

PRÊT À 0 % « ÉCOPACK »

Conditions appliquées par la SWCS à partir du 1^{er} février 2013

QUI SOMMES-NOUS ?

La Société wallonne du crédit social (SWCS) est un organisme d'intérêt public qui octroie, avec le soutien du Gouvernement wallon, des prêts hypothécaires et à tempérament pour permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété et/ou d'améliorer un premier logement situé en Wallonie. Les conditions de ces prêts sont fixées dans un règlement arrêté par le Gouvernement wallon. La SWCS partage sa mission avec des guichets du crédit social agréés et répartis dans toute la Wallonie.

QUE PROPOSONS-NOUS ?

Prêts HABITAT POUR TOUS pour acheter, construire ou rénover

Le prêt HABITAT POUR TOUS est un prêt hypothécaire social qui peut être accordé aux ménages wallons sous la forme de trois formules distinctes (HT, HT+ et HTvert) donnant chacune droit à des avantages particuliers. Les conditions sont détaillées sur le site www.swcs.be (dans la rubrique « Nos taux ») ou peuvent être obtenues sur simple demande au 0800/25.400.

ÉCOPACK à 0 % d'intérêt pour améliorer la performance énergétique

L'ÉCOPACK est un prêt à tempérament, à 0 % d'intérêt, proposé aux ménages wallons afin de financer un ou plusieurs bouquets de travaux de rénovation qui leur permettront de rendre leur logement moins énergivore. Le montant empruntable doit être de 2.500 € minimum (TVAC) et de 30.000 € maximum (TVAC). La durée de remboursement peut aller jusqu'à 12 ans et dépend des revenus de l'emprunteur. La Société wallonne du crédit social (SWCS) et le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) sont les deux organismes officiels chargés d'accorder l'ÉCOPACK.

TAUX À 0 %

Le taux annuel effectif global/TAEF proposé dans le cadre de l'ÉCOPACK est de 0 % et est fixe pendant toute la durée du prêt.

DURÉE DE L'ÉCOPACK

La durée de remboursement du prêt est imposée et dépend des revenus globalement imposables du ménage.

- inférieures à 17.500 € (cat. 1) : durée maximale de 12 ans
- compris entre 17.501 € et 32.100 € (cat. 2) : durée maximale de 10 ans
- compris entre 32.101 € et 48.200 € (cat. 3) : durée maximale de 8 ans
- compris entre 48.201 € et 93.000 € (cat. 4) : durée maximale de 5 ans

CONDITIONS D'OCTROI DE L'ÉCOPACK

- Le prêt doit être de 2.500 € minimum et de 30.000 € maximum.
- La demande de permis d'urbanisme initiale du logement doit être antérieure au 1^{er} décembre 1996.
- Le logement doit être salubre.
- Le logement doit être situé en Wallonie.
- Le demandeur ne peut pas y exercer une activité professionnelle sans l'accord préalable et écrit de la SWCS.
- Le demandeur doit être soit propriétaire occupant soit locataire du logement.
- Le logement doit déjà être occupé par le demandeur au moment de l'introduction de sa demande d'ÉCOPACK.
- Le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans.
- Les revenus globalement imposables du ménage (ces revenus sont repris sur le dernier avertissement extrait de rôle envoyé par l'administration fiscale) ne peuvent pas dépasser 93.000 €.
- Le demandeur ne peut pas être enregistré à la Centrale des crédits aux particuliers en tant que débiteur défaillant.
- L'octroi d'un ÉCOPACK dépendra aussi de la capacité financière du ménage, c'est-à-dire de sa capacité à rembourser le prêt. Pour ce faire, la SWCS fera le point sur l'ensemble des charges actuelles et des crédits en cours et consultera la Centrale des Crédits aux Particuliers. Elle sera particulièrement attentive à la situation du ménage et refusera d'accorder un ÉCOPACK s'il y a un risque de surendettement.
- Si l'emprunteur souhaite revendre son logement, il doit obtenir l'accord de la SWCS.
- Le demandeur n'est pas tenu de souscrire une assurance solde restant dû mais celle-ci peut être financée par l'ÉCOPACK.
- Le logement doit être couvert par une assurance incendie.
- Un ménage qui a contracté un prêt « Habitat pour tous » auprès de la SWCS ou d'un de ses guichets n'a pas droit à un ÉCOPACK sauf si ce prêt date de plus d'un an au moment où il veut introduire sa demande d'ÉCOPACK.
- Le demandeur dispose d'un délai de six mois pour compléter sa demande à dater de la réception de celle-ci par la SWCS. Passé ce délai, sa demande est rejetée.

CONDITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

- L'ÉCOPACK doit financer au minimum un bouquet de deux travaux repris dans les travaux finançables (voir tableau des travaux ci-contre) dont au moins un travail de performance énergétique.

- Les travaux doivent avant tout viser la performance énergétique du bâtiment (isolation, chauffage, etc.) mais il est possible d'y associer des travaux induits quand ils se justifient (rénovation de la toiture par exemple) ou des petits travaux économiseurs d'énergie (comme installer un thermostat).
- Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur sauf l'isolation du toit, l'isolation par le dessous ou dans la structure du plancher, l'isolation des conduites de chauffage et d'eau chaude sanitaire et la fermeture du volume protégé qui peuvent être réalisés par le demandeur.
- Les travaux ne peuvent pas être commencés avant d'avoir reçu l'accord de la SWCS.
- Un audit énergétique du logement est obligatoire pour l'isolation des murs et des sols.
- Pour les emprunteurs de la catégorie de revenus 1 (inférieurs à 17.500 €) : l'isolation thermique de la toiture constitue à elle seule un bouquet.
- Les panneaux photovoltaïques et la micro-cogénération interviennent dans la constitution d'un bouquet mais ne sont pas finançables par un ÉCOPACK.
- Les travaux doivent être effectués dans les 2 ans.

BOUQUETS DE TRAVAUX

L'ÉCOPACK est exclusivement destiné à financer des travaux favorisant l'utilisation rationnelle de l'énergie. Le demandeur, pour bénéficier d'un ÉCOPACK, doit entreprendre au moins deux travaux repris dans le tableau ci-dessous dont au moins un travail de performance énergétique (colonne de gauche).

Travaux P = Travaux de performance énergétique

Travaux A = Travaux induits (travaux directement liés à la réalisation d'un travail de performance énergétique comme par exemple la réalisation d'un crépis pour protéger l'isolant posé à l'extérieur d'un mur de façade) - Petits travaux économiseurs d'énergie - Travaux pour la production d'énergie renouvelable (certains finançables, d'autres pas).

POUR BÉNÉFICIER D'UN ÉCOPACK, IL FAUT OBLIGATOIREMENT RÉALISER UN DES BOUQUETS SUIVANTS :

BOUQUET A = 1 travail P + 1 ou plusieurs travaux A
BOUQUET B = au moins 2 travaux P

TRAVAUX P : PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	TRAVAUX A : AUTRES				
<ul style="list-style-type: none"> • Isolation thermique de la toiture • Isolation thermique des murs (1) • Isolation thermique des sols (1) • Remplacement des châssis ou du vitrage • Placement d'un système de ventilation • Installation d'une chaudière à condensation au gaz naturel, au propane ou au mazout • Installation d'une pompe à chaleur (pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage) • Installation d'une chaudière bio-masse • Raccordement à un réseau de chaleur • Placement d'un chauffe-eau instantané • Réalisation d'un audit énergétique 	<p>TRAVAUX INDUITS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remplacement, réfection, stabilisation ou traitement de la toiture ou d'une charpente • Parement des murs extérieurs • Habillage des murs intérieurs • Remplacement des corniches • Remplacement du système d'évacuation • Remplacement des descentes d'eau pluviale • Remplacement des sols • Assèchement des murs • Tubage d'une cheminée <p>PETITS TRAVAUX ÉCONOMISEURS D'ÉNERGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Placement d'un thermostat/vannes thermostatiques • Fermeture du volume protégé • Isolation des conduites de chauffage • Réalisation d'un audit par thermographie <p>TRAVAUX POUR PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finançables</th> <th>Non-finançables (2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Installation de capteurs solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Panneaux photovoltaïques • Micro-cogénération </td> </tr> </tbody> </table>	Finançables	Non-finançables (2)	<ul style="list-style-type: none"> • Installation de capteurs solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage 	<ul style="list-style-type: none"> • Panneaux photovoltaïques • Micro-cogénération
Finançables	Non-finançables (2)				
<ul style="list-style-type: none"> • Installation de capteurs solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage 	<ul style="list-style-type: none"> • Panneaux photovoltaïques • Micro-cogénération 				

(1) Ces travaux doivent préalablement avoir été approuvés par un audit énergétique.

(2) Ces travaux peuvent être pris en considération pour la constitution d'un bouquet MAIS ne sont pas finançables dans le cadre de l'ÉCOPACK car ils bénéficient déjà d'un mécanisme d'aide à la production (exemple : certificats verts).

LIBÉRATION DES FONDS POUR PAYER LES TRAVAUX

Les fonds sont libérés au fur et à mesure de l'évolution des travaux à chaque fois que l'emprunteur introduit à la SWCS une demande de libération de fonds accompagnée des justificatifs (factures pro forma, justificatifs d'acompte).

Les fonds sont versés sur le compte bancaire de l'entrepreneur ou du fournisseur de matériaux.

PRIMES WALLONNES

Un ÉCOPACK est un financement dont le ménage ne remboursera qu'une partie car on en déduit dès le départ des primes wallonnes calculées en fonction des travaux prévus et des revenus du ménage. Les primes sont donc préfinancées. Leur montant sera définitivement acquis en fonction des travaux réalisés.

Il est à noter que si l'emprunteur réalise un BOUQUET B, c'est-à-dire plusieurs travaux de performance énergétique, il obtiendra une prime plus importante qui sera majorée en fonction des revenus.

CAT.	REVENUS IMPOSABLES GLOBALEMENT	DURÉE MAX. DU PRÊT	COEFFICIENT MULTIPLICATEUR DE LA PRIME
I	inférieurs à 17.500 € *	12 ans	1,4
II	de 17.501 € à 32.100 € *	10 ans	1,3
III	de 32.101 € à 48.200 € *	8 ans	1,2
IV	de 48.201 € à 93.000 €	5 ans	1,1

* Ces revenus sont majorés de 2.400 € par enfant à charge avec un maximum de deux enfants à charge, sans dépasser le plafond de 93.000 €.

UN RÉSEAU D'ÉCOPASSEURS POUR GÉRER LES DOSSIERS

Des écopasseurs sont à la disposition des candidats emprunteurs pour, d'une part, leur donner des conseils avisés pour réaliser les travaux et, d'autre part, les accompagner dans toutes leurs démarches administratives pour introduire leur demande de prêt et de prime(s).

Les écopasseurs sont présents sur tout le territoire wallon : pour obtenir un rendez-vous avec un écopasseur, il faut appeler exclusivement le call center ÉCOPACK au 078/158.008.

POUR INTRODUIRE UNE DEMANDE D'ÉCOPACK

Pour introduire une demande d'ÉCOPACK, contactez le call center ÉCOPACK au 078/158.008 (du lundi au vendredi de 8h15 à 17h00).

Le dossier de demande sera préparé avec l'aide d'un écopasseur de la SWCS et doit contenir des renseignements indispensables pour pouvoir être soumis au comité de crédit : une copie recto verso de la carte d'identité de l'emprunteur, ses trois dernières fiches de salaire (ou les trois derniers extraits de compte justifiant les revenus), un descriptif des travaux et les devis correspondants, le dernier avertissement extrait de rôle du ménage, une composition de ménage établie par l'administration communale. D'autres documents pourront être exigés.

FRAIS

L'ÉCOPACK n'entraîne aucun frais.

FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE (FLW)

La demande d'ÉCOPACK d'un candidat emprunteur ayant au moins trois enfants ou d'un propriétaire bailleur sera gérée par un écopasseur du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (www.flw.be). Quel que soit l'organisme qui gère le dossier ÉCOPACK (SWCS ou FLW), le demandeur doit introduire sa demande exclusivement auprès du call center ÉCOPACK au 078/158.008. Celle-ci sera automatiquement transmise à l'organisme compétent.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Toute information relative à l'ÉCOPACK peut être obtenue en consultant le site www.ecopack-wallonie.be ou en appelant le call center ÉCOPACK au 078/158.008 accessible du lundi au vendredi de 8h15 à 17h00.

EXEMPLES DE FINANCEMENTS PAR UN ÉCOPACK

Voici quelques exemples concrets d'ÉCOPACKS.

EXEMPLE 1 : CHAUDIÈRE À CONDENSATION - CHÂSSIS ET VITRAGE

Monsieur et Madame Dupont ont deux enfants. Ils habitent une maison mitoyenne de type « bel étage ».

- **1^{er} investissement** : Remplacement des châssis et du vitrage : 12.510 € pour 30 m² - Prime : 1.500 €
- **2^e investissement** : Installation d'une chaudière à condensation au gaz naturel : 4.685 € - Prime : 450 €

Montant total des travaux : 17.195 €

Prime de base : 1.950 €

Leurs revenus globalement imposables 2011 s'élevant à 25.517 €, les Dupont font partie de la « catégorie 2 » et rembourseront leur prêt en 10 ans.

Les travaux qu'ils vont réaliser constituent un bouquet B qui donne droit à une prime multipliée par 1,3. Prime majorée : 1.950 x 1,3 = 2.535 €.

M. et Mme Dupont vont donc rembourser : 17.195 - 2.535 = 14.660 €
» 122 € par mois pendant 10 ans

EXEMPLE 2 : TOITURE - CHÂSSIS ET VITRAGE

Madame Monnet vit seule avec ses deux enfants dans une maison mitoyenne.

- **1^{er} investissement** : Remplacement justifié de la toiture et isolation de celle-ci : 18.000 € pour 147 m² - Prime remplacement : 2.000 € - Prime isolation : 1.400 €
- **2^e investissement** : Remplacement des châssis et du vitrage : 9.715 € pour 20 m² - Prime : 1.200 €

Montant total des travaux : 27.715 €

Prime de base : 4.600 €

Ses revenus globalement imposables 2011 s'élevant à 16.627 €, Madame Monnet fait partie de la « catégorie 1 » et remboursera son prêt en 12 ans.

Les travaux qu'elle va réaliser constituent un bouquet B qui donne droit à une prime multipliée par 1,4.

Prime majorée : (1.400 + 1.200) x 1,4 = 3.640 €

Prime totale : 3.640 + 2.000 = 5.640 €

Mme Monnet a donc remboursé : 27.715 - 5.640 = 22.075 €
» 153 € par mois pendant 12 ans

EXEMPLE 3 : ISOLATION ET BARDAGE DES MURS EXTÉRIEURS - THERMOSTAT ET VANNES THERMOSTATIQUES

Monsieur et Madame Germain ont un enfant. Ils habitent une maison 4 façades.

- **1^{er} investissement** : Isolation des murs extérieurs avec de la fibre de bois : 9.650 € pour 120 m² - Prime isolation : 3.960 € + Réalisation d'un bardage en bois : 10.880 € pour 120 m² - Prime revêtement extérieur : 1.800 €
- **2^e investissement** : Placement d'un thermostat et de vannes thermostatiques : 500 € - Pas de prime.

Montant total des travaux : 21.030 €

Prime totale : 5.760 €

Leurs revenus globalement imposables 2011 s'élevant à 75.000 €, Monsieur et Madame Germain font partie de la « catégorie 4 » et rembourseront leur prêt en 5 ans.

Les travaux qu'ils vont réaliser constituent un bouquet A. Le coefficient multiplicateur ne s'applique pas sur les primes octroyées pour les travaux induits.

M. et Mme Germain vont donc rembourser : 21.030 - 5.760 = 15.270 €
» 255 € par mois pendant 5 ans