

**Question écrite de Caroline Cassart, Députée,
à Cécile Neven, Ministre de l'Énergie, du Plan Air-Climat, du
Logement et des Aéroports concernant
le prêt social en Région wallonne**

Le rapport annuel 2024 de la Société wallonne du crédit social (SWCS) permet d'objectiver l'activité des prêts sociaux en Wallonie :

- 1 840 crédits hypothécaires sociaux ont été octroyés pour un montant total de 325,9 M d'euros, soit un prêt moyen de 177 128 euros ;
- 6 229 prêts à taux zéro pour la rénovation ont été accordés, pour un total de 227,8 M d'euros, soit un prêt moyen de 36 576 euros ;
- 944 prêts à tempérament à taux zéro destinés à la garantie locative ont été octroyés, pour un montant global de 1,3 M d'euros, soit un prêt moyen de 1 376 euros.

Tandis que le rapport annuel 2024 du Fonds du logement de Wallonie (FLW) indique que 1 134 crédits ont été octroyés dont :

- 681 crédits hypothécaires sociaux pour des achats et des travaux pour un montant total de 136,2 M d'euros, soit un prêt moyen de 199 994 euros ;
- 194 crédits hypothécaires sociaux pour une acquisition pour un montant total de 40,7 M d'euros, soit un prêt moyen de 209 899 euros ;
- 147 prêts à taux zéro pour la rénovation ont été accordés, pour un montant total de 6,8 M d'euros, soit un prêt moyen de 32 976 euros.

Les autres prêts concernent des constructions (12), des rachats de part (88) ou des « prêts de refinancement – travaux » (12)

Quelle est l'évolution statistique annuelle (2020-2024) de ces indicateurs : nombre de prêts, montants totaux, montants moyens, taux de contentieux, par type de prêt ?

Existe-t-il une analyse socioéconomique des profils des bénéficiaires (revenu, âge, composition familiale) comparée à celle des publics visés ?

Des évaluations sont-elles prévues quant aux résultats actuels du prêt social (nombre de bénéficiaires par an, taux d'acceptation, impact réel sur l'accès au logement ou la rénovation énergétique) ?

La réponse de la Ministre

L'honorable membre trouvera réponse à ses questions en annexe.

En ce qui concerne la SWCS :

Évolution statistique annuelle (2020-2025) par type de crédit :

Crédits hypothécaires (Accesspack)

Année	Nb crédits	Montant prêté	Montant moyen prêté	Taux de contentieux en nombre de dossiers, au 31 décembre
2020	2.663	411.288.033 €	154.445 €	3,21%
2021	2.689	436.497.125 €	162.327 €	2,90%
2022	2.972	524.107.362 €	176.348 €	2,79%
2023	2.551	456.442.624 €	178.927 €	2,56%
2024	1.840	325.915.754 €	177.128 €	2,78%
2025	1.557	281.317.378 €	180.679 €	3,40%

PAT rénovation (Rénopack)

Année	Nb crédits	Montant prêté	Montant moyen prêté	Taux de contentieux en nombre de dossiers, au 31 décembre
2020	2.079	44.644.282 €	21.474 €	0,70%
2021	2.992	74.313.926 €	24.838 €	0,46%
2022	4.260	103.111.784 €	24.205 €	0,50%
2023	6.955	171.343.978 €	24.636 €	0,48%

2024	5.260	204.328.749 €	38.846 €	0,67%
2025	4.711	200.829.635 €	42.629 €	0,67%

PAT garantie locative

Année	Nb crédits	Montant prêté	Montant moyen prêté	Taux de contentieux en nombre de dossiers, au 31 décembre
2021	805	954.642 €	1.186 €	1,93%
2022	1.072	1.291.379 €	1.205 €	9,79%
2023	1.304	1.673.318 €	1.283 €	13,77%
2024	944	1.299.144 €	1.376 €	20,01%
2025	610	899.927 €	1.475 €	31,04 %

Le profil des emprunteurs est fondamentalement différent selon le type de prêt.

Les crédits pour la garantie locative ont la proportion de revenus précaires (C1) la plus élevée pour des montants faibles par prêts au regard des autres types de crédits, suivi par les crédits hypothécaires tandis que les revenus les plus élevés (C4) sont majoritaires au sein des crédits à tempérament pour la rénovation.

La SWCS accompagne un nombre important de demandeurs isolés, principalement dans le but de leur permettre d'obtenir un logement, que ce soit par l'achat d'un bien ou l'obtention d'une garantie locative, tandis que pour les prêts à tempérament, les différentes situations familiales sont plus équilibrées.

Quant à l'âge des demandeurs, celui-ci est fondamentalement différent selon le produit et traduit plusieurs étapes d'un parcours de vie du citoyen wallon :

- En dessous de 25 ans, les demandeurs souhaitent obtenir logement propre, souvent hors du cercle familial qui se traduit généralement par une location, dont l'impact financier est moins conséquent qu'une acquisition, ce qui explique la forte proportion pour les garanties locatives ;

- La tranche 25-35 ans, est fortement représentée pour les crédits hypothécaires, ce qui correspond à une période où la vie socioprofessionnelle des demandeurs se développe, et permet généralement une stabilité financière suffisante que pour se lancer dans l'acquisition d'un logement ;
- La tranche de 35-45 ans :
 - Pour les crédits à tempéraments, les demandeurs ont généralement fixé leurs acquis financiers et souhaitent améliorer leur bien et maîtriser les couts inhérents à celui-ci (chauffage, électricité, etc.) ;
 - Pour les garanties locatives, cette tranche est la 2e en termes de proportion, et relève le fait que certains demandeurs des étapes d'instabilité socioprofessionnelle (fin de contrat, séparation, perte revenus alternatifs, etc.) ou une aide financière pour l'obtention d'un logement étudiant.

En ce qui concerne le Fonds du Logement :

	2021	2022	2023	2024
Nbre Accesspacks	1.227	1.277	1.184	1.134
Montant réalisé (EUR)	205.388.800	222.754.887	212.229.089	197.712.165
Montant moyen (EUR)	167.391	174.436	179.247	174.349
Nbre d'Accesspacks « Achat »	1.011	1.022	1022	887
% Catégorie 1	88%	85%	85%	86%
% Familles monoparentales	34%	36%	37%	39%

En 2024, l'activité du Fonds en matière de crédit social et de crédit à la rénovation énergétique a pour le moins été soutenue comme en témoignent ces différents chiffres :

- 1.134 accesspacks pour 197.712.165 EUR
- 221 prêts jeunes pour 4.121.928 EUR
- 1.796 rénopacks/rénoprêts pour 54.516.807 EUR
- 14 crédits aux copropriétés pour 2.768.136 EUR

Si l'on se focalise sur le crédit social, les données de l'exercice 2024 révèlent que 887 familles ont pu accéder à la propriété d'un logement alors que 88 autres ont pu, consécutivement à une séparation ou un divorce, conserver la propriété d'un logement acquis précédemment. Et comme les années précédentes, l'action du Fonds du Logement est dirigée vers des ménages de conditions modestes puisque 86 % de ses interventions sont dédiées à des familles émargeant à la Catégorie 1 des revenus. Une attention est en outre dirigée aux familles monoparentales. En effet près de 40 % des interventions du Fonds concernent ces familles et dans 90 % des cas, ces familles ont à leur tête une femme alors que le nombre moyen d'enfants à charge s'établit à 3,54.

Des évaluations relatives à ces prêts sont menées régulièrement par les organismes (nombre et profil des bénéficiaires, taux de refus, taux de contentieux...).

Au niveau de la SWCS, à la suite du prêt de 500 millions d'euros octroyé par la BEI, la mesure de l'impact des travaux financés est actuellement en cours de construction avec celle-ci.