

DENOMINATIONS

Le MINISTERE DE LA REGION WALLONNE (MRW) est devenu le SERVICE PUBLIC DE WALLONIE (SPW)

Les DIRECTIONS GENERALES sont devenues des DIRECTIONS GENERALES OPERATIONNELLES (DGO)

Les DIVISIONS sont devenues DES DEPARTEMENTS

CODE DU LOGEMENT

Les montants permettant de déterminer les catégories de revenus sont indexés au 01/01/2009

Code wallon du Logement	2009 (revenus imposables globalement de 2007 pour une demande en 2009)
Isolé, revenus précaires	12.000
Couple, revenus précaires	16.400
Isolé, revenus modestes	24.100
Couple, revenus modestes	30.100
Isolé, revenus moyens	37.300
Couple, revenus moyens	45.200
Enfant à charge/personne handicapée Revenus augmentés de	2.200

Ces nouveaux montants concernent :

La prime à l'acquisition	page 9
La prime à la construction	page 10
La prime à la réhabilitation en faveur des propriétaires	page 12
La prime à la réhabilitation en faveur des locataires	page 13
La prime à la restructuration	page 14
Les allocations de déménagement et de loyer	page 19
Les prêts à caractère social ou avantageux de la SWCS et du FLW	pages 44 à 52

PRÊT TREMLIN**page 16**

Le « Prêt Jeunes » est remplacé par le « Prêt Tremplin »

Qu'est-ce que le Prêt Tremplin ?

C'est une aide financière accordée par la Région wallonne aux personnes qui contractent un emprunt hypothécaire, auprès d'un organisme de crédit conventionné, en vue de :

- construire ou acheter une habitation neuve ;
- acheter un logement existant ;
- acheter et rénover un logement existant.

Qui peut bénéficier de cette aide ?

Pour bénéficier de ce Prêt Tremplin, les emprunteurs ne peuvent être, seuls ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement, ni l'avoir été pendant les deux années qui précèdent la signature de l'acte de prêt, sauf d'un logement non améliorable ou inhabitable.

A quelles conditions doit répondre le logement ?

Le logement doit être situé en Région wallonne.

Sa valeur vénale ne peut dépasser 150.000 Euros en cas d'acquisition ou acquisition-rénovation.

Son coût ne peut dépasser 150.000 Euros hors terrain, hors TVA en cas de construction ou d'acquisition d'un logement neuf.

NB : Dans trois arrondissements où le prix de vente moyen des maisons d'habitation est supérieur, le montant de 150.000 Euros est porté à :

- arrondissement de Namur : 156.091 Euros
- arrondissement d'Arlon : 175.869 Euros
- arrondissement de Nivelles : 214.850 Euros

Quels sont les engagements des emprunteurs ?

Ils doivent s'engager pour une période de huit ans :

- à occuper le logement à titre de résidence principale ;
- à affecter le logement en ordre principal à l'habitation.

A quelles conditions doit répondre le prêt ?

Le prêt hypothécaire doit :

- être contracté, en premier rang ;
- s'élever à un montant minimum de 25.000 Euros.

A quelles conditions doit répondre l'organisme de crédit ?

Celui-ci doit avoir signé une convention avec la Région wallonne. Il peut bénéficier de sa garantie de bonne fin permettant d'emprunter jusqu'à 125 % de la valeur du bien, sans augmentation du taux de prêt, moyennant le paiement par les emprunteurs d'une contribution de solidarité égale à 0,20% du montant du prêt.

Combien ?

L'intervention de la Région wallonne consiste en l'octroi d'une subvention de 100 Euros pendant les deux premières années et de 50 Euros par mois pendant les six années suivantes du prêt. Cette intervention peut être cumulée avec d'autres avantages octroyés par la Région wallonne, notamment les primes à la construction, à l'acquisition ainsi qu'à la réhabilitation et/ou l'assurance gratuite contre la perte de revenus.

Comment faire ?

Les candidats emprunteurs doivent adresser une simple demande d'intervention à l'organisme de crédit qui, après avoir vérifié si toutes les conditions sont réunies, la transmet à l'Administration du Logement.

ECO-PRÊT ou PRÊT A TAUX ZERO

nouvelle mesure

Les éco-prêts sont accordés par la SWCS et le FLW.

Le nouveau règlement est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

Objet

Il s'agit d'un prêt à taux « 0 » pour financer des travaux « économiseurs d'énergie » ;

Demander

L'emprunteur doit être propriétaire du logement ;

Les revenus de son ménage (Revenus imposables globalement de 2007 pour un éco-prêt contracté en 2009) ne peuvent dépasser : couple 45.200 € et isolé 37.300 €, maxima majorés de 2.200 € par enfant à charge ou personne handicapée. **Ces limites sont portées à 60.000 € pour les demandes de prêt introduites en 2009.**

Pour quel logement ?

- Le logement dont la demande de permis d'urbanisme a été déposée avant le 1^{er} décembre 1996 ;
- Le logement occupé à titre de résidence principale par l'emprunteur au moment de la demande.

Pour quels travaux ?

- Les travaux ouvrant le droit au bénéfice des éco-primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- Les travaux consistant dans le placement d'un système de chauffage performant au mazout ou au gaz propane ;
- Les travaux d'isolation repris dans le cadre de la prime à la réhabilitation de logements améliorables.

Les travaux doivent atteindre un montant minimum **2.500 EUR** TVA comprise et être réalisés par une entreprise enregistrée, sauf l'isolation de la toiture qui peut être réalisée par le demandeur.

Montant de l'ECO-PRÊT

- Le montant de l'éco-prêt ne peut excéder **100%** du coût des travaux économiseurs d'énergie, majorés des frais, avec un maximum de **30.000 €** ;
- La durée, maximum de **10 ans**, de l'éco-prêt est fixée en fonction des ressources du ménage et de l'âge du demandeur ;
- Si le demandeur rembourse déjà un crédit hypothécaire accordé par la SWCS ou le FWL, le montant de l'éco-prêt ne peut excéder la différence entre le maximum susceptible d'être prêté et le solde de ce prêt en cours ;
- Si le demandeur rembourse déjà un crédit hypothécaire accordé par un autre créancier, le montant de l'éco-prêt ne peut excéder la différence entre le montant pour lequel l'inscription hypothécaire a été prise et le solde restant dû de ce crédit (exemple : l'inscription hypothécaire est de 100.000 € - le solde restant dû est de 80.000 € - différence = 20.000 € = montant maximum de l'éco-prêt) ;
- L'éco-prêt doit être complètement amorti au moment où l'emprunteur atteint l'âge de septante ans (sauf cas exceptionnel) ;
- L'éco-prêt doit être garanti par une inscription hypothécaire prise, en premier ou en second rang (il peut être dérogé à cette condition pour autant que le montant prêté n'excède pas 10.000 EUR).

Comment faire ?

- La SWCS ou le FWL procède à l'expertise énergétique de l'immeuble, objet de la demande de l'éco-prêt, pour établir la liste des travaux et l'ordre de leur priorité, pouvant être financés au moyen d'un éco-prêt ;
- Le demandeur est tenu de céder à la SWCS ou au FWL les éco-primes qui une fois accordées sont comptabilisées sur le compte de remboursement.

Les primes du Fonds Energie 2008-2009 sont maintenues. Quelques modifications (techniques) sont apportées aux critères d'octroi.

Ainsi :

Isolation d'une maison unifamiliale neuve = niveau $K \leq 35$ = Prime de 1.500 €. Majoration de 100 € par unité de K inférieur, maximum 2.500 € (= K 25)

Isolation du toit = coefficient de résistance thermique de l'isolant ajouté $R \geq 3,5$

Isolation des murs = isolant qui permet d'atteindre un coefficient global de transmission thermique de la paroi :
 $U_{max} < 0,45$

Isolation des planchers = isolant qui permet d'atteindre coefficient global de transmission thermique du plancher :
 $U < 0,5$

Pompes à chaleur pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, ou combinée =
Nouveau cahier des charges

Audit énergétique =

- audit d'une maison unifamiliale
- autres bâtiments, **SAUF :**
bâtiments changeant d'affectation, dans lesquels, initialement, de l'énergie n'est pas utilisée pour atteindre un climat spécifique, pour les besoins de l'homme (ex. : granges transformées en logement)=> audit spécifique

EPURATION INDIVIDUELLE**page 39**

A partir de 1^{er} janvier 2009, le système d'épuration devra être AGREE.

La liste des systèmes agréés se trouve à l'adresse suivante :

http://environnement.wallonie.be/publi/de/eaux_usees/assainissement6.htm

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT**pages 44 à 52**

Les personnes qui souscrivent un prêt auprès de la SWCS et le FLW bénéficient d'une **réduction des droits d'enregistrement**, qui en fonction de la valeur cadastrale du bien, passent de 12,5 % à 10 % ou de 6 % à 5 %.

AIDES DE L'ETAT FEDERAL**pages 57 à 62**

Le Gouvernement fédéral accorde également divers avantages en matière de logement, notamment :

- **une réduction de la TVA de 21% à 6% pour les nouvelles constructions d'habitations familiales**, dans le cadre des mesures en vigueur à partir du 1er janvier 2009 jusqu'au 31 décembre 2009, le maître d'ouvrage bénéficie d'une réduction du taux de TVA de 21 % à 6 % pour la construction d'un nouveau logement privé, sur une tranche de maximum 50 000 Euros (hors TVA), pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

- Les travaux de construction doivent être réalisés et facturés par un **entrepreneur enregistré**.*
- Les travaux immobiliers et les opérations qui y sont assimilées doivent avoir pour objet la construction d'un **nouveau bâtiment d'habitation**.*
- Le moment où la TVA devient exigible doit survenir **avant la première occupation**.*
- Le maître d'ouvrage doit utiliser le bâtiment, exclusivement ou principalement, comme **logement privé**.*
- Le bâtiment doit être utilisé comme domicile de l'acquéreur au moins jusqu'au 31 décembre de la **cinquième année** qui suit l'année de la première occupation*

- **la généralisation, à l'ensemble du territoire, de la mesure de réduction à 6% de la TVA pour les constructions après démolition,**

lorsque l'opération immobilière consiste à démolir un bâtiment et à reconstruire une habitation privée à la place, le maître d'ouvrage peut bénéficier, à partir du 1er janvier 2009 jusqu'au 31 décembre 2009 dans toute la Belgique du **taux de TVA réduit à 6 %**. Cette réduction, qui ne visait que certaines zones urbaines est donc étendue à **l'ensemble du territoire belge**. A cet égard, les conditions suivantes doivent être remplies:

- La démolition et les travaux de reconstruction doivent être effectués et facturés par un **entrepreneur enregistré**.*
- La **démolition et la reconstruction** subséquente doivent constituer une même opération et être **conjointes**.*
- Après l'exécution des travaux, le bâtiment d'habitation doit être utilisé exclusivement ou principalement comme **logement privé**.*

-...

Notons que les montants des réductions d'impôts accordées lors des précédents exercices fiscaux sont généralement indexés chaque année :

- pour les dépenses en matière d'économie d'énergie (40 % de chaque type de dépenses facturées, avec un montant plafonné par période imposable de 2.770 € pour les dépenses effectuées en 2009-exercice d'imposition 2010 – porté à 3.600€ pour l'installation de systèmes solaires de chauffage de l'eau ou de production d'électricité);
- pour les maisons passives (pour l'année d'imposition 2010 – revenus 2009, la réduction d'impôts est de 830 € - elle est accordée durant 10 ans à partir de l'année au cours de laquelle il a été constaté que l'habitation est effectivement une maison passive - elle est cumulable avec les réductions d'impôts accordées pour les dépenses en matière d'économie d'énergie);
- pour les dépenses en vue de la rénovation d'une habitation située dans une zone d'action positive des grandes villes ;
- pour les frais d'entretien, de conservation ou de mise en valeur d'un bien classé (la moitié des frais pour les travaux peuvent être déduits des revenus imposables – le maximum déductible est actuellement de 33.120 €)
- pour les dépenses relatives à la protection des habitations contre le cambriolage et l'incendie (la réduction d'impôt s'élève à 50% des dépenses facturées avec un maximum de 690 € par habitation);
- pour les dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré.

Pour tout renseignement complémentaire : Service Public Fédéral Finances – Contact Center – 0257.257.57

CARTOGRAPHIE

pages 23, 46 et 51

A propos des chèques loyer – chèques travaux ainsi que des chèques logement dans le cadre des prêts sociaux, la carte des zones reconnues est adaptée comme suit :

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/DwnLd/chequeloyer/ZonesChequesLoyerTravaux.pdf>

