

**17 décembre 2015**

**Arrêté du Gouvernement wallon portant 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 du Logement et de l'Habitat durable**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, l'article 175.2., §3, 7°;

Sur la proposition de la Société wallonne du Crédit social;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête:

**Art. 1<sup>er</sup>.**

Le Gouvernement approuve les normes de gestion et de fonctionnement à appliquer aux Guichets et déterminées par la Société wallonne du Crédit social, telles que reprises en annexe.

**Art. 2.**

L'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 portant 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 du Logement et de l'Habitat durable est abrogé.

**Art. 3.**

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Namur, le 17 décembre 2015.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie,

P. FURLAN

**ANNEXE**

**NORMES DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT**

Chapitre I<sup>er</sup> Disposition générale Pour l'application des présentes normes, il y a lieu d'entendre par:

1° Code: le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du 29 octobre 1998;

2° Société: la Société wallonne de Crédit social visée à l'article 175.1 du Code;

3° Guichet: le Guichet du crédit social visé à l'article 176.1 du Code;

4° prêts: les prêts hypothécaires et les produits complémentaires ou apparentés aux prêts accordés dans le cadre du crédit hypothécaire social tels que définis à l'article 1<sup>er</sup>, 36 du Code;

5° emprunteurs: la ou les personnes qui contractent un prêt tel que défini au 4°;

6° Ministre: le Ministre du Logement;

7° secteur: la Société et les Guichets agréés;

8° Gouvernement: Le Gouvernement wallon.

Chapitre II Des normes de gestion et de fonctionnement  
Section 1 Introduction Pour permettre à chacun des acteurs d'assurer le rôle qui lui est dévolu par le Code, la Société met à disposition des Guichets un vademecum comprenant les instructions précises et détaillées relatives aux principales dispositions légales, décrétales et réglementaires applicables en la matière.

À défaut pour le Guichet de respecter l'ensemble des normes qui lui sont applicables, celui-ci peut être sanctionné conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 portant 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.

Section 2 Dispositions spécifiques  
1° Règlement des prêts

Le Guichet est tenu de respecter le règlement général définissant les principes généraux d'octroi des prêts arrêté par le Gouvernement ainsi que le règlement spécifique arrêté par le Ministre sur proposition de la Société.

Toute question d'interprétation du règlement est de la compétence de la Société.

2° Dispositions relatives au Livre VII du Code de droit économique

La Société et les Guichets sont tenus de respecter les dispositions relatives au Livre VII du Code de droit économique et plus généralement toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur et relative à leur secteur d'activité.

3° Circulaires Société

Le Guichet est tenu de respecter les circulaires établies par la Société.

4° Utilisation des supports *ad hoc*

a) Documents et formulaires

Le Guichet utilise les documents types déterminés par la Société et, notamment, le prospectus, le tarif, les formulaires de demande de crédit, offres de crédit et projets d'actes.

b) Informatique

Le Guichet dispose d'un système informatique compatible avec le système de la Société.

Le Guichet communique les données demandées par la Société sous la forme définie par cette dernière.

Le Guichet est tenu de se conformer au plan de sécurité informatique établi par la Société.

c) Supports publicitaires

Le Guichet utilise les supports publicitaires actualisés de la Société

d) Charte graphique

Le Guichet respecte la charte graphique de la Société.

e) Support Web

Le Guichet intègre le portail unique de la Société mais peut garder un support Web qui lui est propre si celui-ci fait référence au portail unique et est actualisé.

Chapitre III Règles de transparence  
Section 1 Autorités de contrôle Le Guichet informe la Société de tout contact qu'il a avec les autorités de contrôle compétentes et transmet tout rapport de contrôle de celles-ci à la Société.

Section 2 Informations financières, comptables et organisationnelles Le Guichet transmet annuellement, et au plus tard quinze jours après la tenue de l'assemblée générale ordinaire, les documents suivants à la Société:

1° un exemplaire approuvé, détaillé et commenté du rapport annuel, y compris le bilan, le compte de résultat et ses annexes tels que déposés à la Banque nationale de Belgique;

2° la balance comptable de clôture;

3° le rapport du commissaire réviseur;

4° le rapport de gestion;

5° le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes;

6° le rapport d'activité.

Le Guichet communique spontanément et sans délai à la Société tout élément de nature à influencer significativement sa situation financière.

**Section 3 Production** Le Guichet envoie annuellement et au plus tard le 31 janvier de chaque année ses statistiques de production (liste de dossiers signés) suivant un modèle et sous la forme définie par la Société.

**Section 4 Arriérés** Le Guichet fournit trimestriellement et au plus tard le 22<sup>e</sup> jour du trimestre suivant, un inventaire des dossiers présentant 3 mois d'arriérés au moins suivant un modèle et sous la forme définie par la Société.

**Section 5 Contrôle par la Société** Sur simple demande, la Société peut se faire remettre, directement ou par un réviseur qu'elle mandate à cet effet, tous renseignements qu'elle juge nécessaires à l'appréciation de la situation économique, financière, patrimoniale et organisationnelle d'un Guichet, et procéder à la vérification du respect des dispositions légales et spécifiques applicables aux Guichets.

La Société peut, en vertu du Code, à tout moment et sans déplacement prendre connaissance de toute pièce utile en vue du contrôle du Guichet.

La Société peut requérir de tout administrateur ou personne chargée de la gestion journalière d'un Guichet des explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires à l'exécution de son contrôle.

**Chapitre IV Intermédiaires de crédit** L'intervention d'intermédiaires de crédit indépendants n'est autorisée que pour les prêts de la catégorie IV prévue par le règlement général, sous l'entière responsabilité du Guichet et pour autant que l'instruction de la demande soit réalisée par du personnel du Guichet.

La commission d'apport qui est payée par le Guichet aux intermédiaires ne peut pas dépasser 0,60 % du capital prêté.

Préalablement à l'instruction du dossier, les intermédiaires de crédit doivent signer une convention avec le Guichet selon les modalités édictées par la Société. Le Guichet doit transmettre une copie de cette convention à la Société.

Le Guichet mentionne pour chaque prêt l'identité de l'intermédiaire de crédit s'il y a lieu.

**Chapitre V Gouvernance** **Section 1 Délégations de pouvoir** Les délégations de pouvoir sont communiquées à la Société.

**Section 2 De l'audit interne** Les Guichets veillent à respecter les dispositions concernant l'audit interne reprises dans le Code, dans le contrat de gestion liant la Société au Gouvernement et dans les statuts de la Société.

**Chapitre VI Activité** **Section 1 Type d'activité** Pour chaque catégorie de prêt prévue par le Règlement général, le Guichet indique le type d'activité qu'il souhaite exercer, la première fois lors de l'entrée en vigueur des présentes dispositions

Pour chaque catégorie de prêt, le Guichet peut émettre une demande de modification du type d'activité:

- de courtier en prêteur: une fois par année civile;
- de prêteur en courtier: à tout moment de l'année.

La modification du type d'activité entre en vigueur le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit l'approbation de la demande par la Société.

Dans le cas où le Guichet est prêteur pour une catégorie donnée, il reste courtier pour les prêts qui sont subséquents à un prêt géré par la Société.

Pour un prêt en particulier, le Guichet peut changer d'activité moyennant accord préalable de la Société.

**Section 2 Territorialité** À l'exception des prêts relevant de la catégorie IV, les Guichets sont prêteurs ou courtiers de la Société sur le territoire de la province dans laquelle se situe leur siège social.

L'immeuble objet du prêt constitue le critère de « rattachement » à une province.

Dans des cas exceptionnels dûment motivés, la Société peut octroyer une dérogation à cette disposition.

**Section 3 Obligations qui découlent de l'activité** 1° Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

Le Guichet assure en son sein la présentation des produits offerts par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Le Guichet met à la disposition du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie un emplacement pour les supports publicitaires relatifs aux prêts de ce dernier ainsi qu'un bureau pour une permanence assurée par le personnel de celui-ci.

2° Instruire les dossiers de demande de prêts conformément aux instructions

a) Instruction de la demande initiale

Le Guichet présente et fournit au candidat-emprunteur un produit adapté à son projet et à sa situation personnelle.

L'instruction de la demande initiale se fait selon la procédure communiquée par la Société.

L'octroi et la gestion des crédits hypothécaires après la signature du contrat sont assurés par la Société et par les Guichets conformément aux circulaires communiquées à l'attention des Guichets.

b) Expertises

La Société fait réaliser les expertises des biens objets de la demande de crédit par un expert de la Société ou par un expert agréé par la Société.

Lorsqu'elles sont facturées au demandeur, les expertises réalisées par les experts de la Société font l'objet d'une déclaration de créance à charge des Guichets.

c) Assurance solde restant dû

Le Guichet présente la proposition du produit d'assurance solde restant dû de la Société aux candidats-emprunteurs.

3° Décision et envoi de l'offre

La demande de crédit est soumise à l'approbation du comité de crédit du prêteur.

La communication des décisions d'octroi et de refus de crédit se fait par la Société, ou par le Guichet s'il intervient comme prêteur.

4° Représentation à l'acte

Pour les crédits hypothécaires octroyés par la Société, le Guichet représente la Société à la signature de l'acte. À cet effet, le Guichet mandate un membre de son personnel ou un de ses administrateurs.

Pour les crédits hypothécaires octroyés par le Guichet, le Guichet communique à la Société les modalités qu'il a adoptées en vue d'être représenté à la signature de l'acte.

À défaut d'une représentation à la signature, le Guichet assure une information complète du demandeur selon des modalités définies par circulaire.

5° Après la signature de l'acte de prêt

Lorsqu'il est prêteur, le Guichet exerce le contrôle des engagements pris par les emprunteurs lors de la signature de l'acte de prêt.

6° Gestion de l'encours et du contentieux

a) Encours

La Société et le Guichet répondent chacun pour leurs débiteurs aux demandes de documents et renseignements (décomptes de remboursement total, attestation d'immunisation fiscale, attestation de régularité de paiement, etc.).

Toute demande de modification du contrat en cours par rapport à l'acte de prêt initial, est soumise à la décision du comité de crédit du prêteur.

La modification demandée ne peut, sauf exception dûment motivée, aboutir à une diminution des garanties existantes au moment de la signature du prêt.

b) Contentieux

Le Guichet prend toutes les mesures visant à limiter le volume de ses dossiers en contentieux dans le respect des circulaires établies par la Société.

Chapitre VII Appréciation financière du Guichet Section 1 Processus d'appréciation Les critères de gestion sont établis sur la base des situations de clôture annuelle approuvées par l'assemblée générale du Guichet.

Chaque critère fait l'objet d'une appréciation (positive, moyenne ou négative) en fonction de son résultat.

Le Guichet doit présenter chaque année une appréciation globale au moins moyenne, c'est-à-dire qu'aucun critère ne présente une appréciation négative.

En outre, chaque critère fait l'objet d'une analyse particulière par la Société et d'un plan de régularisation par le Guichet s'il s'avère qu'il existe un risque sérieux que l'appréciation devienne négative dans le futur. Si le Guichet présente une ou plusieurs appréciations négatives, il est tenu de faire la démonstration, auprès de la Société, dans les soixante jours suivant son assemblée générale, de pouvoir réconcilier à terme l'activité avec les normes financières (au moyen de la certification des éléments financiers transmis à la Société, de l'établissement d'un plan financier à long terme, de l'intégration dans ce plan de toutes les mesures proposées par le Guichet).

#### Section 2 Les critères d'appréciation 1° Les différentes appréciations

Les appréciations sont fondées sur des ratios propres à chaque critère. Les critères et les ratios propres à chacun d'eux sont les suivants:

Ratio	Appréciation positive	Appréciation moyenne	Appréciation négative
Liquidité	> 125 %	Entre 90 % et 125 %	< 90 %
Solvabilité	> 6 %	Entre 4 % et 6 %	< 4 %
Endettement bancaire	< 90 %	Entre 90 % et 100 %	> 120 %
Qualité de portefeuille de prêts	< 3 %	Entre 3 % et 6 %	> 6 %

#### 2° Définitions et calculs des critères

##### a) Liquidité

###### i) Définition

Le critère de liquidité mesure la capacité de la société de faire face à ses engagements à court terme avec les res- sources disponibles et mobilisables à court terme.

###### ii) Calcul

Le critère de liquidité est calculé sur la base des créances à court terme ajoutées au disponible, déduction faite des provisions, des remboursements anticipés adossés à un financement Société et des avances reçues sans contrepartie actée/dettes à court terme, étant entendu que les comptes de régularisation ne sont pris en considération ni à l'actif ni au passif.

##### b) Solvabilité

###### i) Définition

Les capitaux propres comprennent:

- le capital (rubrique 10 du bilan);
- les primes d'émissions (rubrique 11 du bilan);
- les Plus-values de réévaluation (rubrique 12 du bilan);
- les Réserves (rubrique 13 du bilan);
- le résultat reporté (rubrique 14 du bilan );
- et les subsides en capital (rubrique 15 du bilan).

Le critère de solvabilité mesure le rapport entre les capitaux propres et l'encours hypothécaire de manière à couvrir le risque de débiteurs qui ne sont pas encore déclarés comme défaillants.

###### ii) Calcul

Le critère de solvabilité est calculé sur la base du rapport entre les capitaux propres et l'encours net sur créances hypothécaires diminué des provisions pour débiteurs défaillants.

##### c) Endettement bancaire

###### i) Définition

Le critère de l'endettement bancaire mesure le rapport entre les emprunts contractés pour financer l'activité de pré- teur et les moyens immobilisés dans les créances hypothécaires.

###### ii) Calcul

Le critère de l'endettement bancaire est calculé sur la base du rapport entre l'encours net sur emprunts et avances diminué de la trésorerie résiduelle [1] et l'encours net sur créances hypothécaires diminué des provisions pour débiteurs défaillants).

##### d) Qualité du portefeuille

###### i) Définition

Le critère de la qualité du portefeuille mesure le risque de défaillance dans le portefeuille de prêts du

Guichet. Ce critère découle des retards de paiement dans le chef des débiteurs et illustre à la fois la prudence dans l'octroi des prêts et la rigueur dans la gestion du suivi des dossiers.

## ii) Calcul

Le critère de la qualité du portefeuille est calculé sur la base du nombre de prêts présentant un retard de remboursement supérieur à 3 mois et du nombre total de prêts en portefeuille du Guichet.

Chapitre VIII Financement Section 1 Conditions Préalablement à toute demande de financement, un Guichet doit:

- être agréé par la Société;
- signer avec elle une convention de collaboration et de crédit relative au financement par la Société de la production des prêts qu'il consent.

La Société examine la demande de financement de chaque prêt en regard du budget disponible. La demande est accordée:

- 1) si la réglementation et la procédure de financement sont respectées;
- 2) si le budget est disponible;
- 3) en fonction de l'appréciation des critères comptables et financiers par la Société.

Les dispositions relatives au financement et aux réservations sont reprises dans la convention.

## Section 2 Modalités 1° Durée

La Société octroie au Guichet, qui accepte, des avances d'une durée qui ne dépasse pas celle du prêt hypothécaire sous-jacent.

Chaque avance est destinée exclusivement à l'octroi d'un crédit hypothécaire à des particuliers en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle telles que définies par la Région wallonne.

## 2° Taux de l'avance

Le taux réel des avances accordées au Guichet est établi conformément au règlement du crédit hypothécaire social et est égal au taux annuel accordé à l'emprunteur diminué de 0,40 % pour autant que toutes les dispositions légales et réglementaire aient été respectées.

Chapitre IX Rémunération La rémunération du Guichet est composée des éléments suivants:

- pour les activités de courtier dans le cadre des prêts hypothécaires: de la commission d'apport payée par la Société à son courtier qui est fixée à 0,80 % du capital emprunté, quelle que soit la catégorie de prêt;
- pour les activités de courtiers dans le cadre des prêts à tempérament: de la commission telle qu'établie par convention spécifique;
- pour les activités de prêteur dans le cadre des prêts hypothécaires: de la différence entre le taux appliqué au client et le taux appliqué par la Société pour le financement du dossier;
- des frais de dossiers: les frais de constitution de dossier et d'expertise du bien hypothéqué sont fixés par la Société et perçus par le Guichet;
- de la commission d'assurance payée par la compagnie: le Guichet perçoit la commission d'assurance relative à l'assurance vie.

Chapitre X Entrée en vigueur Les présentes dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 décembre 2015 portant les 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 du Logement et de l'Habitat durable.

Namur, le 17 décembre 2015.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie,

P. FURLAN