

DÉPARTEMENT DU

LOGEMENT

Prime à la réhabilitation





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,
- 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

7. remplacement de portes et châssis, vitrage y compris; (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, **associée à des travaux d'assainissement de celles-ci**;

Ouvrages	Isolation
Toiture (couverture et/ou charpente)	Obligatoire
Murs	Audit énergétique préalable
Sols	

- placement de double vitrage uniquement **en cas de prime pour les châssis**. (points 7, 10 et 18 ci-dessus).

Les travaux 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).

Quels engagements prenez-vous ?

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

- à ne pas céder votre droit sur le logement,
- à respecter l'un des engagements suivants :
 - soit l'occuper à titre principal 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^e degré (père, mère, frères, sœurs, grands-parents, enfants),
- à accepter les visites de contrôle des délégués du Ministre.

Combien ?

LA PRIME DE BASE

20% du montant des factures hors TVA avec un maximum de 1.480 EUR.

La prime de base peut être supérieure dans les cas suivants :

Type de ménage	40% des factures HTVA avec un maximum de 2.980 EUR	30% des factures HTVA avec un maximum de 2.230 EUR
Isolé plein propriétaire occupant le logement	Si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 12.000,00 EUR	Si le revenu de référence* est compris entre 12.000,01 EUR et 24.100,00 EUR
Couple plein propriétaire occupant le logement	Si le revenu de référence* est inférieur ou égal à 16.400,00 EUR	Si le revenu de référence* est compris entre 16.400,01 EUR et 30.100,00 EUR

*** 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 2007 si vous introduisez votre demande en 2009.

3 Déduisez 2.200 EUR par enfant à charge ou à naître ainsi que pour chaque personne handicapée faisant partie de votre ménage.

4 Le résultat obtenu est votre revenu de référence.

Exemples :

Isolé (propriétaire occupant) avec 2 enfants :

revenus de 2007

13.000 EUR

- 2.200 EUR 1^{er} enfant

- 2.200 EUR 2^e enfant

8.600 EUR revenu de référence

La prime de base sera de 40%

Couple (propriétaire occupant) avec 2 enfants dont 1 handicapé

et un 3^e à naître :

revenus de 2007 :

Monsieur

18.000 EUR

Madame

11.000 EUR

} 29.000 EUR

- 2.200 EUR 1^{er} enfant

- 2.200 EUR 2^e enfant

- 2.200 EUR 3^e enfant à naître

- 2.200 EUR personne handicapée

20.200 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.

Avec ces majorations, la prime ne peut jamais dépasser 2/3 du montant 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 principal pendant 10 ans,
 - sans être déjà propriétaire d'un autre logement,
 - et que votre demande est introduite dans les 2 ans de l'achat.
- your prime will be increased by a **supplément**, equivalent to **12 %** of the purchase price of the property, with a **maximum of 2.480 EUR**.

Mais au total, votre prime ne peut excéder 4/5 du montant 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	20%		30%		40%	
	Entreprise	Matériaux	Entreprise	Matériaux	Entreprise	Matériaux
Réalisation des travaux						
Toiture	8€/m ²	4€/m ²	10€/m ²	5€/m ²	12€/m ²	6€/m ²
Murs et planchers	25€/m ²	-	40€/m ²	-	55€/m ²	-
Audit énergétique	60% avec un maximum de 360€		70% avec un maximum de 420€		80% avec un maximum de 480€	

Exemple : Vous achetez, en juin 2009, en pleine propriété et pour l'occuper, une maison, située en zone d'initiative privilégiée, pour un prix de 100.000 EUR.

Vous demandez, en septembre 2009, une prime à la réhabilitation.

Au terme des travaux, les factures s'élèvent à 11.000 EUR, dont 1.000 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), le total de 8.000 EUR ci-dessus est encore majoré de :

REHA + = 60 m² x 6 EUR = 360 EUR

Soit une prime à la réhabilitation d'un montant total de
8.000 EUR + 360 EUR = 8.360 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 montant 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 (60 m² réalisée par une entreprise enregistrée), le total de 7.609 EUR ci-dessus est encore majoré de :

REHA + =

• audit énergétique préalable obligatoire (600 EUR)

600 EUR * 70% = 420 EUR

• isolation du mur =

60 m² * 40 EUR = 2400 EUR

Soit une prime à la réhabilitation d'un montant total de
7.609 EUR + 420 EUR + 2400 EUR = 10.429 EUR

Comment faire?

Au Département du Logement de la Région wallonne, dans les info-conseils logement et 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.
- Faites appel à un **estimateur** qui, après visite du logement, établira, avec vous, 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.
La rémunération d'un estimateur privé ne peut dépasser 250 EUR hors TVA.

NB : Si vous n'occupez pas vous-même le logement ou si vous effectuez certains travaux par main d'oeuvre 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 est la suivante :

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
DÉPARTEMENT DU LOGEMENT
Prime à la réhabilitation
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES
mrw.wallonie.be/dgatlp

- Le Département du Logement vous envoie un **avis 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.

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.

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