

Fiche ressource **—  
logement**

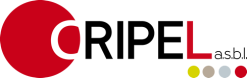


Table des matières

[Démarche pratico-pratiques 4](#_Toc463946426)

[Comment trouver un logement à louer ? 4](#_Toc463946427)

[Un locataire a droit à un logement décent 4](#_Toc463946428)

[Les différents critères définis par la loi concernant un logement décent 4](#_Toc463946429)

[Salubrité 4](#_Toc463946430)

[Que faire si mon logement est insalubre ? 6](#_Toc463946431)

[LES RELATIONS AVEC LE PROPRIETAIRE 7](#_Toc463946432)

[Le contrat de bail 8](#_Toc463946433)

[Qu’est-ce qu’un contrat de bail ? 8](#_Toc463946434)

[Que doit-il figurer sur le contrat de bail ? 8](#_Toc463946435)

[Annexes obligatoires 10](#_Toc463946436)

[L’enregistrement 10](#_Toc463946437)

[Les différentes durées de bail 11](#_Toc463946438)

[Les différentes manières de résilier un contrat de bail avant son échéance normale 13](#_Toc463946439)

[Responsabilités réciproques 14](#_Toc463946440)

[Les obligations du propriétaire 14](#_Toc463946441)

[Les obligations du locataire 14](#_Toc463946442)

[Répartition des charges 15](#_Toc463946443)

[L’état des lieux 16](#_Toc463946444)

[L’état des lieux de sortie 17](#_Toc463946445)

[État du logement 17](#_Toc463946446)

[Les aides au logement 18](#_Toc463946447)

[Services et logements (sociaux, AIS, d'urgence) 18](#_Toc463946448)

[Logements sociaux 18](#_Toc463946449)

[Logements d’urgence 22](#_Toc463946450)

[Primes / Aides financières 23](#_Toc463946451)

[Les aides accordées par le C.P.A.S au niveau du logement 23](#_Toc463946452)

[Prime ADEL (Allocation de déménagement et loyer (ADIL à BXL)) 25](#_Toc463946453)

[CREDAL – Crédit social accompagné 28](#_Toc463946454)

[Pour financer quoi ? 28](#_Toc463946455)

[Pour qui ? 28](#_Toc463946456)

[Comment se déroule la demande ? 29](#_Toc463946457)

[Liste des documents à collecter en vue de la demande de crédit social 29](#_Toc463946458)

[Je veux devenir propriétaire 29](#_Toc463946459)

[Organismes proposants prêts hypothécaires et primes à l’achat 30](#_Toc463946460)

[Société wallonne du crédit social 30](#_Toc463946461)

[Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie 30](#_Toc463946462)

[Prêts hypothécaires 31](#_Toc463946463)

[L’Access Pack (prêt hypothécaire social) 31](#_Toc463946464)

[Primes à la rénovation et à l’achat 32](#_Toc463946465)

[Primes pour favoriser la rénovation (Rénopack et Écopack– prêt à tempérament 0 %) 32](#_Toc463946466)

[Primes à l'achat 34](#_Toc463946467)

[Économie d’énergie 36](#_Toc463946468)

[Informations techniques 37](#_Toc463946469)

[L’électricité 37](#_Toc463946470)

[Le chauffage 38](#_Toc463946471)

[L’eau 38](#_Toc463946472)

[Exemples concrets du coût de l’énergie sur 200 douches 39](#_Toc463946473)

[La ventilation 39](#_Toc463946474)

[Conclusion 40](#_Toc463946475)

[Astuces au quotidien pour diminuer sa consommation 40](#_Toc463946476)

# Démarche pratico-pratiques

## Comment trouver un logement à louer ?

* Consulter la presse écrite (Vlan, Cayoteu) ;
* Consulter les annonces en ligne (Immoweb) ;
* Passer par une agence immobilière ;
* Consulter les affiches dans la rue.

**Vous pouvez vous faire accompagner d’une AS ou d’un proche pour visiter.**

# Un locataire a droit à un logement décent

## Les différents critères définis par la loi concernant un logement décent



Ces critères sont définis par :

* Les articles 9 à 13 bis du Code wallon du logement qui posent les bases de cette réglementation ;
* L’arrêté du gouvernement wallon du 11 février 1999 qui fixe les critères minimaux en matière de salubrité et de dimension ;
* L’arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l’article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement

### Salubrité

Les Régions, l’État et les communes ont établis des critères de salubrité auxquels doit répondre un logement. De manière générale, le logement ne doit présenter aucun problème :

#### Sécurité

* Aucuns problèmes de stabilité de l’enveloppe extérieure et de la structure portante ;
* Aucuns problèmes d’installation électrique et de gaz ;
* Aucuns problèmes d’installation de chauffage ;
* Aucuns problèmes de circulation au niveau des sols et des escaliers ;
* Sécurité incendie.

#### Équipement sanitaire

Le logement individuel comprend au moins :

* Un point d’eau potable accessible en permanence ;
* Un WC.

#### Étanchéité et ventilation

* Pas d’infiltrations d’eau
* Pas d’humidité

#### Éclairage naturel

* Logement suffisamment éclairé naturellement

#### Caractéristiques types du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants

* Présence de monoxyde de carbone ;
* Présence d’amiante dans les matériaux ;
* Présence de plomb dans les peintures murales ;
* Présence de radon dans une ou plusieurs pièces (gaz radioactif).

#### Configuration et surpeuplement

**Nombre d’occupants**

* 1 occupant : 15m² minimum ;
* 2 occupants : 28 m² minimum ;
* 3 occupants : 33 m² minimum.
* Dépend aussi des communes

**Nombre de pièces**

En ce qui concerne le nombre de pièces, voici quelques règles importantes issues de l’arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 :

* Toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum une superficie au sol de 6,00 m² lorsqu’elle est utilisée par deux personnes et au minimum une superficie au sol de 9,00 m² lorsqu’elle est utilisée par trois personnes – AGW du 23 avril 2009, art. 5 ;
* La pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre ;
* La pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans ;
* Le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 7 ans ;
* Le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

L'assimilation de deux pièces à une seule n'est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.

### Que faire si mon logement est insalubre ?[[1]](#footnote-1)

En Wallonie, les normes de salubrité et de sécurité ne sont pas toujours respectées. Différents mécanismes pour lutter contre ce fléau existent. **Face à un problème d’insalubrité, le locataire a cinq possibilités d’action pour résoudre son problème.**

#### La responsabilité

Avant d’agir, il est important que le locataire détermine qui est à l’origine de l’insalubrité. Parfois, elle est la conséquence de son comportement. Par d’exemple, l’humidité peut provenir d’un manque d’aération des lieux. Dans ce cas, il est inutile d’attaquer le propriétaire car la situation risque de se retourner contre le locataire.

#### La discussion

Face à un problème d’insalubrité, la première étape est d’avertir le propriétaire par écrit et de lui demander d’agir dans un délai déterminé (en général 15 jours).

Ce dernier n’est pas toujours au courant des problèmes que le locataire rencontre. Une fois averti, il peut remédier à la situation. De nombreux conflits se solutionnent à ce stade. Par contre, si le propriétaire ne réagit pas, il faut envisager d’autres actions.

#### L’intervention du juge de paix pour régler les problèmes d’insalubrité

Le locataire peut introduire une requête auprès du juge de paix du lieu où se situe l’immeuble. **Face au manquement du propriétaire**, le locataire peut exiger l’exécution de travaux pour mettre le bien en conformité avec les critères minimaux de salubrité, la résolution du contrat, la diminution du loyer en attendant l’exécution de travaux ou encore l’obtention d’indemnités. Pour se rendre compte de l’état du bien, le juge de paix se base sur des éléments tels que l’état des lieux, il est donc important de le rédiger de manière précise et détaillée. Le juge peut également organiser une visite des lieux ou se baser sur d’autres éléments de preuves comme, par exemple, une enquête de salubrité.

#### L’intervention de la région pour régler les problèmes d’insalubrité

En Région wallonne, le locataire a la possibilité de demander la réalisation d’une enquête de salubrité. Un enquêteur visite les lieux et dresse un rapport qui décrit l’état du bien et les mesures à prendre pour que celui-ci soit conforme.

Généralement, le rapport impose au propriétaire de réaliser certains travaux dans un délai déterminé, mais il peut aussi déclarer le bien inhabitable. Attention, dans tous les cas, le rapport ne se prononce pas sur la responsabilité du propriétaire. Si le locataire souhaite un dédommagement ou la rupture du contrat de bail, il doit le demander au juge de paix. L’enquête réalisée peut servir de preuve mais elle n’a pas une valeur absolue, le juge peut s’en écarter.

#### L’intervention de la commune pour régler les problèmes d’insalubrité

La commune possède également une compétence en matière de salubrité. Cette compétence ne vise pas particulièrement les logements mais elle peut s’y appliquer. Dans ce cadre, l'action de la commune se limite aux problèmes de logement liés à l'hygiène, à la sûreté ou à la santé des occupants. Elle agit par exemple si l’état de l’immeuble est déplorable et qu’il crée un danger pour les citoyens. La commune peut prendre différentes mesures dont la plus fréquente est l’arrêté d’inhabitabilité. C’est une décision par laquelle le bourgmestre décide de fermer l’accès d’un immeuble qui est alors mis sous scellés et dont les occupants sont évacués.

# LES RELATIONS AVEC LE PROPRIETAIRE



## Le contrat de bail

### Qu’est-ce qu’un contrat de bail ?

On parle de contrat de bail lorsqu’une personne (le bailleur, qui est en général le propriétaire) cède l’usage et la jouissance d’un logement à une autre personne (le locataire). En échange, le locataire paye un loyer au bailleur.

Toute personne majeure ou tout mineur émancipé peut conclure valablement un contrat de bail.

Avant le 15 juin 2007, un contrat entre un preneur et un bailleur pouvait être établi verbalement, c’est-à-dire oralement, ou par écrit. Depuis cette date, tout contrat de bail doit obligatoirement être conclu par écrit. Chaque partie doit recevoir un exemplaire de cet accord. Dans la pratique, trois exemplaires minimum seront nécessaires : un pour le preneur, un pour le bailleur et un pour l’enregistrement obligatoire du contrat.

Les baux verbaux conclus avant le 15 juin 2007 restent valables mais tant le preneur que le bailleur peuvent exiger de l’autre partie que le contrat soit à nouveau conclu, cette fois par écrit. Il s’agit alors de mettre en demeure l’autre partie par lettre recommandée ou exploit d’huissier.

Depuis 2019, il est également obligatoire d’établir un contrat de bail écrit pour toutes les formes d’habitat (cabanes, containers, yourtes, caravanes, péniches, etc.)

### Que doit-il figurer sur le contrat de bail ?

* Le type de bail + sa durée ;
* L’identité du bailleur et du locataire ;
* La date de début du contrat ;
* La description de tous les locaux et parties du bâtiment mis en location ;
* Le montant du loyer + clause d’indexation ;
* La clause concernant la garantie locative + n° de compte ;
* Les modalités et date du versement ;
* Clause en cas de vente ;
* Entretiens des chaudières ;
* Clause entretien « bon père de famille » ;
* Adresse du bien à louer ;
* Clause assurance ;
* Charges communes (si copropriété) ;
* Clause en cas de retard de paiement ;
* La description et l’estimation des charges et le mode de calcul pour cette estimation
* La présence de compteurs individuels ou collectifs d’eau, de gaz et d’électricité
* Résiliation aux deux torts
* Clause d’arbitrage.

Pour éviter toute contestation, le locataire a tout intérêt à ce que le contrat indique que le logement servira de résidence principale. Le contrat est validé lorsque le bailleur et le preneur signent.

* **Au niveau des modalités du bail, le bailleur peut prévoir des clauses particulières, mais ces dernières ne doivent pas être abusives (certaines disposition sont interdites par la loi).** Par exemple : clause sur l’état lieux, clause résolutoire expresse qui met fin automatiquement au contrat de bail en cas de non-respect par le locataire d’une de ses obligations, clause sur les charges locatives etc.

#### Garantie locative[[2]](#footnote-2)

La garantie locative est une somme d'argent que le propriétaire demande pour garantir les obligations du locataire. Si le locataire part sans payer les charges, ou sans réparer les dégâts locatifs, la garantie locative sert à couvrir ces manquements. Il est important de rappeler que la garantie locative ne sert pas à payer le loyer lorsqu’on a des difficultés financières. **Cette garantie n’est pas imposée par la loi. Elle n’est donc pas obligatoire, sauf si le contrat la prévoit.**

**Comment constituer la garantie locative ?**

Depuis le 18 mai 2007, lorsqu'une garantie locative est prévue dans le contrat de bail, le locataire a le choix entre plusieurs options en fonction du type de constitution.

1. *La garantie locative doit être constituée en argent*

C’est au locataire de choisir le mode de garantie locative qui lui convient le mieux parmi les trois modes de constitution prévus par la loi :

* **Soit il dépose une somme d’argent sur un compte bloqué et individualisé à son nom (faire lien partie sur la garantie locative).**  
  Dans ce cas, le montant de la garantie locative ne peut pas dépasser trois mois de loyer ;
* **Soit il constitue une garantie bancaire auprès de sa banque (faire lien partie sur la garantie locative).**  
  Dans ce cas, le montant de la garantie peut porter sur trois mois de loyer maximum (à l’exclusion de toute charge ou provision). L’avantage de cette formule pour le locataire est simple : la banque se porte garante immédiatement vis-à-vis du propriétaire tandis que le locataire est autorisé à constituer le montant de la garantie par des mensualités constantes pendant toute la durée du contrat. Si le locataire suspend le payement de ses versements mensuels auprès de la banque, cette dernière pourra dans cette hypothèse exiger le paiement immédiat de l’intégralité du solde de la garantie ;
* **Soit si le locataire est déjà aidé par le CPAS, il peut se voir proposer une aide pour la constitution de la garantie locative.** Cette aide sera explicitée plus en détails dans la suite de la présentation.

1. *La garantie locative demandée par le propriétaire n’est pas exigée en argent*

Dans ce cas, la garantie locative peut être constituée sous la forme d’une lettre de caution. Quelqu’un (par exemple, le CPAS) se porte garant envers le propriétaire à concurrence d’un certain montant. C’est-à-dire que si le propriétaire accepte la lettre de caution et que le locataire ne respecte pas ses obligations, le propriétaire pourra demander au garant de lui donner l’argent qui lui est dû.

### Annexes obligatoires

Le bailleur doit obligatoirement inclure deux annexes au contrat de bail :

* Les conditions minimales auxquelles doit répondre tout logement loué en tant que résidence principale pour être conforme aux « exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’habitabilité » ;
* Des explications sur un certain nombre d’aspects importants du droit en matière de baux à loyer (cette annexe varie en fonction de la région dans laquelle vous habitez).
* **L’état des lieux d’entrée de location d’une habitation.**

Ces annexes sont obligatoires pour tous les contrats conclus après le 18 mai 2007.

### L’enregistrement

**Depuis le 1er janvier 2007, le bailleur doit faire enregistrer le contrat de bail écrit.** Il doit déposer le contrat au bureau d’enregistrement du lieu où est situé le logement. Par cet enregistrement, le contrat de bail acquiert une date certaine, ce qui le rend opposable aux tiers. Cela signifie que les personnes autres que le bailleur et le preneur ne peuvent plus prétendre ignorer le bail, et qu’elles doivent le respecter.

**À partir de cette date certaine, le locataire est donc protégé par la loi contre l’expulsion par le nouveau propriétaire, en cas de vente du bien loué.**

Le bailleur doit remplir cette obligation dans les deux mois de la conclusion du contrat et cela est gratuit.

### Les différentes durées de bail[[3]](#footnote-3)

Il existe des baux de durées différentes : les différentes durées de bail impliquent des modalités de rupture différentes, que ce soit pour le propriétaire ou pour le locataire.

#### Le bail de courte durée (durée égale ou inférieure à 3 ans)

Le locataire et le propriétaire peuvent conclure un bail d’une durée égale ou inférieure à 3 ans. On a appelle cela un bail de courte durée. Si la durée dépasse les 3 ans, le bail sera d’office considéré comme un bail de 9 ans. Ce type de bail doit obligatoirement avoir été constaté par écrit.

**Ni le locataire, ni le propriétaire ne peuvent mettre fin au contrat prématurément, sauf s’il en a été convenu autrement** (par exemple, si les deux parties se mettent d’accord pour résilier le contrat).

Les baux de courte durée ne **peuvent être prorogés** (reconduits automatiquement) qu’**une seule fois**, par écrit et sous les mêmes conditions. Si aucun congé n’a été notifié avant l’échéance, le bail initial continue aux mêmes conditions, mais il sera considéré comme un bail de 9 ans ayant débuté à l’installation du locataire.

**Modalités pour mettre fin au bail (préavis) :** le contrat peut être résilié moyennant un congé de 3 mois notifié avant l’échéance du délai convenu. Si aucun congé n’a été notifié trois mois avant l’échéance du contrat, le bail initial continue aux mêmes conditions mais il sera considéré comme ayant été conclu pour une période de 9 ans.

#### Le bail de 9 ans

Le bail de 9 ans est le bail « classique », par défaut et est donc le type de bail le plus utilisé dans le cas de la location d’immeubles de logement. Un bail aura d’office une durée de 9 ans si la durée n’a pas été précisée explicitement dans le contrat  et s’il a été établi « sur papier » pour une durée comprise entre plus de 3 ans et moins de 9 ans.

**Après la période de neuf ans, le locataire et le bailleur peuvent chacun mettre fin au contrat**, sans motif, et sans devoir payer d’indemnité, mais à condition de **donner un congé au moins six mois avant l’échéance**.

Cependant **si la date de fin du bail de 9 ans est dépassée** sans qu’aucune des parties ne s’en soit préoccupée, **le bail est prorogé** (c’est-à-dire prolongé) aux mêmes conditions pour une période de 3 ans.

**Modalités pour mettre fin au bail (préavis) :** dans cas-ci, le locataire, et le propriétaire peuvent mettre fin au contrat prématurément

**Quand et comment le locataire peut-il mettre fin au contrat de bail de 9 ans ?**

Quel que soit le moment où le locataire met fin à son bail, il ne doit jamais le motiver.

**Après 3 années d’occupation :** le locataire peut à tout moment mettre fin à son bail en remettant un préavis de 3 mois, à partir du 3eme anniversaire du bail.

**Avant 3 années d’occupation :** le locataire pourra mettre fin à son bail à n’importe quel moment en remettant un préavis de trois mois qui prend cours le 1er du mois qui suit l’envoi. Mais il devra verser au propriétaire une indemnité de 3 mois de loyer s’il le fait durant la 1ère année d’occupation, de 2 mois de loyer la 2eme année et de 1 mois de loyer la 3ème année.

Quand et comment le propriétaire peut-il mettre fin au contrat de bail de 9 ans ?

**Durant la période de 9 ans, le propriétaire peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois, pour plusieurs motifs.** Ceux-ci doivent être mentionnés dans le préavis. Leur contestation ne pourra se faire que devant un juge de paix.

* Pour occupation personnelle ;
* Pour travaux ;
* Sans motif aucun : à la fin de la première et de la deuxième période de 3 ans, le propriétaire peut mettre fin au bail, mais à condition de notifier un préavis de 6 mois et de verser au locataire une indemnité :
  + De 9 mois de loyer si le congé est notifié à la fin du premier triennat,
  + De 6 mois de loyer si le congé est notifié à la fin du deuxième triennat.

#### Le bail à vie

Modalités pour mettre fin au bail (préavis) : le locataire pourra résilier son contrat quand il le voudra en remettant au propriétaire un préavis de 3 mois.

### Les différentes manières de résilier un contrat de bail avant son échéance normale

Avant la fin de votre contrat, vous pouvez résilier votre contrat de différentes manières (toujours par recommander).

#### La résiliation de commun accord

Le propriétaire et le locataire peuvent de commun accord mettre fin au contrat de bail ; les modalités de rupture du bail doivent alors être constatées par écrit.

#### Présentation d’un nouveau locataire

Le locataire peut présenter au propriétaire un nouveau locataire disposé à reprendre le bail dans les mêmes conditions. Il appartient totalement au propriétaire d’accepter ou non cette reprise de bail ainsi que le candidat locataire. En cas d’accord du propriétaire, 2 possibilités se présentent :

* Soit le bail est repris en cours et le nouveau locataire poursuit le contrat de bail le temps qu’il reste à celui-ci. Dans ce cas, une simple attestation stipulant le changement de locataire suffit ;
* Soit un nouveau bail est établi entre le propriétaire et ce nouveau locataire.

#### Le renon, congé ou préavis de sortie

Pour rompre le contrat de bail, trois mois avant l’expiration de celui-ci, le locataire et le bailleur peuvent remettre un préavis de rupture de bail. Il s’agit d’une période légale, le préavis ne peut donc être remis plus tard. Concrètement, cela veut dire que, passé ce délai, le bail est d’office reconduit pour une nouvelle période.

* Attention : afin d’éviter toute contestation, le préavis doit être envoyé par recommandé avec accusé de réception. Il doit y être stipulé les dates de commencement et de fin du préavis.

#### Le contre-préavis

Le préavis de rupture anticipée (avant son expiration normale) du contrat de bail par le propriétaire est d’une durée de 6 mois. Dans ce cas, le locataire a la faculté de remettre un contre-préavis de 1 mois (envoi par recommandé). Ce contre-préavis permet au locataire de quitter le logement plus tôt. Il ne doit pas être motivé, et ne concerne que le bail d’une durée de 9 ans.

* Par recommandé !

## Responsabilités réciproques[[4]](#footnote-4)



Pour faire court, le propriétaire est responsable de tout ce qui concerne les travaux de structure et les « grands entretiens » liés à la tenue du logement. De son côté, le locataire doit entretenir le bien en bon père de famille et s’acquitter de quelques tâches mineures. Explications.

### Les obligations du propriétaire

Le Code civil stipule que le propriétaire doit prendre en charge :

**Les grosses réparations :** toiture, façade, structure du bâtiment, remplacement des châssis, réparation de l’ascenseur et des parties communes, mais aussi de toutes les parties extérieures à l’habitation louée : balcon, terrasse…

**Les travaux importants d’entretien :** adaptation d’une installation électrique non conforme, remplacement de tuiles cassées, réparation des gouttières,…

**Les réparations permettant de remédier à la vétusté, à l’usure normale et à la force majeure :** réparation des fuites dues à la vétusté, entretien des canalisations de gaz, entretien de la citerne d’eau de pluie, curage des fosses septiques, remplacement d’un robinet usagé,…

### Les obligations du locataire

De son côté, le locataire doit gérer le logement en bon père de famille, c’est-à-dire qu’il doit le nettoyer, l’**entretenir** et s’acquitter des **petites réparations** liées à l’usage quotidien du bien mais aussi **réparer les dégâts** causés par sa faute ou sa négligence.

**Quelques exemples :** un éclat dans l’émail de la baignoire, un évier bouché, des gribouillis d’enfants sur les murs, un carreau cassé, le joint du robinet qui coule, le nettoyage et l’évacuation des feuilles mortes dans les gouttières, le détartrage du chauffe-eau, le ramonage de la cheminée, le remplacement des fusibles et des interrupteurs, le lavage des murs et des plafonds, le nettoyage des caves en fin de bail, l’extermination de cafards ou autre vermine (sauf, dans ce cas précis, si les insectes nuisibles ont été notifiés dans l’état des lieux avant la remise des clés ou dans le courant du premier mois d’occupation, et ce par écrit)… **Ces obligations peuvent être également indiquées dans le contrat de bail (interdiction de mettre en couleur etc.).**

En outre, le locataire a l’obligation d’**avertir le propriétaire en cas de problème**. Par exemple lorsqu’une corniche menace de tomber ou que des problèmes d’humidité apparaissent. S’il ne le fait pas, il peut être tenu pour responsable des dégâts occasionnés par la suite.

### Répartition des charges

#### Locataire

D’un point de vue purement financier, **le locataire** s’acquittera, via la provision mensuelle et en attendant éventuellement un décompte annuel sur la base des charges réelles, de toutes les dépenses courantes liée à l’habitation, à savoir :

* Les frais de chauffage ;
* La consommation d’eau ;
* La consommation d’électricité ;
* Les abonnements au câble, au téléphone et à internet ;
* L’entretien de l’ascenseur ;
* Les charges communes de l’immeuble (chauffage, eau, électricité) ;
* Son assurance habitation.

#### Propriétaire

De son côté, le propriétaire prendra tout naturellement en charge :

* Les grosses réparations ;
* Les appels de fonds pour le fonds de réserve (copropriété) ;
* Les appels de fonds pour le fonds de roulement (copropriété) ;
* L’assurance de l’immeuble.

En aucun cas, **le précompte immobilier** lié au bien loué ni **la commission ou les frais d’intervention** d’un agent immobilier ne pourront être mis à la charge du locataire. C’est formellement interdit par la loi.

* Les frais de gestion (syndic) sont en revanche soit à la charge du propriétaire, soit à la charge du locataire, selon les dispositions du bail.

### L’état des lieux

L’état des lieux se fait à l’entrée et à la sortie du logement.

#### L’état des lieux d’entrée

L’état des lieux d’entrée est un document dans lequel est détaillé l’état du logement au moment de l’entrée du locataire. Lorsque le locataire aura déménagé, qu’il aura quitté les lieux, un état des lieux de sortie pourra être fait. Ainsi, ces 2 états des lieux seront comparés afin de vérifier si le locataire a causé des dégâts au logement pendant la durée de sa location.

Celui-ci doit être dressé soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, ou au plus tard durant le premier mois d’occupation.

**Qui peut faire l’état des lieux ?**

Le locataire et le bailleur peuvent établir l’état des lieux eux-mêmes. Ils peuvent aussi se mettre d’accord pour désigner un expert (géomètre-expert immobilier, architecte,…). Dans ce cas, les honoraires de l’expert seront partagés entre eux.

Il est également possible à chacune des parties de se faire accompagner d’un expert de son choix, qu’elle est alors seule à payer. Un état des lieux dressé par une seule des parties ou par un expert désigné par une seule des parties peut toujours être contesté par la partie adverse (juge de paix).

**Pour que l’état des lieux soit valable**

Il faut :

* Qu’il soit **dressé contradictoirement**, c’est-à-dire en présence du locataire et du bailleur, ou de leurs représentants ;
* Qu’il soit **daté et signé par le locataire et le bailleur** ;
* **Qu’il soit détaillé**, c’est-à-dire précis. Une clause du genre « L’immeuble est en bon état d’entretien et bien connu des parties » n’est pas considérée comme un état des lieux d’entrée. Si l’une des parties refuse de procéder à un état des lieux où à un avenant, l’autre partie peut exiger qu’il en soit dressé un soit avant que le bien loué soit occupé par le locataire soit pendant le premier mois d’occupation. Si aucune suite n’est donnée à cette demande du locataire ou du bailleur, celui-ci peut demander au juge de paix de désigner un expert pour procéder à l’état des lieux ;
* **Un rapport photo obligatoire doit être annexé**.

Si nécessaire, vous pouvez vous faire accompagner par un ami qui comprend bien le français pour être sûr de bien comprendre l’état des lieux.

#### Et si aucun état des lieux n’a été établi

Si aucun état des lieux n’a été établi à l’entrée du logement, **tout l’avantage revient au locataire**. En effet, le locataire est alors présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail, et n’est dès lors pas responsable des éventuels dégâts. Cependant, le propriétaire pourra réclamer à son locataire des frais de réparation s’il parvient à prouver que celui-ci a occasionné des dégâts.

### L’état des lieux de sortie

L’état des lieux de sortie est un document dans lequel est détaillé l’état du logement au moment de la sortie du locataire. Il est **dressé** le plus souvent **après le déménagement du locataire au moment de la remise des clés de celui-ci**. Il sera comparé avec l’état des lieux d’entrée afin de vérifier si des dégâts ont été causés au logement, pendant la durée de la location. Ainsi, si des dégâts ont été causés, le locataire devra les réparer ou dédommager le propriétaire, sauf s’ils sont causés par la vétusté du logement ou par une usure locative normale.

Les personnes pouvant être en charge de réaliser un état des lieux de sortie et les conditions de validité sont les mêmes que pour l’état des lieux d’entrée.

## État du logement

Au moment où est conclu le contrat de bail, le logement doit correspondre aux **« exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’habitabilité »** (voir partie [logement décent](#_Un_locataire_a)).

Si le logement ne répond pas à ces conditions minimales au moment où le locataire veut s’y installer, le locataire peut alors :

* **Demander la résolution du bail** (avec dommages et intérêts éventuels) ;
* **Exiger l’exécution des travaux nécessaires** ; dans l’attente de l’exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

Ces règles ne sont pas d’application si les parties concluent un bail de rénovation.

# Les aides au logement[[5]](#footnote-5)



## Services et logements (publics, AIS, d'urgence)[[6]](#footnote-6)

### Logements publics[[7]](#footnote-7)

Les logements sociaux sont destinés aux **personnes isolées** ou aux **ménages ayant des revenus modestes**. Il s'agit généralement de location d'appartements à un prix raisonnable, mais l'offre comporte aussi des maisons.

**Les logements sociaux relèvent de la compétence des régions.** C'est pourquoi, les conditions diffèrent de région à région.

En Région wallonne, c’est la **Société wallonne du Logement** (SWL) s'acquitte du logement social. Pour ce faire, collabore étroitement avec son réseau de sociétés de logement social.

**Cela nécessite la constitution d’un dossier** (inscription auprès d’une société de logement social valable pour toute la Wallonie).

#### Conditions

Première condition : **NE PAS DEPASSER UN PLAFOND DE REVENUS**

**Les revenus annuels imposables globalement trois ans auparavant** (ou les revenus actuels s’il y a un écart de 15% au moins entre les revenus actuels et ceux d’il y a 3 ans), **ne doivent pas dépasser :**

* 24.100 euros[[8]](#footnote-8) euros pour une personne isolée, augmentés de
* 2 200 euros par enfant à charge ;
* 30.100[[9]](#footnote-9) euros pour un ménage composé de plusieurs personnes, augmentés de 2 400 euros par enfant à charge.

Le montant exact de vos revenus se trouve sur votre avertisse-ment-extrait de rôle (= calcul de vos impôts).

Seconde condition : **NE PAS ÊTRE PROPRIETAIRE**

On ne peut ni être pleinement propriétaire, ni être usufruitier d’un logement (sauf s’il s’agit d’un logement non améliorable, inhabitable, inadapté à un handicap ou d’un abri précaire).

Ces conditions doivent être également remplies en cours de bail.

#### À qui s’adresser ?

On doit s’adresser à l’une des 64 sociétés de logement de Wallonie. On ne peut **poser sa candidature qu’auprès d’une SEULE société de logement** qui va devenir votre société de logement de référence.

Grâce à un registre centralisé de candidatures, votre société de référence gérera notre dossier. C’est auprès d’elle qu’il faudra prendre soin de maintenir notre dossier à jour.

#### Comment choisir votre logement ?

On doit préciser ses attentes quant à la zone géographique choisie et quant au type de logement souhaité. Le choix doit se faire sur **cinq communes**.

* Attention : la société ne vous proposera aucun logement situé en dehors de la zone choisie. On peut, cependant, modifier le choix à tout moment en respectant la règle.

On peut également marquer le souhait d’obtenir :

* Une maison ou un appartement ;
* Avec garage et / ou jardin.

#### Inscription

La société de logement de « référence » fera compléter :

* Un formulaire de demande de logement ;
* Une déclaration de non-propriété (formulaire B) ;
* Une autorisation lui permettant de vérifier le respect des conditions d’admission.

Elle réceptionnera tous les documents demandés et, au besoin, demandera ceux qui manquent.

Le jour de l’inscription, il faut absolument se munir :

* Du dernier avertissement-extrait de rôle ;
* De la composition de votre ménage ;
* De la preuve des revenus imposables de tous les membres du ménage ;
* De l’attestation de perception d’allocations familiales ;
* De la preuve de l’éventuel droit d’hébergement d’un ou plusieurs enfants ;
* De la copie recto verso de la carte d’identité des membres du ménage.

Selon le cas, il faudra compléter le dossier avec **divers documents qui permettront de bénéficier de points de priorité**. Exemple : attestation d’un handicap (SPF Sécurité sociale), attestation de sans-abris, etc.

#### Attribution

La situation sociale et familiale est prise en compte pour le calcul de vos points de priorité. Les modalités d’attribution varient en fonction de ces **points de priorités**.

Certaines situations permettent d’obtenir des points de priorités supplémentaires. Les documents prouvant ces situations doivent donc être apportés. Exemples : le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'expropriation, etc.

#### Ma candidature peut-elle être supprimée ?

Votre candidature peut être radiée dans les cas suivants :

1. **On n’a pas renouvelé la candidature dans les délais prescrits**, à savoir entre le 1er janvier et le 15 février pour les candidatures ayant plus de six mois au 31 décembre (chaque année, la société de logement de référence rappellera, par simple courrier ou e-mail, cette obligation de confirmer la candidature) ;
2. **Si on refuse à deux reprises un logement répondant aux critères de sélection**, le dossier sera radié pour 6 mois. Il sera impossible de se réinscrire avant 6 mois ;
3. Si on a **refusé de fournir les autorisations nécessaires au contrôle des conditions d’admission** ;
4. Si les renseignements fournis à la société sont inexacts ou incomplets.

* Attention : lorsqu’on s’inscrit dans une Société de logement social, on s’inscrit sur une liste d’attente. Si la candidature est supprimée et qu’on se réinscrit après, on perd la place qu’on avait avant la suppression de la première candidature.

Agences Immobilière Sociales (conditions différentes que pour la SWL)[[10]](#footnote-10)

**Une agence immobilière sociale (AIS) est une association qui agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les locataires à la recherche d’un logement. Son objectif principal est de favoriser la mise à disposition d’immeubles issus du parc tant privé que public en vue de répondre à la demande de logements de qualité.**

Les AIS se développent via de nombreux partenariats :

* Les communes de son champ d’action ;
* Les centres publics d’action sociale ;
* Les sociétés de logement de service public ;
* Certains partenaires de droit privé.

#### Avantages de l’AIS pour les propriétaires

**Gestion du bien par l’AIS :** recherche d’un locataire, rédaction des baux et états des lieux, suivi des obligations du locataire.

**Garantie du paiement du loyer** (fin des loyers impayés, des procédures en justice, des vides locatifs).

**Suivi de l’entretien du bien par le locataire et remise en état en cas de dégradation** (autre que l’usure normale).

**Exonération ou réduction du précompte immobilier.**

**Aides à la réhabilitation de logements inoccupés** (prêts 0% - subvention)

#### Avantages de l’AIS pour les locataires

**Offre d’un logement à loyer modéré** répondant aux besoins et à la situation de la famille.

**Accompagnement social**.

Certitude d’habiter un logement répondant aux critères minimaux de salubrité en vigueur.

#### Inscription en AIS

Actuellement, il existe 30 agences immobilières sociales en Wallonie. Chaque agence immobilière sociale possède son propre territoire d’action. Elles ne sont pas liées entre elle. Il est donc **possible de s’inscrire dans plusieurs agences immobilières sociales pour élargir ses chances de se voir proposer un logement**. Cela nécessite également la constitution d’un dossier, principalement liée à des conditions de revenus.

**Les locataires doivent respecter les critères suivants :** tout ménage ou personne à revenus précaires ou modestes, c’est-à-dire, dont les revenus imposables ne dépassent pas 25 700 euros pour une personne seule ou 32 100 euros pour les personnes vivant habituellement ensemble. Ces montants sont majorés de 2 400 euros par enfant à charge.

Ces personnes ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s’il s’agit d’un logement non améliorable ou inhabitable.

**Les documents à apporter pour l’inscription sont les mêmes que pour l’inscription en logement social.** Pour obtenir un logement en AIS, il n’y a pas de points de priorités. Toutefois, tout document utile peut être apporté. Ceux-ci peuvent en effet illustrer l’urgence d’une situation dans le traitement du dossier.

### Logements d’urgence

**Un « logement d’urgence » est un logement que le CPAS loue pour une courte période à des personnes qui se trouvent dans une situation de besoin.** La convention d'occupation est conclue pour une durée de 6 mois renouvelable une fois.

Le séjour dans le logement d’urgence offre une période temporaire de sécurité de logement pour trouver une solution durable au problème de logement. Cela permet d’éviter aux personnes d’être entraînés dans une spirale descendante de précarité d’existence. À quel public ces logements sont-ils destinés ? **Un logement d’urgence offre une réponse à la situation de personnes qui se trouvent sans logement :**

* Parce que leur logement a été déclaré insalubre ou inhabitable ;
* En raison d’un avis d’expulsion ;
* En raison d’un conflit familial (violence conjugale notamment) ;
* En raison d’une catastrophe telle qu’un incendie ou une inondation ;
* Parce qu’elles sont sans-abri ;
* ...

Il ne s’agit donc pas d’une solution à proposer à des personnes qui cherchent à déménager parce que leur loyer est trop élevé, pas plus qu’à des demandeurs d’asile qui s’installent sur le territoire de la commune.

## Primes / Aides financières

### Les aides accordées par le C.P.A.S au niveau du logement[[11]](#footnote-11)

Concernant les aides accordées par le C.P.A.S au niveau du logement. Une décision doit être rendue dans les 30 jours après l’introduction de la demande. Un recours peut être introduit par le demandeur contre la décision du CPAS. Mais aussi contre l’absence de décision dans les délais requis (d’où l’importance de l’accusé de réception qui prouve que la demande a été introduite). Le recours est introduit auprès du tribunal du travail du domicile de l’intéressé dans les trois mois.

#### La garantie locative

**Si la garantie locative demandée par le propriétaire est constituée en argent :** comme expliqué précédemment, si le locataire est déjà aidé par le CPAS, il peut se voir proposer une aide pour la constitution de la garantie locative. Cette aide peut prendre deux formes différentes :

* **Soit le CPAS avance directement le montant de la garantie locative :** dans ce cas, depuis la nouvelle loi d’avril 2007, le montant de la garantie ne peut pas dépasser deux mois de loyer et doit être placé sur un compte bloqué. Le CPAS demande ensuite au locataire de rembourser le montant avancé. La loi ne prévoyait pas une telle pratique, qui va à l’encontre de ses objectifs ;
* **Soit le CPAS dispose d’une convention avec une banque :** la banque s’engage à payer au propriétaire le montant de la garantie locative pour le compte du CPAS au cas où le locataire ne respecterait pas ses obligations. Dans ce cas, le montant de la garantie locative ne peut pas dépasser trois mois de loyer.

**Si la garantie locative demandée par le propriétaire n’est pas exigée en argent**

Dans ce cas, la garantie locative peut être constituée sous la forme d’une lettre de caution. Le CPAS peut se porter garant envers le propriétaire à concurrence d’un certain montant. C’est-à-dire que si le propriétaire accepte la lettre de caution et que le locataire ne respecte pas ses obligations, le propriétaire pourra demander au garant de lui donner l’argent qui lui est dû.

#### La prime d’installation pour personnes sans-abri

La prime d’installation est une aide accordée par les CPAS aux personnes sans-abri une fois dans leur vie.

Sont considérées comme sans-abri les personnes vivant dans la rue, dans un squat, dans une maison d’accueil, chez un proche qui assure un hébergement provisoire, en prison, dans une communauté pour sans-abri, etc. Cette somme d’argent permet d’aménager et d’équiper un logement (achat de meubles ou couverture des frais de raccordement).

Les personnes qui sortent des structures d’accueil (centre, ILA etc.) et possèdent un titre de séjour ont droit à cette prime.

Les conditions pour obtenir cette aide sont les suivantes :

* Disposer de revenus inférieurs à 1 043€ par mois ou toucher le RIS (Revenus d’Intégration Sociale) ;
* Avoir trouvé un logement et y vivre seul ou à plusieurs ;
* Ce logement doit servir de résidence principale ;
* Avoir été sans-abri ou habitant de camping avant d’avoir trouvé le logement ;
* N’avoir encore jamais reçu de prime d’installation.

#### L’aide au premier loyer

Dans des cas bien spécifiques, en fonction de la situation financière et sociale du demandeur, certains CPAS interviennent pour la prise en charge du premier mois de loyer.

#### Les garde-meubles

Dans des cas bien particuliers, certains CPAS peuvent intervenir dans les frais liés au garde-meubles.

#### L’adresse de référence

L’adresse de référence permet à certaines catégories de personnes d’être inscrites aux registres de la population à une adresse donnée, tout en ne disposant pas de résidence à ladite adresse.

Elle permet donc aux personnes qui n’habitent pas ou qui n’ont pas de résidence en Belgique d’avoir une adresse à laquelle le courrier et les pièces administratives peuvent être envoyés en vue de leur transmission à la personne. L’adresse de référence permet aussi d’avoir ou de conserver des avantages sociaux tels que les allocations de chômage, les allocations familiales, la mutuelle, la carte d’identité valide etc. Il s’agit donc d’un outil permettant d’assurer la survie sociale de l’individu.

Les personnes sans-abri peuvent s’inscrire en adresse de référence à l’adresse d’une personne physique mais aussi auprès d’une personne morale, comme le CPAS, à quatre conditions :

* Être sans domicile ;
* Ne pas avoir de ressources suffisantes ;
* Introduire une demande auprès du CPAS ;
* Ne plus être inscrit au registre de la population.

### Prime ADEL (Allocation de déménagement et loyer (ADIL à BXL))[[12]](#footnote-12)

**Vous voulez quitter un logement insalubre ou un logement qui consomme trop d’énergie ?** Et vous cherchez un logement plus économe ? Pour savoir ce que coûte vraiment un logement, il ne faut pas seulement regarder le prix du loyer. Il faut aussi voir les charges (location de la camionnette, emménagement,…).

Certains logements sont tellement en mauvais état qu’il faut beaucoup d’énergie pour les chauffer. Et si on y ajoute le coût du loyer, les factures de mazout, de gaz et d’électricité, certains logements « bon marché » deviennent vite hors de prix…

**La prime Adel est une aide financière liée au logement que la Région Wallonne peut octroyer.** Elle a été créée pour apporter une aide dans trois cas précis.

**Premier cas :** vous êtes une personne handicapée ou vous avez un enfant à charge handicapé et vous quittez un logement inadapté pour louer un logement salubre et adapté.

**Deuxième cas :** vous êtes une personne sans-abri et vous devenez locataire d’un logement salubre.   
(Situation pratique qui correspond à ce cas de figure : personnes réfugiées quittant une ILA ou un Centre ouvert, ils peuvent bénéficier de la prime).

**Troisième cas :** vous quittez un logement inhabitable, insalubre, énergivore ou surpeuplé pour prendre en location un logement salubre.  
(Situation pratique qui correspond à ce cas de figure : personnes réfugiées quittant une ILA ou un Centre ouvert qui trouvent un logement, celui s’avère par la suite inhabitable, insalubre, énergivore ou surpeuplé, ils peuvent bénéficier de la prime).

#### Les conditions

Pour obtenir la prime Adel, vous devez :

* Avoir 18 ans ou plus ou être émancipé ;
* Ne pas être propriétaire (ni vous ni personne de votre ménage) ;
* Ne pas avoir plus de **14.500** € de revenus par an, si vous êtes isolé ;
* Ne pas avoir plus de **19.900** € de revenus par an, si vous vivez en couple.

Il faut ajouter à ces montants 2 700€ pour chaque enfant à charge ou chaque personne handicapée.

**Si vous introduisez votre demande pour la prime en 2019, vous devez prendre en compte les revenus globalement imposables perçus en 2017 par chacune des personnes composant votre ménage. Cependant, si vous avez vu vos revenus baisser dans ces deux dernières années, le département du logement peut tenir compte de ce que vous avez perçu pendant 6 mois précédent votre demande.**

Les délégués du Département du Logement devront visiter le nouveau logement. Ces derniers peuvent demander certains renseignements pour traiter le dossier : composition de ménage, revenus et propriétés immobilières de tous ses membres. Le locataire doit également s’engager à ne pas sous-louer le nouveau logement, ni à le rendre surpeuplé en accueillant d’autres personnes.

#### Quel est le montant d’une prime Adel ?

Selon votre situation, vous pouvez obtenir une allocation de déménagement et / ou une allocation de loyer.

**L’allocation de déménagement est de 400 €, plus 80 € pour chaque enfant** à charge et pour chaque personne handicapés.

**L’allocation de loyer ne pourra pas dépasser 100 € par mois, plus 20 € pour chaque enfant à charge** et pour chaque personne adulte handicapée (compense en partie la différence entre le loyer de l’ancien logement qui était inhabitable, surpeuplé ou inadapté et celui du nouveau logement).

Cette allocation est accordée pour deux ans, mais elle peut être prolongée de deux ans en deux ans si les conditions sont toujours remplies. Dans certains cas, il y a droit à une allocation de loyer, sans déménager.

Par exemple, si une personne habitait un logement mal isolé, mais qui a pu redevenir salubre et plus économe en énergie grâce à des travaux. Si après ces travaux le propriétaire augmente le loyer, il y a droit à une allocation de loyer. Mais, évidemment il n’y a pas droit à l’allocation de déménagement, puisqu’il n’y a pas eu de déménagement !

Exemple : Marie et Simon sont mariés, ils ont trois enfants. Ils quittent un logement inhabitable et mal isolé dont le loyer est de 225€ et habitent, depuis leur déménagement, dans un nouveau logement salubre et plus économe dont le loyer est de 425€.

Ils ont droit à une allocation de déménagement de 640€. Calcul : 400€ p + 80€ x 3 (pour leurs 3 enfants).

Ils ont aussi droit à une allocation de loyer de 160€ tous les mois pendant 2 ans pour compenser une partie de la différence de loyer. Calcul : 425€ - 225€= 200€.

Cette différence dépasse le maximum qui est de 100€. À ces 100€, il faut ajouter 3 x 20€ (pour leurs 3 enfants).

#### Comment faire pour demander la prime ?

Pour introduire une demande de prime, il faut rempli un formulaire et le renvoyer.

* Soit au Département du Logement de la Région wallonne ; dans les six mois :
  + De votre déménagement, si vous avez quitté un logement inhabitable, surpeuplé ou inadapté ;
  + De votre déménagement dans un logement social proportionné, si vous avez quitté un logement sous-occupé au sein de la même ou une autre société ;
  + De votre déménagement dans un logement salubre, si vous avez quitté un logement sous-occupé d’une société de logement social ou du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ;
  + De votre déménagement d’un logement privé, si une société de logement social vous a attribué un logement social et que vous êtes redevable d’indemnités de rupture de bail envers votre ancien bailleur ;
  + De votre installation dans un logement salubre, si vous sortez d'une situation de sans-abri;
  + De la fin des travaux, si votre logement est devenu salubre ou adapté grâce à des travaux ;
  + Du départ des personnes en surnombre si votre logement était surpeuplé.
* Soit au Département du Logement de la commune de résidence ou au Centre public d’action sociale ;dans les **deux mois :**
  + De votre déménagement, si vous avez quitté une habitation occupée à titre de résidence principale située :
    - Soit dans une zone visée par l’arrêté du Gouvernement du 16 mai 2013 adoptant la cartographie des sites concernés par le plan Habitat permanent,
    - Soit dans un équipement à vocation touristique situé sur le territoire d’une commune dont l’adhésion au plan Habitat permanent a été validée par le Gouvernement.

Il est également possible d’obtenir le [formulaire en ligne sur internet](http://www.wallonie.be/fr/formulaire/detail/20491) et de l’aide soit auprès du Département du Logement ou soit auprès des info-conseils logement (s’obtient également en ligne).

Enfin, ne pas oublier, en cas de déménagement, de signaler aux fournisseurs d’énergie que l’on quitte le logement au risque de payer deux factures !

#### Recours possible contre la décision

La décision de la Région Wallonne peut faire l’objet d’un recours motivé et par pli recommandé auprès du Ministre du Logement - Service Recours de l’Administration du Logement, rue des Brigades d’Irlande, 1 à 5100 JAMBES, et ce, dans un délai d’un mois après la notification de la décision.

## CREDAL – Crédit social accompagné[[13]](#footnote-13)

Un crédit social est un crédit à la consommation, destiné à financer des projets de vie ou des biens utiles et nécessaires, qui permettent d’améliorer le bien-être quotidien.

### Pour financer quoi ?

* Des équipements ménagers, du mobilier, de l'électroménager, ordinateur,…
* **L’amélioration du confort du logement : installations sanitaires, aménagements, réparations,...**
* Une voiture d’occasion, un scooter,…
* Les frais de notaire lors d'un acte d'achat immobilier ;
* De la formation : permis de conduire, langues,…
* Des frais de soins de santé (non remboursés) : lunettes, soins dentaires,…
* L’équipement de matériel adapté aux personnes handicapées.

### Pour qui ?

Le crédit social s’adresse aux habitants des Régions wallonne et bruxelloise :

* **Soit bénéficiaires d’allocations sociales** (C.P.A.S., chômage, mutuelle, allocations pour personnes handicapées, pension,…) ;
* **Soit disposant de faibles revenus professionnels** (petits salaires, temps-partiels, intérim, article 60,…).

**Remarque importante :** le CREDAL n'accorde pas de crédit aux personnes fichées en défaut de paiement à la Centrale des crédits aux particuliers (Banque nationale) pour plus de 1 000€. En effet, l'article 77 § 2 du livre VII du Code de droit économique interdit à tous les prêteurs d'octroyer tout nouveau crédit dans ce cas.

…. et qui répondent aux conditions de revenus suivantes :

|  |  |
| --- | --- |
| Les revenus nets mensuels ne peuvent pas dépasser : | * 1 144€ pour un isolé |
| * 1 560 pour un ménage |
| Après déduction : | * du loyer ou de la mensualité hypothécaire |
| * de 203€ par enfant et / ou personne handicapée à charge |

### Comment se déroule la demande ?

Afin de vérifier si la personne remplis les conditions d'accès au crédit, il est demandé à la personne de téléphoner aux numéros suivants : (Wallonie 010/45.25.33 - Bruxelles 02/213.38.31). Si la personne rentre dans les conditions, un entretien est effectué pour préparer le dossier, qui est ensuite envoyé en comité pour décision.

### Liste des documents à collecter en vue de la demande de crédit social

* Une photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
* Preuves de revenus ;
* Budget : Remplir de manière complète le document décrivant le budget et l’endettement éventuel qui se trouve sur le site internet (« Guide à l’usage de l’emprunteur prudent »).  
  Raison : déterminer votre capacité de remboursement.
* Les extraits complets des 3 derniers mois des comptes en banque (courant et épargne) du ménage (y compris l’éventuel conjoint ou cohabitant), pour permettre une élaboration précise du budget. Ils seront analysés en toute confidentialité par le conseiller en crédit social ;
* Une composition du ménage à demander à l’administration communale ;
* Consulter soi-même la Centrale des crédits de la Banque nationale de Belgique, grâce au modèle de lettre fourni, qu’il suffit de dater, signer, et y joindre une copie de la carte d’identité. Si la personne est en couple, il faut envoyer chacun une demande ;
* En cas de règlement collectif de dettes ou de médiation de dettes amiable, une copie du plan de remboursement.

# Je veux devenir propriétaire[[14]](#footnote-14)



## Organismes proposants prêts hypothécaires et primes à l’achat

La société wallonne du crédit social (SWCS) propose des primes aux ménages qui ont jusqu’à 2 enfants à charge et le Fond du Logement Wallon (FLW) aux ménages à partir de 3 enfants à charge. Ces primes sont similaires pour les deux organismes, **il existe 3 packs** :

* **L'Accesspack :** prêt hypothécaire pour financer l’achat ou la construction de votre habitation ;
* **Le Rénopack :** prêt à tempérament à 0 % pour réaliser vos travaux de rénovation avec préfinancement des primes ;
* **L'Écopack :** prêt à tempérament à 0 % pour réaliser vos travaux économiseurs d’énergie avec préfinancement des primes.

### Société wallonne du crédit social

**LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL** (SWCS) est un organisme d'intérêt public qui propose ces 3 packs différents aux ménages qui ont jusqu’à 2 enfants à charge: pour l'achat, la construction et la rénovation d'un logement en Wallonie.

### Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie[[15]](#footnote-15)

**LE FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE** (FLW) est une société coopérative à responsabilité limitée fondée par la Ligue des Familles, et dont le capital est privé. L’entreprise poursuit trois missions reconnues d’utilité publique par le Code wallon du logement et de l’habitat durable :

* Fournir aux familles nombreuses la possibilité d’obtenir un logement par l’octroi de crédits hypothécaires sociaux ainsi que des prêts améliorant les performances énergétiques des logements ;
* Donner aux familles nombreuses à faibles revenus les moyens de prendre un logement en location ;
* Conseiller, contrôler, coordonner et financer les organismes de logement à finalité sociale (agences immobilières sociales, associations de promotion du logement et régies des quartiers).

Afin de mener à bien ses missions, il reçoit des financements de la Wallonie.

Le FLW propose les 3 packs évoqués précédemment aux ménages à partir de 3 enfants à charge : pour l'achat, la construction et la rénovation d'un logement en Wallonie.

## Prêts hypothécaires

Depuis 2016, il est possible de combiner les primes et les prêts. L'immobilier étant cher en Belgique afin d’acheter ou construire une habitation, la majorité de la population doit contracter un prêt. Lorsqu’on contacte un prêt hypothécaire, la banque fait hypothéquer l’habitation que le contractant désire acheter. Cela signifie que l’habitation sert de gage pour le prêt. La banque a ainsi la certitude qu'elle récupérera son argent si la personne qui contracte le prêt n’est plus en mesure de le rembourser. En échange du prêt accordé, les contractants doivent non seulement rembourser le capital mais aussi payer des intérêts.

### L’Access Pack (prêt hypothécaire social)

L’Access Pack facilite l’accès à la propriété et la conservation d’un premier logement en proposant un prêt hypothécaire à taux fixe à un particulier qui désire devenir propriétaire d’un bien situé en Wallonie, mais qu’il n’a pas les fonds nécessaires pour financer les frais de notaire, les travaux éventuels etc.

#### Critères pour bénéficier de l’Access Pack

Pour bénéficier de l’Access Pack, **vous devez** :

* Être âgé d’**au moins 18 ans** et avoir remboursé le prêt sollicité avant votre 76eme anniversaire ;
* Choisir un logement d’une **valeur vénale inférieure ou égale à 205 000€** (276 750€ pour les biens situés en zone de pression immobilière\*) ;
* Occuper **le bien personnellement** pendant toute la durée du prêt qui est de maximum 30 ans ;
* Avoir bénéficié pour l’année 2014 de revenus imposables globalement (RIG) **inférieurs ou égaux à 51 300€** (+ 5 000€ par personne à charge) ;
* Disposer de revenus stables et d’une **capacité financière suffisante** pour pouvoir rembourser le crédit.

Pour bénéficier de l’Access Pack, **vous ne pouvez pas** :

* Mettre **en location** le logement

 Être **propriétaire d’un autre logement** au moment de la signature de l’acte

 Exercer une **activité professionnelle dans le logement** sans l’accord préalable et écrit de la SWCS.

#### Comment introduire une demande ?

Pour introduire une demande, il suffit du surfez sur le site de la SWCS ou de la FLW pour avoir les coordonnées de références, ainsi que plus d’informations. Il est nécessaire d’apporter lors de l’entretien : **carte d’identité**, le dernier **avertissement extrait de rôle** (« papier des contributions »), la **composition de ménage** et les **3 dernières fiches de salaire**.

#### Quels sont les frais supplémentaires ?

* **Frais de dossier :** 25€ (remboursés si la demande de prêt est refusée) ;
* **Frais d’expertise :** 260€ (non remboursés si la demande de prêt est refusée) ;
* **Contribution de solidarité :** 0,20 % du montant du prêt au profit de la Région wallonne (hors prime d’assurance décès) ;
* **Frais en cas de modification du contrat de prêt en cours :** 150€ sans expertise et 200€ avec expertise ;
* **Indemnité de remploi :** 3 mois d’intérêts sur le capital remboursé anticipativement.

## Primes à la rénovation et à l’achat

### Primes pour favoriser la rénovation (Rénopack et Écopack– prêt à tempérament 0 %)

C’est pour les personnes qui désirent réaliser des travaux de rénovation et / ou économiseurs d’énergie mais qui n’ont pas les fonds propres pour les financer. La SWCS et la FLW proposent deux prêts à tempérament au Taux Annuel Effectif Global (TAEG) de 0 % d’un montant de 1 000€ à 60 000€ remboursable en 30 ans maximum.

#### Critères pour bénéficier du Rénopack et de l’Écopack

* Être propriétaire occupant d’une habitation située en Wallonie ;
* Avoir remboursé le prêt sollicité avant votre 81eme anniversaire ;
* Être propriétaire d’une habitation qui a connu une première occupation en tant que logement il y a au moins 10 ans ;
* Avoir bénéficié pour l’année 2014 de revenus imposables globalement (RIG) inférieurs ou égaux à 93 000€ ;
* Disposer de revenus stables et d’une **capacité financière suffisante** pour pouvoir rembourser le crédit.

#### Pour quels travaux ?

|  |  |
| --- | --- |
| Pour le Rénopack | Pour l’Écopack |
| Installation électrique | Isolation du toit, des murs, des sols |
| Remplacement des châssis et/ou du vitrage | Installation d’une chaudière à condensation au gaz naturel, d’une chaudière biomasse |
| Remplacement du toit | Installation d’une pompe à chaleur (pour l’eau chaude sanitaire et/ou le chauffage) |
| Appropriation de la charpente | Installation d’un chauffe-eau solaire |
| Remplacement des corniches et descentes d’eau pluviale | Réalisation d’un audit énergétique |
| Assèchement des murs | Installation d’une chaudière à condensation au mazout (sans prime) |
| Renforcement ou démolition/reconstruction des murs | Fermeture du volume protégé (sans prime) |
| Élimination du mérule ou du radon | Placement d’un poêle à pellets (sans prime et également pour les locataires) |
| Remplacement des supports des aires de circulation (sols) |  |

Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises sauf l’isolation du toit qui peut être réalisée par le particulier.

#### À quelles conditions doit répondre le logement pour pouvoir bénéficier des primes ?

* Pour pouvoir bénéficier des primes, l’habitation doit avoir connu une première occupation en tant que logement il y a au moins 20 ans ;
* Le montant des primes est calculé en fonction des revenus imposables globalement (RIG) ;
* En fonction du RIG, si le particulier réalise au minimum 2 travaux économiseurs d’énergie, il peut bénéficier ou non d’une majoration des primes relatives à ces travaux.

Les primes calculées sur base des travaux prévus, détermine après validation des factures, la durée de remboursement du prêt.

#### Comment introduire une demande ?

Pour introduire une demande, il suffit de surfez sur le site de la SWCS ou de la FLW pour avoir les coordonnées de références, ainsi que plus d’informations.

### Aide à l’investissement – Energie pour les ménages à revenu modeste (MEBAR II).

**La région wallonne accorde aux ménages qui bénéficient de revenus modestes une subvention pour la réalisation, dans leur logement, de travaux qui vont permettre une utilisation plus rationnelle de l’énergie. Cela peut être le remplacement de châssis, de portes extérieurs, l’installation d’un poêle à pellet, de travaux d’isolation, le remplacement d’une chaudière, etc.**

**Cette subvention est de maximum 1365 € et la demande peut être réintroduite tous les 5 ans.**

**Les travaux doivent être réalisés dans le logement principal du demandeur et ses revenus ne peuvent excéder les revenus d'intégration sociale majorés de 20 % :**

* **Plafond : 1505.78 €/mois pour les ménages;**
* **Plafond : 1092.62 €/mois pour les isolés;**
* **Plafond : 728.41 €/mois pour les cohabitants;**

### Primes à l'achat[[16]](#footnote-16)



La Wallonie apporte un multiple soutien :

* Le Crédit social
* ~~Un prêt spécial aux jeunes candidats, de moins de 35 ans, pour l’acquisition d’une première habitation propre et unique dans le but d’étaler le coût des droits d’enregistrement (mi- 2016)~~ ;
* Un avantage fiscal : le Chèque Habitat (1er janvier 2016).

#### Le Crédit social

Il facilite l’accès à la propriété et la conservation d’un premier logement. Il concerne le crédit hypothécaire social (octroyé par le FLW, la SWCS => guichets du crédit social). Voir partie [prêt hypothécaire](#_Prêts_hypothécaires).

Le taux du prêt hypothécaire social ne dépend plus du montant emprunté mais uniquement du revenu imposable globalement du demandeur. La limite de revenus : **53.900 €** € (majorée de 5 000€ par enfant à charge). A savoir qu’à partir du moment où vous avez deux enfants à charge voire plus, la demande de crédit relève du « Fonds du logement de Wallonie.

**Pour pouvoir bénéficier de ce crédit social on ne peut pas mettre ce nouveau logement en location et surtout, ne pas déjà être propriétaire d’un autre logement.**

#### ~~Le prêt spécial aux jeunes de moins de 35 ans (mi 2016), pour l’acquisition d’une première habitation propre et unique dans le but d’étaler le coût des droits d’enregistrement.~~

~~Ce sont des prêts à taux zéro pour la partie empruntée relative aux droits d’enregistrement pendant 5 ans, puis ceux-ci se transforment en prêts correspondant aux taux des prêts hypothécaires sociaux sur le reste de la période concernée.~~

~~La valeur vénale maximale du bien pour pouvoir bénéficier du mécanisme est de 150 000€ (ou 200 000€ en zone de pression foncière).~~

#### La prime à l’acquisition pour l'achat d'un logement appartenant au secteur public

**La prime à l’acquisition est une aide financière accordée par la région Wallonne aux personnes qui désirent acheter un logement public (par exemple, une maison vendue par une société de logement social, par la commune, par la poste, etc.)**

**Le montant forfaitaire de cette prime s’élève à 745 €. En plus de cette prime, vous pouvez bénéficier de la prime à la rénovation si vous désirez améliorer votre nouveau bien.**

**Ce qui est également intéressant avec cette prime, est le fait qu’il y aura une exemption des droits d’enregistrements (12, 5 % de la valeur de votre bien).**

#### L’avantage fiscal : le Chèque Habitat (1er janvier 2016)[[17]](#footnote-17)

Le Gouvernement wallon a décidé de supprimer le bonus logement. A partir du 1er janvier 2016, cette réduction d'impôt sur le crédit hypothécaire, cède la place à un nouveau dispositif baptisé le « Chèque Habitat ».

En conséquence, la volonté du Gouvernement est de **s’approprier sa nouvelle compétence issue de la 6ème réforme de l’État et changer le dispositif actuel.** Avec comme **principal objectif de booster l’accès à la propriété pour TOUS, et 4 ambitions** :

* Soutenir davantage les familles, dont les familles monoparentales ;
* Aider davantage les bas et moyens revenus (l’aide peut aller du simple ou double entre les plus faibles et les plus hauts revenus) ;
* Individualiser les droits (l’avantage est octroyé à l’individu et non plus pour l’unité logement) ;
* Mettre fin aux « effets d’aubaine » du système actuel.

Aussi, le Gouvernement entend proposer **une nouvelle aide pour les contrats conclus à partir du 1er janvier 2016 et certaines mesures sur le stock de contrats existants** et conclus jusqu’au 31 décembre 2015.

**Les conditions d’octroi (elles sont cumulatives)**

1. Un **emprunt** relatif au financement de l’habitation, d’une **durée minimale de 10 ans, couvert par une inscription hypothécaire** ;
2. **Acquisition d’un bien immobilier (habitation) en Wallonie :** il faut devenir propriétaire d’une habitation, même à titre partiel, attestée par la passation d’un acte de propriété en principe au 31 décembre de l’année de la conclusion du crédit (à on vise à aider l’accès à la propriété). Un emprunt hypothécaire contracté pour financer des travaux n’ouvre donc le droit au Chèque Habitat que s’ils sont « concomitants » à l’achat ;
3. **L’habitation doit être propre et le rester.** Sur le plan fiscal, une habitation est considérée comme « propre » si elle est occupée personnellement par son propriétaire. Des exceptions existent et sont prévues par la législation fiscale (ex : travaux, …) ;
4. L’habitation doit être unique. La notion habitation « unique » signifie que le propriétaire ne peut pas, à côté de l’habitation en question, posséder d’autres habitations qu’il soit (co)propriétaire, nu-propriétaire, usufruitier, emphytéote ou possesseur.

Le moment auquel s’apprécie le caractère unique de l’habitation est le 31 décembre de l’année de la conclusion du crédit.

Cependant, il existe des exceptions ; conformément à la législation fiscale actuelle, il n’est pas tenu compte :

* D’une autre habitation dont vous êtes copropriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ;
* D’une autre habitation si celle-ci est mise en vente au 31 décembre de l’année de conclusion du crédit pour autant qu’elle soit effectivement vendue au plus tard le 31 décembre de l’année suivante.

Par ailleurs, dans le nouveau dispositif, les cas d’exceptions précités sont étendus : on peut également ne pas tenir compte des habitations louées via une AIS ou une SLSP.

Si l’habitation ne reste pas unique (i.e. si l’unicité est rencontrée au moment de la conclusion du crédit, mais pas après), l’avantage est réduit et porté à celui existant à partir de la 11ème année (50%).

# Économie d’énergie[[18]](#footnote-18)



## Informations techniques

### L’électricité

#### La production de l’électricité en Belgique

* 80 % de l’énergie pollue et produit des déchets

#### Comment se facture l’électricité ?

* Un appareil de 1 000 watts fonctionnant pendant une heure va consommer 1 kw/h ;
* Le kw/h est l’unité qui permet de comptabiliser l’énergie et de la facturer au consommateur ;
* 1 kw/h vaut plus ou moins 0,25 eurocent ;
* Un ménage moyen consomme 2 500 kw/h par an et 1 000 kw/h de plus s’il utilise l’électricité pour produire l’eau chaude ;
* Ce qui correspond environ à une facture entre 625 et 875 euros par an par ménage.

L’installation d’un compteur bi-horaire permet de payer moins cher la nuit (attention il faut consommer minimum 1 500 kw/h pour être rentable avec ce type de compteur car son installation coute de l’argent, approximativement 450 euros)

#### On peut économiser pas mal d’argent en faisant attention au quotidien : quelques exemples

* Un chargeur GSM qui reste branché consomme 25 kw/h par année (6,25 euros) ;
* Une ampoule de 40 watts qui reste allumé pour rien pendant 1 heure consomme 15 kw/h (3,25 euros) ;
* Une télévision qui reste en mode veille consomme 100 kw /h par année (25€) ;
* Un ordinateur allumé 1 heure par jour pour rien consomme 9 kw/h (2,25 euros) ;
* Une machine Senseo éteinte mais pas débranchée consomme 60 kw/h par année (15 euros) ;
* Un Wi-Fi pas débranché pendant la nuit (8 heures ) consomme 50 kw/h par année (12,5 euros) ;
* Tous les appareils d’Europe en veille = consommation complète d’une centrale nucléaire. On peut économiser 75 kg de CO2 si on éteint ces appareils en veille.

#### L’éclairage peut représenter une consommation importante s’il n’est pas géré correctement

* Favoriser l’éclairage naturel ;
* Éviter les lampadaires munis d’un abat-jour sombre (absorbe la lumière) ;
* Éviter les lampes allogènes ;
* Éviter les murs de couleurs sombre car ils ont tendance à absorber la lumière ;
* Éteindre la lumière lorsqu’on sort d’un local ;
* Un éclairage qui chauffe est un éclairage qui possède une mauvaise rentabilité.

### Le chauffage

* Favoriser l’utilisation d’un thermostat général ou d’une vanne thermostatique ;
* En diminuant de un degré une pièce, on économise 35 litres de mazout (7% d’économie sur la période) ;
* Mettre 15,16 degrés lorsqu’on part pour plusieurs heures de son logement ;
* 18 degrés est la température idéale pour dormir : c’est meilleur pour la santé.

### L’eau

**Interpellant :** en Belgique, on lave nos habitats, nos voitures mais on arrose également nos plantes avec de l’eau potable alors que ce n’est pas nécessaire et que dans certains pays du monde c’est une denrée rare.

* Selon les régions de Belgique, l’eau se facture entre 5 et 10 euros le m³ ;
* Un ménage moyen consomme entre 30 et 150 m³ d’eau par an ;
* Cela correspond à une facture allant de 150 à 750 euros par an (prix par un m³ à 5 euros).

#### Et pour l’eau chaude alors, quel est le prix ?

5€ pour un m³ d’eau = 0,005€ par litre.

* L’eau chaude c’est diffèrent
* Chaleur massique de l’eau : 1,1628/1000 kWh/kg
* 1 litre= 1 kilo d’eu que l’on passe de 15 à 40c° d’où au delta de 25c°

### Exemples concrets du coût de l’énergie sur 200 douches

* Une douche rapide (3-4 min) : 25 l consommé et 76 wh

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Prix électricité | Prix gaz | Prix eau |
| 36€ | 12€ | 25€ |

* Une douche normale (6-7 min) : 40 l consommé et 1160 wh

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Prix électricité | Prix gaz | Prix eau |
| 58€ | 19€ | 40€ |

* Une douche longue (10-12 min) : 80 l consommé et 2320 wh

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Prix électricité | Prix gaz | Prix eau |
| 116€ | 39€ | 80€ |

### La ventilation

#### Pourquoi ventiler ?

* Lors de la respiration, le corps humain utilise l’oxygène et rejette du CO2, un manque de vent appauvrit l’air en oxygène et fait augmenter le taux de CO2 ;
* Un taux de CO2 trop important entraine une perte de concentration, une faculté diminuée à apprendre et diminue la productivité ;
* Pour les anciennes maisons, pas de problèmes de ventilation, elles sont ventilées par nature ;
* Par contre dans les nouvelles maisons, avec les nouvelles techniques (isolation, châssis etc.), c’est beaucoup moins ventilé.
* IL FAUT DONC AÉRER LE LOCAL PLUSIEURS FOIS PAR JOUR !

 Un air sain doit avoir un taux d’humidité situé entre 50 et 60 %

* Si pas : RISQUE DE CONDENSATION ET DE MOISISSURE

### Conclusion

Pour diminuer sa consommation :

* Travailler avec un thermostat ;
* Débrancher les appareils en veille ;
* Travailler sur l’éclairage ;
* Ventiler son logement.

## Astuces au quotidien pour diminuer sa consommation

Astuces pour diminuer sa consommation au quotidien :

* Purger correctement radiateur ;
* Enlever poussière du radiateur ;
* Éviter de chauffer les pièces inoccupées ;
* Fermer les tentures et porte entre les pièces ;
* Acheter boudin de porte ou en fabriquer soi-même ;
* Placer des panneaux réflecteurs derrière le chauffage ;
* Investir dans des ampoules économiques et enlever la poussière sur les lampes ;
* Privilégier les lustres.
* Pour aider le consommateur précarisé à faire des économies : possibilité d’avoir recours à un tuteur énergie

1. Source : Ingrid Plancqueel - Asbl Droits quotidiens [↑](#footnote-ref-1)
2. Sources : [http://www.droitsquotidiens.be/fr/question/comment-et-quand-constituer-la-garantie-locative ; http://www.droitbelge.be/fiches\_detail.asp?idcat=9&id=131](http://www.droitsquotidiens.be/fr/question/comment-et-quand-constituer-la-garantie-locative%20;%20http:/www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=9&id=131) [↑](#footnote-ref-2)
3. Source : Bruxelles-J ASBL(http://bruxelles-j.be/bruxelles-j/) [↑](#footnote-ref-3)
4. Source : http://www.immoweb.be/fr/a-louer/article/locataire-/-proprietaire-:-qui-fait-et-paie-quoi-.htm?mycurrent\_section=rent&artid=4818 [↑](#footnote-ref-4)
5. Source : <http://www.mi-is.be/be-fr/cpas/logement-durgence> [↑](#footnote-ref-5)
6. Source : <http://www.flw.be/index.php/agences-immobilieres-sociales> [↑](#footnote-ref-6)
7. Source : Guide « [LA LOCATION D’UN LOGEMENT public en Wallonie. Une ambition, un logement décent pour tous !](http://www.ipbw.be/files/Image/Files/PDF/guide-location-logement-okbr-web.pdf) » [↑](#footnote-ref-7)
8. Montants applicables au 1er janvier 2013 [↑](#footnote-ref-8)
9. Ibidem [↑](#footnote-ref-9)
10. Sources : Flyers « Les agences immobilières sociales. Votre location en confiance » ; http://www.malmedy.be/fr/Citoyens/Logement/ais.htm [↑](#footnote-ref-10)
11. Sources : <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1318> [↑](#footnote-ref-11)
12. Source : <http://www.journal-essentiel.be/?La-prime-ADEL> [↑](#footnote-ref-12)
13. Source : <http://www.credal.be/node/24> [↑](#footnote-ref-13)
14. Source : Folders SWCS et FLW [↑](#footnote-ref-14)
15. Sources : <http://www.flw.be/index.php/a-propos-du-fonds> [↑](#footnote-ref-15)
16. Source : <http://gouvernement.wallonie.be/r-forme-des-aides-au-logement-en-wallonie> [↑](#footnote-ref-16)
17. Source : <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/dgatlp/Pages/Log/Pages/chequehabitat/> [↑](#footnote-ref-17)
18. Conférence « Est-il possible de faire des économies sur la consommation de votre logement ? » [↑](#footnote-ref-18)