public, ou de tout organisme désigné par le Ministre, par mandat de gestion, pour une durée minimale de neuf ans ;
 - d'un parent ou d'un allié jusqu'au deuxième degré inclusivement, en totalité, gratuitement et à titre de résidence principale pendant une durée minimale d'un an ;
 - en location par un bail enregistré, dans le respect de la grille indicative des loyers arrêtée en vertu de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, pendant une durée minimale de cinq ans ;
- Avoir bénéficié, au cours de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande de crédit, de revenus imposables globalement inférieurs ou égaux à ceux repris au point 2.1. du tarif en annexe⁴ ;
- Disposer d'une capacité financière suffisante pour faire face à l'ensemble des charges de remboursement;
- Dans l'hypothèse où le crédit est accordé sous forme hypothécaire, contracter une assurance-vie type solde restant dû couvrant le risque de décès du demandeur, à prime unique et dont le bénéfice est transféré à la société prêteuse ;
- Céder la partie cessible de sa rémunération pour le cas où il ne respecterait pas ses obligations de remboursement.

Et le logement doit :

- Être situé en Wallonie ;
- 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 ;
- Être âgé de plus de 15 ans⁵ ;
- 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 ;

² Si prêt mixte, 76^{ème} anniversaire

³ Si prêt mixte, pas applicable

⁴ Si prêt mixte, point 1.1. du tarif en annexe

⁵ Sauf pour ce qui est des travaux d'adaptation du logement

- Uniquement pour le Rénopack, faire obligatoirement et préalablement l'objet d'un rapport d'audit tel que visé à l'article 6 §1er de l'arrêté prime. Ce rapport est, dans ce cadre, rédigé par un auditeur agréé de la Wallonie.

2.4. Type de remboursement

Les prêts Rénopack et Rénoprêt (communément dénommés prêts à taux 0) sont amortis par termes de paiement mensuels égaux et constants.

2.5. Exemples de Rénopack et Rénoprêt

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

2.5.1. Exemple de Rénopack toiture et/ou électricité

Un ménage avec 2 enfants souhaite rénover son habitation **en remplaçant et en isolant sa toiture en tuiles de 120m²**. Le coût des travaux est de 16.280 € (selon les devis récoltés). Les revenus imposables globalement (RIG) du ménage sont de 36.500 €. Le montant des primes est de 6.880 € (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 ? Quel sera le montant total dû par le couple? À quel TAEG (taux annuel effectif global) ?

Coût des travaux et montant du crédit	16.280€
Durée initiale du crédit	84 mois (7 ans)
Taux d'intérêt débiteur annuel	0%
Montant d'un terme du crédit	193,81€/mois
Montant des primes*	9.400€*
Durée du crédit après validation des primes sur base des travaux réalisés et des factures finales*	48 mois (4 ans)
Coût total du crédit? (montant des intérêts débiteurs et frais)	0€
Montant total dû * (tel que défini par le Code de droit économique)	16.280 €*
TAEG	0%

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

2.5.2. Exemple de Rénopack autres travaux

Un ménage sans enfant souhaite rénover son habitation. Après avoir réalisé un audit énergétique d'un montant de 1.200€**, il doit réaliser les travaux suivants : **isolation de la toiture, remplacement des châssis et isolation des murs et sols**. Le coût des travaux est de 35.500 € (selon les devis récoltés). Les revenus imposables globalement (RIG) du ménage sont de 36.500 €. Le montant des primes est de 6.907,50€ (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 ? Quel sera le montant total dû par le couple? À quel TAEG (taux annuel effectif global) ?

Coût des travaux et montant du crédit	35.500€
Durée initiale du crédit*	180 mois (15 ans)*
Taux d'intérêt débiteur annuel	0%
Montant d'un terme du crédit	197,22€/mois
Coût de l'audit	1.200€**
Montant des primes*	6.907,50€*
Durée du crédit après validation des primes sur base des travaux réalisés et des factures finales*	145 mois (12 ans et 1 mois)
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs + frais d'audit)	1.200 €**
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	36.700€ (35.500 € + 1.200 €)
TAEG	0,46%

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

** Dans cet exemple, le coût de l'audit est une estimation, il est fonction de l'auditeur agréé.

2.5.3. Exemple de Rénoprêt

Un ménage sans enfant souhaite rénover son habitation en remplaçant **la toiture**, en **isolant** celle-ci **et en installant une pompe à chaleur eau chaude sanitaire**. Le coût des travaux est de 19.770 € (selon les devis récoltés). Les revenus imposables globalement (RIG) du ménage sont de 36.500 €. Le ménage a renoncé à solliciter les primes de la Wallonie.

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

Coût des travaux et montant du crédit	19.770€
Durée du crédit	84 mois (7ans)
Taux d'intérêt débiteur annuel	0%
Montant d'un terme du crédit	235,36€
Montant total dû (tel que défini par le Code de droit économique)	19.770€
TAEG	0%

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

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

2.6.1. Exemple de prêt mixte Accesspack/Rénoprêt/Rénopack toiture et/ou électricité (T/E)

Le même couple que dans l'exemple 1.3 (crédit Accesspack ménage avec 2 enfants et RIG de 36.500€) souhaite toujours emprunter une somme de 120.000 €, mais une partie de ce montant, soit 10.000 €, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénopack (voir conditions ci-avant). Les mêmes primes d'assurance et frais sont dus comme pour l'exemple du prêt Accesspack, l'hypothèque garantissant à la fois le prêt Accesspack et le Rénopack.

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

	ACCESSPACK	RÉNOPRÊT ou RÉNOPACK T/E
Capital emprunté	110.000€	10.000€
Durée du crédit	300 mois	180 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	2,30%	0,00%
Montant d'un terme du crédit	481,18€/mois	55,56€/mois
Montant des primes*		800,00€
Montant total des intérêts	34.354,98€	0€
Frais de dossier	40€	0€
Frais d'expertise	260€	0€
Contribution de solidarité	240€	0€
Prime unique d'assurance vie	2.616,24€	237,84€
Frais d'acte de crédit	2.878,79€	261,71€
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs + frais de dossier + frais d'expertise + prime d'assurance vie + contribution de solidarité + frais d'acte de crédit)	40.390,01€	499,55€
Montant total dû * (tel que défini par le Code de droit économique)	150.390,01€	10.499,55 €*
TAEG	2,82%	0,69%

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

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

2.6.2. Exemple de prêt mixte Accesspack/Rénopack autres travaux

Le même couple que dans l'exemple 1.3 (crédit Accesspack ménage avec 2 enfants et RIG de 36.500€) souhaite emprunter une somme de 132.230 €, mais une partie de ce montant, soit 22.230€, doit servir à financer des travaux rentrant dans les conditions pour l'obtention d'un prêt Rénopack (travaux de toiture, isolation de toiture et chaudière gaz naturel, voir conditions ci-avant). Les mêmes primes d'assurance et frais sont dus comme pour l'exemple du prêt Accesspack, l'hypothèque garantissant à la fois le prêt Accesspack et le Rénopack.

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

	ACCESSPACK	RÉNOPACK
Capital emprunté	110.000€	22.230€
Durée du crédit	300 mois	180 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	2,30%	0,00%
Montant d'un terme du crédit	481,18€/mois	123,50€/mois
Montant des primes*		6.880€
Montant total des intérêts	34.354,98€	0€
Frais de dossier	40€	0€
Frais d'expertise / frais d'audit	260€	1.200€
Contribution de solidarité	240€	0€
Prime unique d'assurance vie	2.616,24€	237,84€
Frais d'acte de crédit	2.878,79€	261,71€
Coût total du crédit (montant des intérêts débiteurs + frais de dossier + frais d'expertise + prime d'assurance vie + contribution de solidarité + frais d'acte de crédit + coût de l'audit)	40.390,01€	1.699,55€
Montant total dû après validation des primes (tel que défini par le Code de droit économique)	150.390,01€	23.929,55€
TAEG	2,82%	1,07%

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

** Dans cet exemple, le coût de l'audit est une estimation, il est fonction de l'auditeur agréé.

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

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

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

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

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

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

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

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'Ecluse, 10.

ATTENTION, EMPRUNTER DE L'ARGENT COÛTE AUSSI DE L'ARGENT