

MINISTRE DE LA REGION WALLONNE  
DIVISION DU LOGEMENT



Rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 JAMBES  
☎ 081/33.22.19  
de 9 h 00 à 12 h 30

## COMMENT OBTENIR LA PRIME A LA REHABILITATION EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Notice explicative à l'attention du demandeur

version 2007

### AVERTISSEMENTS IMPORTANTS

➔ **lisez attentivement ce document.**

Celui-ci vous explique, en termes simplifiés, comment obtenir la prime. Pour les références légales complètes, vous devez lire les arrêtés joints en annexes 1 et 2 de ce document.

➔ **Conservez ce document.** Il vous servira lors des différentes étapes de vos démarches.

➔ Adressez-vous à l'Administration communale du ressort du bâtiment à réhabiliter pour obtenir si nécessaire:

- le **permis d'urbanisme**;

➔ Faites appel au **Centre régional du Logement** de votre province. Celui-ci enverra un estimateur, chargé :

- de vérifier si le bâtiment répond aux conditions requises;
- d'établir un relevé des travaux à exécuter.

➔ Pour introduire valablement votre demande de prime :

- utilisez les **formulaire officiels** délivrés par l'Administration;
- envoyez impérativement la demande **complète** à l'Administration **dans les 3 mois** qui suivent le rapport d'estimation établi par l'estimateur.

Si vous avez des difficultés, à n'importe quelle étape de vos démarches, n'hésitez pas à vous renseigner auprès des différents **services d'information de la Région**.

Les **ADRESSES UTILES** sont reprises en dernière page.

**ENREGISREMENT DES ENTREPRENEURS - commissions provinciales (cf page 28)**

Brabant wallon et Région de Bruxelles - Capitale	Avenue Louise, 245	1050	Bruxelles	02/641.02.49
Hainaut	Digue des Peupliers, 71	7000	Mons	065/32.73.28
Liège	Rue de Fragnée, 40	4000	Liège	04/254.88.66
Luxembourg	CAE – Place des Fusillés 10	6700	Arlon	063/24.42.32
Namur	Place Léopold, 10	5000	Namur	081/57.93.10
Brabant flamand et Région de Bruxelles - Capitale	Louizalaan, 245	1050	Brussel	02/641.02.68
Antwerpen	Amca-Gebouw, Italiëlei 4, bus 14	2000	Antwerpen	03/203.24.58
Limburg	Voorstraat 41-43-45	3500	Hasselt	011/21.22.32
West-Vlaanderen	G. Vincke-Dujardinstraat, 4	8000	Brugge	050/32.93.61
Oost-Vlaanderen	Savaanstraat, 11 bus 1	9000	Gent	09/266.21.33

## TABLE DES MATIERES

1. Qu'est-ce qu'une prime à la réhabilitation en faveur des locataires ? .....	4
2. Quelles sont les conditions pour bénéficier de la prime ? .....	4
2.1. Quelles conditions devez-vous remplir ? .....	4
2.2. Quelles sont les conditions liées au logement et aux travaux ? .....	4
2.3. Quels engagements devez-vous prendre ? .....	5
3. Quelle est la procédure à suivre ? .....	6
Avant travaux .....	6
3.1. Demandez des devis .....	6
3.2. Contactez le Centre régional du Logement .....	6
3.3. Vérifiez si un permis d'urbanisme est nécessaire .....	6
Exécution des travaux .....	7
3.4. Vous pouvez commencer les travaux .....	7
Introduction de la demande .....	7
3.5. Envoyez le dossier complet à l'Administration .....	7
3.6. Vous recevez un avis de réception dans les 15 jours .....	9
3.7. Vous recevez une notification de recevabilité dans les trois mois .....	9
Après travaux .....	10
3.8. Faites appel au Centre régional du Logement .....	10
3.9. Envoyez les documents .....	10
3.10. Vous recevez un avis de réception dans les 15 jours .....	10
3.11. Vous recevez la notification de la décision définitive d'octroi dans les trois mois .....	10
4. Comment calcule-t-on la prime ? .....	11
4.1. Le montant de la prime dépend du montant des factures .....	11
4.2. La prime de base est de 20 %, 30 % ou 40 % .....	11
4.3. Les majorations .....	13
4.4. Exemples .....	13
<b><u>Annexes</u></b>	
Annexe 1 : Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans la cadre d'un bail à réhabilitation .....	15
Annexe 2 : Arrêté ministériel du 30 mars 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation en faveur des locataires et établissant une convention-type de bail à réhabilitation dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 .....	21
<b>Adresses utiles</b> .....	28

## **1. QU'EST-CE QU'UNE PRIME A LA REHABILITATION EN FAVEUR DES LOCATAIRES ?**

C'est une aide financière que vous pouvez obtenir auprès de la Région wallonne si :

- vous faites des travaux qui améliorent un logement pris en location.

## **2. QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR BENEFCIER DE LA PRIME ?**

### 2.1. Quelles conditions devez-vous remplir ?

Au moment de la demande de prime :

- a) vous devez **avoir 18 ans** au moins (ou être mineur émancipé);
- b) vous devez être locataire du logement.
- c) vous et vos cohabitants éventuels **ne pouvez pas être propriétaires ou usufruitiers**, seuls ou ensemble, de la totalité **d'un autre logement**, ni l'avoir été pendant les **2 ans** qui précèdent la date de la demande.

**Exception** : *vous pouvez par contre être ou avoir été propriétaires ou usufruitiers d'un autre logement, s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable que vous avez occupé durant une certaine période (voir article 4, alinéas 2 et 3 de l'arrêté repris en annexe 1).*

- d) vous ne pouvez pas disposer de revenus de référence supérieurs à 31.000 € si vous êtes isolé, ou à 37.500 €, si vous êtes cohabitant avec d'autres personnes (voir comment calculer le revenu de référence en page 12).
- e) vous ne pouvez détenir aucun lien de parenté ou d'alliance avec le propriétaire du logement.

### 2.2. Quelles sont les conditions liées au logement et aux travaux ?

#### a) Concernant l'âge du logement

Le logement doit être situé en **Région wallonne**, et la première occupation en tant que logement doit être **de 15 ans** antérieure au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la demande.

#### b) Concernant l'objet des travaux

Les travaux doivent avoir pour objectif :

- soit de **rénover** un logement améliorable présentant certains défauts techniques (la liste de ces défauts figure à l'article 2,1<sup>o</sup>,a de l'arrêté ministériel repris en annexe 2) ;
- soit d'**agrandir** un logement surpeuplé dont la superficie habitable initiale est inférieure à la norme requise (définie à l'article 2,2<sup>o</sup>,a de l'arrêté ministériel repris en annexe 2) ;

Avant les travaux, le logement doit comporter au minimum une pièce de jour et une pièce de nuit.

Au terme des travaux, le logement doit être entièrement salubre.

c) Concernant l'affectation du logement

Au terme des travaux, le logement doit être affecté **principalement à l'habitation** (tant au niveau de la superficie, qu'en matière fiscale). S'il y a une partie professionnelle (commerce, bureaux, ...), elle doit donc être inférieure à 50 %.

d) Concernant l'exécution des travaux

- Les travaux à subsidier **peuvent seulement débuter après** que l'enquêteur ait visité le logement et établi le relevé des travaux nécessaires.
- Les travaux à subsidier doivent être attestés par **des factures émanant d'entreprises enregistrées du secteur de la construction**, et affiliées au CSTC (voir point 3,2° ci-après) et/ou par des **factures d'achat de matériaux**.

e) Concernant le coût des travaux

Le montant total des factures prises en considération doit atteindre au minimum **2.000 €** hors T.V.A. s'il s'agit de travaux réalisés en tout ou en partie par entreprise ; ou **1.000 €** hors T.V.A. , s'il s'agit de travaux réalisés entièrement en main d'œuvre personnelle.

2.3. Quels engagements devez-vous prendre ?

A la date de la demande de prime, vous devez vous engager :

- a) pour une période prenant fin 5 ans après la déclaration d'achèvement des travaux **à accepter les visites de contrôle** des estimateurs;
- b) **à occuper la totalité du logement** à titre de résidence principale pendant toute la durée du bail à réhabilitation.
- c) **à conclure** avec le propriétaire **un bail à réhabilitation** (voir convention-type en annexe 2).

2.4. Quelles sont les conditions concernant le propriétaire ?

Le propriétaire est :

- Soit une (ou plusieurs) personne physique(s) ;
- Soit un pouvoir local (commune, cpas,.. ), ou une association de promotion du logement.

Le propriétaire doit s'engager à :

- autoriser le locataire à réaliser les travaux prévus dans la demande ;
- conclure avec celui-ci un **bail à réhabilitation** (voir convention-type en annexe 2) ;
- réaliser tous les travaux nécessaires qui ne seraient pas pris en charge par le locataire ;

### 3. QUELLE EST LA PROCEDURE A SUIVRE ?

**En cas de difficultés, les adresses des services d'information sont reprises en dernière page.**

#### AVANT TRAVAUX

##### 3.1. Demandez des devis

Essayez d'avoir **plusieurs devis** pour chaque ouvrage envisagé, afin d'avoir une première estimation du coût des travaux.

Faites appel à des entrepreneurs répondant aux deux conditions suivantes :

- entrepreneur **enregistré** par le Service public fédéral Finances.

**A vérifier** auprès du Service public fédéral Finances, sur base du numéro de T.V.A. (call center 02/57 25 757 - rubrique fiscalité).

*Remarque : la condition d'enregistrement n'est pas applicable aux entreprises de distribution qui détiennent un monopole pour la réalisation de certains types de travaux (ex. société de distribution d'eau, d'électricité, etc.);*

- entrepreneur **affilié** au Centre scientifique et technique de la construction (C.S.T.C.) ou au Centre de son secteur.

**Exigez** de l'entrepreneur la preuve de son affiliation au C.S.T.C. En cas de doute, **vérifiez** auprès du C.S.T.C. (tél. 02/545.56.91).

*Remarque : cette affiliation n'est pas exigée pour les entreprises de plafonnage, de distribution et d'installation électrique.*

##### 3.2. Contactez le Centre régional du Logement

Faites appel au Centre régional du Logement de votre province (adresses : voir en dernière page). Celui-ci enverra un enquêteur, chargé de visiter le logement.

Si l'enquêteur estime que les conditions relatives au logement et aux travaux sont réunies, il établira une description du logement et un relevé des travaux nécessaires (cadre V, VI, et VII du formulaire DE-417).

##### 3.3. vérifiez si un permis d'urbanisme est nécessaire

Rendez-vous à l'Administration communale du ressort du logement à réhabiliter pour compléter le cadre VIII du formulaire DE-417, et si nécessaire, faites les démarches pour obtenir le permis d'urbanisme.

Si ce permis est obligatoire, ne commencez aucun des travaux soumis à ce permis.

## Exécution des travaux

### 3.4. Vous pouvez commencer les travaux

Les travaux peuvent débuter dès que l'enquêteur a établi le relevé des travaux (sauf si un permis d'urbanisme est requis : voir point 3.3. ci-avant ).

**Tous** les travaux obligatoires repris dans le relevé des travaux devront être **terminés 2 ans après la date de la notification de recevabilité** (Voir point 3.7. ci-après).

Vous pouvez éventuellement obtenir une prolongation de ce délai de 6 mois. Pour cela, vous devez adresser à l'Administration une demande de prolongation, motivée par des raisons de force majeure, avant l'échéance du délai de 2 ans.

**Rappel** : avant de confier les travaux à un entrepreneur, vérifiez, avec l'aide éventuelle de l'enquêteur, si **cet entrepreneur est enregistré** par le Service public fédéral Finances et **affilié au C.S.T.C.** (voir point 3.1. ci-avant ).

## INTRODUCTION DE LA DEMANDE

### 3.5. Envoyez le dossier complet à l'Administration

Complétez scrupuleusement les formulaires et envoyez l'ensemble des documents requis à l'adresse reprise sur le formulaire DE-417.

#### **Remarques importantes :**

- envoyez impérativement la demande **complète** (voir ci-après ce qu'est une demande complète) dans les **3 mois** qui suivent le rapport d'estimation.  
Si ce délai n'est pas respecté, votre demande de prime sera rejetée;
- pour compléter les formulaires, référez-vous aux **instructions indiquées** sur ceux-ci;

#### **Quels documents devez-vous envoyer pour que votre demande de prime soit complète ?**

- **le formulaire DE-417** correctement complété et signé (formulaire de demande de prime);
- **le formulaire B bis 417** certificat établi par le Receveur de l'Enregistrement, attestant que vous n'êtes pas propriétaire, et que vous n'avez pas été, dans les 2 ans précédant la demande, propriétaire d'un logement;
- **le formulaire B 417** certificat établi par le Receveur de l'Enregistrement établissant les droits du/ou des propriétaires;
- **le formulaire A 417** à compléter par l'Administration communale du ressort du logement, qui précise la date de 1<sup>ère</sup> occupation en tant que logement ;
- en cas d'enfant à naître (c'est-à-dire l'enfant conçu depuis au moins 90 jours à la date de la demande), une **attestation médicale** le certifiant.

### Quels sont les autres documents constitutifs du dossier ?

Vous devrez transmettre les documents suivants au plus tard avec la déclaration d'achèvement des travaux :

- avertissement - extrait de rôle.

Pour que l'Administration puisse vérifier le montant de vos revenus, vous devrez fournir le ou les **avertissements - extraits de rôle** relatifs aux revenus perçus par vous-même et, le cas échéant, votre conjoint cohabitant ou votre compagnon ou compagne, ainsi que des autres personnes qui cohabitent dans le logement.

Les revenus pris en considération sont ceux perçus pendant l'avant-dernière année qui précède celle de la demande.

Si vous bénéficiez de traitements, salaires, allocations ou émoluments exempts d'impôts nationaux, vous devrez produire une **attestation du débiteur des revenus** mentionnant la totalité de ces traitements, salaires, allocations ou émoluments perçus;

- formulaire F417

Si vous avez un ou plusieurs enfants à charge, vous devrez fournir le **formulaire F 417** complété par une Caisse d'allocations familiales.

Si vous n'avez pas d'enfant à charge, indiquez vous-même « NEANT » sur ce formulaire;

- attestation de naissance

En cas de naissance dans votre ménage dans les 300 jours qui suivent la date officielle de votre demande, vous devrez fournir un **extrait d'acte de naissance**;

- attestation de handicap

Pour les personnes handicapées faisant partie de votre ménage, vous devrez fournir une **attestation du Service public fédéral Sécurité sociale** précisant le taux de handicap reconnu. Le handicap des enfants à charge est mentionné sur le formulaire **F 417** par la caisse d'allocations familiales.

### **Quelques conseils**

- Il vous est conseillé **d'envoyer votre demande de prime par recommandé**, afin d'avoir une preuve d'envoi. L'envoi recommandé n'est cependant pas obligatoire.
- **Conservez une copie** de tous les documents que vous envoyez à l'Administration. Conservez aussi tous les autres documents ayant un rapport avec votre demande de prime.

### 3.6. Vous recevez un avis de réception dans les 15 jours

L'Administration vous adresse un avis de réception de votre demande de prime dans les 15 jours de la date de votre envoi.

Elle vous informe si votre demande est complète. Si ce n'est pas le cas, elle vous réclame tout document nécessaire pour la compléter.

**Attention !**

La **date officielle d'introduction de votre demande** est la date du cachet de la poste apposé sur l'envoi contenant la demande complète. Si votre envoi n'est pas complet, la date officielle de votre demande sera la date du cachet de la poste apposé sur l'envoi contenant le ou les derniers documents rendant la demande complète.

### 3.7. Vous recevez une notification de recevabilité **au plus tard** dans les trois mois

Dans les trois mois de la date officielle de votre demande, l'Administration vous informe si votre demande est recevable. Dans la pratique, ce délai est plus court.

Si votre demande est recevable, cela signifie qu'elle a été introduite conformément à la réglementation. Cela ne signifie pas que la prime vous est accordée. La décision définitive de vous accorder la prime pourra seulement être prise lorsque les travaux auront été réalisés et que l'Administration disposera de tous les documents lui permettant de vérifier si toutes les conditions d'octroi de la prime sont remplies.

En annexe de la notification de recevabilité, **vous recevez le formulaire T 417** de déclaration d'achèvement des travaux, à renvoyer à l'Administration après la visite de fin de travaux (voir point 3.8. et 3.9. ci-après).

**Si cette notification ne peut pas vous être délivrée**, l'Administration vous en informe et vous en explique les raisons.

**Si vous ne recevez pas la notification** de recevabilité dans les trois mois de la date officielle de votre demande, cela signifie que votre demande est acceptée.

En cas de rejet de votre demande, vous disposez d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet pour introduire **par envoi recommandé à la poste adressé à l'Administration un recours qui sera soumis à l'appréciation du Ministre du logement**. Ce recours doit être motivé.

Le Ministre prend une décision dans les 3 mois de la réception de votre recours. S'il ne prend pas de décision dans ce délai, cela signifie que votre demande est considérée comme recevable.

**Rappel** : à partir de la date de la notification de recevabilité, vous disposez d'un délai **de 2 ans pour terminer les travaux** de réhabilitation (voir point 3.4. ci-avant ).

Après travaux

### 3.8. Faites appel au Centre régional du Logement

Quand tous les travaux repris au relevé sont terminés, faites appel au Centre régional du Logement, qui envoie un estimateur.

Celui-ci complète le formulaire T 417 de déclaration d'achèvement des travaux et il valide les factures se rapportant aux travaux de réhabilitation pouvant être pris en compte.

### 3.9. Envoyez les documents

Pour obtenir le versement de la prime, envoyez à l'Administration les documents suivants :

- le formulaire T 417 dûment complété et signé;
- les factures se rapportant aux travaux de réhabilitation (ou copie) validées par l'estimateur;
- les attestations relatives à l'affiliation des entreprises au C.S.T.C.;
- un exemplaire du bail à réhabilitation dûment enregistré ;
- les documents qui vous ont été réclamés par l'Administration et qui n'ont pas encore été transmis à celle-ci.

### 3.10. Vous recevez un avis de réception dans les 15 jours

L'Administration vous adresse un avis de réception dans les 15 jours de la date de votre envoi.

### 3.11. Vous recevez la notification de la décision définitive d'octroi dans les trois mois

Dans les trois mois de la date d'envoi de l'ensemble des documents repris au point 3.9. ci-dessus l'Administration vous notifie sa décision définitive d'octroi de la prime, en détaillant le calcul du montant de la prime qui vous sera versé.

**Si la notification définitive d'octroi ne peut pas vous être délivrée**, l'Administration vous en informe et vous réclame, le cas échéant, les documents nécessaires pour clôturer le dossier.

**Si votre demande est rejetée**, l'Administration vous informe des raisons de cette décision..

**Si vous ne recevez pas la notification de la décision** dans les trois mois de la date de l'envoi complet, cela signifie que votre demande de prime est accordée.

**En cas de contestation sur le montant de la prime**, vous disposez d'un délai d'un mois (à dater de la notification de la décision d'octroi) pour faire parvenir à l'Administration tout document établissant votre droit à un montant de prime plus élevé.

En cas de rejet de votre demande, vous disposez d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet pour introduire **par envoi recommandé à la poste adressé à l'Administration un recours qui sera soumis à l'appréciation du Ministre du logement**. Ce recours doit être motivé.

Le Ministre prend une décision dans les 3 mois de la réception de votre recours. S'il ne prend pas de décision dans ce délai, cela signifie que votre demande de prime est acceptée.

#### **4. COMMENT CALCULE-T-ON LA PRIME ?**

##### **4.1. Le montant de la prime dépend du montant des factures**

Après examen de la déclaration d'achèvement des travaux (formulaire T 417) et des factures validées par l'estimateur, l'Administration fixe le montant des factures (hors TVA) sur base duquel la prime est calculée.

##### **Attention !**

- Si le montant des factures n'atteint pas les minima de 2.000 € ou 1.000 € prévus par la réglementation (voir point 2.2 ci-dessus), vous n'avez pas droit à la prime.
- Ne sont pas prises en compte les factures relatives à des travaux non repris au relevé des travaux.
- Ne sont pas prises en compte les factures relatives à des travaux entamés avant la visite de l'estimateur ou avant la délivrance du permis d'urbanisme.
- Ne sont pas prises en compte les factures émanant d'entrepreneurs non enregistrés ou non affiliés au C.S.T.C. (quand cette affiliation est obligatoire).

##### **4.2. La prime de base est de 20%, 30% ou 40 %**

1) Si votre revenu de référence (voir explications ci-après) est compris entre 20.000,01 € et 31.000 € si vous êtes isolé, ou compris entre 25.000,01 € et 37.500 € si vous vivez avec d'autres personnes:

La prime de base correspond à **20 %** du montant des factures hors TVA, avec un maximum de **1.480 €** ;

2) Si votre revenu de référence (voir explications ci-après) est compris entre 10.000,01 € et 20.000 € si vous êtes isolé, ou compris entre 13.650,01 € et 25.000 € si vous vivez avec d'autres personnes:

La prime de base correspond à **30 %** du montant des factures hors TVA, avec un maximum de **2.230 €** ;

3) Si votre revenu de référence (voir explications ci-après) est inférieur à 10.000 € si vous êtes isolé, ou inférieur à 13.650 € si vous vivez avec d'autres personnes :

La prime de base correspond à **40 %** du montant des factures hors TVA, avec un maximum de **2980 €** ;

### **Comment déterminer votre revenu de référence ?**

a) Tenez compte de votre situation familiale au moment de la demande :

- êtes-vous isolé ou vivez-vous avec d'autres personnes (à l'exception des enfants à charge)

**Rappel** : la date officielle de la demande est la date de l'envoi de la demande complète ou du dernier envoi rendant la demande complète.

b) Prenez en compte les revenus imposables globalement perçus par vous-même et, le cas échéant, par les autres personnes cohabitantes au cours de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande.

Exemple 1 : un couple introduit une demande de prime en 2004.

Il faut prendre en compte les revenus perçus en 2002 par Monsieur et par Madame, même si ceux-ci ne vivaient pas encore en couple à cette époque.

Exemple 2 : Monsieur introduit une demande de prime en 2004. A la date de la demande, Monsieur est séparé de son épouse depuis 1 an.

Il faut uniquement prendre en compte les revenus perçus en 2002 par Monsieur.

c) Déduisez 1.860 € par enfant à charge ou à naître, ainsi que pour chaque personne handicapée.

### **Remarques** :

- *si un enfant à votre charge est handicapé, déduisez pour lui deux fois 1.860 €;*
- *l'enfant à naître est l'enfant conçu depuis au moins 90 jours à la date de la demande.*

### 4.3. Les majorations

La prime est majorée de :

- 20 % du montant de base par enfant à charge (l'enfant à charge handicapé est compté pour 2 enfants 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 personne handicapée
- 50 % du montant de base si le bâtiment est situé dans une zone dite « protégée », c'est-à-dire
  - a) en zone urbaine ou rurale protégée;
  - b) dans un périmètre de rénovation urbaine;
  - c) dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection du patrimoine culturel immobilier;
  - d) dans une zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.), autre qu'une zone à forte pression immobilière.

Renseignez-vous à ce sujet auprès de l'Administration communale du ressort du bâtiment à réhabiliter.

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

### 4.4. Exemples

- a) Un couple ayant 2 enfants à charge introduit une demande de prime en 2004. L'épouse est enceinte de 4 mois au moment de la demande.

Le revenu de référence est le suivant :

* revenus 2002 de Monsieur	17.300 €
+ revenus 2002 de Madame	11.200 €
	28.500 €
* déduction 1 <sup>er</sup> enfant	-1.860 €
déduction 2 <sup>ème</sup> enfant	-1.860 €
déduction 3 <sup>ème</sup> enfant (à naître)	-1.860 €
	22,920 €
* revenus de référence du couple	22,920 €

Le couple a donc droit à une prime de base de 30 %.

Le montant des factures prises en considération s'élève à 8.600 € hors T.V.A.

La prime de base est égale à 30 % de 8.600 €, soit 2.580 €, ramenés au maximum de 2.230 €

Avec les majorations, la prime accordée est la suivante :

- prime de base	2.230 €
+ 20 % 1 <sup>er</sup> enfant	+ 446
+ 20 % 2 <sup>ème</sup> enfant	+ 446 €
+ 20 % 3 <sup>ème</sup> enfant né dans les 300 jours suivant la demande	+ 446 €
Prime accordée	<hr/> 3.568 €

b) Un isolé introduit en 2004 une demande de prime pour un logement situé en zone rurale protégée.

Ses revenus globalement imposables de 2002 dépassent 20.000 € sans excéder 31.000 € ce qui signifie qu'il a droit à une prime de base de 20 %.

Le montant des factures prises en considération s'élève à 12.400 € hors T.V.A.

La prime de base est égale à 20 % de 12.400 €, soit 2.480 €, ramenés au maximum de 1.480 €.

Avec la majoration, la prime accordée est la suivante :

- prime de base	1480 €
+ zone protégée	+ 740 €
Prime accordée	<hr/> 2.220 €

ANNEXE 1.

**21 JANVIER 1999. - Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation**

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par :

1° Ministre : le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° délégués du Ministre : les personnes désignées par le Ministre parmi les agents de l'administration;

4° (...)

5° enfant à charge : l'enfant âgé de moins de 25 ans pour lequel, à la date de la demande, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées au demandeur, à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement ou à toute personne qui cohabite avec lui, ou l'enfant qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par l'administration;

- est compté comme enfant à charge supplémentaire, le demandeur handicapé ou dont le conjoint cohabitant, la personne avec laquelle il vit maritalement ou toute personne qui cohabite avec lui est handicapé, ou l'enfant à charge reconnu handicapé par le Ministère de la santé publique, de l'action sociale et de l'environnement ou par la Caisse d'allocations familiales dont il dépend;

6° enfant à naître : l'enfant conçu depuis au moins nonante jours à la date de la demande, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;

7° revenus : les revenus imposables globalement du demandeur, de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement à la date de la demande et de toute personne qui cohabite avec lui, ces revenus étant ceux de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande.

Les revenus précités sont diminués de 1.860 € par enfant à charge ou à naître.

En cas de séparation du demandeur entre l'année de référence des revenus et l'introduction de la demande, les revenus pris en considération font abstraction de l'application éventuelle du quotient conjugal.

Les demandeurs bénéficiant de traitements, salaires, allocations ou émoluments exempts d'impôts nationaux devront produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires, allocations ou émoluments perçus, de façon à permettre la détermination de la base taxable, telle qu'elle se serait présentée si les revenus concernés avaient été soumis à l'impôt sous le régime du droit commun.

8° logement améliorable : la maison ou l'appartement qui ne respecte pas les conditions techniques définies par le Ministre et qui est reconnu améliorable dans le rapport d'estimation établi par un délégué du Ministre;

9° entrepreneur enregistré du secteur de la construction : celui qui, à la date du devis, de la commande ou de la facturation des travaux :

a) remplit les conditions prévues par l'arrêté royal du 5 octobre 1978 portant exécution des articles 400 à 404 et de l'article 408, § 2, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992 et des articles 30bis et 30ter, § 9, 2°, de la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la

sécurité sociale des travailleurs. Cette première condition n'est pas applicable aux entrepreneurs qui détiennent un monopole légal pour l'exécution de certains types de travaux;

b) apporte la preuve délivrée par le Centre scientifique et technique de la construction, reconnu par l'arrêté royal du 23 septembre 1959, de son affiliation à ce Centre ou au Centre de son secteur institué en application de l'arrêté-loi du 30 janvier 1947 fixant le statut de création et de fonctionnement de centres chargés de promouvoir et de coordonner le progrès technique des diverses branches de l'économie nationale par la recherche scientifique, dans la mesure où cette affiliation est rendue obligatoire;

10° association de promotion du logement : un organisme à finalité sociale agréé conformément à l'article 199 du Code wallon du Logement;

11° bail à réhabilitation : un contrat enregistré par lequel un propriétaire s'engage, moyennant des garanties portant notamment sur le montant du loyer et la durée d'occupation, à faire jouir un locataire d'un bien immobilier, réhabilité par ce dernier, établi selon une convention-type définie par le Ministre.

Le propriétaire doit être soit une ou des personnes physiques soit un pouvoir local ou une association de promotion du logement. Si le propriétaire est un pouvoir local ou une association de promotion du logement, celui-ci ne peut bénéficier de subsides directs ou indirects de la Région pour quelques travaux que ce soit effectués au même logement.

**Art. 2.** § 1<sup>er</sup>. Aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région accorde une prime aux personnes physiques qui réhabilitent un logement améliorable dont elles sont locataires et qui concluent un bail à réhabilitation avec le ou les propriétaires de ce logement.

§ 2. Pour un même logement, la prime ne peut être octroyée qu'une seule fois à un même demandeur ou à son conjoint cohabitant ou à la personne avec laquelle il vit maritalement. Les travaux de réhabilitation visés à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2°, ne peuvent faire l'objet d'aucune autre aide financière octroyée par la Région.

**Art. 3.** A la date de la demande de prime, le demandeur doit :

1° être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé;

2° ne pas disposer de revenus supérieurs à 31.000 € s'il est isolé ou 37.500 € s'il cohabite avec d'autres personnes, à l'exclusion des enfants à charge;

3° ne détenir aucun lien de parenté ou d'alliance avec le ou les propriétaires du logement si ceux-ci sont des personnes physiques;

4° consentir à la visite du logement par les délégués du Ministre chargés de contrôler le respect des conditions d'octroi de la prime, et ce, jusqu'au terme d'une période de cinq ans à dater de la déclaration d'achèvement des travaux;

5° s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale pendant toute la durée du bail à réhabilitation.

**Art. 4.** A la date de la demande de prime et au cours de la période de deux ans précédant cette date, le demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement et toute personne qui cohabite avec lui ne peuvent être ni avoir été, seuls ou ensemble, plein propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement.

Il est dérogé à cette condition lorsqu'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable et pour autant que ce logement ait été occupé par le demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement ou toute personne qui cohabite avec lui pendant au moins six mois au cours des deux années précédant la date de la demande, ou qu'il s'agisse du dernier logement occupé par eux pendant cette période.

Le logement est déclaré non améliorable ou inhabitable par un délégué du Ministre ou par un arrêté du bourgmestre.

**Art. 5.** § 1<sup>er</sup>. Le particulier qui désire introduire une demande de prime sollicite au préalable le passage d'un délégué du Ministre chargé d'établir un rapport d'estimation.

Doivent figurer dans le rapport d'estimation :

1° la constatation que le logement est reconnu améliorable;

2° la liste des travaux de réhabilitation qui seront réalisés par le demandeur et qui figurent dans la liste des travaux subsidiables définie par le Ministre;

3° le cas échéant, la liste des autres travaux de réhabilitation à effectuer dans le logement pour que celui-ci respecte les conditions techniques définies par le Ministre;

4° le cas échéant, la constatation expresse de l'absence de la nécessité de réaliser de tels travaux.

§ 2. A peine d'irrecevabilité, la demande de prime est adressée à l'administration au moyen du formulaire établi par celle-ci, dans les trois mois qui suivent celui de l'établissement du rapport d'estimation visé au § 1<sup>er</sup>. L'administration adresse au demandeur un avis de réception de sa demande dans les quinze jours de la date de cet envoi et, le cas échéant, lui réclame tout document nécessaire pour la compléter.

§ 3. Pour être considérée comme complète, la demande de prime comporte :

1° l'identification précise du logement à réhabiliter;

2° un extrait du registre de la population établissant la composition du ménage du demandeur;

3° le rapport d'estimation visé au § 1<sup>er</sup>;

4° le formulaire contenant les engagements visés à l'article 3, 4° et 5°;

5° une attestation de l'administration communale renseignant la date de la première occupation du logement;

6° un certificat de l'administration compétente du Ministère des Finances établissant la liste des personnes détenant un droit réel sur le logement à réhabiliter et renseignant les biens immeubles dont le demandeur et l'ensemble des cohabitants sont propriétaires;

7° l'accord du ou des propriétaires du logement quant à l'exécution par le demandeur des travaux de réhabilitation visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2°;

8° l'engagement du ou des propriétaires :

a) de ne pas modifier, en raison des travaux faisant l'objet de la prime octroyée au preneur, le montant du loyer jusqu'au terme du bail à réhabilitation visé à l'article 1<sup>er</sup>, 11°;

b) la cas échéant, de réaliser, dans le délai fixé à l'article 7, § 4, les travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3°.

§ 4. L'attestation visée à l'article 1<sup>er</sup>, 6°, doit être jointe à la demande.

§ 5. La date de la demande de prime est celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi contenant l'ensemble des documents requis ou, le cas échéant, le ou les derniers documents rendant la demande complète.

§ 6. Dans les trois mois de la date de l'envoi contenant la demande complète ou, le cas échéant, le ou les derniers documents rendant la demande complète, l'administration informe le demandeur de la recevabilité de sa demande ou des motifs pour lesquels cette notification ne peut lui être délivrée. Le cas échéant, la notification de recevabilité indique les travaux de réhabilitation visés à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, qui devront être effectués dans le logement avant l'établissement de la déclaration d'achèvement des travaux visée à l'article 8.

Le défaut de notification au demandeur dans le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est assimilé à un accord.

§ 7. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet pour introduire, par envoi recommandé à la poste adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception de ce recours. A défaut, le recours est accepté.

**Art. 6.** Le logement objet de la demande doit être affecté et destiné en ordre principal à l'habitation, tant au niveau de sa superficie qu'en matière fiscale, et comporter, à la date de la demande, au minimum une pièce susceptible d'être utilisée comme pièce de jour et une pièce susceptible d'être utilisée comme pièce de nuit.

Sa première occupation en tant que logement doit être antérieure de quinze années au moins au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de la demande. Il est dérogé à cette condition lorsque la demande de prime ne concerne que des travaux visant à remédier au surpeuplement du logement.

**Art. 7.** § 1<sup>er</sup>. Les travaux envisagés par le demandeur ne sont pris en considération que s'ils figurent dans la liste des travaux subsidiables établie par le Ministre et s'ils sont mentionnés dans le rapport d'estimation visé à l'article 5, § 1<sup>er</sup>.

En cas de logement comportant des locaux affectés ou destinés à être affectés, même partiellement, à l'exercice d'une activité professionnelle, les travaux effectués à des ouvrages communs à la partie résidentielle et à la partie professionnelle du logement sont pris en considération au prorata de la partie résidentielle.

Les travaux effectués à des ouvrages communs à plusieurs logements ou communs à un ou plusieurs logements et à une partie du bâtiment affectée à un usage professionnel, totalement distincte du ou des logements, ne sont pas pris en considération.

Les travaux spécifiques à des locaux à usage non résidentiel ne sont pas pris en considération, sauf si d'une part, ces locaux sont situés dans le bâtiment principal constituant le logement et pas dans une annexe à celui-ci, et si d'autre part, leur non exécution peut nuire à la salubrité de la partie résidentielle du logement.

§ 2. Le montant des travaux pris en considération est au minimum de 2.000 € hors T.V.A. s'il s'agit, en tout ou en partie, de travaux attestés par des factures émanant d'entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction, et de 1.000 € hors T.V.A. s'il s'agit uniquement de matériaux acquis par le demandeur, mis en oeuvre dans le logement et dont l'achat est attesté par des factures.

§ 3. Les travaux de réhabilitation ne peuvent être entrepris que postérieurement à l'établissement du rapport d'estimation par un délégué du Ministre.

Les travaux de réhabilitation nécessitant un permis d'urbanisme en application du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ne peuvent être entrepris avant l'obtention du permis.

§ 4. Les travaux doivent être exécutés dans les deux ans à dater de la notification de recevabilité visée à l'article 5, § 6. L'administration peut proroger ce délai de six mois si elle estime fondée une demande de prolongation, motivée par une cause étrangère libératoire, lui adressée avant l'expiration du délai de deux ans.

**Art. 8.** § 1<sup>er</sup>. Le montant de la prime est fixé de la manière suivante :

- 1° 40 % du montant des factures hors T.V.A. prises en considération, sans pouvoir excéder 2.980 €, si les revenus ne dépassent pas 10 000 € quand le demandeur est isolé et 13 650 € quand le demandeur cohabite avec d'autres personnes, à l'exclusion des enfants à charge;
- 2° 30 % du montant des factures hors T.V.A. prises en considération, sans pouvoir excéder 2.230 €, si les revenus sont compris entre 10.000,01 € et 20 000 € quand le demandeur est isolé et entre 13650 € et 25.000 € quand le demandeur cohabite avec d'autres personnes, à l'exclusion des enfants à charge;
- 3° 20 % du montant des factures hors T.V.A. prises en considération, sans pouvoir excéder 1.480 €, si les revenus sont compris entre 20.000,01 € et 31.000 € quand le demandeur est isolé et entre 25.000,01 € et F 37.500 € quand le demandeur cohabite avec d'autres personnes, à l'exclusion des enfants à charge.

§ 2. Le montant de la prime déterminé en vertu du § 1<sup>er</sup> est majoré de 50 % si, à la date de la demande, le logement est situé :

- 1° soit dans une zone d'initiative privilégiée autre qu'une zone à forte pression immobilière, telle que visée à l'article 79 du Code wallon du Logement;
- 2° soit dans un périmètre visé à l'article 309 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- 3° soit dans un territoire communal ou une partie de territoire communal visé à l'article 417 du même Code;
- 4° soit dans un ensemble architectural dont les éléments ont été classés en vertu de l'article 185 ou dans les limites d'une zone de protection visée à l'article 205 du même Code;
- 5° soit dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article 173 du même Code.

§ 3. Le montant de la prime déterminé conformément au § 1<sup>er</sup> est majoré de 20 % par enfant à charge.

Sur production d'un extrait d'acte de naissance, la majoration visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est attribuée au bénéficiaire de la prime pour l'enfant né dans les trois cents jours suivant la date de la demande.

§ 4. Le montant de la prime, en ce comprises les majorations visées aux §§ 2 et 3, ne peut excéder les deux tiers du montant des factures hors T.V.A. prises en considération.

**Art. 9.** § 1<sup>er</sup> Pour obtenir la liquidation de la prime, le demandeur transmet à l'administration une déclaration d'un délégué du Ministre attestant l'achèvement des travaux repris au rapport d'estimation ainsi que le respect des conditions techniques définies par le Ministre. Il y joint un exemplaire du bail à réhabilitation visé à l'article 1<sup>er</sup>, 11°, ainsi que tous les documents nécessaires à la vérification de sa demande qui lui ont été réclamés par l'administration et qui n'ont pas encore été transmis à celle-ci.

Les factures prises en considération pour le calcul du montant de la prime sont visées pour accord par le délégué du Ministre et sont annexées à la déclaration d'achèvement des travaux. Y sont jointes, le cas échéant, les attestations visées à l'article 1<sup>er</sup>, 9°.

Ne sont pas prises en considération les factures relatives à des travaux ou à la mise en oeuvre de matériaux nécessitant un permis d'urbanisme en application du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, pour lesquels le permis n'a pas été délivré ou respecté.

§ 2. Dans les trois mois de l'envoi des documents visés au § 1<sup>er</sup>, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, à l'administration, celle-ci notifie au demandeur sa décision d'octroi détaillant le calcul du montant de la prime qui lui sera versée, ou l'informe des motifs pour lesquels cette notification ne peut lui être délivrée. Le défaut de notification au demandeur dans le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est assimilé à un accord.

§ 3. Si le demandeur n'a pas bénéficié d'une des majorations visées à l'article 7, §§ 2 et 3, qu'il estime être en droit de revendiquer, il fait parvenir à l'administration tout document établissant le droit à cette majoration au plus tard un mois après l'envoi de la notification visée au § 2.

§ 4. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet, pour introduire, par envoi recommandé adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception de ce recours. A défaut, la demande est acceptée.

**Art. 10.** Le bénéficiaire d'une prime est tenu de la rembourser :

1° lorsqu'il s'avère, notamment au terme du contrôle visé à l'article 3, que les conditions d'octroi n'ont pas été respectées;

2° en cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue d'obtenir la prime ou toute majoration de prime accordée par le présent arrêté;

3° en cas de manquement à l'engagement visé à l'article 3, 5°; dans ce cas, le montant à rembourser est déterminé conformément aux dispositions arrêtés par le Gouvernement.

Dans le mois de la notification de la décision de recouvrement, le bénéficiaire de la prime peut introduire, par pli recommandé adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception du recours.

Le défaut de notification de la décision dans les trois mois est assimilé à un rejet du recours.

Le recouvrement est exécuté à l'initiative de l'administration, par la Division de la trésorerie du Ministère de la Région wallonne.

**Art. 11.** § 1<sup>er</sup>. L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 novembre 1992 instaurant une prime en faveur des locataires qui rénovent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation est abrogé.

§ 2. A titre transitoire, cet arrêté reste applicable :

1° aux demandes de primes introduites antérieurement à son abrogation;

2° aux demandes de primes introduites avant le 1<sup>er</sup> juin 1999, lorsque les pièces visées à l'article 5, § 2, alinéa 2, 2°, 5° et 6°, de cet arrêté ont été complétées par les administrations compétentes antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

**Art. 12.** Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999.

**Art. 13.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

## ANNEXE 2.

**30 MARS 1999. - Arrêté ministériel déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation en faveur des locataires et établissant une convention-type de bail à réhabilitation**

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° la hauteur sous-plafond requise : 2,30 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,10 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires;

2° la superficie utile : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur.

Lorsque la hauteur de 2,00 m n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, la superficie utile est calculée comme suit :

- a) à 100 % lorsque la hauteur sous plafond est supérieure à 2,00 m;
- b) à 75 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,80 m et 2,00 m;
- c) à 50 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et 1,80 m;
- d) à 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m.

L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est comptabilisée à chaque niveau;

3° la pièce d'habitation : toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel. Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

- a) une superficie utile ou une superficie sous la hauteur requise inférieure à 4 m<sup>2</sup>;
- b) une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m;
- c) un plancher en sous-sol situé à plus de 1,50 m sous le niveau des terrains adjacents;
- d) une absence totale d'éclairage naturel;

4° la superficie habitable : la superficie utile des pièces d'habitation;

5° la surface des baies vitrées : la surface calculée comme suit :

- a) pour les fenêtres et les portes-fenêtres : la surface de jour de la maçonnerie extérieure;
- b) pour les coupoles ou lanterneaux situés dans les plates-formes : la surface de jour mesurée horizontalement;
- c) pour les châssis de toiture et les portes pleines comportant une partie vitrée : uniquement la surface vitrée.

6° la superficie de plancher : la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant un local sans tenir compte de sa hauteur.

**Art. 2.** Les causes d'insalubrité prises en compte dans le cadre des demandes de prime à la réhabilitation en faveur des locataires sont définies ci-après :

1° sur le plan physique :

l'existence de défauts techniques qui affectent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- a) la stabilité et la solidité de la construction au niveau des fondations, des murs extérieurs et intérieurs portants, de la toiture et des supports (gîtage, hourdis,...) des aires de circulation;
- b) l'étanchéité des murs extérieurs et des caves, de la toiture, des menuiseries extérieures, des planchers et des carrelages;
- c) l'éclairage naturel et la ventilation :

1. l'éclairage naturel des pièces d'habitation, par une surface de baies vitrées inférieure :

- au 1/8ème ou au 1/10ème de celle de la superficie de plancher du local de jour considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;
- au 1/10ème ou au 1/12ème de celle de la superficie de plancher du local de nuit considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

2. la ventilation des pièces d'habitation et des locaux sanitaires, par une possibilité insuffisante de ventilation directe à l'air libre, c'est-à-dire :

\* pour les cuisines, salles de bains et w.c. : des canalisations verticales dont la section est inférieure à  $75 \text{ cm}^2$  ou des fenêtres, grilles ou ouvertures dans une paroi extérieure dont la section libre en position ouverte est inférieure à :

- $200 \text{ cm}^2$  pour les cuisines;
- $140 \text{ cm}^2$  pour les salles de bains;
- $75 \text{ cm}^2$  pour les w.c.;

\* pour les autres pièces d'habitation (séjour, chambres,...) : des entrées d'air (grilles, fenêtres ou autres) dont la section libre en position ouverte est inférieure à  $8 \times \text{Apl} \text{ cm}^2$ . Dans cette expression, Apl est la superficie de plancher du local exprimée en  $\text{m}^2$ ;

3. les deux ensemble, par une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur requise, définie à l'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>;

remarque : une éventuelle demande de dérogation à ces critères doit faire l'objet d'un rapport justificatif de l'estimateur;

d) la sécurité dans le logement, au niveau de l'installation électrique et de la distribution de gaz, des escaliers et paliers, des aires de circulation et des cheminées;

e) l'hygiène, au niveau de la distribution d'eau, des équipements sanitaires et de l'évacuation des eaux usées;

2<sup>o</sup> sur le plan de l'occupation :

le non-respect des normes d'habitation définies ci-après:

a) superficie habitable minimum du logement :

- pour un logement occupé par une seule personne :  $32 \text{ m}^2$ ;
- pour un logement occupé par un couple :  $38 \text{ m}^2$ ;
- les minima précités sont augmentés de  $6 \text{ m}^2$  par personne supplémentaire n'exigeant pas de chambre supplémentaire, et de  $12 \text{ m}^2$  par personne supplémentaire exigeant une chambre supplémentaire, selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de chambres nécessaires										
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Au-delà de 10 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de  $6 \text{ m}^2$  par personne supplémentaire et de  $6 \text{ m}^2$  par chambre supplémentaire;

b) pièces d'habitation de jour :

- une salle de séjour;
- une cuisine d'une superficie utile d'au moins  $4 \text{ m}^2$  ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé, comportant une aération vers l'extérieur;

c) superficie habitable minimum des pièces d'habitation de jour :

- pour un logement occupé par une seule personne : 16 m<sup>2</sup>;
- le minimum précité est augmenté de 4 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire, selon le tableau suivant:

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitable des pièces de jour (en m <sup>2</sup> )	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

Au-delà de 10 occupants, ces valeurs sont majorées de 4 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire;

d) pièces d'habitation de nuit :

- une chambre par personne vivant seule ou par couple;
- une chambre par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans;
- l'occupation d'une chambre par trois enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans est tolérée lorsque la grandeur de la pièce (12 m<sup>2</sup> minimum), son aération et sa disposition permettent cette occupation sans nuire aux bonnes conditions d'hygiène et de confort;

- l'occupation d'une chambre par deux enfants du même sexe dont l'un au moins est âgé de plus de 20 ans est tolérée lorsque cette cohabitation n'est pas préjudiciable à la vie harmonieuse de ces enfants, notamment en raison de leur faible différence d'âge;

e) superficie habitable minimum des pièces d'habitation de nuit :

- occupation par une personne seule : 6,50 m<sup>2</sup>;
- occupation par deux personnes : 9m<sup>2</sup>;

f) locaux sanitaires :

- un w.c. à chasse à l'usage exclusif du ménage, convenablement aéré et ne communiquant pas directement avec une pièce d'habitation de jour;
- une salle de bains ou une salle d'eau convenablement aérée;

g) pour un appartement situé dans un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial : disposer d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

Remarque : l'enfant à naître est pris en compte pour l'application des normes visées aux points a), c), d) et e).

3° sur le plan du confort :

- a) une mauvaise isolation thermique du bâtiment, au niveau de la toiture, des planchers, des murs extérieurs et des menuiseries extérieures;
- b) l'absence d'installation de chauffage performante, ou l'existence de lacunes graves dans le fonctionnement de l'installation existante, entraînant des surconsommations importantes de combustible;

**Art. 3.** Les travaux pouvant faire l'objet de l'octroi d'une prime doivent obligatoirement remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité définies à l'article 2 et figurer dans la liste des ouvrages fixée ci-après sous la mention « Priorité 2 ». Chaque ouvrage doit être exécuté dans sa totalité pour être pris en considération.

L'ensemble de ces travaux doit viser en outre à une gestion économique du bâtiment. Le coût d'un ouvrage pris en compte pour le calcul de la prime peut être limité forfaitairement à l'estimation du montant de travaux plus économiques que ceux réalisés mais permettant néanmoins de remédier à la cause d'insalubrité constatée.

Les travaux exécutés par des entreprises ne sont pris en compte que si celles-ci sont des entreprises enregistrées du secteur de la construction.

Lors de l'établissement de la déclaration d'achèvement des travaux, aucune cause d'insalubrité définie à l'article 2 nécessitant des travaux figurant dans la liste des ouvrages fixée ci-après, à l'exception des ouvrages numérotés 4, 10A, 17, 21 et 22, ne peut subsister dans le logement. Le propriétaire du logement s'engage, dans le bail visé à l'article 5, à prendre à sa charge les travaux nécessaires pour lesquels le demandeur ne sollicite pas l'intervention de la Région.

Ouvrages pris en considération :

### **Toiture**

1. (Priorité 1). Remplacement de la couverture (minimum 50 % de la surface totale ou la totalité d'un versant de la toiture), y compris les lucarnes, tabatières et ouvrages assimilés (selon les critères fixés à l'ouvrage 4 si les combles ne sont pas aménagés en pièces d'habitation).
2. (Priorité 1). Appropriation de la charpente.
3. (Priorité 2). Remplacement de tout élément ou dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.
4. (Priorité 2). Installation de tout dispositif assurant l'éclairage naturel et/ou l'aération des combles non aménagés en pièces d'habitation (une baie par versant si les combles ne sont pas divisés ou par local s'ils le sont).

### **Murs**

5. (Priorité 1). Assèchement des murs.
6. (Priorité 1). Renforcement des murs instables, ou démolition et reconstruction totale de ces murs, sans pouvoir dépasser 30 % de la surface des murs extérieurs (surface des baies et murs mitoyens inclus).

### **Menuiseries extérieures**

7. (Priorité 2). Remplacement des menuiseries extérieures (portes et châssis) y compris le vitrage, sous réserve de satisfaire aux critères définis à l'article 2, 1°, c).

### **Sols**

8. (Priorité 1). Remplacement des supports (gâtage, hourdis, etc... ) des aires de circulation d'un ou de plusieurs locaux.
9. (Priorité 2). Remplacement des aires de circulation et des sous-couches d'un ou de plusieurs locaux, y compris les plinthes.

### **Eclairage naturel et ventilation**

- 10A. (Priorité 2). Eclairage naturel, et ventilation des pièces d'habitation autres que les cuisines : mise en conformité aux critères définis à l'article 2, 1°, c).
- 10B. (Priorité 2). Ventilation des cuisines et des locaux sanitaires : mise en conformité aux critères définis à l'article 2, 1°, c), 2.

### **Sécurité**

11. (Priorité 2). Appropriation de l'installation électrique et/ou de gaz, non compris le remplacement des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude ni les parties de l'installation non nécessaires à un confort minimum (téléphone, télédistribution, éclairage extérieur,...).
12. (Priorité 2). Remplacement d'escalier intérieur, y compris travaux annexes indispensables.
13. (Priorité 2). Gainage de corps de cheminée, y compris restauration, reconstruction ou démolition des souches et accessoires.

### **Hygiène**

14. (Priorité 2). Installation d'un point d'eau potable sur évier dans la cuisine.
15. (Priorité 2). Installation d'un système d'égouttage des eaux usées, ou remplacement total du système existant, en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables en la matière.
16. (Priorité 2). Installation d'un premier w.c. à chasse raccordé à l'égout public ou à un système d'évacuation et de traitement conforme aux prescriptions réglementaires applicables en la matière. Le w.c. doit être situé dans un local aéré ne pouvant communiquer avec une pièce d'habitation de jour que par l'intermédiaire d'un sas.
17. (Priorité 2). Installation d'une première salle de bains.

### **Surpeuplement**

18. (Priorité 2). Travaux d'aménagement dans le volume bâti, en vue de satisfaire aux critères définis à l'article 2, 2°, sans toutefois que la superficie habitable résultante ne puisse dépasser de plus de 30 % la superficie habitable minimum, et pour autant que la superficie habitable initiale soit supérieure à la moitié de la superficie habitable minimum telle que définie dans ces mêmes critères. Le délégué du ministre doit détailler dans son rapport les travaux envisagés et y démontrer le surpeuplement du logement, dû à l'insuffisance de superficie habitable et/ou à l'absence de certains locaux d'habitation jugés indispensables.

Remarque : la cohabitation dans une même chambre de deux enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans ne constitue pas une cause d'insalubrité en fonction de l'article 2. Si le demandeur estime toutefois que cette situation est préjudiciable à une vie harmonieuse des enfants, en raison de leur différence d'âge ou du handicap de l'un d'entre eux par exemple, l'aménagement d'une chambre supplémentaire peut être pris en compte, à titre dérogatoire laissé à l'appréciation de l'administration, sur base d'un rapport motivé du délégué du ministre.

### **Accès**

19. (Priorité 2). Aménagement d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

### **Mérule**

20. (Priorité 1). Tous travaux de nature à éliminer la mérule ou tout champignon aux effets analogues, par remplacement ou traitement des éléments immeubles attaqués.

### **Isolation**

21. (Priorité 2). Isolation des parois délimitant le volume protégé ou chauffé, à condition de respecter les normes suivantes:

l'isolant placé doit permettre d'atteindre un coefficient de transmission thermique U (W/m<sup>2</sup>K) inférieur ou égal à :

- 0,4 W/m<sup>2</sup>K pour la toiture ou le plancher du grenier. La résistance thermique de l'isolant placé doit être supérieure à 2,5 m<sup>2</sup>K/W;
- 0,6 W/m<sup>2</sup>K pour les murs extérieurs et planchers extérieurs. La résistance thermique de l'isolant placé doit être supérieure à 1 m<sup>2</sup>K/W;
- 0,9 W/m<sup>2</sup>K pour les planchers sur locaux non chauffés et parois verticales contre locaux non chauffés ou contre le sol. La résistance thermique de l'isolant placé doit être supérieure à 0,8 m<sup>2</sup>K/W;
- 1,2 W/m<sup>2</sup>K pour les planchers sur sol. La résistance thermique de l'isolant placé doit être supérieure à 0,8 m<sup>2</sup>K/W;

### **Chauffage**

22. (Priorité 2). Installation, remplacement ou adaptation d'une installation de chauffage (chaudière, brûleur, régulation,...), hormis les corps de chauffe individuels.

**Art. 4.** La prise en compte pour le calcul du montant de la prime de travaux spécifiques à des locaux à usage non résidentiel, admise sous certaines conditions par l'article 7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999, est autorisée pour les ouvrages relatifs aux menuiseries extérieures (à l'exclusion des portes de garage) et à l'installation électrique.

**Art. 5.** Le bail à réhabilitation visé à l'article 1<sup>er</sup>, 11°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 est établi selon une des conventions-type figurant en annexe du présent arrêté.

**Art. 6.** Le présent arrêté produit ses effets le 1<sup>er</sup> mars 1999.

## Annexe - Modèles de bail à réhabilitation

### 1° Cas où le bail existant est un bail de résidence principale conclu avant le 31 mai 1997 et non renouvelé à partir de cette date.

Entre :

(Nom, prénom, domicile ou raison sociale, adresse)

appelé ci-après le bailleur

Et :

(Nom, prénom, domicile)

appelé ci-après le preneur

Il a été convenu ce qui suit :

#### **Article 1<sup>er</sup>.** Objet

Les parties ont en date du..... conclu un bail de résidence principale prenant cours le.....

Le preneur a sollicité ou va solliciter une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation, aux conditions fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999.

Le preneur s'engage, ce que le bailleur accepte, à effectuer les travaux suivants, repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 sous la mention « Priorité 2 », dont le coût hors TVA est estimé à..... €.

Les travaux seront exécutés dans un délai de..... mois, prenant cours le....., sachant qu'ils doivent être terminés dans les deux ans qui suivent la notification de recevabilité adressée au preneur dans le cadre de sa demande de prime.

Le bailleur s'engage à effectuer dans le délai de deux ans précité les travaux suivants repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999, jugés nécessaires par un délégué du Ministre :

#### **Art. 2.** Compensation

En contrepartie des travaux pris en charge par le preneur :

- ou (\*) le bailleur s'engage à ne pas donner un préavis au preneur avant la date du.....

- ou (\*) le bailleur s'engage à renoncer à demander une révision du loyer, jusqu'à la date du.....

- ou (\*) le bailleur s'engage à diminuer le loyer de..... € par mois, jusqu'à la date du.....

- ou (\*) le bailleur s'engage à ne pas demander un loyer, jusqu'à la date du.....

(\*) Biffer les mentions inutiles.

**Art. 3.** A l'achèvement entier des travaux pris en charge par le preneur, ceux-ci feront l'objet d'une réception soit entre le bailleur et le preneur si ce dernier a effectué les travaux lui-même, soit entre le bailleur, le preneur et les entrepreneurs.

**Art. 4.** La présente convention sera enregistrée par le preneur.

Les frais, timbres fiscaux y compris, sont partagés pour moitié entre le bailleur et le preneur.

Le preneur est autorisé à déduire la part du bailleur du loyer du mois suivant celui au cours duquel il a été procédé à l'enregistrement de la convention.

Fait à....., le....., en autant d'originaux que de parties, plus un exemplaire pour être joint au dossier de demande de prime du preneur et un autre destiné au Receveur de l'Enregistrement.

Le bailleur,

Le preneur,

**2° Cas où le bail existant est un bail de résidence principale conclu ou renouvelé à partir du 31 mai 1997.**

Entre :

(Nom, prénom, domicile ou raison sociale, adresse)  
appelé ci-après le bailleur

Et :

(Nom, prénom, domicile)  
appelé ci-après le preneur

Il a été convenu ce qui suit :

**Article 1er. Objet**

Les parties ont en date du..... conclu un bail de résidence principale prenant cours le.....

Le preneur a sollicité ou va solliciter une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation, aux conditions fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999.

Le preneur s'engage, ce que le bailleur accepte, à effectuer les travaux suivants, repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999 sous la mention « Priorité 2 », dont le coût hors TVA est estimé à..... €.

Les travaux seront exécutés dans un délai de..... mois, prenant cours le....., sachant qu'ils doivent être terminés dans les deux ans qui suivent la notification de recevabilité adressée au preneur dans le cadre de sa demande de prime.

Le bailleur s'engage à effectuer dans le délai de deux ans précité les travaux suivants repris dans la liste figurant à l'article 3 de l'arrêté ministériel du 30 mars 1999, jugés nécessaires par un délégué du Ministre :

**Art. 2. Compensation**

Le bailleur renonce à demander le paiement du loyer jusqu'à la complète réalisation des travaux. Par ailleurs, en contrepartie des travaux pris en charge par le preneur :

- ou (\*) le bailleur s'engage à ne pas donner un préavis au preneur avant la date du.....

- ou (\*) le bailleur s'engage à renoncer à demander une révision du loyer, jusqu'à la date du.....

- ou (\*) le bailleur s'engage à diminuer le loyer de..... € par mois, jusqu'à la date du.....

- ou (\*) le bailleur s'engage à ne pas demander un loyer, jusqu'à la date du.....

(\*) Biffer les mentions inutiles.

**Art. 3.** A l'achèvement entier des travaux pris en charge par le preneur, ceux-ci feront l'objet d'une réception soit entre le bailleur et le preneur si ce dernier a effectué les travaux lui-même, soit entre le bailleur, le preneur et les entrepreneurs.

**Art. 4.** La présente convention sera enregistrée par le preneur.

Les frais, timbres fiscaux y compris, sont partagés pour moitié entre le bailleur et le preneur.

Le preneur est autorisé à déduire la part du bailleur du loyer du mois suivant celui au cours duquel il a été procédé à l'enregistrement de la convention.

Fait à....., le....., en autant d'originaux que de parties, plus un exemplaire pour être joint au dossier de demande de prime du preneur et un autre destiné au Receveur de l'Enregistrement.

Le bailleur,

Le preneur,

## ADRESSES UTILES

### Division du Logement - Service des Primes à la Réhabilitation pour les locataires

rue des Brigades d'Irlande, 1                      5100    **JAMBES**  
☎ 081/33.22.19 (de 8 h 30 à 12 h 30 tous les jours)

### Centres Régionaux du Logement → pour contacter un estimateur agréé :

- Centre régional du Logement de la Province de **Brabant**  
rue de Nivelles, 88                                      1300    **WAVRE**  
☎ 010/23.12.11 (de 9 h à 11 h 30 les mardi et jeudi)
- Centre régional du Logement de la Province de **Hainaut I**  
Direction de Mons  
Place du Béguinage, 16                                      7000    **MONS**  
☎ 065/32.81.99 (de 8 h 30 à 12 h 30 tous les jours)
- Centre régional du Logement de la Province de **Hainaut II**  
Direction de Charleroi  
Rue de l'Ecluse, 22                                      6000    **CHARLEROI**  
☎ 071/65.48.80 (de 8 h 30 à 12 h les lundi, mardi et mercredi  
et de 8,30 à 12h et de 14 à 16h le jeudi)
- Centre régional du Logement de la Province de **Liège**  
rue Montagne Sainte Walburge, 2                      4000    **LIEGE**  
☎ 04/224.54.11 (de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h les mardi et jeudi)
- Centre régional du Logement de la Province de **Luxembourg**  
Place Didier, 45                                      6700    **ARLON**  
% 063/58 90 47 (de 9 h à 12 h et de 13,30 h à 15,30 h les lundi, mardi, jeudi et vendredi)
- Centre régional du Logement de la Province de **Namur**  
Place Léopold, 3                                      5000    **NAMUR**  
☎ 081/24.61.11 (de 8 h 30 à 12 h 30 tous les jours)

### Services d'information de la Région wallonne

Contactez le ☎ **vert 0800-11901 (gratuit)** pour obtenir des renseignements généraux ainsi que les adresses et numéros de téléphone des services d'information et d'accueil dans votre région :

- **Info-Conseils Logement**

(Voir double feuillet de couleur joint à ce document ou téléphoner au 081/33.23.13 pour connaître les lieux et jours de permanence dans votre région)

- **Centres d'Information et d'Accueil** (C.I.A.)

- **Mobil Info**

### Service public fédéral Finances → pour vérifier que les entrepreneurs auxquels vous allez confier la réalisation des travaux sont bien enregistrés (précisez leur numéro de T.V.A.) :

Vous devez appeler le call center du SPF Finances ( 02/57 25 757 - rubrique fiscalité ) ou la Commission provinciale d'enregistrement territorialement compétente (cf page 2).

### C.S.T.C. → pour vérifier que les entrepreneurs auxquels vous allez confier la réalisation des travaux sont affiliés :

Service des Redevances  
rue du Lombard, 34-32                                      1000    **BRUXELLES**                      ☎ 02/545.56.91

### Médiateur de la Région wallonne

55, rue Lucien Namèche                                      5100    **NAMUR**                      ☎ 081/32.19.11