

DÉPARTEMENT DU

LOGEMENT

**Prime
à la réhabilitation en
faveur des locataires**



Wallonie



Service public
de Wallonie



Le logement que vous louez a-t-il besoin d'un coup de neuf ?

Avec la prime à la réhabilitation en faveur de locataires, la Région wallonne contribue à votre bien-être et celui de votre famille.

Pour y avoir droit, vous devez conclure un bail à réhabilitation avec votre propriétaire.

la prime à la réhabilitation en faveur des locataires

Qu'est-ce que la prime à la réhabilitation en faveur des locataires ?

.....

C'est une aide financière, qui peut être obtenue auprès de la Région wallonne, pour entreprendre des travaux qui améliorent un logement pris en location.

Pouvez-vous bénéficier de cette prime ?

.....

Pour bénéficier de la prime à la réhabilitation, vous devez être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé. Il vous faut également avoir conclu avec votre propriétaire un **«bail à réhabilitation»**.

De plus, vous, votre conjoint, votre compagnon ou votre compagne et toute personne qui cohabite avec vous ne pouvez être propriétaires ou usufruitiers, seul ou ensemble, de la totalité d'un logement ni l'avoir été pendant les deux années qui précèdent la date de la demande (sauf d'un logement non améliorable ou inhabitable).

A quelles conditions doit répondre le logement ?

Le logement doit :

- être situé en Wallonie,
- être reconnu améliorable par un enquêteur du Département du Logement (sauf **ouvrage 7A**),
- avoir été occupé, pour la première fois, au moins 15 ans avant le 1^{er} janvier de l'année de la demande, sauf si le logement est surpeuplé et que les travaux visent à y remédier.
- appartenir à :
 - soit une ou des personnes physiques (ni votre parent ni votre allié),
 - soit un pouvoir local (ex. CPAS, commune),
 - soit une association de promotion du logement.

A quelles conditions doivent répondre les travaux ?

Les travaux pris en charge par le locataire doivent être couverts, hors coût de l'audit énergétique éventuel, par un montant minimum de **2.000 EUR** de factures hors TVA (**1.000 EUR** de factures d'achat des matériaux hors TVA, si vous effectuez des travaux de moins de 2.000 EUR, en tout ou en partie, vous-même).

Lorsque la demande ne porte que sur **l'ouvrage 7A**, les travaux doivent être couverts par un montant minimum de **1.000 EUR** de factures hors TVA émanant d'entreprises enregistrées du secteur de la construction.

Les travaux admis figurent dans la liste suivante en priorité 2 :

TOITURE

1. remplacement de la couverture; (priorité 1)
2. appropriation de la charpente; (priorité 1)
3. remplacement d'éléments d'évacuation des eaux pluviales; (priorité 2)
4. éclairage naturel et aération des combles; (priorité 2)

MURS

5. assèchement; (priorité 1)
6. reconstruction ou renforcement; (priorité 1)

MENUISERIES EXTERIEURES

- 7a. remplacement des menuiseries extérieures vitrées (portes et châssis) ou du vitrage de celles-ci pour atteindre des critères de performance précis; (priorité 2)
- 7b. remplacement de portes non vitrées ou dont le vitrage représente moins de la moitié de la surface de la baie; (priorité 2)

SOLS

8. remplacement des planchers et supports; (priorité 1)
9. remplacement des aires de circulation, plinthes y compris; (priorité 2)

ECLAIRAGE NATUREL ET VENTILATION

10. mise en conformité en fonction des critères fixés par la réglementation; (priorité 2)

SECURITE

11. appropriation des installations d'électricité et de gaz; (priorité 2)
12. remplacement d'escalier intérieur; (priorité 2)
13. gainage de corps de cheminée; (priorité 2)

HYGIENE

14. amenée d'eau potable dans la cuisine; (priorité 2)
15. installation d'un système d'égouttage des eaux usées ou remplacement total du système existant; (priorité 2)
16. installation d'un W.C. à chasse; (priorité 2)
17. installation d'une première salle de bains; (priorité 2)

SURPEUPLEMENT

18. augmentation, dans le volume bâti, de la superficie habitable ou du nombre de pièces d'habitation en fonction des critères fixés par la réglementation; (priorité 2)

ACCES

19. aménagement d'un accès à la voirie publique en cas de rez-de-chaussée commercial; (priorité 2)

MERULE

20. élimination de la mэрule; (priorité 1)

ISOLATION

21. isolation des parois (toiture, murs, planchers); (priorité 2)
NB : – certains critères de performance sont à respecter;
– dans le cas de l'isolation des murs et des sols, un audit énergétique préalable est obligatoire.

CHAUFFAGE

22. installation, remplacement ou adaptation d'une installation de chauffage; (priorité 2)

Quelles sont les exigences liées au bail à réhabilitation ?

- Le contrat conclu doit être enregistré;
- Ce contrat, ou «bail à réhabilitation», contiendra les clauses suivantes :
 - l'autorisation du propriétaire de faire effectuer par le locataire les travaux de priorité 2 (voir rubrique TRAVAUX) repris dans le rapport de l'enquêteur du Département du Logement;
 - l'engagement du propriétaire d'effectuer lui-même les travaux repris dans le rapport de l'enquêteur du Département du Logement pour rendre le logement salubre (sauf si la demande ne porte que sur l'ouvrage 7A) ;
 - des garanties portant sur le montant du loyer et sur la durée d'occupation.

Quels engagements prenez-vous?

Vous vous engagez à :

- occuper le logement à titre de résidence principale pendant toute la durée du bail à réhabilitation (sauf si la demande ne porte que sur l'ouvrage 7A) ;
- accepter les visites de contrôle de l'Administration.

Combien?

PRIME DE BASE

La prime de base est calculée en fonction du revenu de référence* de votre ménage :

Isolé	Couple
40 % des factures HTVA avec un maximum de 2.980 EUR	
si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 12.000,00 EUR	si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 16.400,00 EUR
30% des factures HTVA avec un maximum de 2.230 EUR	
si le revenu de référence* est compris entre 12.000,01 EUR et 24.100,00 EUR	si le revenu de référence* est compris entre 16.400,01 EUR et 30.100,00 EUR
20% des factures HTVA avec un maximum de 1.480 EUR	
si le revenu de référence* est compris entre 24.100,01 EUR et 37.300,00 EUR	si le revenu de référence* est compris entre 30.100,01 EUR et 45.200,00 EUR
10% des factures HTVA avec un maximum de 750 EUR	
si le revenu de référence* est supérieur à 37.300,00 EUR	si le revenu de référence* est supérieur à 45.200,00 EUR

*Pour déterminer le revenu de référence :

1. Considérez votre ménage au moment de la demande. Isolé, couple (marié ou non) ou l'ensemble des personnes majeures cohabitantes.
2. Prenez en compte les revenus globalement imposables perçus en 2009 par toutes les personnes cohabitantes si vous introduisez votre demande en 2011.
3. Déduisez 2.200 EUR par enfant à charge ou à naître ainsi que pour chaque personne handicapée faisant partie de votre ménage.
4. Le résultat obtenu est votre revenu de référence.

Exemples :

Isolé avec 2 enfants

revenus de 2009 :	13.000 EUR
	- 2.200 EUR 1 ^{er} enfant
	- 2.200 EUR 2 ^e enfant
	<hr/>
	8.600 EUR revenu de référence

La prime de base sera de 40 %

Couple avec 2 enfants dont 1 handicapé et un 3^e à naître :

Revenus de 2009 :	
Monsieur	18.000 EUR
Madame	11.000 EUR
	<hr/>
	29.000 EUR
	- 2.200 EUR 1 ^{er} enfant
	- 2.200 EUR 2 ^e enfant
	- 2.200 EUR 3 ^e enfant à naître
	- 2.200 EUR Personne handicapée
	<hr/>
	20.200 EUR revenu de référence

La prime de base sera de 30 %

LES MAJORATIONS

La prime est majorée de :

- 20 % du montant de base par enfant à charge,
- 20 % du montant de base par enfant né dans les 300 jours suivant la date de la demande,
- 20 % du montant de base par membre du ménage atteint d'un handicap,
- 50 % du montant de base si le logement est situé :
 - en zone urbaine ou rurale protégée,
 - dans un périmètre de rénovation urbaine,
 - dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection du patrimoine culturel immobilier,
 - dans une zone d'initiative privilégiée (Z.I.P., sauf zone à forte pression foncière).

Avec ces majorations, la prime ne peut jamais dépasser 2/3 du montant HTVA des factures prises en considération.

REHABILITATION +

Dans le cas où vous effectuez des travaux d'isolation de la toiture, des murs extérieurs ou des planchers du logement (en respectant des critères de performance énergétique précis), le montant de votre prime sera calculé selon le tableau ci-après :

Taux de prime	10 et 20 %		30 %		40 %	
Réalisation des travaux	Entreprise	Matériaux	Entreprise	Matériaux	Entreprise	Matériaux
Isolation de la toiture (100 m ² max. subsidiables)	10 €/m ²	5 €/m ²	12 €/m ²	6 €/m ²	14 €/m ²	7 €/m ²
Isolation de murs par l'intérieur (120 m ² max. subsidiables)	20 €/m ²	-	24 €/m ²	-	28 €/m ²	-
Isolation du creux du mur ou de la coulisse (120 m ² max. subsidiables)	10 €/m ²	-	12 €/m ²	-	14 €/m ²	-
Isolation des murs par l'extérieur (120 m ² max. subsidiables)	30 €/m ²	-	36 €/m ²	-	42 €/m ²	-
Isolation du sol par l'extérieur du plancher (80 m ² max. subsidiables)	10 €/m ²	-	12 €/m ²	-	14 €/m ²	-
Isolation du sol par l'intérieur du plancher (80 m ² max. subsidiables)	27 €/m ²	-	30 €/m ²	-	35 €/m ²	-
Une prime complémentaire de 3 €/m² est octroyée en cas de placement d'un isolant naturel						
Audit énergétique	60 % avec un maximum de 360 €		70% avec un maximum de 420 €		80% avec un maximum de 480 €	

REHABILITATION « DOUBLE VITRAGE », ouvrage 7A

Lorsque votre demande de prime concerne l'ouvrage 7A, le remplacement de menuiseries extérieures vitrées ou du vitrage de celles-ci pour atteindre des critères de performance précis, la prime est calculée, en fonction de votre revenu de référence *, comme suit :

Isolé	Couple
si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 12.000,00 EUR	si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 16.400,00 EUR
60 €/m²	
si le revenu de référence* est compris entre 12.000,01 EUR et 24.100,00 EUR	si le revenu de référence* est compris entre 16.400,01 EUR et 30.100,00 EUR
50 €/m²	
si le revenu de référence* est supérieur à 24.100,00 EUR	si le revenu de référence* est supérieur à 30.100,00 EUR
45 €/m²	
Les m ² pris en compte sont ceux des vitrages ou des baies de menuiseries extérieures remplacés, et un maximum de 40 m ² est pris en considération pour la détermination du montant de la prime.	

Exemples :

Vous réalisez 12.000 EUR de travaux, dont 2.000 EUR pour l'isolation, dans un logement situé en zone protégée. Selon les exemples retenus :

1. L'isolé a droit à 40 % de 10.000 EUR, soit 4.000 EUR ramenés au maximum de 2.980 EUR.

A ce montant de base s'ajoutent les majorations suivantes :

596 EUR 1^{er} enfant

596 EUR 2^e enfant

1.490 EUR pour la situation en ZIP

5.662 EUR de prime

- * Comme une partie des travaux concernait l'isolation d'une toiture (60 m² réalisée par main d'œuvre personnelle), le total de 5.662 EUR ci-dessus est encore majoré de :

REHA + = 60 m² X 7 EUR = 420 EUR

Soit une prime à la réhabilitation d'un montant total de 5.662 EUR + 420 EUR = 6.082 EUR

2. Le couple a droit à 30% de 10.000 EUR, soit 3.000 EUR ramenés au maximum de 2.230 EUR.

A ce moment de base s'ajoutent les majorations suivantes :

446 EUR 1^{er} enfant

446 EUR 2^e enfant

446 EUR si le 3^e enfant est né

446 EUR pour la personne handicapée

1.115 EUR pour la situation en ZIP

5.129 EUR de prime.

- * Comme une partie des travaux concernait l'isolation extérieure d'un mur (40 m² réalisée par une entreprise enregistrée), le total de 5.129 EUR ci-dessus est encore majoré de :

- audit énergétique préalable obligatoire (600 EUR)

600 EUR x 70 % = 420 EUR

- isolation du mur =

40 m² x 36 EUR = 1.440 EUR

Soit une prime à la réhabilitation d'un montant total de 5.129 EUR + 420 EUR + 1.440 EUR = 6.989 EUR

Au terme de ces travaux, vous décidez de remplacer 20 m² de menuiseries extérieures vitrées (châssis, **ouvrage 7A**). Selon les exemples retenus, vous aurez encore droit :

1. L'isolé dont les revenus sont précaires (tranche 40 %) :

20 m² x 60 EUR = 1.200 EUR

2. Le couple dont les revenus sont modestes (tranche 30 %)

20 m² x 50 EUR = 1.000 EUR

Comment faire ?

Au Département du Logement de la Région wallonne, dans les Info-Conseils Logement et dans les Centres d'Information et d'Accueil, une équipe dynamique de professionnels compétents vous fournit les explications indispensables.

- Procurez-vous les **formulaires** auprès du Département du Logement ou des Info-Conseils Logement.

1. Procédure classique

- Faites appel à un **enquêteur** du Département du Logement.
- L'**enquêteur**, après visite du logement, établira, avec vous, la liste des travaux à réaliser, en distinguant ceux qui incombent à votre propriétaire et ceux que vous décidez de prendre en charge et pour lesquels vous sollicitez la prime.

Vous pouvez entreprendre les travaux APRÈS la visite de l'enquêteur et l'établissement de son rapport d'enquête.

- Complétez scrupuleusement les formulaires.
- Envoyez le **dossier complet** au Département du Logement, dans les **3 mois** qui suivent l'établissement du rapport de l'enquêteur. L'adresse du Département du Logement est la suivante :

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
DÉPARTEMENT DU LOGEMENT
Prime à la réhabilitation
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES

- Dans les 3 mois de votre demande, si celle-ci est complète et recevable, le Département du Logement vous envoie une **notification de recevabilité**.
- Vous disposez d'un délai de **deux ans** à dater de la notification de recevabilité pour réaliser les travaux.
- A la fin des travaux, faites à nouveau appel à l'**enquêteur**, qui établira la déclaration d'achèvement des travaux. Votre dossier est alors complet. La prime vous sera versée.

2. Procédure ouvrage 7A (si votre demande ne porte que sur le remplacement des menuiseries extérieures vitrées, portes et châssis, ou du vitrage de celles-ci pour atteindre des critères de performance précis)

- ⇒ Vous réalisez vos travaux de menuiseries extérieures vitrées ou de vitrages.
- ⇒ Vous envoyez d'abord votre demande, complétée et accompagnée de ses annexes, **dans les 4 mois de la facture**, au Département du Logement.
- ⇒ Le Département du Logement vous envoie un **enquêteur** pour vérifier la bonne réalisation des travaux.
- ⇒ Si votre dossier est complet et recevable la prime vous est versée.

En cas de litige

Médiateur de la Région wallonne

Rue Lucien Namèche 54 - 5000 Namur - Tél. 081/32 19 11 - Fax 081/32 19 00
courrier@mediateur.wallonie.be

Pour toute information complémentaire

0800 1 1901

Numéro vert de la Région wallonne

<http://www.wallonie.be>

Talon à compléter en MAJUSCULES et à renvoyer au :

DÉPARTEMENT DU LOGEMENT

rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes

*pour obtenir les formulaires de demande
de prime à la réhabilitation en faveur des locataires.*

Je soussigné(e),

Nom :

Prénoms :

Rue : N°

Code postal : Localité :

souhaite recevoir les formulaires afin d'introduire une demande de prime
à la réhabilitation en faveur des locataires.

- réhabilitation classique réhabilitation « double vitrage » (ouvrage 7A, si votre demande ne porte que sur le remplacement des menuiseries extérieures vitrées – portes vitrées et châssis – ou du vitrage de celles-ci)

Signature :



**Direction Générale Opérationnelle
de l'Aménagement du Territoire,
du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie**
Département du Logement
Service "Information"
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Jambes