

Construire & habiter

Financement



Un aperçu d'informations rédigé par le bureau du citoyen

Klötzerbahn 8 – 4700 Eupen
Tel. 087/55.77.43 – Fax. 087/74.26.83
Mail : stoffels.edmund@skynet.be

Éditeur responsable : Edmund Stoffels, Député wallon

Financement

Introduction – avant propos

Primes de la Région wallonne

- Revenu de référence
- Prime à la réhabilitation
- La prime à la restructuration
- Prime à l'embellissement
- La prime à l'acquisition
- Prime à la construction
- Prime à la démolition

Les primes des communes

Les crédits en général

- Comment éviter d'être guidé sur du verglas ?
- Crédits de la Région wallonne
- Prêts hypothécaires sociaux
- Fonds de logement pour familles nombreuses
- Crédits de la Province de Liège

Aides pour les crédits hypothécaires

- « Prêt jeune »
- Assurance gratuite contre la perte des revenus
- Garantie de la Région wallonne

Introduction – avant propos

Toutes les informations se rapportent au logement, qui est habité par vous en tant que résidence principale. Les informations présentes ne valent pas pour des résidences secondaires ou de vacances.

Les informations présentes s'appuient sur des sources de nature différentes. Il s'agit d'une part :

- Du ministère de la Région wallonne, section du logement.
- Du ministère de la Région Germanophone.
- Des services de travaux publics des différentes communes.
- De la société wallonne de crédit.
- Des fonds du logement pour les familles nombreuses.
- Du service social de la Province de Liège.

Et d'autre part, le ministère fédéral des finances.

Il est évident que les publications présentes ne vous donnent qu'un aperçu des informations, que vous devez connaître, pour faire une demande. Vous recevrez les informations détaillées aux services organisés en la matière.

Ci-dessous les adresses :

Pour les primes de la Région wallonne :

Bureau d'informations et d'accueil de la région wallonne
Gospert 2 – 4700 Eupen
Tel. 087/59.65.20 – Fax. : 087/59.65.30
E-Mail.: p.delhaes@mrw.wallonie.be, v.joppen@mrw.wallonie.be, AF.Thierie@mrw.wallonie.be

Pour les crédits de la Région wallonne :

CREDIT SOCIAL LOGEMENT
4800 Verviers – Place du Martyr 51/B5 (mardi-mercredi-jeudi l'avant-midi ou sur rdv.)
Tel. 087/33.97.66 – Fax. : 087/31.45.20 – Mail : gcs2224@swcs.be
4700 Eupen – Gospert 2 (vendredis ou sur rdv.)
Tel. :087/59.65.25 – Fax. :087/59.65.30 – Mail : p.delhaes@mrw.wallonie.be

SOCIETE DE CREDIT POUR HABITATIONS SOCIALES SA
4960 Malmédy – ruedes Arsilliers 26 (la journée ou le soir sur rdv.)
Tel.:080/33.06.25 – Fax.: 080/33.06.56 – GSM: 0477/24.13.80
E-Mail : luc.kuckartz@skynet.be - scs.malmedy@yucom.be

fonds de logement pour familles nombreuses
Rue Jonfosse, 62 – 4000 Liège
Tel. 04/253.12.98 – Fax. 04/252.99.51
E-Mail : Octroiprets.Liège@flw.be
Service détaché : Gospert 2 à 4700 Eupen
Tel. 087/59.65.20 – Fax. 087/59.65.30
E-Mail : p.delhaes@mrw.wallonie.be

Pour les crédits de la Province de Liège

Province de Liège – affaires sociales (bureau 211 et 212)
Place de la République Française, 1 – 4000 Liège
Tel. : 04/220.21.00 – Fax. 04/220.21.01
E-Mail : interventions.sociales@prov-liège.be

Primes de la région wallonne

Source : www.wallonie.be

Revenu de référence

Pour les primes de la Région wallonne, il est nécessaire de calculer un revenu de référence. Ci-dessous la formule :

- considérez la composition de votre ménage à la date de la demande : célibataire ou couple (marié ou pas) ;
- considérez le montant global des revenus ménagers soumis à l'impôt d'avant 2 ans ;
- déduisez 1.860 euros par enfants à charge (aussi pour les enfants à naître mais qui ne sont pas encore nés) ou par membre handicapé de la famille ;
- Le résultat de ce calcul est votre revenu de référence.

Prime à la réhabilitation

Il existe une prime à la réhabilitation pour les propriétaires et pour les locataires. Ci-dessous nous informons sur ces primes à la réhabilitation pour propriétaires. Si cependant vous êtes un locataire, nous vous prions de téléphoner au *Bürgerbüro* : 087/55.77.43.

La prime à la réhabilitation est une aide financière qui peut être obtenue auprès de la région wallonne pour entreprendre des travaux qui améliorent un logement.

Quand avez-vous droit à cette prime ?

L'auteur de la demande : pour avoir le droit à cette prime à la réhabilitation, vous devez être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé. Vous devez aussi avoir un droit réel sur le logement à réhabilité (être propriétaire, copropriétaire, usufruitier, nu-propriétaire,...).

Le logement : le logement doit être situé en Wallonie ; être reconnu améliorable par un estimateur et avoir été occupé pour la première fois au moins 15 ans avant le premier de l'année de la demande, sauf si le logement est surpeuplé et que vous comptez y remédier.

Qu'est ce qu'un estimateur ?

Il existe des estimateurs publics et des estimateurs privés, dont on peut connaître leurs noms et adresses par l'administration et dans les services de consultations.

Les rémunérations d'un estimateur privé ne peuvent dépasser 250 euros hors TVA. L'estimateur ne peut prétendre à la moitié des rémunérations, qu'après que la déclaration d'achèvement des travaux à été rempli.

N.B. : si vous n'occupez pas vous même le logement ou que vous effectuez certains travaux en main d'oeuvre personnelle, vous êtes tenu de faire appel à un estimateur public.

Vous pouvez contacter l'estimateur public à l'adresse suivante :

Comité régional pour le logement de la Province de Liège
Montagne Sainte Walburge 2 – 4000 Liège
Tel. 04/224.54.11 (mardi et jeudi de 9 – 12h et de 14 – 16h)

Les travaux suivants peuvent être subventionnés :

- TOITURE (remplacement de la couverture ; appropriation de la charpente ; remplacement d'éléments d'évacuations des eaux pluviales ; éclairages naturels et aérations des combles).
- MURS (assèchement ; reconstruction ou renforcement).
- MENUISERIE EXTERIEURE (remplacement de portes et châssis, vitrage y-compris).

- SOLS (remplacement des planchers et supports ; remplacement des airs de circulation, plinthes ycompris).
- ECLAIRAGE NATUREL ET VENTILATION (mise en conformité)
- SECURITE (appropriation des installations d'électricité et de gaz ; remplacement d'escalier intérieur ; gainage de corps de cheminée).
- HYGIENE (amenée d'eau potable dans la cuisine ; installation d'un système d'égouttage des eaux usées ou remplacement total du système existant ; Installation d'un WC à chasse ; installation d'une première salle de bain).
- SURPEUPLEMENT (augmentation de la superficie habitable ou du nombre de pièces d'habitation en fonction des critères fixés par la réglementation).
- ACCES (aménagement d'accès à la voirie public distinct de la partie commerciale).
- MERULE (élimination de la mérule).
- RADON (installation de tout dispositif assurant la ventilation à l'air libre des caves et/ou vides ventilés pour remédier à une concentration trop importante de radon).

N.B. : les travaux d'ISOLATION peuvent être subventionnés si :

- isolation des parois associée à des travaux d'assainissement de celle-ci ;
- placement de double vitrage uniquement en cas de prime pour les châssis.

Les travaux doivent être couverts par des factures, qui ont été placés par des entreprises répertoriées du secteur de la construction.

Les travaux à entreprendre doivent être couverts par un montant minimum de 2.000 euros de facture hors TVA ou par 1.000 euros de facture d'achats de matériaux hors TVA, si vous effectuez des travaux de moins de 2.000 euros, en tout ou en partie vous-même.

Quels engagements prenez-vous ?

Vous vous engagez pour une période de 5 ans (10 si vous bénéficiez de la majoration achat) : à ne pas céder vos droits sur le logement et à respecter l'un des engagements suivants : soit à l'occuper à titre principal et ne pas exercer d'activité professionnelle en dehors des locaux initialement prévus, soit à le louer à titre de résidence principale, soit encore à le mettre gratuitement à la disposition d'un parent au 1er ou au 2ème degré (père, mère, frères, soeurs, grands-parents, enfants).

LA PRIME DE BASE

20% du montant des factures hors TVA, avec un maximum de 1.480 euros. La prime de base peut être supérieure dans les cas suivants :

Type de ménage	40% des factures HTVA avec un Maximum de 2.980 euros	30% des factures avec maximum de 2.230 euros
Isolé plein propriétaire occupant le logement	Si le revenu de référence est inférieur ou égal à 10.000,00 euros	Si le revenu de référence est compris entre 10.000,01 euros et 20.000,00 euros
Couple plein propriétaire occupant le logement	Si le revenu de référence est inférieur ou égal à 13.650,00 euros	Si le revenu de référence est compris entre 13.650,01 euros et 25.000,00 euros

LES MAJORATIONS

Si vous occupez vous-même le logement, la prime est majorée de:

- +20 % du montant de base par enfant à charge,
- +20 % du montant de base par enfant né dans les 300 jours suivant la date de la demande,
- +20 % du montant de base par membre du ménage atteint d'un handicap,

La localisation de votre logement peut donner droit à une majoration de +50 % du montant de base :

- en zone urbaine ou rurale protégée,
- dans un périmètre de rénovation urbaine,
- dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection du patrimoine culturel immobilier,
- dans une zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.).

Si vous choisissez un estimateur privé, vous récupérez également la moitié de ses honoraires.

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

Si vous achetez un logement situé dans une zone d'initiative privilégiée (ZIP)

- sans avoir bénéficié, pour l'achat de ce logement, d'un prêt octroyé par la SWCS ou le FLFNW
- pour l'occuper vous-même à titre principal pendant 10 ans
- sans être déjà propriétaire d'un autre logement
- et que votre demande est introduite dans les 2 ans de l'achat

Votre prime sera majorée d'un supplément, équivalent à 12 % du prix d'achat du logement, avec un maximum de 2.480 EUR.

Mais au total, votre prime ne peut excéder 4/5 du montant des factures prises en compte.

Comme la prime ainsi calculée est supérieure à 4/5 du montant des factures prises en compte, elle sera réduite à 8.000 euros.

Où se renseigner, comment faire ?

Procurez-vous les formulaires à l'Administration du logement, dans les info-conseils logement et dans les centres d'information et d'accueil.

Faite appel à un estimateur qui, après visite du logement, établira, avec vous, la liste des travaux à subsidier.

Complétez scrupuleusement les formulaires et envoyez le dossier complet à l'administration du logement.

L'administration vous envoie un avis de réception et ensuite, si la demande est recevable, une notification de recevabilité.

Ce n'est qu'à ce moment là que les travaux peuvent commencer. Vous disposez alors d'un délai de deux ans pour les terminer.

A la fin des travaux, faite à nouveau appel à l'estimateur, qui établira la déclaration d'achèvement des travaux. Le dossier est alors complet, la prime vous sera versée.

Où puis-je me procurer un formulaire de demande ?

- dans les centres d'informations et d'accueil de la région wallonne.
- ou sur <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsfr.htm#cons> (français)
- ou sur <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsAll.htm> (allemand)

Les formulaires de demande sont disponibles en français et en allemand.

Pour plus d'informations, consultez : B. WANUFEL rehabilitation.log.dgatlp@mrw.wallonie.be 081/33.22.55 ou <http://formulaires.wallonie.be/Formulaires/NoticeReha03.pdf>

La prime à la restructuration

C'est une aide financière qui peut être obtenue auprès de la Région wallonne, pour :

- des transformations importantes réalisées dans un logement améliorable,
- la création d'un logement à partir d'un bâtiment à usage non résidentiel (garage, grange, atelier, école, etc.).

Quand avez-vous droit à cette prime ?

Pour bénéficier de la prime à la restructuration, vous devez être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé. Vous devez avoir un droit réel sur l'immeuble (être propriétaire, copropriétaire, usufruitier, nu-propriétaire,...). De plus, vous, votre conjoint, votre compagnon ou votre compagne ne pouvez être propriétaires ou usufruitiers, seul ou ensemble, de la totalité d'un autre logement, ni l'avoir été pendant les 2 ans qui précèdent la date de la demande (sauf d'un logement non améliorable ou inhabitable).

A quelles conditions doivent répondre les travaux ?

Le montant minimum des travaux doit atteindre 5.000 euros hors TVA. Ils seront exécutés dans un délai de trois ans à dater de la notification de recevabilité de votre demande. A la fin des travaux, l'immeuble doit être parfaitement salubre et répondre à des conditions techniques précises.

Quels engagements prenez-vous ?

Vous vous engagez pour une période de 10 ans : à occuper le logement à titre principal et ne pas exercer d'activité professionnelle en dehors des locaux initialement prévus, à ne pas le céder, ni le louer en tout ou en partie, à réserver au logement la majeure partie de l'immeuble.

Montant de la prime ?

La prime ne dépasse jamais les 2/3 du montant hors TVA des factures prises en considération.

LA PRIME DE BASE

La prime de base est de 20% du montant des factures hors TVA avec un maximum de 1.985 EUR. La prime de base peut être supérieure dans les cas suivants :

Type de ménage	40% des factures HTVA avec un maximum de 3.970 euros	30% des factures HTVA avec un maximum de 2.980 euros
Isolé plein propriétaire	Si le <u>revenu de référence</u> est inférieur ou égal à 10.000,00 euros	Si le <u>revenu de référence</u> est compris entre 10.000,01 euros et 20.000,00 euros
Couple Pleine propriétaire	Si le <u>revenu de référence</u> est inférieur ou égale à 13.650,00 euros	Si le <u>revenu de référence</u> est compris entre 13.650,01 euros et 25.000,00 euros

LES MAJORATIONS

La prime de base est majorée de :

- 20 % du montant de base par enfant à charge,
- 20 % du montant de base par enfant né dans les 300 jours suivant la date de la demande,
- 20 % du montant de base par membre du ménage atteint d'un handicap,
- 50 % du montant de base si le logement est situé en zone urbaine ou rurale protégée, dans un périmètre de rénovation urbaine dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection du patrimoine culturel immobilier dans une zone d'initiative privilégiée telle que définie par le Gouvernement wallon.

Où se renseigner, comment faire ?

Procurez-vous les formulaires à l'administration du logement de la Région wallonne, dans les info-conseils et dans les centres d'information et d'accueil.

Adressez-vous à l'administration communale du ressort du bâtiment à restructurer pour l'obtention éventuelle d'un permis d'urbanisme.

Faites appel à un agent de l'administration du logement (estimateur) qui établira un relevé des travaux. Ceux-ci peuvent débuter dès l'établissement de ce relevé.

Vous pouvez contacter le taxateur à l'adresse :

Comité régional du logement de la Province de Liège
Montagne Sainte Walburge 2 – 4000 Liège
Tel. 04/224.54.11 (mardi et jeudi de 9-12h et de 14-16h)

Complétez scrupuleusement les formulaires et envoyez le dossier complet, à l'administration du logement. La demande doit impérativement être introduite dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis d'urbanisme.

A la fin des travaux, faites à nouveau appel à l'agent de l'administration, qui établira la déclaration d'achèvement des travaux.

Votre dossier est alors complet. La prime vous sera versée.

Où puis-je me procurer un formulaire de demande ?

- dans les centres d'informations et d'accueil de la région wallonne.
- ou sur [http : //mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsfr.htm#cons](http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsfr.htm#cons) (français)
- ou sur [http : //mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsAll.htm](http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsAll.htm) (allemand)

Les formulaires de demande sont disponibles en français et en allemand.

Pour plus d'informations, consultez : E. DEFOUR e.defour@mrw.wallonie.be 081/33.22.55 ou <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Forms/Log/dap/restruc/NotRestruc.pdf>

Prime à l'embellissement

Source : <http://wallex.wallonie.be/wallexII?PAGEDYN=SIGNDOC&CODE=173645&IDREV=1>

Le ministre peut octroyer à l'auteur de la demande (personne naturelle ou personne juridique) une aide à la rénovation et à l'embellissement extérieur d'un immeuble d'habitation, à condition :

- d'avoir été construit avant l'année 1945 ;
- d'être destiné, en ordre principal, à l'habitation ;
- si les travaux d'embellissements font partie d'une transformation d'un bâtiment, qui serviront à l'habitation,
- ou si les travaux d'embellissements concernent l'entrée de l'habitation (séparée des autres entrées),
- si l'habitation appartient à l'inventaire du patrimoine, c'est-à-dire se trouve à l'intérieure d'une zone urbaine ou rurale protégée; ou qui appartient à un complexe architectonique, c'est-à-dire à l'intérieure de la zone de protection d'un patrimoine culturel ; ou se trouve à l'intérieur d'un lieu classé ; ou se trouve à l'intérieur d'une zone ZIP, c'est-à-dire une zone de rénovation de la ville,
- si l(es) habitation(s) qui se trouve(nt) dans l'immeuble d'habitation ne peut pas être en nécessité d'assainissement, c'est-à-dire assaini et par cela rendu habitable.

Pour savoir si votre habitation appartient à l'inventaire du patrimoine, c'est-à-dire se trouve à l'intérieur d'une zone protégée urbaine ou rurale ; ou appartient à un complexe architectonique, c'est-à-dire à l'intérieure de la zone de protection d'un patrimoine culturel ; ou se trouve à l'intérieur d'un lieu classé ; ou encore se trouve à l'intérieur d'une zone ZIP, c'est-à-dire une zone de rénovation de la ville, adressez vous aux centres d'informations et d'accueils de la région wallonne.

Somme minimum ?

Le montant des travaux pris en considération s'élève à un minimum de 1.500 euros hors TVA (matériel et travail d'une entreprise, qui est répertoriée dans le secteur de la construction) ou de minimum 750 euros excepté TVA

(matériel et prestation personnelle). Les factures feront l'objet de preuves à l'appuis.

Les travaux subventionnés ?

Les travaux de rénovations ou d'embellissements d'immeubles d'habitations peuvent se rapporter à un ou plusieurs éléments extérieurs de l'immeuble :

- la remise en état de propreté des façades et pignons
le nettoyage ou le rejointoiment des maçonneries,
l'application de peinture, d'enduit ou de crépi,
le remplacement de bardages ou de couverture d'ardoises naturelles ou artificielles ou de tuiles,
en fonction des caractéristiques locales à maintenir ou à restituer,
- la remise en état ou la restitution de murs de clôture ou de soutènement dont la tonalité des matériaux s'harmonise avec les caractéristiques locales à maintenir ou à restituer ;
- le cas échéant, soit le nettoyage de châssis ou l'application de peinture, soit la restitution, en tout ou en partie, des châssis d'origine pour autant qu'ils soient concomitants à l'un des actes visés au 1^o ;
- le percement ou l'agrandissement de baies ainsi que la restitution de baies d'origine en vue de créer ou de rétablir un ensemble de baies caractérisé par une dominante verticale ;
- la restitution ou la pose d'une toiture dont la pente et la tonalité s'harmonisent avec les caractéristiques locales à maintenir ou à restituer et qui ne comprennent ni débordements marquants ni éléments saillants ;
- la pose d'enseignes non lumineuses ;
- la pose ou le remplacement d'affiches de publicité ou procédés (...)

Montant de la prime ?

Le montant de l'aide s'élève à 50% du montant des travaux subsidiables (hors TVA). L'aide est plafonnée à 5.000 euros, voire 7.500 euros pour les aménagements de façades pour les besoins commerciaux et qui comprennent un accès au logement distinct des locaux non destinés au logement.

Où puis-je me procurer un formulaire de demande ?

- dans les centres d'informations et d'accueil de la Région wallonne.
- ou sur http://formulaires.wallonie.be/pa0204_13.htm (français)

Les formulaires de demande sont disponibles en français et en allemand.
Plus d'informations sur : Mr. HAINE m.haine@mrw.wallonie.be 081/33.24.36

La prime à l'acquisition

C'est une aide financière, d'un montant forfaitaire de 745 euros, qui peut être obtenue auprès de la Région wallonne, pour un logement - existant ou neuf - acheté dans le secteur public et, bien sûr, situé en Wallonie. Il s'agit, par exemple, d'une maison vendue par une société de logement social, par une commune, par un C.P.A.S., par la Poste, par la S.N.C.B., ...

Quand avez-vous droit à cette prime ?

Le demandeur doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé. De plus, le demandeur, son conjoint ou son compagnon ou sa compagne ou autres copropriétaires du logement acheté ne peuvent être propriétaires ou usufruitiers, seul ou ensemble, de la totalité d'un autre logement, ni l'avoir été pendant les 2 ans qui précèdent la date de la demande (sauf logement non améliorable ou inhabitable). Le demandeur doit également remplir des conditions de revenus (voir page 2) : le revenu ne peut pas dépasser les 31.000 euros pour un isolé, 37.500 euros pour un couple et 1.860 euros par enfant à charge ou à naître ainsi que pour chaque personne handicapée faisant partie de la famille.

Quels engagements prenez-vous ?

Vous devez vous engager pour une période de 10 ans :

- à occuper le logement à titre principal,

- à ne pas le céder, ni le louer en tout ou en partie,
- à respecter, en cas de transformations, les conditions techniques prévues,
- à ne pas exercer d'activité professionnelle en dehors des locaux initialement prévus,
- à consentir à la visite du logement par les délégués du Ministre.

Plus important encore que la prime pourrait être la réduction des droits d'enregistrements.

Où puis-je me procurer un formulaire de demande ?

- dans les centres d'informations et d'accueil de la région wallonne.
- ou sur <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsfr.htm#cons> (français)
- ou sur <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsAll.htm> (allemand)
-

Les formulaires de demande sont disponibles en français et en allemand.

Plus d'informations sur :

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Forms/Log/dap/acquisition/Erwerbs/ERWERBSErkl.pdf> ou chez J.ORBAN f.orban@mrw.wallonie.be 081/33.22.33

Prime à la construction

C'est une aide financière, qui peut être obtenue auprès de la Région wallonne, pour :

- la démolition d'un logement non améliorable et la reconstitution d'un logement sur la même parcelle ;
- la construction ou l'acquisition, auprès du secteur privé, à l'intérieur d'un noyau d'habitat, d'un logement neuf. (soit d'une maison unifamiliale, soit d'un appartement). Sur une longueur de route de 100m, il doit y avoir déjà, pour les auteurs de la demande, 7 bâtiments installés, par exemple, des magasins, des habitations, des bureaux,... Sur un lotissement, il suffit que sur une longueur de route de 100m il y ait 8 parcelles bâtissables.

Si vous êtes intéressés par ce sujet, veuillez contacter le numéro suivant : 087/55.77.43

Où puis-je me procurer un formulaire de demande ?

- dans les centres d'informations et d'accueil de la région wallonne.
- ou sur <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsfr.htm#cons> (français)
- ou sur <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsAll.htm> (allemand)

Les formulaires de demande sont disponibles en français et en allemand.

Plus d'informations sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Forms/Log/dap/construction/al/2BAUErkl.pdf> c'est-à-dire à l'adresse de F. ORBAN f.orban@mrw.wallonie.be 081/33.22.33

Les communautés accordent également des primes à la construction : lisez pour cela le chapitre « *Les primes des communautés* ».

Prime à la démolition

C'est une aide financière qui peut être obtenue auprès de la Région wallonne, pour entreprendre des travaux de démolition d'une habitation non améliorable.

Pour bénéficier de la prime de démolition vous devez être propriétaire ou co-propriétaire de l'habitation. Pour obtenir cette prime, il faut pouvoir répondre aux conditions suivantes :

- l'habitation doit avoir été habitée lors des 3 dernières années précédant la demande pendant au moins 6 mois
- l'habitation ne peut pas avoir été acquis pendant les 3 ans avant la date de la demande, sauf pour y

construire un nouveau logement correspondant aux critères soit de la prime à la construction soit de la garantie octroyée par la R.W.

- l'habitation ne peut avoir été utilisée à d'autres fins que l'habitation.
- le montant de la prime de la démolition comprend 40 % du prix des travaux de démolition, TVA non comprise. La prime ne peut pas dépasser les 1.983,15 euros.

Attention : il faut d'abord se procurer une autorisation de démolition (urbanisme) avant d'entreprendre les travaux. Vous disposez alors d'un délai de deux ans, après la demande, pour les réaliser.

Où puis-je me procurer un formulaire de demande ?

- dans les centres d'informations et d'accueil de la région wallonne.
- ou sur <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsfr.htm#cons> (français)
- ou sur <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/formsAll.htm> (allemand)

Les formulaires de demande sont disponibles en français et en allemand.

Plus d'informations sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Forms/Log/dap/Demol/ABRISS.pdf>

Les primes de la Communauté Germanophone

Source et informations :

Service pour personnes handicapées de langue allemande

Rue d'Aix 69-71 – 4780 St Vith (Belgique)

Tel. +32 (0) 80/22 91 11 – Fax. : +32 (0) 80/22 90 98

E-Mail : info@dpb.be

Vous êtes invalide et voulez construire ou adapter votre habitation ?

Prenez-vous le temps et songez minutieusement à vos projets. A côté du financement bien réfléchi, vous devriez également prêter attention à une accessibilité conforme aux standards actuels.

Ce n'est pas seulement les handicapés qui ont plus facile avec des chambres généreusement façonnées et des largeurs de portes de minimum 90 cm : les vieilles personnes aussi, ont plus facile, si les cuisines, la salle de bain, la chambre à couché et le salon se situent au rez-de-chaussée. Nous seront tous un jour vieux et peut être aussi handicapé.

Celui qui occupe un appartement à étage, devrait réfléchir à un ascenseur adapté pour chaise roulante.

Conseil pour immeuble neuf : (http://www.dpb.be/03_privater_bereich/neubautipps.html)

L'adaptation de l'habitation : (http://www.dpb.be/03_privater_bereich/Wohnungsanpassung.html)

Pour des raisons médicales (maladies), d'accident ou encore d'infirmité due à l'âge, il peut toutefois devenir essentiel d'adapter l'habitation ou la maison aux besoins d'une personne handicapée. Dans ce cas-ci nous parlons d'adaptation au logement.

La personne doit être enregistrée dans les Service pour personnes handicapées de langue allemande. Une délibération détaillée aura lieu.

A) Les conditions :

- a) L'handicap doit justifier l'adaptation ou la transformation.
- b) Les réglementations pour l'aménagement du territoire et l'urbanisme doivent être respectées.
- c) L'handicapé ou son représentant légal doit être le propriétaire de l'habitation ou, dans l'autre cas, doit avoir reçu des garanties déterminées en rapport avec la durée des relations de loyer.
- d) L'aménagement doit correspondre de manière fonctionnelle au projet poursuivi et offrir à l'handicapé un maximum d'indépendance. Il faut donc respecter un certain nombre de normes techniques, analysées par les bureaux de service.

B) Les modalités :

- La participation des bureaux de service ne prend en compte que les frais supplémentaires conditionnés par l'handicap.
- D'autres dispositions légales en matière de construction de logement et en particulier les avantages prévus dans ceux-ci pour les handicapés (par ex. : aide public de la province ou de la région,...) doivent également être pris en compte.
- La participation ne peut pas dépasser une certaine somme. Cette somme est déterminée annuellement par le conseil d'administration.

C) La nécessité d'un ascenseur ou d'un mono-lift sera démontrée sur base des informations médicales ainsi que de la décoration du logement. Les installations prévues doivent offrir toutes les garanties de sécurité. L'handicapé ou son représentant légal doit être le propriétaire du logement ou, dans l'autre cas, doit avoir reçu des garanties déterminées en rapport avec la durée des relations de loyer.

Les bureaux de service pour les personnes handicapées (080/229.111) est l'interlocuteur pour les adaptations du logement pour des raisons d'handicap et vous aident, sous certaines conditions, lorsque, pour des raisons de vieillesse, vous voulez adapter votre logement.

Les primes des communes

Les différentes communes accordent des aides supplémentaires pour des logements neufs ou l'acquisition avec assainissement de bâtiments anciens ou pour des adaptations de logement (par ex. : pour les personnes âgées et les handicapés). Ci-dessous un petit aperçu.

Pour des informations détaillées, adressez-vous directement à la commune.

	Assainissement de bâtiments anciens	Assainissement de bâtiments anciens	Adaptation de logement
Sud de la communauté germanophone			
Amblève	2.500 €	1.240 €	
Burg - Reuland			
Büllingen	10% (max. 2.500 €)	750 €	
Bütgenbach	5%	750 €	
Sankt Vith		750 €	
Sud (francophone)de l'arrondissement de Verviers			
Malmédy		2.000 €	
Waimes			
Stavelot			
Trois Ponts	125 €/enfant	1240 €	
Lierneux			
Stoumont			
Nord de la communauté germanophone			
Eupen			
La Calamine	50% des factures (HTVA)		
Raeren			
Lontzen			
Centre (francophone)de l'arrondissement de Verviers			
Spa			
Theux			
Pepinster			
Olné			
Herve			
Dison			
Verviers			
Jalhay			
Nord (francophone) de l'arrondissement de Verviers			
Plombières	125 €		
Welkenraedt		371 €	

Thimister-Clermont		500 € + 50 €/ enfant	
Aubel			
Dolhain-Limbourg			
Baelen			

Les crédits en général

Comment éviter d'être guidé sur du verglas ?

Source : Budget & Droits

N'hésitez pas, à comparer entre elles, les différentes offres de crédits et jouez en votre faveur avec la concurrence entre les offrants. Vous allez profiter de cela pendant 10, 15, 20 ans tous les mois ou alors pas du tout.

Attention : le taux d'intérêt seul ne donne pas de renseignements détaillés sur les frais des crédits. Les autres conditions de crédit sont aussi importantes.

Si vous ne comprenez pas certains concepts, renseignez-vous auprès du centre de protection du consommateur, de préférence avant la signature du contrat de crédit. Demander ne coûte rien, ne pas demander peut s'avérer cher.

1. Comment calcule-t-on sa capacité, à payer ses mensualités ?

Prenez comme point de départ, la somme que vous pouvez épargner en un mois, retirez de celle-ci un montant des économies éventuelles. La somme ainsi calculée correspond environ à ce que vous pouvez payer à des acomptes. Celui-ci ne devrait pas s'élever à plus d'1/3 de vos revenus.

2. Je peux payer 500 euros par mois pour les acomptes. A combien peut maintenant s'élever le crédit ?

Ca dépend du taux d'intérêt, mais aussi de la durée du crédit et ainsi indirectement de son âge. Songez à ce que dans 10, 15 ou 20 ans, votre situation familiale sera différente. Il se peut, par exemple, que vous aillez besoin de plus d'argent, parce que vos enfants étudient. Un exemple, de la hauteur que le crédit peut avoir, si les paiements échelonnés ne devaient pas dépasser les 500 euros (avec un taux d'intérêt de 5 %) :

- durée de validité 10 ans : 46.983 euros
- durée de validité 15 ans : 63.155 euros
- durée de validité 20 ans : 75.827 euros

3. Puis-je négocier lors du crédit ?

Bien entendu, vous devriez le faire – et même de manière conséquente. Le sourire du courtier du crédit se payera cash tant que vous n'avez pas utilisé toutes vos marges de négociation. C'est pourquoi vous devriez prendre différentes propositions de crédit et les comparer entre elles.

Comme votre banque actuelle part du principe que vous êtes déjà client et que d'autres banques, voudraient vous avoir comme nouveau client, vous devriez tirer à votre avantage cette concurrence entre les banques. Si vous manquez une chance, lors d'une négociation de crédit, vous allez vous mordre les doigts pendant la durée totale du crédit.

4. Crédit classique ou crédit sur base d'une assurance vie ?

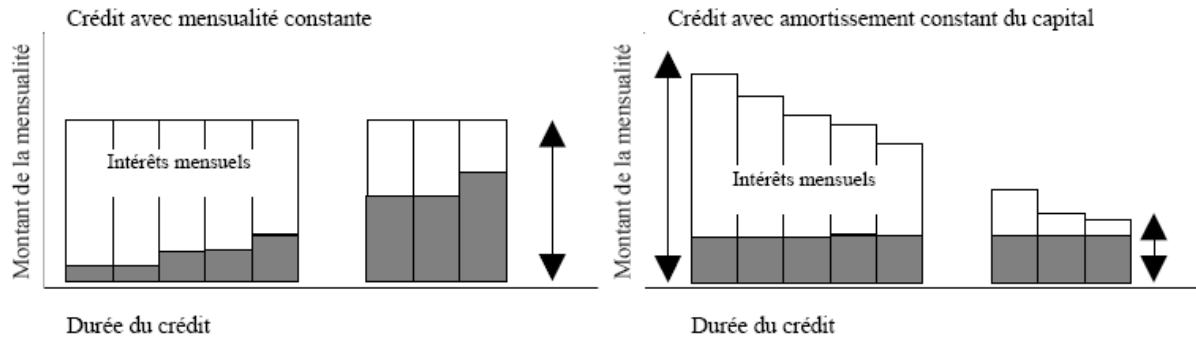
Les consommateurs disent de manière tout à fait explicite qu'un crédit classique est le meilleur crédit, à moins que la différence des intérêts ne se trouve à minimum 2 %.

5. Dois-je choisir un crédit avec des acomptes constants ou un crédit avec remboursement constant du capital ?

Lors d'un crédit avec des acomptes constants, vous payez au début beaucoup d'intérêts et recevez peu de capital de retour. Avantage : le contrat reste le même pendant la durée totale du crédit. Désavantage : après les

premières années le solde restant dû reste encore très élevé. Comme le capital qui reste dû après les premières années est encore très élevé, cela peut conduire à une complication plus grande.

Lors d'un crédit avec remboursement constant du capital vous payez dès le début un montant plus élevé du capital emprunté de retour. Avantage : votre reliquat de la dette diminue plus rapidement. Désavantage : les mensualités sont au début plus élevées, mais diminuent d'année en année et sont à la fin plus petites que lors d'une formule de crédit avec mensualités constantes.



Le test achat propose le crédit avec remboursement constant du capital, à supposer que votre revenu actuel supporte les acomptes plus élevés du début (intérêt et capital). Cela pourrait être le cas, par exemple, si le couple (l'homme et la femme) dispose d'un revenu professionnel.

Attention : la plupart du temps la famille s'agrandit après l'achèvement du projet de construction. Alors se pose la question de savoir jusqu'à quel point les deux (du couple) continueront à avoir un travail rémunéré. Intégrez en tout cas ces réflexions dans la planification de votre opération.

6. Un crédit avec un taux d'intérêt constant ou variable ?

Un crédit avec un taux d'intérêt constant a pour avantage, que les variations du marché, pendant toute la durée du crédit, n'ont pas une répercussion négative. Vous ne pourrez toutefois plus profiter automatiquement de la baisse des intérêts. Si donc vous prenez un crédit avec un taux d'intérêt élevé, la charge représentée par les intérêts restera élevée pendant toute la durée du crédit.

Un crédit avec un taux d'intérêt variable (par ex. : le taux d'intérêt est ajusté vers le haut ou vers le bas (tous les 5 ans ou annuellement) et vous est offert avec des intérêts avantageux, cependant vous n'avez pas connaissance des risques du marché, c'est-à-dire des changements d'intérêt.

Une bonne solution intermédiaire est le taux d'intérêt, qui reste constant pendant une période de 10 ans et qui ensuite est ajusté tous les 5 ans. Vous êtes mieux protégés contre les risques du marché et pouvez pourtant profiter de la baisse des intérêts.

7. A combien s'élève les frais pour l'achat de la maison et pour le crédit ?

Informez-vous, sur le montant des frais, auprès d'un notaire, mais n'oubliez pas de rajouter à cela les dépenses planifiées. Des taxes d'enregistrement et les frais du notaire s'y rajouteront. Lors d'un crédit de 49.578 euros (2.000.000 FB), les frais s'élèvent à environ 1.735 euros (70.000 FB).

8. Assurance sur le solde restant dû.

Vous devez assurer le crédit par une assurance sur le solde restant dû. Vous pouvez choisir librement, si votre choix se porte sur une société d'assurance ou si vous acceptez une assurance sur le solde restant dû, que votre banque vous propose. Testez ici aussi le rapport qualité-prix.

Analysez avant tout le risque, si en cas de décès, ce que le partenaire encore en vie (et les enfants) doit subir comme charge. Vous pouvez, par exemple, partager l'ensemble du solde restant dû et assurer une partie sous le nom d'un partenaire et l'autre sous le nom de l'autre partenaire. En cas de décès, le partenaire encore en vie reste encore confronté avec la moitié du solde restant dû. Ce ne sera pas le cas, si chacun des deux partenaires assure le tout. Cette option coûte cependant un peu plus.

9. Ouverture de crédit ou prêt classique ?

Lors d'un prêt classique, vous recevez au début la somme empruntée et remboursez celle-ci petit à petit. Lors

d'une ouverture de crédit, nous distinguons 2 choses :

- vous achetez une maison pour 148.736 euros, soit 6 million de FB et réclamez une ouverture de crédit qui s'élève au montant de la somme. Après quelques temps, vous aurez remboursé 24.789 euros soit 1 million de FB. Vous voulez laisser faire des rénovations et vous pouvez de nouveau recevoir jusqu'à 24.789 euros soit 1 million d'euros.
- vous voulez construire. Le budget s'élève à 148.736 euros, soit 6 million de FB. Or vous n'êtes pas en mesure de payer des acomptes pour un tel contrat. Vous achetez donc d'abord le terrain, par exemple pour 49.736 euros, soit 2 million de FB. Deux ans plus tard, vous construisez. Comme vous avez déjà remboursé 2.479 euros, soit 100.000 FB, vous pouvez à présent recevoir jusqu'à 101.636 euros, soit 4.100.000 FB.

Lors d'une ouverture de crédit, il n'y a plus de frais de notaire qui se rajoute. L'ouverture de crédit a cependant aussi ses faiblesses : éventuellement des taux d'intérêts plus élevés. Ou le risque de se surestimer (risque de surendettement).

10. Consultation gratuite

Profitez de l'offre de la centrale de protection du consommateur avant de signer le crédit, afin de mieux évaluer le risque de « recettes mensuelles contre mensualités à verser », ce qui vous permettra de rester maître à long terme de votre situation financière. Profitez avant tout de l'occasion d'analyser votre crédit non seulement du côté de l'offrant mais aussi de celui du consommateur. L'offrant du crédit est un vendeur, qui trouve tous les arguments nécessaires, pour vous convaincre l'homme/la femme d'acheter son produit.

Crédits de la Région wallonne

SWCS – Société Wallonne du Crédit Social
Tarifs des prêts hypothécaires sociaux
Source : www.swcs.be

Un crédit social est accordé pour une des opérations suivantes ; au cas où vous ne seriez pas propriétaire ou bénéficiaire de la totalité d'une habitation :

- * nouvelle construction d'une première habitation.
- * achat d'une première habitation (maison ou appartement)
- * achat et réhabilitation (min. 7.500 euros) d'une première habitation.
- * conversion de dette d'un crédit hypothécaire existant contracté pour la construction ou la réhabilitation de votre logement
- * réhabilitation d'un logement dont vous êtes le propriétaire.
- * dans le cas d'un(e) divorce/séparation : prise en charge du crédit et paiement à l'ex-partenaire.

Les demandes sont retravaillées au fur et à mesure par catégories de revenus de l'auteur de la demande. Il existe trois catégories :

Catégorie I : Taux applicables pour les personnes dont les revenus imposables globalement et distinctement de l'année N-2 (cfr. dernier avertissement extrait de rôle) sont compris entre:

- * 10.000 et 15.450 euros majorés de 2.050 euros par enfants à charge.

Catégorie II : Taux applicables pour les personnes dont les revenus imposables globalement et distinctement de l'année N-2 (cfr. dernier avertissement extrait de rôle) sont compris entre:

- * 15.451 euros et 28.150 euros majorés de 2.050 euros par enfants à charge.

Catégorie III : Taux applicables pour les personnes dont les revenus imposables globalement et distinctement de l'année N-2 (cfr. dernier avertissement extrait de rôle) sont supérieurs à :

- * 28.150 euros.

NB. : un enfant handicapé à 66 % compte double, si l'auteur de la demande ou son partenaire est handicapé à 66 %, alors il compte comme enfant à charge.

Les taux d'intérêts sont ajustés mensuellement. Consultez une des adresses de contacts ou la page Internet www.swcs.be, pour connaître à chaque fois les taux d'intérêts actuels.

Montant maximum du prêt : 125 % des fonds nécessaires à l'opération pour les candidats-bâisseurs qui ne disposent pas de réserves, limité à

- pour les demandeurs de la catégorie I : 80.000 € majorés de 10.000 € par enfant à charge et de 10.000 € si vous êtes bénéficiaire du prêt jeune
- pour les demandeurs de la catégorie II : 150.000 € majorés de 10.000 € par enfant à charge et de 10.000 € si vous êtes bénéficiaire du prêt jeune
- pour les demandeurs de la catégorie III : 161.000 €

Le montant de la mensualité à rembourser, le cas échéant déduction faite de l'intervention de la Région wallonne dans le cadre du « prêt jeunes » (intervention de la Région wallonne de 50 € par mois pendant huit ans), ne peut pas dépasser :

- *. 1/3 des revenus mensuels imposables globalement pour les prêts de la catégorie I.
- *. 1/3 des revenus mensuels imposables globalement majorés de 40 € pour les prêts de la catégorie II.
- *. 1/3 des revenus mensuels imposables globalement majorés de 125 € pour les prêts de la catégorie III.

Après le retrait de tous les acomptes des prêts restant, des financements, des crédits (prêts hypothécaires inclus), le revenu net mensuel à disposition doit encore toujours comporter 610 euros.

L'objet qui sera financé par un tel crédit, doit principalement servir au logement. La superficie des locaux à usage professionnel ne peut en aucun cas dépasser 20 % de la surface habitable. Dans ce cas, les intérêts annuels sont augmentés de 0.5 %. L'objet financé doit être destiné à l'occupation personnelle des demandeurs.

Valeur maximale de l'objet de 161.000 euros calculée comme suit :

- *. en cas d'acquisition : valeur vénale, le cas échéant après travaux.
- *. en cas de construction : valeur de construction sur base d'un devis d'entreprise, TVA incluse et valeur du terrain non comprise.

L'auteur de la demande doit être âgé d'au moins 18 ans et avoir remboursé le prêt à son 70ème anniversaire. Il ne peut pas être propriétaire d'un autre immeuble.

Souscription et annexion d'un contrat **d'assurance vie de type solde restant dû**, à concurrence de 100% minimum du capital emprunté, à prime unique pour les prêts de catégorie I et II et éventuellement à primes fractionnées pour les prêts de catégorie III.

Souscription et annexion d'un contrat d'assurance contre l'incendie.

Pour les bénéficiaires d'un crédit en-dessous de 35 ans : vous pouvez profiter des prêts de jeunes propriétaires. Lisez pour cela le chapitre *AIDES POUR CREDITS HYPOTHECAIRES*.

Que devez-vous prendre avec vous pour votre premier entretien ?

- *. Pour identifier votre capacité actuelle de remboursement : les 12 dernières attestations salariales (argent de vacances et prime de fin d'année inclus).
- *. Pour identifier la catégorie, à laquelle vous appartenez :
 - Jusque fin 2005 : avertissement extrait de rôle revenus 2003/année fiscale 2004.
 - A partir de 2006 : avertissement extrait de rôle revenus 2004/année fiscale 2005.
- *. dans le cas où vous seriez marié et en séparation des biens : le contrat de mariage.
- *. dans le cas où vous seriez divorcé ou en plein divorce : l'acte de divorce.

Les adresses de contacts dans l'arrondissement de Verviers

CREDIT SOCIAL LOGEMENT

4800 Verviers – Place du Martyr 51/B5 (Mardi-mercredi-jeudi l'avant-midi ou sur rdv)

Tel. 087/33.97.66 – Fax. 087/31.45.20 – E-Mail : gcs2224@swcs.be

4700 Eupen – Gospert 2 (les vendredis ou sur rdv)

Tel. 087/59.65.25 – Fax. 087/59.65.30 – E-Mail : p.delhaes@mrw.wallonie.be

SOCIETE DE CREDIT POUR HABITATIONS SOCIALES SA

4960 Malmédy – rue des Arsilliers 26 (la journée ou le soir sur rdv)

Tel. 080/33.06.25 – Fax. 080/33.06.56 – GSM 0477/24.13.80

E-Mail: luc.kuckartz@skynet.be

Fonds de logement pour familles nombreuses

Source : www.flw.be

La famille doit avoir au moins 3 enfants à charge. Un orphelin tout comme un enfant handicapé à 66 % compte pour deux. L'emprunteur, son partenaire ou un autre de la famille jusqu'au deuxième degré, qui vit avec dans la famille, compte comme enfant à charge, si il est handicapé à min. 66%. Les auteurs de la demande doivent résider en Belgique et ne peuvent pas être propriétaires ou bénéficiaires d'un autre logement.

Vos revenus doivent être stables et suffisants. Les revenus de l'avant dernière année ne peuvent pas dépasser ceux de la tableau 1. La famille doit disposer de suffisamment d'économies pour boucler l'opération, sans déséquilibrer les revenus de ménages.

Tableau 1A- Famille composée d'un seul emprunteur.

Nombre d'enfants à charge	BAREME I		BAREME II		BAREME III	
	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾
3	17.450	2,00	23.050	2,50	28.650	2,75
4	19.500	1,50	25.100	2,00	30.700	2,25
5	21.550	1,00	27.150	1,50	32.750	1,75
6	23.600	1,00	29.200	1,00	34.800	1,25
7	25.650	1,00	31.250	1,00	36.850	1,00

Nombre d'enfants à charge	BAREME IV		BAREME V	
	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾
3	35.650	3,75	41.250	4,25
4	37.700	3,25	43.300	3,75
5	39.750	2,75	45.350	3,25
6	41.800	2,25	47.400	2,75
7	43.850	1,75	49.450	2,25

Tableau 1B – Famille composée de plusieurs emprunteurs.

Nombre d'enfants à charge	BAREME I		BAREME II		BAREME III	
	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾
3	21.650	2,00	27.950	2,50	34.250	2,75
4	23.700	1,50	30.000	2,00	36.300	2,25
5	25.750	1,00	32.050	1,50	38.350	1,75
6	27.800	1,00	34.100	1,00	40.400	1,25
7	29.850	1,00	36.150	1,00	42.450	1,00

Nombre d'enfants à charge	BAREME IV		BAREME V	
	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾	Max. de revenus	Taux annuel ⁽¹⁾
3	41.250	3,75	48.250	4,25
4	43.300	3,25	50.300	3,75
5	45.350	2,75	52.350	3,25
6	47.400	2,25	54.400	2,75
7	49.450	1,75	56.450	2,25

Ces taux sont diminués de 0,0416 % par mois, soit 0,50 % l'an lorsque l'habitation est située :

- en zone urbaine ou rurale protégée ;
- dans un périmètre de rénovation urbaine
- dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection du patrimoine culturel immobilier ;
- dans une zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.)

Le taux minimum ne peut être inférieur à 1 %.

Les revenus à prendre en considération sont ceux recueillis au cours de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de prêt

(par exemple : pour une demande introduite en 2005, c'est le revenu imposable recueilli en 2003 qui entre en ligne de compte).

L'immeuble doit se situer en Région wallonne et sa valeur vénale et le volume ne dépassent pas les maxima repris dans le tableau 2B. Ces montants seront calculés en fonction du nombre des enfants et des membres de la famille, qui font partie du ménage. La superficie de l'immeuble est également limitée (voir tableau 2B).

Le bâtiment ne peut pas être loué ou sous-loué pendant toute la durée du prêt. La famille doit habiter le bâtiment pendant la durée du prêt. Une hypothèque de premier rang sera prise sur la propriété. Le bâtiment doit être assuré contre les incendies, les coups de foudre et les explosions.

Tableau 2B – Limites fixées au volume et à la valeur vénale en EURO.

Nombre d'enfants faisant partie de la famille	Volume maximum en m ³ (1)	Valeur maximum que peut atteindre l'habitation	Valeur maximum que peut atteindre l'habitation dans une zone spécifique (2)
3	650	134.000	161.000
4	690	140.700	169.050
5	730	147.400	177.100
6	770	154.100	185.150
7	810	160.800	193.200
8	850	167.500	201.250

- (1) Le volume se calcule en prenant en considération les murs extérieurs, les caves, les greniers et les annexes.
(2) Définie comme zone à forte pression foncière en application du règlement, dans laquelle le montant du prêt peut être porté à 125 % des montants repris au tableau 2A

Le montant du prêt s'accorde avec la valeur vénale et les travaux (voire tableau 2), Les primes éventuels de la région sont intégrés au montant du prêt. Le montant est limité à 95 % de la valeur de vente ou d'achat (si celle-ci est plus petite), sans dépasser les valeurs du tableau 2B. Le prêt doit être garanti par une assurance vie avec un capital dégressif. La prime unique d'assurance peut être avancée par le fonds.

Les prêts sont remboursés lors des mensualités. La durée de remboursement dépend des revenus et de l'âge de l'emprunteur.

Tableau 2B – Maxima fixés pour prêts en EURO. famille	Prêts maximaux
3	125.000
4	131.250
5	137.500
6	143.750
7	150.000
8	156.250

Prêts de deuxième rang

Les prêts de deuxième rang peuvent être octroyés à une hauteur maximale de 25.000 euros.

Prêts supplémentaires

Les prêts supplémentaires pour des travaux de rénovations peuvent être octroyés aux familles qui ont déjà un prêt aux fonds de logement et qui ont remplis toutes les conditions de prêt.

Contact : **FONDS DE LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE LA WALLONIE**

Rue Jonfosse, 62 – 4000 Liège
Tel. 04/253.12.98
Fax. 04/252.99.51
E-Mail : Octroiprets.Liege@flw.be

Les bureaux du secrétariat de la province sont accessibles au public : le lundi et le vendredi de 8h30 jusque 12h.
Le mercredi après-midi de 13h à 16h.
Sous rendez-vous, la secrétaire de la province vous accueille également le mardi et le jeudi après-midi.

Contact dans la Communauté Germanophone : dans les centres d'informations et d'accueil de la Région wallonne, 4700 Eupen, Gospertstrasse, 2 (le premier jeudi de tous les mois de 10h à 12h).

Ou à Malmédy : Rue devant des Grands Moulins, 1 – Tel. : 080/79/96/67 (le premier jeudi de tous les mois de 14h à 16h).

Crédits de la Province de Liège

La Province de Liège octroie des crédits à intérêts avantageux dans les situations suivantes :

1. Crédits de construction de logements :

- 1.1 **Crédits complémentaires** : à une hauteur de 9.000 euros (10 % par personnes, qui sont fiscalement à charge) et un taux d'intérêt de base de 3,75 % revisité annuellement sont octroyés pour l'achat, la construction ou les rénovations d'une habitation. Pour les crédits, dont le but est d'embellir les façades extérieures d'une habitation se trouvant dans une zone Z.I.P., comporte le taux d'intérêt 2,25 %. Ils sont remboursable endéans 15 ans (construction) c'est-à-dire 10 ans (rénovation et embellissement). Le crédit peut être remboursé avant. Il compte une limite supérieure de revenu de 22.400 euros pour le budget majoré. 1.500 euros par personnes, qui sont fiscalement à charge.
- 1.2 **Crédits hypothécaires de premier rang** : à une hauteur de max. 40.000 euros, une durée de max. 25 ans et un taux d'intérêt de base de 2,78 % (0 à 1 enfant à charge) sont octroyés pour l'achat d'un logement avec des travaux de rénovations éventuels. Si il y a 2 enfants à charge, le taux d'intérêt chute à 2,27 % ; si il y a 3 enfants ou plus, il chute à 1,77 %. Les enfant handicapés à 66 % comptent double. Il compte une limite supérieure de revenu de 18.400 euros pour le budget majoré. 1.500 euros par personnes, qui sont fiscalement à charge. Le crédit peut être rembourser avant la date prévue.

2. Crédits d'aménagement en faveur de jeune ménage :

Jusqu'à un montant de 3.718 euros, un crédit d'aménagement est octroyé en faveur de jeune ménage (marié ou pas marié) en-dessous de 30 ans pour l'achat de meubles ou d'objets d'aménagement. Le taux d'intérêt, à revisiter annuellement, contient 1,51 %. Le crédit doit être remboursé dans max. 84 mensualités.

Adresse :

Province de Liège
Administration centrale
Occasions sociales (Bureau 211 et 212)
Place de République Française, 1
4000 Liège

Tel. : 04/220.21.00

Fax. : 04/220.21.01

E-Mail : interventions.sociales@prov-liege.be

Aides pour les crédits hypothécaires « Prêt jeune »

Source : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Aides/AP/Prêt.htm#Comment>

La Région wallonne octroie des aides pour les jeunes propriétaires, qui souhaitent acheter ou construire leur premier logement par crédit ... Il s'agit ici :

- d'une aide financière d'une somme de 50 euros par mois pendant 8 ans, que l'auteur de la demande reçoit, si il prend un prêt dans une société de crédit, pour faire une nouvelle construction ou pour l'acheter, pour acheter une habitation déjà existante, ou acheter une habitation déjà existante et l'assainir.
- une garantie de bonne fin de la Région wallonne en faveur de l'emprunteur (la garantie de bonne fin permet d'emprunter jusqu'à 125 % de la valeur du bien, sans augmentation du taux du prêt).
- une assurance gratuite contre perte de revenus.

L'aide peut être cumulée avec la prime d'assainissement, la prime à la construction et la prime à la rénovation.

Pour bénéficier du prêt "jeunes" (demande en 2005)

Chacun des emprunteurs doit être âgé de moins de 35 ans à la date de signature de l'acte de prêt.

L'emprunteur, son conjoint, son compagnon ou compagne ne peuvent être, seuls ou ensemble, propriétaires ou usufruitiers de la totalité d'un autre logement, ni l'avoir été pendant les deux années qui précèdent la signature de l'acte de prêt (sauf d'un logement non améliorable ou inhabitable).

Les emprunteurs doivent également remplir des conditions de revenus.

Voici comment elles sont calculées :

- considérez le ménage emprunteur (isolé ou couple marié ou non) ;
- prenez en compte les revenus globalement imposables perçus en 2003 si l'acte de prêt est signé en 2005;
- du montant de ces revenus, déduisez :1.860 euros par enfant à charge ;
- le résultat de la soustraction doit être inférieur ou égal à : 31.000 euros pour un isolé 37.500 euros pour un couple ou des cohabitants.

Conditions du logement

La valeur vénale du logement ne peut dépasser 111.600 EUR en cas d'acquisition ou acquisition-rénovation. Le coût du logement ne peut dépasser 111.600 EUR hors terrain, hors TVA, en cas de construction ou d'acquisition d'un logement neuf.

Les emprunteurs doivent s'engager pour une période de 8 ans à :

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

L'intervention peut être cumulée avec d'autres avantages octroyés par la Région wallonne, notamment les primes à la construction, à l'acquisition, à la réhabilitation ou l'assurance gratuite contre la perte de revenus.

Que faire ?

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

Le prêt hypothécaire doit :

- être contracté, en premier rang, après avoir obtenu l'accord de l'Administration du Logement ;
- avoir un taux fixe ou une mensualité de remboursement constante pendant au moins 10 ans ;
- avoir une durée minimum de 15 ans ;
- s'élever à un montant minimum de 25.000 euros,
- être accepté par un organisme de crédit, qui a souscrit à l'obligation de la Région wallonne de ne pas
- augmenter les intérêts, dans le cas où l'emprunteur accepte cet avantage.
-

(La liste des organismes de crédits, qui répondent à ces exigences est disponible au 087/59.65.20 ou alors sur <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Aides/AP/Organisme%20de%20crédit%20autres.html>.)

Garantie augmentée

La région peut (sans augmentation d'intérêts) octroyer une garantie, qui recouvre un crédit jusqu'à 125 % de la valeur d'achat de la maison. Cela pour les emprunteurs qui ne disposent pas suffisamment de réserves.

Plus d'informations dans les bureaux d'informations et d'accueil de la Région wallonne à Eupen ou à l'adresse, pretjeunes.log.dgatlp@mrw.wallonie.be .

Assurance gratuite contre la perte des revenus

Source :

http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Forms/Log/dap/assurance%20perte%20revenus/APRall_Erlaut.pdf

C'est une assurance souscrite, pour vous et à ses frais, par la Région wallonne. Elle permet le remboursement de

vosre prêt hypothécaire si vous perdez votre emploi ou si vous vous trouvez en incapacité de travail.

Vous devez, à la date d'introduction de la demande (ou de la passation de l'acte de prêt, si celle-ci est postérieure), bénéficier d'une situation professionnelle stable, c'est-à-dire : travailler au moins à mi-temps sous statut ou sous contrat à durée indéterminée, être indépendant à titre principal, occuper un emploi temporaire au moins à mi-temps dans l'enseignement, avec une ancienneté de service de huit ans minimum

Vous, votre conjoint, votre compagnon ou votre compagne ne pouvez être propriétaires ou usufruitiers, seul ou ensemble, de la totalité d'un autre logement, ni l'avoir été pendant les deux années qui précèdent la date de la demande (sauf d'un logement non améliorable ou inhabitable). Après, vous devez habiter la maison comme résidence principale, ne pas la vendre, ni la louer (ni totalement, ni en partie).

Quels risques sont couverts ?

Tout d'abord vous devez avoir obtenu, auprès d'un organisme de crédit, la promesse d'un prêt hypothécaire, pour devenir propriétaire d'une habitation,

- que vous construisez vous-même ou que vous laissez construire ;
- ou que vous acquériez pour vous d'un aménagement officiel (par ex., une habitation vendue à partir d'une société de logement social, d'un centre d'aide sociale officiel, de la poste, ...
- ou que vous achetiez une habitation disponible dans le secteur privé et dans laquelle vous effectuez des travaux de rénovation pour un contrat de 7.500 euros hors TVA ;
- ou pour effectuer dans votre habitation des travaux de rénovation de minimum 16.150 euros hors TVA.

Endéans 6 mois après l'acte notarié du prêt hypothécaire, le contrat sur l'assurance contre la perte des revenus doit avoir été demandé.

Que couvre l'assurance gratuite perte de revenus ?

- l'assurance perte de revenus couvre le paiement de votre prêt à concurrence de 6.200 euros maximum par an ;
- pour une durée maximale de 3 ans ;
- pour une perte de revenus intervenue au cours des 8 premières années du prêt.

Où peut-on se procurer les formulaires ?

Dans les bureaux d'informations et d'accueil de la Région wallonne à Eupen ou sur internet :

En français : <http://mrw.wallonie.be/dgatpl/dgatpl/Pages/DGATLP/formsfr.htm#cons>

En allemand : <http://mrw.wallonie.be/dgatpl/dgatpl/Pages/DGATLP/formsAll.htm>

Plus d'informations :

Sur internet :

http://mrw.wallonie.be/dgatpl/dgatpl/Forms/Log/dap/assurance%20perte%20revenus/APRall_Erlaut.pdf ou sur MB.Hayaux@mrw.wallonie.be.

Garantie de la Région wallonne

Source : <http://mrw.wallonie.be/dgatpl/dgatpl/Pages/Log/Pages/Aides/AP/Garantie.htm>

L'objectif est de permettre à des emprunteurs qui ne disposent pas assez de fonds personnels, de bénéficier d'un prêt allant jusqu'à 125 % de la valeur vénale du logement, sans augmentation du taux d'intérêt, la Région s'engageant à intervenir dans la perte subie par l'organisme prêteur sur la partie du prêt dépassant 70 % de cette valeur.

La valeur vénale maximale de la maison ne peut pas dépasser 161.000 euros. En cas d'achat, de rénovation ou de construction (TVA incluse) et valeur de terrain non comprise.

La garantie, qui va jusqu'à 125 % de la valeur d'achat, est limitée à 90 %, si l'emprunteur n'a pas reçu

d'assurance sur le solde restant dû.

Durée de l'intervention limitée aux 13 premières années du crédit

Plus d'informations : n.cuignet@mrw.wallonie.be