

Logement

DÉPARTEMENT DU

LOGEMENT

Prime
à la réhabilitation



Wallonie



Un logement sain, pour vous, c'est important! Pour la Région wallonne aussi.

Remplacer la toiture, les menuiseries extérieures ou le plancher, rendre l'électricité conforme, éliminer la mэрule ou assécher les murs, tous ces travaux vous donnent droit, à certaines conditions, à la prime à la réhabilitation.

Si vous êtes locataire, une prime spécifique vous est réservée.

Pour réaliser des transformations plus importantes dans un logement améliorable ou créer un logement à partir d'un bâtiment non résidentiel, consultez plutôt la fiche sur la prime à la restructuration.

la prime à la réhabilitation

Qu'est-ce que la prime à la réhabilitation ?

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

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.

Vous devez avoir un droit réel sur le logement à réhabiliter (être propriétaire, copropriétaire, usufruitier, nu-propriétaire,...).

A quelles conditions doit répondre le logement ?

Le logement doit :

- être situé en Wallonie,
- être reconnu améliorable par un estimateur (sauf **ouvrage 7A**),
- avoir été occupé, pour la première fois, au moins 15 ans avant le 1er janvier de l'année de la demande, sauf si le logement est surpeuplé et que vous comptez y remédier.

A quelles conditions doivent répondre les travaux ?

- Les travaux à entreprendre doivent figurer dans la liste ci-après. Ils doivent respecter les critères de priorités (sauf si la demande concerne le radon). Dans le cas où le logement n'est pas occupé par le propriétaire, des travaux de priorités 1 et 2 peuvent être imposés.

LISTE DES OUVRAGES

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 1)
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 1)

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; (priorité 1 ou 2)

SECURITE

11. appropriation des installations d'électricité et de gaz; (priorité 1)
12. remplacement d'escalier intérieur; (priorité 1)
13. gainage de corps de cheminée; (priorité 1)

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 1)
16. installation d'un W.C. à chasse, aéré avec sas; (priorité 1)
17. installation d'une première salle de bains; (priorité 2)

SURPEUPLEMENT

18. augmentation de la superficie habitable ou du nombre de pièces d'habitation en fonction des critères fixés par la réglementation; (priorité 1)

ACCES

19. aménagement d'un accès à la voirie publique, distinct de la partie commerciale; (priorité 2)

MERULE

20. élimination de la mэрule; (priorité 1)

RADON

21. installation de tout dispositif assurant la ventilation à l'air libre des caves et/ou vides ventilés pour remédier à une concentration trop importante de radon; (priorité 2)

NB : ISOLATION (certains critères de performance sont à respecter)

Isolation des parois, <u>associée</u> à des travaux d'assainissement de celles-ci :	
Ouvrages	Isolation
Toiture (couverture et/ou charpente)	Obligatoire
Murs	Audit énergétique préalable
Sols	

- Les travaux à entreprendre 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 de 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.

Quels engagements prenez-vous ?

Vous vous engagez pour une période de 5 ans (10 ans si vous bénéficiez de la majoration achat) :

1. à ne pas céder votre droit sur le logement,
2. à respecter l'un des engagements suivants :
 - soit l'occuper à titre de résidence principale et ne pas exercer d'activité professionnelle en dehors des locaux initialement prévus,
 - soit le louer à titre de résidence principale,
 - soit le mettre gratuitement, à titre de résidence principale, à la disposition d'un parent au 1^{er} ou 2^{ème} degré (père, mère, frères, sœurs, grands-parents, enfants),
3. à accepter les visites de contrôle de l'Administration.

Combien ?

LA PRIME DE BASE

La prime de base est calculée en fonction du revenu de référence* de votre ménage et de votre situation patrimoniale (plein propriétaire ou non) sur le bien à réhabiliter :

Isolé (plein propriétaire)	Couple (plein propriétaire)
40 % des factures HTVA avec un maximum de 2.980 EUR	
si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 12.900,00 EUR	si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 17.500,00 EUR
30% des factures HTVA avec un maximum de 2.230 EUR	
si le revenu de référence* est compris entre 12.900,01 EUR et 25.700,00 EUR	si le revenu de référence* est compris entre 17.500,01 EUR et 32.100,00 EUR
20% des factures HTVA avec un maximum de 1.480 EUR	
si le revenu de référence* est compris entre 25.700,01 EUR et 39.900,00 EUR	si le revenu de référence* est compris entre 32.100,01 EUR et 48.200,00 EUR
10% des factures HTVA avec un maximum de 750 EUR	
si le revenu de référence* est supérieur à 39.900,00 EUR ou si vous n'êtes pas plein propriétaire	si le revenu de référence* est supérieur à 48.200,00 EUR ou si vous n'êtes pas plein propriétaire

***Pour déterminer le revenu de référence :**

1. Considérez votre ménage au moment de la demande.
Isolé ou couple (marié ou non).
2. Prenez en compte les revenus globalement imposables perçus en **2010** si vous introduisez votre demande en **2012**.
3. Déduisez 2.400 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 (plein propriétaire) avec 2 enfants

revenus de 2010 :	13.000 EUR
- 2.400 EUR	1 ^{er} enfant
- 2.400 EUR	2 ^e enfant
	<hr/>
	8.200 EUR revenu de référence

La prime de base sera de 40 %

Couple (plein propriétaire) avec 2 enfants dont 1 handicapé et un 3^e à naître :

revenus de 2010 :	
Monsieur	18.000 EUR
Madame	12.000 EUR
	<hr/>
	30.000 EUR
- 2.400 EUR	1 ^{er} enfant
- 2.400 EUR	2 ^e enfant
- 2.400 EUR	3 ^e enfant à naître
- 2.400 EUR	personne handicapée
	<hr/>
	20.400 EUR revenu de référence

La prime de base sera de 30 %

LES MAJORATIONS

- 1. Si vous occupez vous-même le logement, 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.
- 2. La localisation de votre logement peut donner droit à une majoration de 50 % du montant de base :**
 - 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).
- 3. Si vous choisissez un estimateur privé, vous récupérez également la moitié de ses honoraires HTVA.**

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

- 4. Si vous achetez un logement situé dans une zone d'initiative privilégiée (ZIP, sauf zone à forte pression foncière)**
 - sans avoir bénéficié, pour l'achat de ce logement, d'un prêt octroyé par la Société wallonne du Crédit Social ou par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie,
 - pour l'occuper vous-même à titre de résidence principale pendant 10 ans,
 - sans être déjà propriétaire d'un autre logement,
 - et que votre demande est introduite dans les 2 ans de l'achat.

Votre prime sera majorée d'un **supplément**, équivalent à **12 %** du prix d'achat du logement, avec un **maximum de 2.480 EUR**.

Mais au total, votre prime ne peut pas excéder **4/5** du montant HTVA des factures prises en compte.

5. 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 augmenté 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) si R _e ≥ 3,5	10 €/m ²	5 €/m ²	12 €/m ²	6 €/m ²	14 €/m ²	7 €/m ²
	13 €/m ²	8 €/m ²	15 €/m ²	9 €/m ²	17 €/m ²	10 €/m ²
Isolation de murs par l'intérieur (120 m ² max. subsidiables) si R _e ≥ 1,5	20 €/m ²	-	24 €/m ²	-	28 €/m ²	-
Isolation du creux du mur ou de la coulisse (120 m ² max. subsidiables) si R _e ≥ 1,5	10 €/m ²	-	12 €/m ²	-	14 €/m ²	-
Isolation des murs par l'extérieur (120 m ² max. subsidiables) si R _e ≥ 2	30 €/m ²	-	36 €/m ²	-	42 €/m ²	-
	50 €/m ²	-	56 €/m ²	-	62 €/m ²	-
Isolation du sol par « la cave » (80 m ² max. subsidiables) si R _e ≥ 2	10 €/m ²	5 €/m ²	12 €/m ²	6 €/m ²	14 €/m ²	7 €/m ²
	20 €/m ²	15 €/m ²	22 €/m ²	16 €/m ²	24 €/m ²	17 €/m ²
Isolation du sol « sur la dalle » (80 m ² max. subsidiables) si R _e ≥ 1,5	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 (constitué à 85% minimum de fibres végétales, animales ou de cellulose)						
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* et de votre situation patrimoniale sur le logement à réhabiliter (plein propriétaire ou non), comme suit :

Isolé (plein propriétaire)	Couple (plein propriétaire)
si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 12.900,00 EUR	si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 17.500,00 EUR
60 €/m²	
si le revenu de référence* est compris entre 12.900,01 EUR et 25.700,00 EUR	si le revenu de référence* est compris entre 17.500,01 EUR et 32.100,00 EUR
50 €/m²	
si le revenu de référence* est supérieur à 25.700,00 EUR ou si vous n'êtes pas plein propriétaire	si le revenu de référence* est supérieur à 32.100,00 EUR ou si vous n'êtes pas plein propriétaire
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 achetez, en juin 2012, en pleine propriété, une maison située en zone d'initiative privilégiée, pour un prix de 100.000 EUR.

Vous demandez, en septembre 2012, une prime à la réhabilitation.

Au terme des travaux, les factures s'élèvent à 12.000 EUR, dont 2.000 EUR pour l'isolation. 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

2.480 EUR pour l'achat du logement

8.142 EUR à ramener à 4/5 du montant des factures, soit 8.000 EUR de prime

* Comme une partie des travaux concernait le remplacement d'une toiture et son isolation (60 m² réalisée par main d'œuvre personnelle, pour atteindre R_{≥4}), le total de 8.000 EUR ci-dessus est encore majoré de :

REHA + = 60 m² X 10 EUR = 600 EUR

Soit une prime à la réhabilitation d'un montant total de 8.000 EUR + 600 EUR = 8.600 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

2.480 EUR pour l'achat du logement

7.609 EUR de prime : montant qui ne dépasse donc pas les 4/5 du montant des factures

* Comme une partie des travaux concernait l'assèchement d'un mur et son isolation extérieure (40 m² réalisée par une entreprise, pour atteindre R_{≥3,5}), le total de 7.609 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 56 EUR = 2.240 EUR

Soit une prime à la réhabilitation d'un montant total de 7.609 EUR + 420 EUR + 2.240 EUR = 10.269 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 à :

1. L'isolé, plein propriétaire et dont les revenus sont précaires (tranche 40 %) :
20 m² x 60 EUR = 1.200 EUR
2. Le couple, plein propriétaire et 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 **estimateur** qui, après visite du logement, établira la liste des travaux à subsidier. Il existe des estimateurs publics et privés, dont les noms et adresses sont disponibles au Département du Logement et auprès des Info-Conseils Logement. L'estimateur privé peut vous réclamer des honoraires dont, en principe, vous récupérez la moitié hors TVA avec un maximum de 125 EUR.

NB : Si vous n'occupez pas vous-même le logement ou si vous effectuez certains travaux par main d'œuvre personnelle, vous êtes tenu de faire appel à un estimateur public.

- Complétez scrupuleusement les formulaires.
- Envoyez le **dossier complet** au Département du Logement.

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

dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp

- Le Département du Logement vous envoie un **accusé de réception** et ensuite, si la demande est recevable, une **notification de recevabilité**.
- **Ce n'est qu'à ce moment que les travaux peuvent commencer. Vous disposez alors d'un délai de deux ans pour les terminer.**
- A la fin des travaux, faites à nouveau appel à l'**estimateur**, qui établira la déclaration d'achèvement des travaux.
Votre dossier est alors complet. La prime vous sera versée.

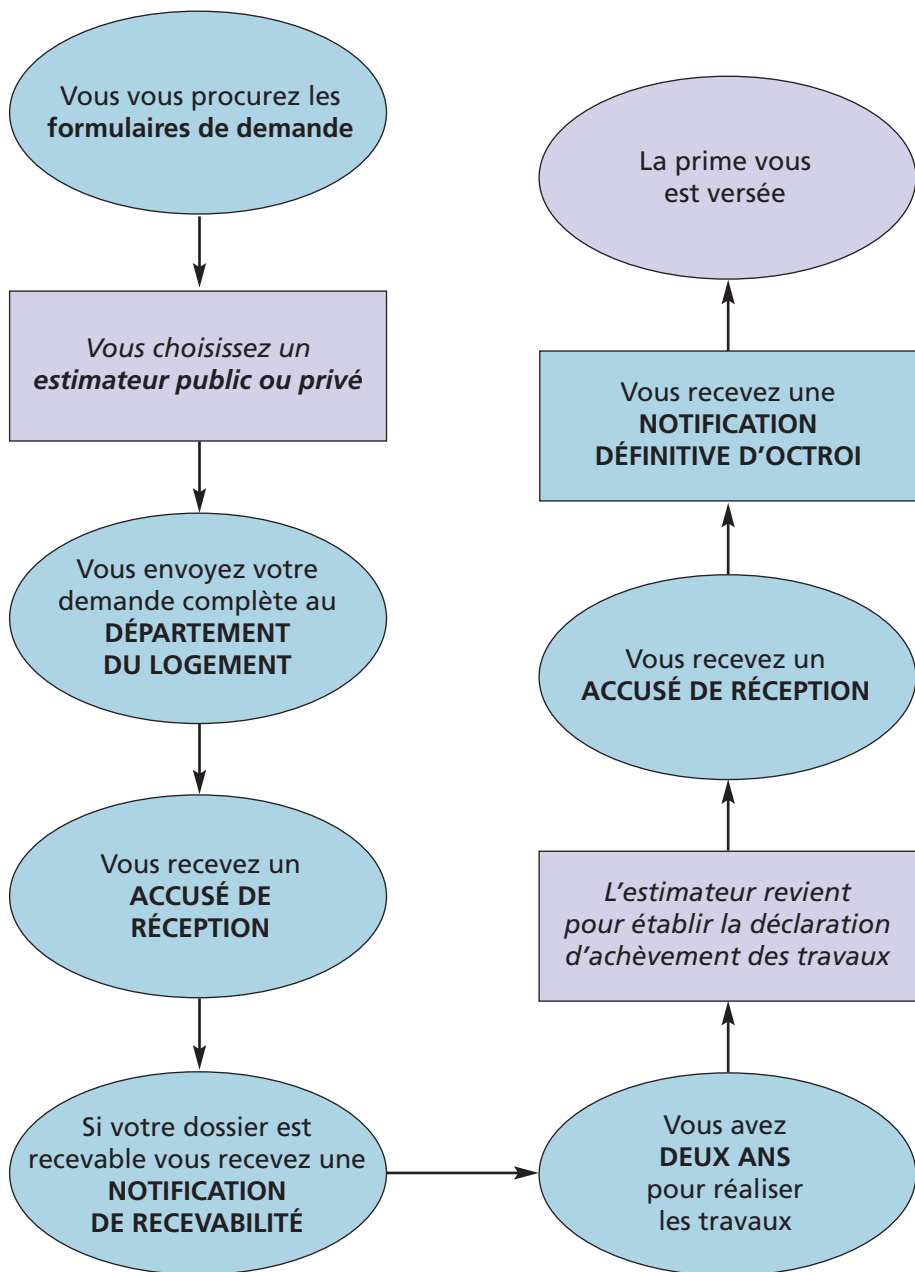
2. PROCÉDURE OUVRAGE 7A

(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).

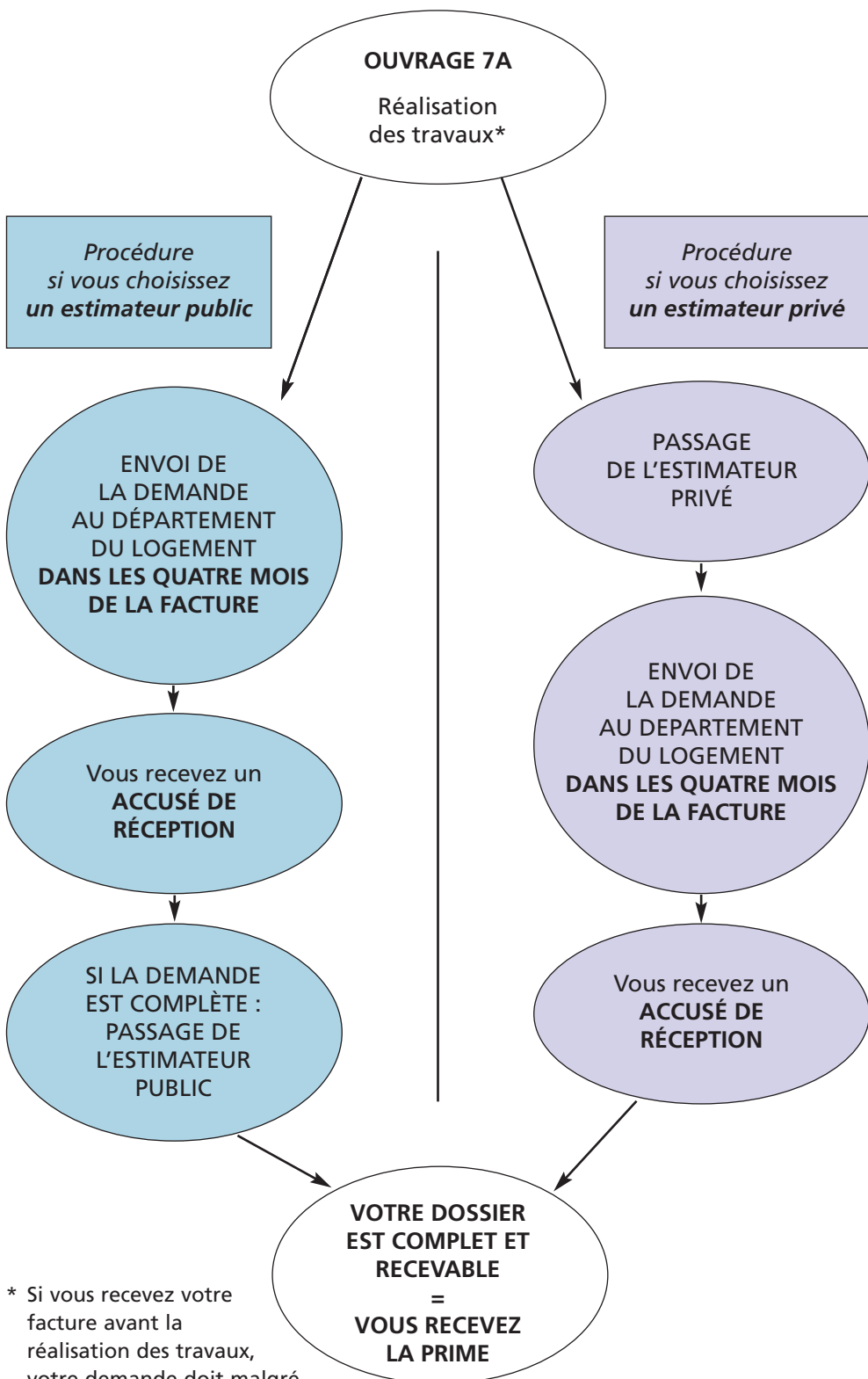
- ⇒ Vous réalisez vos travaux* de vitrages ou de menuiseries extérieures vitrées.
- ⇒ Ensuite, deux possibilités s'offrent à vous :
 - soit** vous faites appel à un **estimateur public** (dont les prestations sont gratuites) : dans ce cas, vous envoyez d'abord votre demande, complétée et accompagnée de ses annexes, **dans les 4 mois de la facture**, au Département du Logement qui, ensuite, vous enverra un **estimateur public** pour vérifier la bonne réalisation des travaux ;
 - soit** vous faites appel à un **estimateur privé** (dont vous récupérez la moitié des honoraires hors TVA avec un maximum de 62,50 € en même temps que le paiement de la prime) qui, après visite du logement, validera la liste des travaux à subsidier. Vous envoyez alors votre demande, complétée et accompagnée de ses annexes, **dans les 4 mois de la facture**, au Département du Logement.
- ⇒ Si votre dossier est complet et recevable, la prime vous est versée.

* Si vous recevez votre facture avant la réalisation des travaux, votre demande doit malgré tout être introduite dans les quatre mois de la facture.

PROCÉDURE CLASSIQUE



PROCÉDURE OUVRAGE 7A



* Si vous recevez votre facture avant la réalisation des travaux, votre demande doit malgré tout être introduite dans les quatre mois de la facture.

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.**

Je soussigné(e),

Nom :

Prénoms :

Rue : N°

Code postal : Localité :

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

- 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**