

CRÉDIT SOCIAL

UNE BRIQUE POUR TOU·TE·S

ANNE FILY, MORGANE KUBICKI - SEPTEMBRE 2026



Introduction

Pascale a 30 ans, un mi-temps d'infirmière compensé par des indemnités de sa mutuelle, peu d'épargne et deux enfants dont elle partage la garde. Les banques refusent de lui accorder un crédit pour acquérir son logement. 30 ans plus tard, elle est pourtant sur le point de payer sa dernière mensualité et devenir officiellement propriétaire de son appartement.

Son dossier n'a jamais vraiment changé. Mais auprès d'un prêteur spécialisé, il a pu déboucher sur un crédit accordé et remboursé sans drame. Leur mission : prêter à celles et ceux que le secteur bancaire classique juge trop risqué-e-s.

1 Paysage

1.1 Brève histoire du crédit social

À la fin du XIXe siècle, la Belgique connaît une industrialisation rapide. Cette activité économique en plein essor s'accompagne cependant d'un problème de logement. Les familles ouvrières s'entassent dans des logements souvent insalubres et les grandes grèves de 1886 ébranlent le pays et poussent la Commission royale du travail à se pencher sur les conditions de vie ouvrières.

La loi du 9 août 1889 marque alors la toute première intervention publique dans ce domaine. Elle autorise la Caisse générale d'épargne et de retraite à financer la construction de maisons ouvrières, assorties de réductions fiscales, le tout sous l'œil paternaliste de comités de patronage.

Mais le système profite surtout aux employés et contremaîtres, pas à la masse des ouvriers qu'il était censé aider. Il faut voir plus grand.

La Première Guerre mondiale rebat les cartes. La Belgique se retrouve avec un déficit de 200 000 logements. Pour y remédier, on crée en 1919 la Société nationale des habitations et logements à bon marché, qui offre des prêts à taux réduit remboursables sur des durées très longues. Un chantier de reconstruction nationale se met en place, porté par des sociétés locales qui fleurissent aux quatre coins du pays. Dès 1929, des guichets locaux comme « Le Travailleur Chez Lui », en province de Liège, instruisent et octroient des crédits pour l'achat ou la construction de logements modestes.

La même année, la Ligue des familles lance une vaste campagne intitulée « À bas les taudis ! », pour l'accès à un logement décent aux familles nombreuses. De cette mobilisation est né le Fonds du logement des familles nombreuses de Belgique. Autonome et indépendante, la coopérative accorde des prêts, garantis ou non par hypothèque, pour l'achat, la construction ou l'agrandissement d'habitations destinées aux familles nombreuses. Ce fonds est l'ancêtre direct des organismes actuels à Bruxelles et en Wallonie.

La réforme de l'État de 1980 transfère la compétence du logement aux Régions. En Wallonie, le paysage finit par se stabiliser autour de trois piliers : la Société wallonne du crédit social qui s'appuie sur le réseau de guichets locaux, le Fonds du logement des familles nombreuses (issu de la séparation du Fonds du logement) ainsi que la Société wallonne du logement qui s'occupe du volet locatif.

Côté Bruxelles, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale propose des crédits hypothécaires à côté de quelques sociétés de crédit social qui sont des structures privées, souvent adossées à des banques et des assureurs, mais chargées d'une mission d'intérêt public.

1.2 Un paysage éclaté un quatre acteurs

L'histoire du crédit social est intimement liée à l'accès au logement. D'abord lorsqu'il fallait d'urgence sortir les familles ouvrières des logements insalubres, puis, plus tard, comme filet de sécurité.

Pour les petits revenus qui auront une pension modeste et peu ou pas d'épargne, ne plus avoir de loyer à payer au moment de la retraite peut faire une différence énorme sur la qualité de vie. Mais pour beaucoup, l'accès à un prêt pour acheter sa maison est inaccessible.

« Le fait d'avoir un bon salaire avec un contrat à durée indéterminée n'est pas la seule possibilité d'obtenir un crédit. Sans prendre de risque inconsidéré, nous ne fermons pas la porte aux personnes qui sont au chômage ou sous contrat précaire. Nous avons une approche inclusive pour déterminer ce qu'une personne ou un ménage est en mesure de supporter », précise Pierre Colignon, directeur adjoint du pôle crédit au Fonds du logement de Wallonie.

Fondé en 1929 par la Ligue des familles nombreuses qui réclame l'accès à un logement décent pour tou·te·s, le Fonds du logement se scinde ensuite en entités régionales autonomes en 1989. Depuis, le Fonds du logement wallon et le Fonds du logement bruxellois sont deux coopératives privées qui exercent des missions d'utilité publique. Les structures offrent des crédits hypothécaires, des prêts à la rénovation immobilière en passant par la mise en location de biens ou l'aide à la garantie locative. « Notre métier, c'est l'accès au logement abordable pour tout le monde », résume François Castagna, conseiller au Fonds du logement de Wallonie.

On compte aussi parmi les prêteurs sociaux la Société wallonne du crédit social (SWCS), qui naît officiellement en 2001 de sa séparation avec la Société wallonne du logement. La première s'occupe du financement de l'acquisition pendant que la seconde est spécialisée dans le logement locatif. En 2004, la coopérative Crédal se spécialise dans le microcrédit social

2 Les bénéficiaires

Les publics qui poussent la porte des prêteurs sociaux se ressemblent quel que soit l'organisme : allocataires sociaux, pensionné·e·s, travailleur·euse·s à temps partiel ou en contrat précaire, familles nombreuses ou monoparentales, voire même les personnes en règlement collectif de dettes. Ils et elles ont surtout en commun que le secteur bancaire classique ne veut pas de leur dossier.

« Les emprunteur·euse·s sont en moyenne plus jeunes et moins fortuné·e·s que la clientèle bancaire classique. Ce sont des plus petits revenus, souvent des familles monoparentales », remarque Nathalie Ombelets, directrice générale de la Société wallonne du crédit social. Côté Fonds du logement wallon, 35 % des ménages sont monoparentaux, la moitié vit de revenus de remplacement.

Pour bénéficier d'un crédit hypothécaire avec le Fonds du Logement bruxellois, les revenus imposables du ménage doivent se situer dans les barèmes similaires à ceux qui permettent l'accès à un logement social.

Là où la banque calcule un risque et une marge, ces organismes ajoutent un accompagnement et une tolérance à des profils que le secteur classique évite. « On a toujours refusé de travailler avec des systèmes de notation, ce sont des appréciations au cas par cas, au-delà du risque purement financier. On va prendre en considération la situation réelle du ménage », précise Grégoire Chrissantakis, directeur crédit au Fonds du logement bruxellois. « Il faut analyser les demandes à 360°. Parfois, des revenus faibles cachent une réalité d'un ménage qui fait extrêmement attention à ses revenus et donne confiance dans sa capacité de remboursement », ajoute Nathalie Ombelets.

Le public est donc différent de celui des banques classiques par la taille ou la vulnérabilité du ménage, mais les prêteurs sociaux permettent aussi d'autres possibilités, par exemple la possibilité d'emprunter 100 % voire plus du prix du bien immobilier (les banques sont de plus en plus exigeantes sur l'apport initial) ou permettre des durées de remboursement plus longues ce qui diminue la mensualité. Une

flexibilité accrue de délais de paiement en cas de problème et l'accompagnement sont aussi des éléments centraux du modèle.

3 Un modèle efficace

Les chiffres balaient l'idée reçue selon laquelle prêter aux plus précaires serait mécaniquement plus risqué. Le taux de contentieux du Fonds du logement wallon plafonne à 0,35 % de l'encours. Celui des prêts travaux de la SWCS atteint 0,67 %. À Bruxelles, le Fonds compte 0,60 % de contrats hypothécaires défaillants. Ces taux sont à peine plus élevés que les crédits classiques. La Centrale des crédits aux particuliers enregistre un taux de défaillance de 0,60 % pour les crédits hypothécaires.

Ces organismes ne sont donc pas des oeuvres de charité. Ce sont des structures qui démontrent, chiffres à l'appui, que l'exclusion bancaire n'est pas toujours justifiée par le risque réel. « Les exclu·e·s du marché ont une place chez nous. Ça fonctionne, car le taux de contentieux est très bas. La grande différence est l'accompagnement », insiste Pierre Colignon.

Pas question toutefois d'accepter tous les dossiers. Les prêteurs sociaux n'ont pas accès à des montants illimités pour accorder des crédits et doivent donc aussi trier les dossiers. La grille d'évaluation est cependant bien plus fine que le refus automatique opposé par une agence bancaire à un dossier atypique. « Un refus est parfois aussi un acte hautement social. Amener une personne à devenir propriétaire si elle n'est pas en mesure de rembourser son crédit, c'est l'amener dans une situation hautement problématique », prévient toutefois Nathalie Ombelets.

4 Financement

Contrairement à une banque, aucun de ces organismes ne collecte de dépôts. Seule Crédal, financée par ses coopérateur·rice·s, transforme l'argent placé en crédits, sans intermédiaire bancaire. Pour les autres, ils doivent d'abord emprunter, sur les marchés des capitaux, l'argent qu'elles reprêteront ensuite à taux social. Et par marchés des capitaux, il faut comprendre les banques. Car ce sont bien les grandes banques belges qui financent les organismes sociaux.

Les mêmes établissements qui jugent ces profils trop risqués pour un crédit direct acceptent de prêter l'argent destiné à leur accorder des prêts. Enfin presque, car les Fonds du logement wallon et bruxellois comme la Société wallonne du crédit social bénéficient d'aides régionales qui les aident à lever des fonds. Pour la SWCS, la Wallonie garantit ses emprunts et fournit une dotation qui couvre le différentiel de taux (la différence entre le taux auquel la SWCS emprunte et les taux qu'elle propose aux bénéficiaires) ainsi que les frais de fonctionnement.

Au Fonds du logement bruxellois, la Région offre aussi une garantie sur les emprunts et un subside qui permet, si besoin, de couvrir la différence de taux ainsi que les coûts de fonctionnement de l'activité de crédit. Même constat côté Fonds du logement wallon : « On a une garantie de la région pour notre emprunt, ça nous permet d'avoir un taux plus bas et donc prêter plus bas », précise François Castagna.

« Finalement les banques soutiennent l'activité de crédit social par un acteur qui a cette compétence mais qu'elles ne peuvent pas faire à leur niveau », avance Cecile Van De Moosdyk, directrice financière du Fonds du logement bruxellois. Une façon élégante de dire que les banques externalisent le risque social qu'elles refusent d'assumer elles-mêmes, tout en continuant à en tirer un rendement financier.

5 Des dettes pour éviter les dettes

Octroyer des petits crédits à des personnes exclues bancaires, c'est parfois leur offrir le coup de pouce nécessaire.

Une voiture pour aller travailler, un permis de conduire, un ordinateur pour les enfants, des soins de santé qu'on repousse depuis trop longtemps... Pour des milliers de personnes en Belgique qui n'ont pas l'épargne nécessaire, ces besoins simples se heurtent à un mur. Les banques classiques leur ferment la porte car ces allocataires sociaux, pensionné·e·s, salarié·e·s à temps partiel, ou encore personnes en règlement collectif de dettes sont autant de profils jugés « trop risqués ». C'est précisément ce public que Crédal a choisi de servir avec le crédit social. « Le crédit social est un outil de lutte contre le surendettement », résume Geneviève Hallet, coordinatrice microcrédit aux particuliers chez Crédal.

Plutôt que d'écarter ces dossiers jugés fragiles, l'organisation choisit d'y consacrer son énergie : « on passe énormément de temps à faire le budget avec le public. Ce n'est pas pour les juger sur leur façon de consommer, c'est pour les aider à rembourser », précise Geneviève Hallet. Une manière de transformer le crédit en levier plutôt qu'en piège, et de faire de l'accès au financement un outil d'émancipation pour des personnes que le système bancaire classique laisse sans solution.

Tout démarre au début des années 2000. L'Observatoire du crédit et la Région wallonne tirent la sonnette d'alarme : de plus en plus de personnes se retrouvent exclues du crédit bancaire. Une première formule est montée avec la Banque de la Poste, qui apporte le financement. Mais quand celle-ci augmente ses taux, Crédal reprend les rênes et devient à la fois prêteur social et intermédiaire de crédit.

Les besoins financés sont très concrets. En Wallonie, la grande majorité des crédits accordés servent à la mobilité, que ce soit l'obtention du permis de conduire ou l'achat d'une voiture d'occasion. À Bruxelles, place plutôt aux soins de santé, au mobilier, aux ordinateurs, ou encore aux regroupements familiaux. Une règle reste toutefois non négociable : « Le crédit social, c'est acheter des biens nécessaires et utiles au quotidien », résume Geneviève Hallet. Le microcrédit social ne peut pas financer des vacances ou le remboursement d'autres dettes. Une voiture réparée, un ordinateur ou un permis de conduire obtenu peuvent à l'inverse suffire à débloquer une situation à l'arrêt, voire à décrocher un emploi.

En 2025, la coopérative a octroyé 553 crédits pour un montant moyen de 4 847 euros. Le taux de contentieux reste maîtrisé, à 5,45 %, preuve que ce public perçu comme risqué, rembourse. À titre de comparaison, le taux de défaillance moyen pour les ventes à tempérament (achat d'un bien assorti d'un crédit) dépasse les 24 %. Avec le bon accompagnement, des personnes pourtant exclues bancaires remboursent donc mieux que des dossiers jugés « solides » à qui l'on propose un produit inadapté.

Contrairement aux autres organismes de crédit social, ce sont les parts de coopérateur·rice·s de Crédal qui permettent d'octroyer des crédits. Cependant, la coopérative bénéficie quand même d'aides régionales.

En Wallonie, Crédal bénéficie d'un subside pour l'accompagnement et le risque de non remboursement est partiellement pris en charge par une garantie régionale. À Bruxelles, la Région n'offre aucune garantie et vient d'annoncer la fin du subside.

6 Fragilité du système

Ce montage financier tient cependant à un fil : la solidité des garanties régionales. Car quand une banque accepte de financer un prêteur social, elle sait aussi que la Région prendra le relais s'il devait rencontrer des problèmes. Le risque est donc in fine assumé par le collectif plutôt que l'institution financière. Or la dégradation de la notation financière de la Wallonie et de Bruxelles refroidit les prêteurs.

Les organismes de crédit social doivent multiplier les partenaires bancaires et institutionnels pour boucler leurs besoins ou se contenter d'une enveloppe plus petite et donc une réduction de leur activité. « On a de plus en plus de difficultés à trouver les sommes dont on a besoin. Nous devons donc réduire notre activité. Aucune des banques ne nous dit que c'est à cause des réformes, c'est plutôt la dégradation de la notation et le taux d'endettement de la région qui inquiète », détaille Nathalie Ombelets.

Les évolutions accentuent toutefois la fragilité du secteur. La limitation des allocations de chômage pourrait rendre certains dossiers plus exposés. « Il est trop tôt pour tirer des conclusions, mais nous avons demandé à nos conseillers et conseillères d'y prêter attention », rassure Grégoire Chrissantakis au Fonds du logement bruxellois. La réforme des droits d'enregistrement, censée faciliter l'accès à la propriété en Wallonie, est aussi jugée contre-productive par les prêteurs sociaux puisqu'elle a fait grimper de 12 % le prix de l'immobilier alors que les mécanismes précédents s'adressaient aux ménages plus précaires. À cela s'ajoutent les obligations de rénovation énergétique.

L'accessibilité aux ménages vulnérables sur les bâtis qui ont un mauvais score énergétique est plus aisée. Par contre, le ménage sera rapidement confronté à l'amélioration des performances qui a un coût. « Le plus souvent, pour les dossiers qui n'aboutissent pas, c'est lorsque les analyses financières tiennent la route, mais que le logement nécessite trop de travaux que le ménage n'aura pas les moyens de réaliser. L'objectif n'est pas de loger les gens dans n'importe quelles conditions », prévient Pierre Colignon. C'est donc précisément au moment où la précarité économique, l'inflation, les loyers et le coût de l'énergie poussent toujours plus de ménages vers ses guichets que le secteur du crédit social se retrouve sous pression.

Et si les banques classiques faisaient simplement un effort ? Après tout, les chiffres montrent que ces dossiers ne sont pas plus contentieux que les autres, ils demandent seulement davantage d'accompagnement humain et une analyse du dossier plus détaillée. « Oui, mais les banques ont des actionnaires à rémunérer, pas nous ! », répond François Castagna. Le secteur bancaire classique et le crédit social ne répondent en effet pas à la même finalité. L'un doit produire un rendement trimestriel pour ses actionnaires, l'autre a pour seule mission de rendre le logement accessible.

Recommandations Financité

En lien avec cette analyse, le mémorandum Financité *« 52 propositions pour une finance au service de l'intérêt général, proche et adaptée aux citoyen-ne-s »*¹ plaide pour.

Soutenir le crédit social

Augmenter le soutien au crédit social dans toutes les régions afin de mieux couvrir les besoins des ménages concernés. Lorsque l'accès individuel à la propriété est impossible, difficile ou dangereux pour ceux dont les revenus sont faibles et/ou incertains, le droit au logement doit pouvoir être mis en œuvre au travers du marché locatif.

Investir massivement dans le logement public : les conditions d'accès aux logements sociaux reposent sur un principe de non-discrimination, ce qui est à l'opposé du marché privé locatif et de propriété où certains bailleurs sélectionnent leurs locataires en fonction de la couleur de la peau, de l'âge ou de l'orientation sexuelle. À l'heure actuelle malheureusement, les listes d'attente pour obtenir un logement social sont importantes, alors que de nombreux logements sociaux sont vides (souvent par manque de moyens pour leur rénovation).

¹ Mémorandum Financité 2024 / <https://www.financite.be/fr/news/decouvrez-notre-memorandum-en-vue-des-elections-2024>

A propos de Financité

Si vous le souhaitez, vous pouvez nous contacter pour organiser avec votre groupe ou organisation une animation autour d'une ou plusieurs de ces analyses. Cette analyse s'intègre dans une des 5 thématiques traitées par Financité, à savoir :

Environnement : Nous pensons que la finance doit urgemment accompagner la transition écologique. La charge des investissements supplémentaires nécessaires ne pas porter atteinte à la satisfaction des besoins essentiels de la population et, en particulier, des classes populaires. Depuis 2005, nous analysons la qualité des produits d'investissement socialement responsable au travers de listes noires d'investissement et plaidons pour la mise en place d'une norme légale minimale stricte pour qualifier un fonds d'investissement de durable.

Inclusion : L'inclusion financière fait référence à un processus par lequel une personne peut accéder à et/ou utiliser des services et produits financiers proposés par des prestataires classiques, adaptés à ses besoins et lui permettant de mener une vie sociale normale. Financité a développé une activité importante en matière d'inclusion financière depuis le début des années 2000 : études sur l'élaboration d'un service bancaire universel, études sur l'inclusion financière, analyses, animations, plaidoyer... Elle a créé et participé au European Financial Inclusion Network (EFIN) et à divers programmes de microépargne et de prévention du surendettement.

Responsabilité : La finance peut être qualifiée de responsable si elle porte la même attention aux conséquences sociales, environnementales et économiques de son activité ou, pour le dire autrement, si elle ne porte pas atteinte à l'intérêt général. Pour s'assurer que la finance serve l'intérêt général, Financité s'intéresse notamment à la stabilité du secteur et aux deux grands facteurs de production, le capital et le travail. Nous y consacrons des analyses, animations, plaidoyer... mais nous approchons aussi cette dimension au travers de partenariats comme la Coalition Corona ou le Réseau pour la Justice fiscale.

Solidarité : La finance solidaire est une finance responsable plus engagée puisqu'elle consiste à fournir, sans visée spéculative et moyennant une rémunération limitée, l'argent nécessaire à la réalisation d'opérations économiques qui présentent une valeur ajoutée pour l'humain, la culture et/ou l'environnement, en vue de favoriser le bien commun, la cohésion sociale et la gouvernance démocratique. Pour promouvoir cette finance solidaire, Financité est notamment à l'origine du label Finance solidaire et de la coopérative de financement de l'économie sociale F'in Common.

Proximité : Une finance de proximité favorise la création de réseaux d'échanges locaux, resserre les liens entre producteur·rice·s et consommateur·rice·s et soutient financièrement les initiatives au niveau local. Notre objectif est de favoriser les filières de circuit courts et d'économie circulaire ainsi qu'une consommation responsable, notamment à travers la mise en place de systèmes d'échanges comme les monnaies locales et citoyennes.



Depuis 1987, des associations, des citoyen·ne·s et des acteurs sociaux se rassemblent au sein de Financité pour développer et promouvoir la finance responsable et solidaire.

L'ASBL Financité est reconnue par la Communauté française pour son travail d'éducation permanente.