

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

DIVISION DU LOGEMENT

Rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 JAMBES

☎ 081/33.22.55-56

de 9 h 00 à 12 h 30



COMMENT OBTENIR LA PRIME A LA RESTRUCTURATION ?

Notice explicative à l'attention du demandeur

(version août 2004)

AVERTISSEMENTS IMPORTANTS

- ➔ Vous qui souhaitez obtenir une prime à la restructuration, **lisez attentivement ce document**.
Celui-ci vous explique, en termes simplifiés, comment obtenir la prime. Pour des explications complètes et détaillées, vous êtes priés de 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 restructurer pour obtenir, selon le cas :
 - le **permis d'urbanisme**;
 - si un permis d'urbanisme n'est pas obligatoire, une **attestation** le certifiant.
- ➔ Faites appel au **Centre régional du Logement** de votre province (**cf adresses utiles**). Celui-ci enverra un délégué du Ministre, 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 :
 - envoyez impérativement la demande **complète** à l'Administration **dans les 2 ans** qui suivent la délivrance du permis d'urbanisme.

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.

TABLE DES MATIERES

1. Qu'est-ce qu'une prime à la restructuration ?.....	5
2. Quelles sont les conditions pour bénéficier de la prime ?.....	5
2.1. Quelles conditions devez-vous remplir ?.....	5
2.2. Quelles sont les conditions liées au bâtiment et aux travaux ?.....	5
2.3. Quels engagements devez-vous prendre ?.....	6
3. Quelle est la procédure à suivre ?	7
Avant travaux.....	7
3.1. Demandez le permis d'urbanisme.....	7
3.2. Demandez des devis.....	7
3.3. Contactez le Centre régional du Logement.....	7
Exécution des travaux.....	8
3.4. Vous pouvez commencer les travaux.....	8
Introduction de la demande.....	8
3.5. Envoyez le dossier complet à l'Administration.....	8
3.6. Vous recevez un avis de réception dans les 15 jours.....	10
3.7. Vous recevez une notification de recevabilité dans les trois mois.....	10
Après travaux.....	11
3.8. Faites appel au Centre régional du Logement.....	11
3.9. Envoyez les documents.....	11
3.10. Vous recevez un avis de réception dans les 15 jours.....	11
3.11. Vous recevez la notification de la décision définitive d'octroi dans les trois mois.....	11
4. Comment calcule-t-on la prime ?.....	12
4.1. Le montant de la prime dépend du montant des factures.....	12
4.2. La prime de base est de 20 %, 30 % ou 40 %.....	12
4.3. Les majorations.....	14
4.4. Exemples.....	14

Annexes

Annexe 1 : Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la restructuration de logements améliorables et à la création de logements à partir de bâtiments dont la vocation initiale n'est pas résidentielle.....	16
Annexe 2 : Arrêté ministériel du 22 février 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999.....	22
Adresses utiles	28

1. QU'EST-CE QU'UNE PRIME A LA RESTRUCTURATION ?

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

- vous réalisez d'importantes transformations dans un logement améliorable ou surpeuplé;
- vous créez un logement à partir d'un bâtiment qui n'était pas destiné au départ à l'habitation.

Pour que vous puissiez obtenir la prime, un certain nombre de conditions doivent être réunies (voir point 2 ci-après) :

- vous devez remplir certaines conditions;
- le bâtiment et les travaux doivent répondre à certaines conditions;
- vous devez prendre certains engagements.

Vous devez également suivre une procédure, expliquée au point 3 ci-après.

C'est après que vous aurez réalisé vos travaux et que votre dossier sera complet que la prime pourra vous être versée.

2. QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR BENEFICIER 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 propriétaire, copropriétaire, usufruitier, nu-propriétaire,... du bâtiment.

Cela veut dire que vous devez **avoir un droit réel** sur le bâtiment à restructurer;

- c) vous et votre conjoint cohabitant ou votre compagnon ou compagne **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).*

De plus, vous **ne pouvez pas cumuler** la prime à la restructuration avec d'autres avantages octroyés par la Région wallonne, par **la Société wallonne de Crédit social** et par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (voir article 2, §§2 à 5 de l'arrêté repris en annexe 1).

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

- a) Concernant la localisation du bâtiment

Le bâtiment doit être situé en **Région wallonne**.

b) Concernant l'objet des travaux

Les travaux doivent avoir pour objectif :

- soit de **rénover** un logement améliorable présentant des défauts techniques nécessitant une démolition et une reconstruction de plus de 30 % des murs extérieurs;
- soit d'**agrandir** un logement surpeuplé dont la superficie habitable initiale est inférieure à la moitié de la norme requise, définie à l'article 2,2°,a de l'arrêté ministériel repris en annexe 2;
- soit de **transformer en logement** un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle.

Au terme des travaux, le logement ne peut présenter aucune des causes d'insalubrité définies à l'article 2 de l'arrêté ministériel repris en annexe 2.

c) Concernant l'affectation du logement

Au terme des travaux, le logement doit être affecté **principalement à l'habitation**. 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 le délégué du Ministre ait visité le bâtiment et établi le relevé des travaux nécessaires. Le délégué du Ministre ne peut pas reprendre, dans son relevé, des travaux déjà entamés ou exécutés, sauf dans le cas exceptionnel où il peut encore apprécier l'état initial du bâtiment.
- Les travaux à subsidier doivent être attestés par **des factures émanant d'entreprises enregistrées du secteur de la construction** (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 **5000 EUR** hors T.V.A.

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 10 ans après la déclaration d'achèvement des travaux :

- **à accepter les visites de contrôle** des délégués du Ministre;
- **à ne pas céder votre droit** sur le bâtiment;

b) pour une période de 9 ans et 6 mois débutant 6 mois après la déclaration d'achèvement des travaux, **à occuper la totalité du logement** à titre de résidence principale.

Vous devez aussi vous engager à ne pas affecter à un usage professionnel des pièces utilisées au départ à des fins résidentielles.

REMARQUE : si votre conjoint cohabitant ou votre compagnon ou compagne a également un droit réel sur le bâtiment, il ou elle doit aussi prendre les engagements indiqués ci-dessus.

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 le permis d'urbanisme

Faites les démarches nécessaires auprès de l'Administration communale du ressort du bâtiment à restructurer pour obtenir le permis d'urbanisme.

Si ce permis n'est pas obligatoire, demandez à l'Administration communale une attestation certifiant que les travaux envisagés ne nécessitent pas de permis d'urbanisme. Vous aurez besoin de ce permis ou de cette attestation au moment de la visite du délégué du Ministre.

Attention !

Vous devrez impérativement envoyer la demande de prime complète à l'Administration **dans les 2 ans** qui suivent la délivrance du permis d'urbanisme.

3.2. 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 des **Commissions provinciales d'enregistrement, sur base du numéro de T.V.A.** (cf les coordonnées de ces Commissions en page 27)

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.

3.3. 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 délégué du Ministre, chargé de visiter le logement.

Si le délégué du Ministre estime que les conditions relatives au bâtiment et aux travaux sont réunies, il établira une description du bâtiment et un relevé des travaux nécessaires (cadre VI, VII et VIII du formulaire R99).

Le délégué du Ministre vérifiera notamment si les travaux envisagés sont conformes au permis d'urbanisme. C'est lui qui certifiera conforme à l'original la copie du permis d'urbanisme que vous devrez joindre à votre demande de prime.

EXECUTION DES TRAVAUX

3.4. Vous pouvez commencer les travaux

Les travaux peuvent débuter dès que le délégué du Ministre a établi le relevé des travaux (voir point 3.3. ci-avant).

Tous les travaux obligatoires repris dans le relevé des travaux devront être **terminés 3 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 3 ans.

Rappel : avant de confier les travaux à un entrepreneur, vérifiez, avec l'aide éventuelle du délégué du Ministre, si cet entrepreneur est enregistré par le **Service public fédéral Finances** et affilié au C.S.T.C. (voir point 3.2. 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 R99.

Remarques importantes :

- envoyez impérativement la demande **complète** (voir ci-après ce qu'est une demande complète) dans les **2 ans** qui suivent la délivrance du permis d'urbanisme.
Si ce délai n'est pas respecté, votre demande de prime sera rejetée;
- **utilisez uniquement les formulaires originaux délivrés par l'Administration;**
- pour compléter les formulaires, référez-vous aux **instructions indiquées** sur ceux-ci;
- si votre conjoint cohabitant ou votre compagnon ou compagne est copropriétaire du bâtiment à restructurer, il ou elle doit également signer le cadre III du formulaire R99.

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

- **le formulaire R99** correctement complété et signé (formulaire de demande de prime);
- **le formulaire B bis 99** (certificat relatif à vos droits sur le bâtiment, établi par le Receveur de l'Enregistrement) correctement complété ou, si l'acte d'achat n'a pas encore été signé, une copie du compromis d'achat;
- une copie du **permis d'urbanisme, validée par le délégué du Ministre**, ou l'attestation de l'Administration communale certifiant qu'un permis d'urbanisme n'est pas obligatoire;
- 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.

Attention !

Document à fournir uniquement si vous et, le cas échéant, votre conjoint cohabitant ou votre compagnon ou compagne êtes plein propriétaires du bâtiment et si votre revenu de référence (voir point 4.2. ci-après) est inférieur à :

- **20000 Euros** si vous êtes isolé;
- **25000 Euros** si vous vivez en couple.

Si vous remplissez ces conditions, vous avez droit à une prime plus élevée (voir point 4.2. ci-après).

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, **ou une copie de ce ou ces documents.**

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 F99

Si vous avez un ou plusieurs enfants à charge, vous devrez fournir le **formulaire F99** complété par votre 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 (uniquement s'il s'agit de vous-même ou de votre conjoint cohabitant ou compagnon ou compagne), vous devrez fournir une attestation du **Service public fédéral Sécurité sociale** précisant le taux de handicap reconnu.

La personne handicapée est définie de la manière suivante (suivant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 7 septembre 2000) :

- a) **soit la personne reconnue par le Service public fédéral Sécurité sociale comme étant atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;**
- b) **soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner sur le marché général de l'emploi, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés;**
- c) **soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi;**

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 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 RT 99** de déclaration d'achèvement des travaux, à renvoyer à l'Administration après 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.**

L'absence de notification dans les trois mois de la date officielle de votre demande est assimilée à un accord.

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 3 ans pour terminer les travaux** de restructuration (voir point 3.4. ci-avant).

APRES 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 délégué du Ministre.

Celui-ci complète le formulaire RT 99 de déclaration d'achèvement des travaux et il valide les factures se rapportant aux travaux de restructuration 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 RT 99** dûment complété et signé;
- les **factures** se rapportant aux travaux de restructuration (**ou une copie**) validées par le délégué du Ministre;
- les **attestations** relatives à l'affiliation des entreprises au C.S.T.C.;
- 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 motifs de **cette décision.**

L'absence de notification de la décision dans les trois mois du délai précité est assimilée à un accord.

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 RT 99) et des factures validées par le délégué du Ministre, 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 le minimum de **5000 EUR** hors TVA, 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 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 %

La prime de base correspond à 20 % du montant des factures hors TVA, avec un maximum de **1985 EUR**.

Si vous et, le cas échéant, votre conjoint cohabitant ou votre compagnon ou compagne êtes plein propriétaires du bâtiment et si votre revenu de référence (voir explications ci-après) est inférieur à **20000 EUR** si vous êtes isolé ou à **25000 EUR** si vous vivez en couple, vous avez droit à une prime de base de 30 % ou 40 % des factures hors TVA, limités respectivement à **2980 EUR et 3970 EUR**.

Comment déterminer votre revenu de référence ?

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

- êtes-vous isolé ou vivez-vous en couple (marié ou non)?

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 ou par votre couple 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 **1860 EUR** par enfant à charge où à naître, ainsi que pour chaque personne handicapée (uniquement s'il s'agit d'un enfant à votre charge, de vous même ou de votre conjoint cohabitant ou compagnon ou compagne).

Remarques :

- si un enfant à votre charge est handicapé, déduisez pour lui deux fois **1860 EUR**;
- l'enfant à naître est l'enfant conçu depuis au moins 90 jours à la date de la demande.

Avez-vous droit à 20 %, 30 %, ou 40 % ?

Vous êtes isolé(e)	Vous vivez en couple	Vous avez droit à
Vous n'êtes pas plein propriétaire du bâtiment	vous n'êtes pas plein propriétaires du bâtiment	20 % avec 1 maximum de 1985 EUR
Votre revenu de référence dépasse 20000 EUR	Votre revenu de référence Dépasse 25000 EUR	20 % avec 1 maximum de 1985 EUR
Vous êtes plein propriétaire et votre revenu de référence est compris entre 10000,01 et 20000 EUR	Vous êtes plein propriétaire et votre revenu de référence est compris entre 13650,01 et 25000 EUR	30 % avec 1 maximum de 2980 EUR
Vous êtes plein propriétaire et votre revenu de référence est inférieur ou égal à 10000 EUR	Vous êtes plein propriétaire et votre revenu de référence est inférieur ou égal à 13650 EUR	40 % avec 1 maximum de 3970 EUR

Attention !

On peut tenir compte, dans votre dossier, de votre futur conjoint cohabitant ou compagnon ou compagne, si celui-ci s'engage également à occuper le logement.

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 (uniquement s'il s'agit de vous-même ou de votre conjoint cohabitant ou compagnon ou compagne);
- 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 restructurer.

Avec ces majorations, la prime ne peut jamais dépasser 2/3 du montant 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 couple est plein propriétaire du bâtiment à restructurer.

Le revenu de référence est le suivant :

* revenus 2002 de Monsieur	17.352,55 EUR
+ revenus 2002 de Madame	11.155, 21 EUR
	28.507,76 EUR
* déduction 1 ^{er} enfant	- 1860 EUR
déduction 2 ^{ème} enfant	- 1860 EUR
déduction 3 ^{ème} enfant (à naître)	- 1860 EUR
	22.927,76 EUR
* revenus de référence du couple	22.927,76 EUR

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

Le montant des factures prises en considération s'élève à **22.310,42 EUR** hors T.V.A.

La prime de base est égale à 30 % de **22.310,42 EUR**, soit **6.693,13 EUR**, ramenés au maximum de **2980 EUR**.

Avec les majorations, la prime accordée est la suivante :

- prime de base	2980 EUR
+ 20 % 1 ^{er} enfant	+ 596 EUR
+ 20 % 2 ^{ème} enfant	+ 596 EUR
+ 20 % 3 ^{ème} enfant né dans les 300 jours suivant la demande	+ 596 EUR
	<hr/>
Prime accordée	4768 EUR

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

Ses revenus globalement imposables **de 2002** dépassent **20000 EUR**, ce qui signifie qu'il a droit à une prime de base de 20 %.

Le montant des factures prises en considération s'élève à **12.394,68 EUR** hors T.V.A.

La prime de base est égale à 20 % de **12.394,68 EUR**, soit **2.478,94 EUR**, ramenés au maximum de **1985 EUR**.

Avec la majoration, la prime accordée est la suivante :

- prime de base	1985 EUR
+ zone protégée	+ 992 EUR
	<hr/>
Prime accordée	2977 EUR

ANNEXE 1

ARRETE DU GOUVERNEMENT WALLON DU 21 JANVIER 1999 INSTAURANT UNE PRIME A LA RESTRUCTURATION DE LOGEMENTS AMELIORABLES ET A LA CREATION DE LOGEMENTS A PARTIR DE BATIMENTS DONT LA VOCATION INITIALE N'EST PAS RESIDENTIELLE.

Article 1^{er}

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 Division du Logement 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 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 ou la personne avec laquelle il vit maritalement est handicapé, ou l'enfant à charge reconnu handicapé par le Ministère des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement ou par la Caisse d'allocations familiales dont il dépend;

6° enfant à naître : l'enfant conçu depuis au moins 90 jours à la date de la demande, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;

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

Les revenus précités sont diminués de 75.000 F 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° 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 30 bis et 30 ter, § 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.

Article 2

§ 1^{er} Aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région accorde une prime aux personnes physiques qui :

1° restructurent fondamentalement un logement reconnu améliorable ou surpeuplé par un délégué du Ministre, c'est-à-dire :

- a) soit démolissent partiellement et reconstruisent plus de 30 % des murs extérieurs d'un logement améliorable;
- b) soit agrandissent un logement surpeuplé, dont la superficie habitable doit être au moins doublée pour satisfaire aux critères définis par le Ministre en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables;

2° transforment en logement un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle.

Au terme des travaux de restructuration, le logement doit respecter l'ensemble des conditions techniques définies par le Ministre en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

Le logement doit être affecté en ordre principal à l'habitation, tant au niveau de sa superficie qu'en matière fiscale.

§ 2 Un même demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, ne peuvent bénéficier que d'une prime octroyée en application du présent arrêté ou en application de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la restructuration de logements insalubres et à la création de logements à partir de bâtiments à usage non résidentiel.

Un même demandeur, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement, ne peuvent bénéficier d'une prime octroyée en application du présent arrêté s'ils ont déjà bénéficié d'une prime à l'acquisition ou à la construction ou d'une majoration d'une prime à la réhabilitation accordée en cas d'acquisition récente du logement réhabilité, instaurée par la Région wallonne.

§ 3 Le §2 s'applique également à tout copropriétaire du bénéficiaire des avantages évoqués.

§ 4 Le §2 ne s'applique pas si le bénéficiaire des avantages précités les a remboursés intégralement ou s'engage à les rembourser intégralement.

§ 5 La prime ne peut être cumulée avec les avantages prévus par la réglementation relative aux prêts consentis par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et par la Société wallonne du logement.

Article 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° être titulaire, sur l'immeuble objet de la demande, d'un droit réel lui permettant de souscrire les engagements visés au point 4°;
- 3° consentir à la visite de l'immeuble par les délégués du ministre, et ce, jusqu'au terme d'une période de 10 ans à dater de la déclaration d'achèvement des travaux;
- 4° s'engager :
 - a) pour une période ininterrompue de 9 ans et six mois prenant cours six mois après la date de la déclaration d'achèvement des travaux, à occuper la totalité du logement à titre de résidence principale et ne pas affecter à un usage professionnel des pièces initialement utilisées à des fins résidentielles;
 - b) jusqu'au terme d'une période ininterrompue de 10 ans à dater de la déclaration d'achèvement des travaux, à ne pas aliéner le logement en tout ou en partie.

Les engagements souscrits par le demandeur en application de l'alinéa 1er, 4° le sont aussi par son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement lorsque celui-ci détient un droit réel sur le logement.

Les dispositions du présent arrêté applicables au demandeur marié ou vivant maritalement le sont aussi au demandeur isolé qui s'engage à occuper le logement si cet engagement est également souscrit par son futur conjoint ou la personne qui vivra maritalement avec lui.

Article 4

A la date de la demande de prime et au cours de la période de 2 ans précédant cette date, le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement 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 et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement 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 au cours de cette période.

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

Article 5

§ 1^{er} La demande de prime est adressée à l'administration au moyen du formulaire établi par celle-ci. Elle adresse au demandeur un avis de réception de sa demande dans les quinze jours de cet envoi et, le cas échéant, lui réclame tout document nécessaire pour la compléter.

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

- 1° l'identification précise de l'immeuble objet de la demande;
- 2° l'extrait du registre de la population établissant la composition de ménage du demandeur;
- 3° un relevé descriptif du bâtiment établi par un délégué du Ministre mentionnant la liste des travaux nécessaires;

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

5° le certificat de l'administration compétente du Ministère des Finances établissant les droits dont le demandeur est titulaire sur l'immeuble objet de la demande ou, si l'acte d'achat n'a pas encore été signé, une copie du compromis d'achat;

6° une copie du permis d'urbanisme relatif aux travaux visés au 3°, certifiée conforme à l'original par le délégué du Ministre.

§ 3 L'attestation visée à l'article 1er, 6° doit être jointe à la demande.

§ 4 La date de la demande 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.

§ 5 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 défaut de notification au demandeur dans le délai visé à l'alinéa 1er est assimilé à un refus.

§ 6 A peine d'irrecevabilité de la demande de prime, la date de celle-ci, définie au §4, doit se situer dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme.

§ 7 Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à dater de la notification de rejet ou de l'expiration du délai visé au §5 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.

Article 6

§ 1^{er} Les travaux définis à l'article 2, déjà entamés ou exécutés à la date de l'établissement du relevé de ceux-ci par un délégué du Ministre ne sont pas pris en compte pour le calcul du montant de la prime, sauf s'ils permettent encore au délégué d'apprécier l'état initial du bâtiment.

§ 2 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, sauf si l'ensemble du bâtiment appartient au même propriétaire. Dans ce cas, les travaux communs sont pris en compte au prorata de la part que représente le logement objet de la demande.

§ 3 Les travaux pris en considération doivent être couverts, pour un montant minimum de 200.000 F hors T.V.A., par des factures émanant d'entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction ou par des factures de matériaux acquis par le demandeur et mis en oeuvre dans le logement.

§ 4 Les travaux doivent être exécutés dans les trois ans à dater de la notification de recevabilité visée à l'article 5, § 5.

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 trois ans.

Article 7

Le montant de la prime est fixé de la manière suivante :

- 1° 20 % du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans pouvoir excéder 80.000F;
- 2° pour autant que le demandeur et, le cas échéant, son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement détiennent la pleine propriété du logement et qu'ils puissent fournir la preuve de la totalité de leurs revenus tels que définis à l'article 1er, 7 :
 - a) 30 % du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans pouvoir excéder 120.000 F, si les revenus sont compris entre 400.001 F et 800.000 F quand le demandeur est isolé et entre 550.001 F et 1.000.000F quand le demandeur vit en couple, qu'il soit marié ou non;
 - b) 40 % du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans pouvoir excéder 160.000 F, si les revenus ne dépassent pas 400.000 F quand le demandeur est isolé et 550.000 F quand le demandeur vit en couple, qu'il soit marié ou non.

Article 8

§ 1^{er} Le montant de la prime déterminé conformément à l'article 7 est majoré de 20 % par enfant à charge.

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

§ 2 Le montant de la prime déterminé en vertu de l'article 7 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 393 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 209 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, en ce compris les majorations visées aux §§ 1er et 2, ne peut excéder les deux tiers du montant des factures hors T.V.A. prises en considération.

Article 9

§ 1^{er} Pour obtenir la liquidation de la prime, le demandeur transmet à l'administration une déclaration d'un délégué du Ministre certifiant l'achèvement des travaux visés à l'article 2, §1^{er}, 2^e alinéa et reprenant un relevé des factures couvrant les travaux pouvant être pris en considération. Il y joint 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 sont visées pour accord par le délégué du Ministre et sont annexées à la déclaration d'achèvement des travaux.

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^{er}, alinéas 1er 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^{er} est assimilé à un refus.

§ 3 Si le demandeur n'a pas bénéficié d'une des majorations visées à l'article 8, §§ 1^{er} et 2, 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 ou de l'expiration du délai visé au §2 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.

Article 10

Un délégué du Ministre ne peut agir en cette qualité pour sa propre demande de prime, ni pour celle d'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclusivement.

Article 11

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 aux engagements visés à l'article 3; dans ce cas, le montant à rembourser est déterminé conformément aux dispositions arrêtées 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.

Article 12

§ 1^{er} L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 février 1990 instaurant une prime à la restructuration de logements insalubres et à la création de logements à partir de bâtiments à usage non résidentiel 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^{er} juin 1999, lorsque les pièces visées à l'article 5, § 2, 2° et 5° de cet arrêté ont été complétées par les administrations compétentes antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Article 13

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Article 14

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

ANNEXE 2**ARRETE MINISTERIEL DU 22 FEVRIER 1999 DETERMINANT LES CONDITIONS TECHNIQUES RELATIVES AUX LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PRIME A LA REHABILITATION DANS LE CADRE DE L'ARRETE DU GOUVERNEMENT WALLON DU 21 JANVIER 1999.****Article 1^{er}**

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 m²;
- 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.

Article 2

Les logements faisant l'objet d'une demande de prime à la réhabilitation doivent présenter au moins une des causes d'insalubrité 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 portant, 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 1/8 ème 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 1/10 ème ou au 1/12 ème 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 cm² ou des fenêtres, grilles ou ouvertures dans une paroi extérieure dont la section libre en position ouverte est inférieure à :

- 200 cm² pour les cuisines;
- 140 cm² pour les salles de bains;
- 75 cm² 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 x A_{pl} cm². Dans cette expression A_{pl} est la superficie de plancher du local exprimée en m²;

3. les deux ensemble, par une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur requise, définie à l'article 1er, 1°.

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;
- f) la santé des occupants, en raison de la concentration en radon (plus de 400 Bq/m³) dans les pièces d'habitation du logement;

2° sur le plan de l'occupation :

le non-respect des normes d'habitation définies ci-après (les cohabitants pris en compte sont uniquement les ascendants et les descendants du demandeur et, le cas échéant, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement) :

a) superficie habitable minimum du logement :

- pour un logement occupé par une seule personne : 32 m² ;
- pour un logement occupé par un couple : 38 m²
- les minima précités sont augmentés de 6 m² par personne supplémentaire n'exigeant pas de chambre supplémentaire, et de 12 m² par personne supplémentaire exigeant une chambre supplémentaire, selon le tableau suivant :

<u>Occupants</u> Nombre de chambres nécessaires	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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 m² par personne supplémentaire et de 6 m² par chambre supplémentaire;

b) pièces d'habitation de jour :

- une salle de séjour;
- une cuisine d'une superficie utile d'au moins 4 m² 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 m² ;
- le minimum précité est augmenté de 4 m² 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 ²)	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

Au-delà de 10 occupants, ces valeurs sont majorées de 4 m² 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 m² 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 m²;
- occupation par deux personnes : 9 m²;

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).

Article 3

Les travaux d'assainissement 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, figurer dans la liste des ouvrages et respecter l'ordre de priorité fixés ci-après. Chaque ouvrage, numéroté de 1 à 21 dans cette liste, 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.

Dans son appréciation de l'opportunité d'accepter ou de refuser certains travaux, l'estimateur tient compte également des directives qui lui ont été communiquées par l'administration, notamment lors de la session d'information qu'il a suivie.

Ouvrages subsidiaires :

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 1). 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 1). 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 (gîtage, 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

- 10 A. (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).
- 10 B. (Priorité 1). Ventilation des cuisines et des locaux sanitaire : mise en conformité aux critères définis à l'article 2,1°,c), 2.

Sécurité

11. (Priorité 1). 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 1). Remplacement d'escalier intérieur, y compris travaux annexes indispensables.
13. (Priorité 1). 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 1) 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 1). 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 1). Travaux d'agrandissement ou d'aménagement 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.

L'estimateur doit détailler dans le rapport d'estimation 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.

Ces travaux ne sont pas pris en considération quand le demandeur s'engage à donner le logement en location, sauf si le logement ne respecte pas la norme minimum minimum définie à l'article 2,2° (32 m²).

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 de l'estimateur.

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.

Radon

21. (Priorité 2). Installation de tout dispositif assurant la ventilation à l'air libre des caves et/ou vides ventilés (aménagement de soupiroux ou installation d'un système de ventilation forcée).

Isolation

Remarque : des travaux d'isolation ne sont pris en compte que s'ils sont liés à un des ouvrages précités, admissible au bénéfice de la prime.

Article 4

Dans le cas où le demandeur s'engage à donner le logement en location ou à le mettre à titre gratuit à la disposition d'un parent ou allié, l'ensemble des ouvrages figurant dans la liste de l'article 3, nécessaires pour supprimer les causes d'insalubrité existant dans le logement, doivent obligatoirement être exécutés, à l'exception des ouvrages numérotés 4, 10A, 17 et 21.

Article 5

La prise en compte de travaux spécifiques à des locaux à usage non résidentiel, admise sous certaines conditions par l'article 6, § 1^{er}, alinéa 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999, est autorisée pour les ouvrages relatifs à la toiture, aux murs, aux menuiseries extérieures (à l'exclusion des portes de garage) et à l'installation électrique.

Article 6

L'exécution de travaux non subsidiables aux termes de la réglementation (ouvrages entamés, travaux communs à plusieurs logements quand ils sont exclus,...) peut être exigée lors de l'établissement de la déclaration de l'achèvement des travaux si la présence du facteur d'insalubrité auquel ils doivent remédier est incompatible avec les règles d'octroi de la prime, notamment en ce qui concerne le respect des priorités.

Article 7

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Enregistrement des entrepreneurs – commissions provinciales (cf pages 7 et 28)

Anvers	Italiëlei 4 bus 14, 2000 Anvers	03/2032458
Brabant wallon et Région de Bruxelles-Capitale	Avenue Louise 245, 1050 Bruxelles	02/6410249 02/6410250
Flandre occidentale	G. Vincke-Dujardinstraat 4, 8000 Bruges	050/329361 à 363
Flandre orientale	Savaanstraat 11 bus 1, 9000 Gand	09/2662133 09/2662136
Hainaut	Digue des Peupliers 71, 7000 Mons	065/327328
Liège	Rue Paradis 3, 4000 Liège	04/2548866 à 869 04/2548491 04/2548914
Limbourg	Voorstraat 41-43-45, 3500 Hasselt	011/212232
Luxembourg	C.A.E. - Place des Fusillés, 6700 Arlon	063/220432 063/220202
Namur	Rue des Bourgeois 7, Bloc C 50, 5000 Namur	081/247651 081/247716

ADRESSES UTILES

Division du Logement - Service des Primes à la Restructuration

rue des Brigades d'Irlande, 1 5100 JAMBES
☎ 081/33.22.55 (de 8 h 30 à 12 h 30 tous les jours)

Centres Régionaux du Logement → pour contacter un estimateur public, agent de l'Administration :

- Centre régional du Logement de la Province de **Brabant**
rue de Nivelles, 88 1300 WAVRE
☎ 010/23.12.01 (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 des Chasseurs Ardennais, 4 6700 ARLON
☎ 063/22.55.75 (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 081/33.23.10 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 former le numéro de ☎ de la Commission provinciale d'enregistrement compétente (cf page 27), laquelle dépend du siège social de l'entreprise ou du domicile de l'entrepreneur s'il est enregistré en tant que personne physique.

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