

**13 mars 2014**

## **Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables**

Cet arrêté a été abrogé par l'arrêté du 26 mars 2015.

Il continue cependant de s'appliquer aux demandes de subsides introduites avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les articles 16, 24, 25, 26, 27 et 28 modifiés par l'article 26 du décret du 12 février 2012;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables situés dans la Région wallonne modifié par les arrêtés du 7 septembre 2000, du 27 mars 2001, du 13 décembre 2001, du 29 novembre 2007, du 31 janvier 2008, du 19 mars 2009, du 4 février 2010, du 9 septembre 2010, du 15 décembre 2011 et du 20 septembre 2012;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 30 octobre 2013;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 14 novembre 2013;

Vu l'avis 54.538/4 du Conseil d'État, donné le 29 janvier 2014 en application de l'article 84, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

Après délibération,

Arrête:

### **Art. 1<sup>er</sup>.**

Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1<sup>o</sup> Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2<sup>o</sup> administration: la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie;

3<sup>o</sup> code: le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

4<sup>o</sup> estimateur: la personne physique désignée par le Ministre au titre d'estimateur public:

a) parmi les agents de l'administration;

b) parmi les personnes désignées par la Société wallonne du Crédit social ou le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, selon que le demandeur sollicite un prêt à taux réduit auprès de l'un ou l'autre de ces organismes;

5<sup>o</sup> entrepreneur: personne qui fournit et facture au demandeur les travaux et prestations éligibles en vertu du présent arrêté;

6<sup>o</sup> revenus: les revenus imposables globalement afférents à l'avant-dernière année précédant la date de la demande, tels qu'ils apparaissent sur l'avertissement extrait de rôle ou tout certificat assimilé. Pour les personnes bénéficiant de traitements, salaires ou émoluments exempts d'impôts nationaux, le demandeur produit une attestation du débiteur de revenus mentionnant la totalité des traitements, salaires 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.

Pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, il n'est pas tenu compte des allocations familiales ou d'orphelins.

Pour la détermination des revenus visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, sont pris en considération tous les revenus du demandeur et de son ménage sur base de la composition de ménage.

Les revenus sont diminués de 1.860 euros par enfant à charge. Ce montant est adapté conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 novembre 2008, article 4, c) .

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.

## **Art. 2.**

§1<sup>er</sup>. Aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région accorde une prime aux ménages qui réhabilitent un logement améliorable.

§2. Si le demandeur ou un membre de son ménage sur base de la composition de ménage, ou un copropriétaire, introduit une nouvelle demande avant la notification d'octroi de la ou des primes précédemment sollicitées ou au cours de la période de quatre ans débutant à la date de la notification:

1° le montant de la prime visé à l'article 7, §1<sup>er</sup>, auquel il peut prétendre, ajouté à celui ou ceux de la ou des primes précédemment sollicitées, ne peut pas excéder selon les critères fixés à l'article 7, §1<sup>er</sup>, soit:

- a) 750 euros;
- b) 1.480 euros;
- c) 2.230 euros;
- d) 2.980 euros;

2° la superficie des menuiseries extérieures prise en compte en application de l'article 7, §6, ajoutée à celle prise en compte dans les dossiers précédents pour lesquels la demande a été introduite à partir du 1<sup>er</sup> mai 2010, ne peut pas dépasser 40 m<sup>2</sup>.

La demande visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est introduite pour un même logement et soit:

1° en application du présent arrêté;

2° en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

§3. Pour chaque demande de prime, le montant des travaux pris en considération est au minimum de 2.000 euros hors T.V.A., sauf si les travaux ont été exécutés, en tout ou en partie, à partir de matériaux acquis par le demandeur, mis en œuvre dans le logement, et dont l'achat est attesté par des factures dont le montant s'élève à 1.000 euros hors T.V.A minimum.

Le montant minimum de 2.000 euros visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est ramené à 1.000 euros quand il concerne des travaux de remplacement de menuiseries extérieures et à 500 euros pour les travaux visant à remédier à la présence de radon.

Le coût de l'audit énergétique visé à l'article 7, §5, n'est pas inclus dans le montant des travaux pris en considération.

§4. Pour les mêmes travaux, la prime ne peut être cumulée avec aucune autre aide octroyée par la Région wallonne.

§5. Pour quelques travaux que ce soit effectués au même logement, le demandeur ou un membre de son ménage sur base de la composition de ménage ou un copropriétaire ayant bénéficié d'une prime à la restructuration instaurée par la Région wallonne et dont la notification définitive d'octroi est postérieure au 1<sup>er</sup> décembre 1996, ne peut pas introduire une demande de prime en application du présent arrêté. Cette disposition ne s'applique pas pour les travaux de remplacement de menuiseries extérieures.

## **Art. 3.**

Tout demandeur peut faire appel à un estimateur pour déterminer les causes d'insalubrité du logement objet de la demande et les travaux permettant d'y remédier.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la réalisation d'une enquête préalable par un estimateur est obligatoire dans certains cas déterminés par le Ministre.

Lorsqu'un estimateur est intervenu en application de l'alinéa 2, l'ensemble des travaux prévus dans son rapport doivent être réalisés et facturés dans les deux ans à dater du rapport.

**Art. 4.**

A la date de la demande de prime, le demandeur:

- 1° est âgé de 18 ans au moins ou est mineur émancipé;
- 2° est titulaire d'un droit réel sur le logement objet de la demande;
- 3° consent à la visite du logement par les délégués du Ministre désignés au sein de l'administration, 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 notification définitive d'octroi.

**Art. 5.**

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; dans les douze mois de la demande, il doit être occupé à titre de résidence principale ou avoir comme vocation principale de loger un ou plusieurs étudiants.

La date de l'accusé de réception de la première demande de permis d'urbanisme du logement objet de la demande doit être antérieure au 1<sup>er</sup> décembre 1996.

Par dérogation à l'alinéa 2, en cas de division d'un logement unifamilial en plusieurs logements, chacun des logements peut faire l'objet d'une demande à condition que la superficie utilisable des pièces d'habitation qui le composent atteigne les minima fixés par le Ministre en matière d'occupation du logement et que le logement soumis à la division réponde à la condition fixée à l'alinéa 2.

**Art. 6.**

Les travaux de réhabilitation figurent dans la liste des ouvrages subsidiables établie par le Ministre.

Ne sont pas prises en considération les factures relatives à des travaux ou à la mise en œuvre de matériaux nécessitant un permis d'urbanisme en application du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie pour lesquels le permis n'a pas été délivré ou respecté.

**Art. 7.**

§1<sup>er</sup>. Sans préjudice des dispositions de l'article 2, §2, le montant de la prime est fixé de la manière suivante, sauf pour les travaux de remplacement de menuiseries extérieures, d'isolation du toit, des murs extérieurs et des planchers du logement:

- 1° 10 pour cent du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans excéder 750 euros;
- 2° pour autant que le demandeur et, le cas échéant, un ou des membres de son ménage sur base de la composition de ménage, détiennent la pleine propriété ou le plein usufruit du logement et qu'ils puissent fournir la preuve de la totalité de leurs revenus tels que définis à l'article 1<sup>er</sup>, 6°:
  - a) 20 pour cent du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans excéder 1.480 euros, si les revenus sont compris entre 20.000,01 euros et 31.000 euros quand le demandeur est isolé et entre 25.000,01 euros et 37.500 euros quand le demandeur n'est pas isolé sur base de la composition de ménage;
  - b) 30 pour cent du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans excéder 2.230 euros, si les revenus sont compris entre 10.000,01 euros et 20.000 euros quand le demandeur est isolé et entre 13.650,01 euros et 25.000 euros quand le demandeur n'est pas isolé sur base de la composition de ménage;
  - c) 40 pour cent du montant hors T.V.A. des factures prises en considération, sans excéder 2.980 euros, si les revenus ne dépassent pas 10.000 euros quand le demandeur est isolé et 13.650 euros si le demandeur n'est pas isolé sur base de la composition de ménage.

Les montants visés sous a) , b) , c) , sont adaptés conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 novembre 2008, article 4, c) .

§2. Pour le demandeur occupant personnellement le logement objet de la demande, le montant de la prime déterminé conformément au §1<sup>er</sup> est majoré de 20 pour cent par enfant à charge tel que défini à l'article 1<sup>er</sup> , 32° du code à la date de la demande.

§3. Le montant de la prime, en ce compris la majoration visée au §2 ne peut pas excéder les deux tiers du montant hors T.V.A. des factures prises en considération.

§4. Dans le cas où le demandeur effectue les travaux d'isolation de la toiture, des murs extérieurs ou des planchers du logement, le montant de la prime qui est déterminé conformément aux paragraphes 1<sup>er</sup> à 3, est majoré d'un montant qui est déterminé par les articles 5 à 8 de l'arrêté ministériel du 22 mars 2010 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie tandis que les majorations visées à l'article 6, §3 à 5, et à l'article 7, §3 et 4, sont également accordées lorsque le demandeur et, le cas échéant, un ou des membres de son ménage sur base de la composition de ménage, détiennent la pleine propriété ou le plein usufruit du logement.

§5. En cas d'isolation des murs et/ou des planchers, un audit énergétique préalable du logement, réalisé conformément à la procédure déterminée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 1<sup>er</sup> juin 2006 fixant les modalités d'agrément des auditeurs pour la réalisation d'audits énergétiques dans le secteur du logement ou par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 novembre 2012 relatif à l'audit énergétique d'un logement et l'arrêté ministériel du 15 juillet 2013 définissant les différentes catégories d'audit énergétique visées à l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 novembre 2012 relatif à l'audit énergétique d'un logement est indispensable. Dans ce cas, le montant de la prime qui est déterminé conformément aux paragraphes 1<sup>er</sup> à 4, est augmenté du coût, T.V.A. comprise, de cet audit, à concurrence des montants figurant dans le tableau ci-après:

Taux de prime	10 et 20 pour cent	30 pour cent	40 pour cent
Audit énergétique	60 pour cent avec un maximum de 360 euros	70 pour cent avec un maximum de 420 euros	80 pour cent avec un maximum de 480 euros

§6. Le montant de la prime pour les travaux de remplacement de menuiseries extérieures est réservé aux travaux exécutés par un entrepreneur et est fixé de la manière suivante en tenant compte des paramètres visés au paragraphe 1<sup>er</sup>:

Taux de prime	10 et 20 pour cent	30 pour cent	40 pour cent
Montant de la prime	45 euros/m <sup>2</sup>	50 euros/m <sup>2</sup>	60 euros/m <sup>2</sup>

La surface prise en compte est celle des baies des menuiseries extérieures placées et un maximum de 40 m<sup>2</sup> est pris en considération pour la détermination du montant de la prime. Lorsque seul le vitrage est remplacé, les dimensions extérieures des châssis ne sont pas prises en considération pour le calcul de la prime.

## Art. 8.

§1<sup>er</sup>. La demande de prime est adressée à l'administration au moyen du formulaire établi par celle-ci.

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

1° l'identification précise du logement à réhabiliter;

2° l'extrait du registre de la population établissant la composition du ménage du demandeur entre la date de la facture finale et la date de la demande;

3° une déclaration sur l'honneur attestant:

a) que la date de l'accusé de réception de la première demande de permis d'urbanisme du logement objet de la demande est antérieure au 1<sup>er</sup> décembre 1996;

b) que, dans les douze mois de la demande, le logement sera occupé à titre de résidence principale ou aura comme vocation principale de loger un ou plusieurs étudiants;

c) la nature des droits réels du demandeur sur le logement;

4° le devis détaillé des ouvrages subsidiables définis par le Ministre sauf pour les travaux réalisés en main d'œuvre personnelle;

5° les factures des ouvrages subsidiables définis par le ministre;

6° l'annexe technique dûment complétée lorsqu'elle est exigée par le ministre;

7° le rapport préalable et obligatoire conformément à l'article 3, alinéa 2, rédigé par un estimateur certifiant que le logement est reconnu améliorable et dressant la liste des travaux de réhabilitation tels que définis par le Ministre;

8° lorsque la prime est sollicitée en fonction des revenus conformément à l'article 7, §1<sup>er</sup>, 2°, ou lorsque la majoration prévue à l'article 7, §2, est sollicitée:

a) une copie de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus; à défaut, tout autre document probant permettant de déterminer la totalité des revenus de l'année de référence;

b) l'attestation ou les attestations relatives aux allocations familiales perçues par le demandeur ou les membres de son ménage sur base d'une composition de ménage, dûment complétées, en ce compris par les mentions nécessaires au bénéfice de l'application de l'article 1<sup>er</sup>, 32°, alinéa 2 du code, enfant à charge handicapé, par la Caisse d'allocation familiales, par la Caisse d'assurances sociales pour travailleurs indépendants, ou par tout autre organisme compétent;

c) pour l'application de l'article 1<sup>er</sup>, 33° du code, personne handicapée, l'attestation du Service public fédéral Sécurité sociale établissant la qualité de personne handicapée et précisant le taux de handicap reconnu.

Dans le cas où le Ministre estime que l'administration peut obtenir directement auprès de sources authentiques d'autres administrations ou organismes, les données nécessaires à l'examen de la demande, il peut dispenser le demandeur de les transmettre à l'administration.

§3. La demande de prime doit être introduite dans les quatre mois de la date de la facture finale de chaque ouvrage subsidiable mentionné dans la liste établie par le Ministre.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, dans les cas visés à l'article 3, alinéa 2, la demande de prime relative aux ouvrages déterminés dans le rapport, doit être introduite dans les quatre mois de la date de la facture finale du dernier ouvrage réalisé.

Lorsque la demande est introduite plus de cinquante jours après la date de la facture finale des ouvrages subsidiables et qu'elle est incomplète ou nécessite des pièces justificatives jugées indispensables à la compréhension ou à la vérification des éléments contenus dans le dossier, le demandeur dispose, pour notifier l'ensemble des informations requises, d'un délai de septante jours prenant cours le lendemain de la date de l'envoi de l'avis de réception visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 26 du code.

Le défaut de notification de l'ensemble des informations demandées dans les délais prescrits à l'alinéa 1<sup>er</sup> et à l'alinéa 2, entraîne le rejet du dossier ou à défaut de notification des pièces sollicitées au 8°, le refus d'une prime d'un montant supérieur à celui fixé à l'article 7, §1<sup>er</sup>, 1°.

§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, les éléments réclamés visés au paragraphe 4, alinéa 2, rendant la demande complète.

## **Art. 9.**

L'administration peut demander la réalisation d'une enquête par un estimateur destinée à confirmer la conformité des travaux réalisés aux exigences de la réglementation.

Lorsque l'administration décide de réaliser une enquête conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, elle notifie au demandeur sa décision définitive d'octroi détaillant le calcul du montant de la prime à lui verser, ou l'informe des motifs pour lesquels la notification ne lui est pas délivrée dans les trois mois de la réception du rapport d'enquête.

Lorsque l'estimateur constate que tous les travaux facturés n'ont pas été réalisés ou que le travail presté n'a pas abouti à la suppression du facteur d'insalubrité concerné, l'administration peut accorder une prolongation du délai d'exécution des travaux d'une durée maximale de douze mois.

#### **Art. 10.**

Dans les trois mois de la date de la demande, l'administration notifie au demandeur sa décision définitive d'octroi détaillant le calcul du montant de la prime octroyée, ou l'informe des motifs pour lesquels la notification ne lui est pas délivrée, sauf le cas prévu à l'article 9, alinéa 2.

Si le demandeur n'a pas bénéficié de la prime prévue à l'article 7, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, §4 et §6, ou d'une des majorations visées à l'article 7, §2, §4 et §5, qu'il estime être en droit de revendiquer, il fait parvenir à l'administration tout document établissant le droit à cette prime ou à cette majoration au plus tard un mois après l'envoi de la notification visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou à l'article 9, alinéa 2.

Le recours prévu à l'article 27 du code est introduit auprès du Ministre par un courrier motivé à l'administration.

#### **Art. 11.**

Les prestations de l'estimateur sont gratuites.

L'estimateur ne peut pas agir en cette qualité pour sa propre demande de prime, ni pour celle d'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclusivement.

Les travaux de réhabilitation ne peuvent pas être exécutés par une entreprise dans laquelle l'estimateur a un intérêt personnel soit directement, soit indirectement.

#### **Art. 12.**

Le bénéficiaire d'une prime est tenu de la rembourser:

1<sup>o</sup> lorsqu'il s'avère, au terme du contrôle visé à l'article 4, 3<sup>o</sup>, que les conditions d'octroi n'ont pas été respectées;

2<sup>o</sup> en cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue d'obtenir la prime ou toute majoration de prime accordée par le présent arrêté.

Le recours prévu à l'article 28 du code est introduit auprès du Ministre par un courrier motivé à l'administration.

Le recouvrement est exécuté à l'initiative de l'administration, par le Département de la Trésorerie de la Direction générale transversale Budget, Logistique et Technologies de l'Information et de la Communication du Service public de Wallonie.

#### **Art. 13.**

L'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables situés dans la Région wallonne, modifié par les arrêtés du 7 septembre 2000, du 27 mars 2001, du 13 décembre 2001, du 29 novembre 2007, du 31 janvier 2008, du 19 mars 2009, du 4 février 2010, du 9 septembre 2010, du 15 décembre 2011 et du 20 septembre 2012 est abrogé.

À titre transitoire, l'arrêté visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> reste applicable aux demandes de primes introduites antérieurement à son abrogation.

Si le demandeur ou un membre de son ménage sur base de la composition de ménage, ou un copropriétaire, introduit une nouvelle demande avant la notification d'octroi de la ou des primes précédemment sollicitées sur base de l'arrêté visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou au cours de la période de quatre ans débutant à la date de la notification octroyée sur la base de l'arrêté visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les limites fixées à l'article 2, §2, sont applicables.

#### **Art. 14.**

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

**Art. 15.**

Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 13 mars 2014.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET