



— SE LOGER À —

FLEURUS

UN GUIDE POUR VOUS ORIENTER ET VOUS
DONNER TOUTES LES CLÉS POUR BIEN
VOUS LOGER À FLEURUS

Éditeur responsable :

Loïc D'Haeyer, Bourgmestre de la
Ville de Fleurus

DÉPARTEMENT COMMUNICATION :

Chemin de Mons 61, 6220 Fleurus
071/ 820.242-224
communication@fleurus.be

EDITO ●●●

Que vous soyez en quête de votre premier chez-vous, désireux d'investir dans la pierre ou simplement curieux des particularités du marché immobilier de Fleurus, vous disposez ici du bon outil !

Fleurus, ville dynamique et accueillante, offre un cadre de vie idéal pour ses habitants. Située au carrefour des provinces de Hainaut, du Brabant wallon et de Namur, elle allie harmonieusement charme rural et commodités urbaines. Vous serez conquis par ses rues pittoresques, ses espaces verdoyants, ses infrastructures de sports et de loisirs ou encore son patrimoine historique et culturel. Ses richesses, sa localisation optimale et son accessibilité font donc de Fleurus une Ville où il fait bon habiter.

Bien entendu, la diversité des ménages, le vieillissement de la population, les familles recomposées ou monoparentales et les problématiques liées à la salubrité de l'habitat sont autant de critères à prendre en compte pour que chacun puisse trouver un logement décent, point de départ d'une vie équilibrée, épanouissante et émancipatrice.

Dans ce contexte, nous souhaitons nous positionner comme un acteur clé, notamment, dans la coordination des acteurs locaux, tant publics (e.g. Loginove, CPAS, Mon Toit Fleurusien, Agence Immobilière Sociale (A.I.S.)) que privés, ainsi que dans le développement d'initiatives ciblées visant à répondre aux besoins de la population.

Ce guide a donc été conçu dans le but de vous orienter et de donner toutes les clés aux citoyens pour bien « Se loger à Fleurus ». Nous avons donc pensé à tout (ou presque) pour faire de votre projet immobilier une réussite, que vous envisagiez de louer ou d'acheter un bien.

Que vous soyez locataire, futur propriétaire ou étudiant, ce livret propose un maximum de renseignements utiles sur : les organismes à contacter en matière de recherche de logement, les logements sociaux, les questions liées à la salubrité, le permis de location, le permis d'urbanisme, les aides et primes octroyées par la commune ou la Région wallonne...

Ce guide a également pour objectif d'améliorer l'accès et le maintien du logement en augmentant les connaissances des droits et devoirs réciproques du propriétaire et du locataire, et privilégier le dialogue entre les deux parties. Il permet aussi d'y trouver toutes les informations en tant que propriétaire pour louer votre bien ou encore les aides disponibles pour le rénover ou le transformer.

Différentes actions en matière de lutte contre les habitats insalubres et inoccupés sont par ailleurs menées pour sensibiliser les propriétaires à leurs obligations d'entretien et ainsi garantir des logements décents pour chacun. Notre volonté première étant de vous permettre de disposer d'un logement décent, de qualité et d'assurer un cadre de vie adapté à chacun tout en favorisant le vivre ensemble.

Que vous soyez familiers de Fleurus ou que vous souhaitiez y poser vos valises prochainement, nous vous invitons à parcourir ces pages avec enthousiasme et curiosité.

Bonne lecture et bonne recherche !

Melina Cacciatore

1^{ère} Echevine en charge
du Logement

Loïc D'Haeyer

Bourgmestre

SOMMAIRE



EDITO	4
INTRODUCTION	
<i>UN LOGEMENT POUR TOUS : UN DÉFI ?</i>	10
<i>LE RÔLE DE NOTRE CONSEILLER EN LOGEMENT</i>	12
<i>DES SERVICES COMMUNAUX À VOTRE ÉCOUTE</i>	13
LOCATAIRE	
<i>JE SOUHAITE LOUER : À QUI M'ADRESSER ?</i>	17
<i>J'AI BESOIN D'AIDE, À QUI M'ADRESSER ?</i>	20
CO-LIVING ET LOGEMENT COLLECTIF	
<i>OPTEZ POUR LE CO-LIVING</i>	27
LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR	
<i>PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR OU LOCATAIRE : À QUOI DOIS-JE ÊTRE VIGILANT ?</i>	32
PROPRIÉTAIRES	
<i>JE SOUHAITE DEVENIR PROPRIÉTAIRE : EXISTE-T-IL DES AIDES FINANCIÈRES ?</i>	43
AIDES FINANCIÈRES ET JURIDIQUE POUR LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES	
<i>LES PRIMES RÉGIONALES</i>	48
<i>LES PRIMES COMMUNALES</i>	52
<i>AIDE JURIDIQUE DE PREMIÈRE LIGNE</i>	57

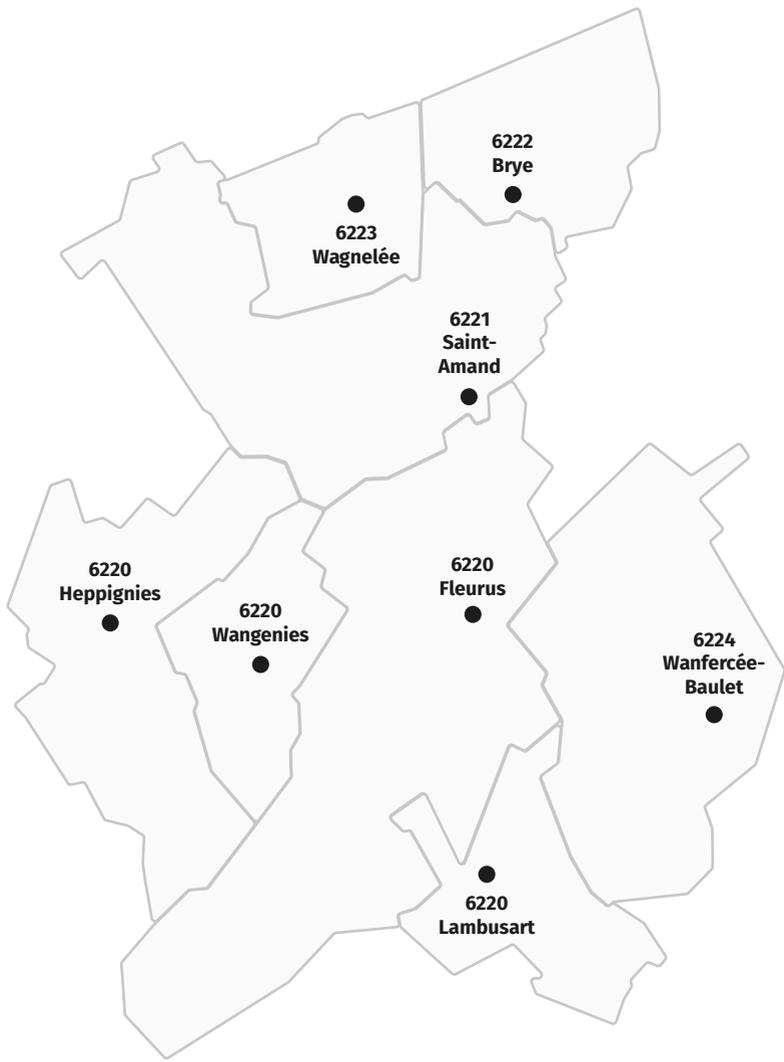
A large, bright yellow curved shape, resembling a thick, sweeping line or a stylized letter, dominates the background. It starts from the bottom left and curves upwards and to the right, ending near the top right. The rest of the background is solid black.

01.

INTRODUCTION

UN LOGEMENT POUR TOUS : UN DÉFI ? ●

Située au croisement des provinces du Hainaut, de Namur et du Brabant wallon, Fleurus occupe une position stratégique sur la carte de la Wallonie.



CARTE D'IDENTITÉ FLEURUSIENNE :

8 ENTITÉS

6.083 MÉNAGES

11.438 LOGEMENTS (2022)

22.843 HABITANTS

Sa situation géographique et son cadre de vie, à la fois **urbain et verdoyant**, incitent de plus en plus de personnes à venir s'y installer, impliquant une évolution croissante des demandes en termes de logement.

Toutefois, les habitations abordables se font rares et l'accès à la propriété est souvent coûteux pour les jeunes. À cela s'ajoute un nombre de ménages composés d'une seule personne en forte augmentation et un parc immobilier vieillissant.

Vous l'aurez compris, la problématique du logement est donc un défi de taille. C'est la raison pour laquelle la Ville de Fleurus en a fait une de ses prérogatives et souhaite développer, avec vous, une offre suffisante et de qualité pour que chacun puisse bénéficier d'un confort de vie optimal à Fleurus.

LE RÔLE DE NOTRE CONSEILLER EN LOGEMENT ●

Le conseiller en logement reste tout d'abord à disposition des citoyens afin de répondre aux différentes questions concernant un logement.

Ses tâches principales :

- Effectuer les inventaires permanents des bâtiments et logements inoccupés et/ou délabrés ;
- Réaliser des enquêtes et suivis des procédures dans le cadre des logements insalubres ;
- Veiller aux demandes de permis de location des logements collectifs et petits logements ;
- Prise en charge des demandes de primes alarmes.

DES SERVICES COMMUNAUX À VOTRE ÉCOUTE ●

Située au croisement des provinces du Hainaut, de Namur et du Brabant wallon, Fleurus occupe une position stratégique sur la carte de la Wallonie.

- **Vous êtes une personne isolée ?**
- **Vous bénéficiez de faibles revenus ?**
- **Vous occupez une maison trop grande pour vous ?**
- **Vous êtes prêt(e) à accueillir un(e) étudiant(e) ?**
- **Fleurus vous plait mais vos revenus vous empêchent d'y rester ?**
- **Vous vivez seul(e) avec un enfant en bas âge ?**
- **Vous souhaitez réaliser des travaux de rénovation énergétique ?**
- **Vous êtes propriétaire-bailleur ou avez envie d'investir ?**
- **Vous souhaitez mettre votre bâtiment en location ?**
- **Vous avez des questions liées à votre habitation et aux possibilités de rénovation, isolation location, division, etc ?**

CONTACTEZ-NOUS

Service Énergie

071/ 820.208 - energie@fleurus.be

Blanchisserie - Rue de Wanfercée-Baulet 2, 6224 Wanfercée-Baulet

Service Urbanisme

071/ 820.379 - urbanisme@fleurus.be

Blanchisserie - Rue de Wanfercée-Baulet 2, 6224 Wanfercée-Baulet

Service Logement

071/ 820.385 ou 0478/ 79.46.96 - logement@fleurus.be

Blanchisserie - Rue de Wanfercée-Baulet 2, 6224 Wanfercée-Baulet

02.

LOCATAIRE



JE SOUHAITE LOUER : À QUI M'ADRESSER ? ●

Candidat-locataire, cette section vous est spécialement dédiée.
Toutes les adresses répertoriées vous permettront de trouver un logement de qualité taillé à la hauteur de vos besoins et de vos envies.



MON TOIT FLEURUSIEN

Mon Toit Fleurusien est la Société de logement de Service Public (SLSP) de Fleurus.

En 2023, elle gérait 977 logements et comptait pas moins de 944 locataires. Pour ses gestionnaires, la qualité du logement ainsi que la favorisation de la mixité sociale sont les éléments fondamentaux de sa mission.

Créer et maintenir des logements de qualité à prix abordables, un environnement de vie confortable, des communautés respectueuses et des liens vers les possibilités économiques et sociales de la Ville, telle est la vision prônée par Mon Toit Fleurusien.

Infos & contact

071/ 827.160 - info@montoit.be

Mon Toit Fleurusien - Rue Brennet 36, 6220 Fleurus

 [montoitfleurusien](https://www.facebook.com/montoitfleurusien)

 [montoit.be](https://www.montoit.be)

AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE SAMBRE-LOGEMENTS (AIS)

Les AIS sont des organismes qui agissent comme **intermédiaires entre les propriétaires et les locataires** à la recherche d'un logement. Leur objectif principal est de favoriser la mise à disposition d'immeubles en vue de répondre à la demande, sans cesse croissante, de logements de qualité.

L'AIS prend en gestion les immeubles en vue de les louer à des ménages tout en garantissant au propriétaire le paiement des loyers.

Quels intérêts pour les propriétaires ?

L'AIS **gère le bien pour vous** : garantie du paiement du loyer, exonération ou réduction du précompte immobilier, aides potentielles à la réhabilitation, prêts à taux avantageux en échange de la mise en location pendant 9 ans min, recherche et suivi des obligations du locataire, gestion des baux et état des lieux, suivi de l'entretien du bien par le locataire et de la remise en état.

Quels avantages pour les locataires ?

L'AIS vous propose un logement à **loyer modéré** répondant aux besoins et à la situation de votre famille. Elle veille également à **l'accompagnement social** et s'assure que le logement réponde aux critères minimaux de salubrité en vigueur. L'AIS à Fleurus ? Ce ne sont pas moins de 60 logements !

Infos & contact

071/ 40.06.88 - sambre-logements@chatelet.be

0496/ 80.40.84 ou 0499/ 3962.01

Sambre logements - *Place du Marché 7, 6200 Châtelet*

AGENCES IMMOBILIÈRES ACTIVES SUR FLEURUS



David Robin Immobilier

071/ 81.08.88 - info@davidrobin.be
Chaussée de Charleroi 226, 6220 Fleurus



Immo Trebel sprl

071/ 81.72.72 - info@immotrebel.be
Rue de la Station 16, 6220 Fleurus



Jean-Luc Hupé Immobilier

071/ 32.49.39 - 0477/ 29.88.64
info@jlhupeimmo.be
Rue Albert 1er, 33 - 6220 Lambusart



J'AI BESOIN D'AIDE, À QUI M'ADRESSER ? ●

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

LOGINOVE ASBL

L'Association de Promotion du Logement Loginove a pour mission principale de **lutter contre la précarisation des personnes** en matière d'habitat.

L'ASBL offre un **accompagnement collé-serré** aux publics fragiles, que ce soit de l'ordre de l'administratif, la gestion durable, l'accompagnement des personnes en répondant à leurs besoins ou la santé mentale.

Les travailleurs de l'ASBL s'engagent à établir un accompagnement multiple et régulier auprès des personnes dans le besoin avec pour **objectif de les aider**.

En plus de l'accompagnement social, l'ASBL propose un parc de 18 **logements d'insertion à loyers modérés** avec un accompagnement social soutenu et des permanences ont lieu les lundis et jeudis à la société Saint-Vincent de Paul (Rue Emile Vandervelde, 5 6220 Fleurus)

071/ 17.15.18 - 0472/ 70.09.94

info.loginove@gmail.com

Rue de Bruxelles 103, 6220 Fleurus

CPAS DE FLEURUS

Le Centre Public d'Action Sociale est un **service public local** dont les actions s'adressent à tous les citoyens sans distinction, limitées au territoire de la ville de Fleurus.

Le CPAS possède une **personnalité juridique propre**, distincte de la ville. Il prend ses décisions, dans les limites de ses compétences, de manière autonome et en toute souveraineté.

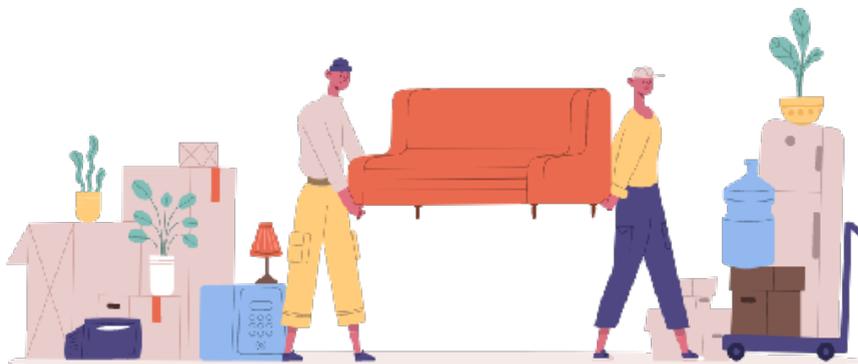
Le CPAS est un service spécialisé : son rôle consiste à **organiser l'aide et l'action sociale** sous toutes ses formes. Plusieurs départements y sont présents : département d'actions sociales, département maison de repos et de soins et le département général.

071/ 822.660 - cpas@cpasfleurus.be
CPAS - Rue Ferrer 18, 6224 Wanfercée-Baulet

DU LUNDI AU VENDREDI

8:30 - 11:45

13:15 - 16:00



AIDE À LA LOCATION

ALLOCATION DE DÉMÉNAGEMENT ET DE LOYER (ADEL)

Vous déménagez ? Vous avez besoin d'un coup de pouce pour votre loyer ? Des aides financières liées au logement existent !

Les allocations de déménagement et de loyer (ADEL) sont destinées aux locataires dans les cas suivants :

- si vous évacuez un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé pour prendre en location un logement salubre ;
- si vous êtes handicapé ou si vous avez un enfant à charge handicapé et que vous quittez un logement inadapté pour louer un logement salubre et adapté ;
- si vous êtes sans-abri et devenez locataire d'un logement salubre.



L'allocation de loyer vous est octroyée pendant une période de **deux ans**. Cette période peut être renouvelée si les conditions en termes patrimoniales et de revenus sont toujours respectées.

L'allocation de loyer n'est pas accordée aux **locataires d'un logement social**. En effet, si c'est votre cas, vous êtes déjà aidé par la Wallonie puisque le loyer du logement social est toujours calculé par rapport à vos revenus et à vos charges de famille.

Infos & contact

Service Public de Wallonie - Département du Logement
Allocation de déménagement et de loyer (ADEL)

081/ 33.22.32 - adel.dlog.dgo4@spw.wallonie.be
Rue des Brigades d'Irlande 1, 5100 Jambes

LUNDI, MARDI & JEUDI

8:30 - 12:00

GARANTIE LOCATIVE - PRÊT À TAUX 0 % DE LA SWCS

Vous souhaitez louer un nouveau logement de résidence principale ou étudiante et vous ne disposez pas des fonds nécessaires pour constituer la garantie locative prévue dans le contrat ?

La SWCS peut vous aider en vous proposant un prêt à taux zéro.

Le montant du prêt à tempérament ne peut pas dépasser deux mois de loyer pour les baux de résidence principale/colocation et pour les baux étudiants, le montant du prêt équivaut à trois mois maximum de la mensualité fixée.

La durée de remboursement du prêt ne peut pas dépasser 36 mois pour les prêts relatifs à un bail de résidence principale ou de colocation et 24 mois pour les prêts relatifs à un bail étudiant.

Infos & contact

SWCS

| 078/ 158.008

Guiche de proximité à Fleurus

Crédit Hypothécaire Oscar Bricoult

| 0474/ 42.74.25

| Chaussée de Charleroi 135, 6220 Fleurus



03.

CO-LIVING ET LOGEMENT COLLECTIF



LE PACTE DE COLOCATION



Les colocataires qui s'engagent signent un pacte de colocation entre eux. Le pacte de colocation doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de colocataires. À l'arrivée de tout nouveau colocataire, un avenant au pacte de colocation est conclu pour éviter tout litige.

Le pacte fixera à tout le moins :

- la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail ;
- la répartition des charges communes, privatives, forfaitaires ou provisionnelles entre colocataires ;
- l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire ;
- les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement relatifs aux charges ;
- les modalités de conclusion des contrats d'assurance relatifs au bien loué ;
- les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire ;
- les conditions de constitution et de libération de la garantie locative ;
- les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Plus d'infos

Consultez le site Wallonie Logement SPW

| <https://logement.wallonie.be/fr/bail/colocation>

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE ET SOUHAITEZ LOUER UN LOGEMENT COLLECTIF ?

Un **permis de location est exigé** pour ce type de logement. Le bien doit répondre à des critères minimaux de qualité : salubrité, superficie habitable, nombre de pièces, etc.

A QUELLES RÈGLES LES LOGEMENTS COLLECTIFS SONT-ILS SOUMIS ?

1. Ne présenter aucune cause d'insalubrité ;
2. Respecter les normes minimales de superficie habitable ;
3. Garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée ;
4. Respecter le règlement communal en matière de sécurité incendie ;
5. Avoir été construits, aménagés ou créés dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Le règlement communal est disponible su

http://www.fleurus.be/reglements_communaux/reglement-general-police-logement.pdf

PERMIS DE LOCATION

Le permis de location est valable **cinq ans** à partir du moment où il est délivré.

Comment introduire une demande de permis de location ?

Afin d'obtenir la procédure à suivre, le propriétaire doit s'adresser au Service Logement de la Ville de Fleurus.

Infos & contact

Service logement

071/ 820.385 - 0478/ 79.46.96

logement@fleurus.be

04.

LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR OU LOCATAIRE : À QUOI DOIS-JE ÊTRE VIGILANT ? ●

En date du 15 mars 2018, le Gouvernement wallon a adopté un décret relatif au bail d'habitation. Entré en vigueur le 1er septembre 2018, ce décret a amené avec lui quelques nouvelles règles.

AVANT LA SIGNATURE DU BAIL

Toutes les informations pouvant être demandées au candidat-locataire, sans discrimination, sont citées de manière exhaustive (art. 6 du décret) :

- le nom et prénom du ou des candidats-preneurs ;
- un moyen de communication avec le candidat ;
- l'adresse du candidat ;
- la date de naissance ;
- la composition de ménage ;
- l'état civil du preneur (s'il est marié ou cohabitant légal) ;
- le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur ;
- la preuve du paiement des trois derniers loyers.



Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux proportionnés avec la finalité poursuivie.

Tout bail doit être établi par écrit et mentionner une série d'informations essentielles (art. 3 du décret). Citons entre autres :

- L'adresse du logement à louer ;
- Le prix du loyer ;
- Le nom ;
- L'adresse du propriétaire/bailleur et sa signature ;
- Le nom du locataire et sa signature ;
- La date à laquelle commence la location.

La copie du certificat PEB doit être communiquée au locataire avant la signature du bail de location.

L'absence de certificat PEB valable au moment de la mise en location peut être sanctionnée par une amende administrative forfaitaire d'un montant de 1.000 €.

ÉTABLIR CONSCIENCIEUSEMENT UN ÉTAT DES LIEUX

Un modèle d'état des lieux établi par le Gouvernement wallon est disponible sur

<https://logement.wallonie.be/fr/bail/etat-des-lieux-entree>



L'état des lieux d'entrée détaille **l'état réel du logement avant l'entrée du locataire**, par une description écrite ou photographique. Ce document obligatoire doit être daté, signé et enregistré par le locataire. Il permet de **protéger tant le locataire que le propriétaire-bailleur**.

Ce document peut-être dressé par le locataire et le bailleur mais ils peuvent également faire appel à un expert. Les honoraires de l'expert sont alors divisés à parts égales entre les deux parties.

L'ÉTAT DES LIEUX DOIT OBLIGATOIREMENT REPRENDRE :

1. la date de l'état des lieux ;
2. l'identité et la qualité des personnes qui font l'état des lieux ;
3. les références du bail : coordonnées des parties, adresse du logement, date de début du bail ;
4. une note générale reprenant un aperçu de l'état du logement, des matériaux et des équipements ainsi que l'état général d'entretien et de propreté des pièces ;
5. la description de l'état apparent, des éventuels dégâts et états de propreté de chaque pièce ;
6. l'état et le fonctionnement apparent des équipements présents ;
7. le relevé des documents d'entretien des équipements et de leur date d'exécution ;
8. le relevé des index des compteurs et des jauges des citernes ;
9. la consignation des clés, télécommandes, badges, puces et autres dispositifs remis au locataire ;
10. l'existence et la localisation des détecteurs incendie ;
11. les signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties présentes ou de leur représentant ;
12. la signature du ou des auteurs chargés des constatations.



PENDANT LE BAIL

MES DROITS ET OBLIGATIONS EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE

DROITS

1. METTRE FIN AU BAIL

- Soit à l'expiration moyennant un préavis de 6 mois ; (art. 55 §1 du décret)
- Soit à tout moment, en donnant un préavis de 6 mois, pour occuper les lieux loués personnellement et effectivement ou les faire occuper par un de ses proches ; (art.55 §2 du décret)
- Soit en donnant un préavis de 6 mois pour reconstruire, transformer ou rénover le logement. (art. 55 §3 du décret)

Lorsque les travaux concernent plusieurs logements, situés dans le même immeuble, le préavis peut être donné à tout moment pour les logements concernés, afin d'assurer le bon déroulement des travaux. Dans ce cas, le bail ne peut pas être résilié pendant la première année ;

- Soit en donnant un préavis de 6 mois, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité. (art. 55 §4 du décret)

OBLIGATIONS

1. L'enregistrement du bail

Doit être réalisé par le bailleur dans les deux mois de la signature du bail. A défaut, le locataire peut quitter les lieux loués, à tout moment, sans préavis et sans indemnités. Toutefois, le preneur doit préalablement et avant tout donner un délai d'un mois pour faire enregistrer le bail.

2. Entretien du bien

Le bailleur entretient la chose louée en état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée et y fait toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives.

Les réparations réputées locatives occasionnées uniquement par la vétusté ou force majeure sont à charge du bailleur.

Ex : réparation pièces de chauffage défectueuses, remplacement boiler, etc.

MES DROITS ET OBLIGATIONS EN TANT QUE LOCATAIRE

DROITS

1. METTRE FIN AU BAIL

- Soit à son échéance, moyennant un préavis de 3 mois ; (art.55 §5 du décret al.1)
- Soit à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et moyennant le paiement d'une indemnité. (art.55 §5 du décret al.2)

OBLIGATIONS

1. Entretien du bienl

Le preneur est tenu des réparations de minimales importances et dues à l'utilisation normale des lieux par le preneur.

Ex : entretien chaudière, ramonage cheminée, etc.Le Gouvernement arrête une liste non limitative des réparations locatives

2. La constitution d'une garantie locative

La garantie permet au bailleur d'être indemnisé si le preneur ne respecte pas, totalement ou partiellement, ses obligations. Elle couvre :

- Des arriérés de loyer et/ou de charges
- D'éventuels dégâts locatifs
- Toute indemnité due par le locataire.

La garantie consiste le plus souvent en une somme d'argent versée sur un compte individualisé au nom du locataire, et ne peut pas dépasser 2 mois de loyer.

3. Assurance Incendie

Le preneur a l'obligation de souscrire une assurance incendie (art. 17 du décret)t

LA SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ DU BIEN

L'arrêté du 30 août 2007 fixe les **critères minimaux de salubrité à atteindre** pour les logements. Parmi les plus importants, on peut citer :

- la stabilité et l'étanchéité du bâtiment ;
- l'absence d'humidité et de moisissures ;
- les installations électriques, de gaz et de chauffage ne présentant aucun caractère manifestement dangereux ;
- la présence d'équipements sanitaires en suffisance ;
- un éclairage naturel et une ventilation des pièces suffisants ;
- une libre circulation au niveau des sols et escaliers ;
- superficie habitable minimale du logement et par habitant suffisante.

Quels sont les risques en cas de non-respect de ces critères ?

Il existe plusieurs solutions lorsqu'il y a des manquements d'obligations de la part du propriétaire.

1. essayer de trouver un **accord à l'amiable** avec son propriétaire par téléphone ou par une rencontre.
2. envoyer un **courrier au propriétaire** en lui expliquant les différents problèmes rencontrés.
3. faire réaliser une **enquête salubrité** par un enquêteur salubrité reconnu par la Région wallonne. L'enquête de salubrité peut être sollicitée auprès de notre service Logement (071/820.385).
4. suite à cette enquête, si le **logement est considéré comme salubre**, la procédure s'arrête.
5. si le **logement est reconnu insalubre**, envoyer un renouveau au locataire / propriétaire.
6. **expulsion** du locataire du logement.

LE RAPPORT D'ENQUÊTE DE SALUBRITÉ

Il permettra de **conclure** si le logement est salubre, améliorable ou non, habitable ou inhabitable, surpeuplé ou non, adapté ou inadapté en fonction du handicap du ou des occupants.

Les conclusions sont **envoyées aux personnes intéressées (locataires, propriétaires,...) ainsi qu'au bourgmestre** afin que celui-ci prenne les mesures qu'il juge utiles, au besoin des arrêtés d'inhabitabilité ou ordonnant la réalisation de travaux.

LE PRIX DU LOYER

La Région wallonne met à disposition des propriétaires et des locataires un outil tout à fait gratuit : **la grille indicative des loyers**. Celle-ci permet d'estimer le loyer « théorique » de votre logement.

Vous êtes propriétaire-bailleur ou locataire et vous voulez savoir si votre loyer se trouve dans la fourchette de prix moyenne de la région ?

Rendez-vous sur loyerswallonie.be et répondez aux différentes questions relatives à votre logement.

COMMENT SONT FIXÉS LES LOYERS INDICATIFS ET LES CATÉGORIES D'HABITATION ?

Les loyers indicatifs sont fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique **en fonction de la structuration du marché locatif** et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement.

Ces catégories d'habitation sont déterminées en fonction des **caractéristiques relatives au type d'habitat** (maison, appartement), au nombre de pièces principales, à leurs attributs **et à l'année de construction** ou de grosses rénovations. Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

QUELS AUTRES CRITÈRES RENTRENT EN LIGNE DE COMPTE ?

Les loyers indicatifs tiennent également compte des **caractéristiques de confort** lorsque celles-ci sont déterminantes statistiquement à partir des niveaux de loyers constatés sur le marché locatif.

- Par exemple : jardin, isolation, nombre de chambres, etc.

Le Gouvernement wallon peut prévoir que les loyers indicatifs puissent être minorés ou majorés en fonction d'éléments de confort ou d'inconfort particulier.

- Par exemple : présence d'une piscine ou à l'inverse logement ancien avec cuisine non équipée

MISES À JOUR

Cette grille indicative des loyers est adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitations mis en location sur l'ensemble de la Wallonie.



LA GRILLE DES LOYERS

UNE QUESTION ? [LOYER@CEHD.BE](#) | UN PROBLÈME ? [071 234 432](#) | Version valable jusqu'au 31 mai 2022 (art. 9 et 12 de la loi du 19/04/2018)

Résultat du calculateur
Rapport généré le 16.12.2021 11:03

Votre loyer indicatif est de

863,99 €

Le loyer peut varier entre **777,59 € minimum** et **950,39 € maximum** en tenant compte de différents paramètres (avantages ou, au contraire, des défauts relatifs au logement considéré).

À partir du 1er juin 2021, le montant est indexé temporairement (art. 9 et 12 de la loi du 19/04/2018) sur la base de l'indice sans-jard. (66 du décret du 15 mars 2018). Le valeur de référence est celle de l'indice sans-jard au moment précédent la dernière entrée en vigueur de l'actualisation de la grille indicative des loyers, soit le 1er juin 2020.

Le loyer indicatif affiché sur votre écran a déjà été indexé. Vous n'avez donc rien à faire.

Le bénéfice des primes "logerai" et des primes "habitation" de la Région Wallonne s'ajoute aux propriétaires d'un logement mis en location dans le respect de cette grille.



05.

PROPRIÉTAIRES



JE SOUHAITE DEVENIR PROPRIÉTAIRE : EXISTE-T-IL DES AIDES FINANCIÈRES ? ●

Des aides existent pour toutes les personnes souhaitant devenir propriétaires d'un bien immobilier.

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE SOCIAL

Vous désirez devenir propriétaire d'un bien situé en Wallonie ? Vous n'avez pas les fonds nécessaires pour financer les frais de notaire, les travaux éventuels, etc. ? Vous souhaitez emprunter à taux fixe ?

Le crédit hypothécaire social vous permet **d'acheter ou de construire votre logement en bénéficiant d'un taux fixe**. La durée de remboursement varie de **5 à 30 ans**.

Pour connaître les conditions d'accès, consultez le site

<https://www.swcs.be/acheter>



FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE

Vous êtes une famille ayant plus de deux enfants à charge et vous souhaitez acheter ou rénover un logement ? Vous êtes propriétaire bailleur ? Copropriétaire et soucieux de réaliser dans les parties communes de votre immeuble des travaux de rénovation ou d'amélioration de performance énergétique ?

Le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) propose des **crédits à taux attractifs**, adaptés à votre situation familiale et financière pour **acheter / construire** votre habitation, ou pour y réaliser des **travaux d'amélioration ou économiseurs d'énergie**. Il peut également financer des **travaux de rénovation** d'un bien immobilier destiné à être loué, et des travaux nécessaires à **l'accueil d'un parent âgé** ou à l'aménagement d'une copropriété.

Mais ce n'est pas tout, **le FLW achète et rénove** également des bâtiments pour les louer à des familles en difficulté. Vous pouvez donc devenir candidat-locataire.

Infos & contact

071/ 20.77.11 - www.flw.be

Rue de Brabant 1, 6000 Charleroi

BIEN INOCCUPÉ ET/OU DÉLABRÉ

Rez-de-chaussée commercial et étage inoccupés ?

Depuis le 13 novembre 2021 et avec l'appui financier de la Wallonie, le Fonds du logement octroie aux propriétaires (privés ou publics) des **aides financières sous forme de crédits 0% et des subventions**, en vue de réhabiliter et de restructurer les étages inoccupés des rez-de-chaussée commerciaux. En contrepartie, **ces logements rénovés doivent être mis en gestion**, pour une période minimale de 9ans, auprès d'un opérateur immobilier reconnu (une commune, un CPAS, une agence immobilière sociale ou une Association de promotion du logement).

Infos & contact

Service des propriétaires Solidaires

071/ 20.70.06 - 071/ 20.78.69

proprietaires.solidaires@flw.be

RÈGLEMENT-TAXE DE LA VILLE DE FLEURUS SUR LES BIENS INOCCUPÉS/DÉLABRÉS

Le maintien du bien dans un état de salubrité, de propreté ainsi qu'un entretien régulier est du devoir de chaque propriétaire afin de contribuer au cadre de vie de leur quartier.

Si les **défauts d'entretien de tout ou partie d'immeuble persiste durant une période excédant 12 mois** après plusieurs constats et en **l'absence de tout contact du propriétaire** concerné avec notre administration, l'application d'une taxe de **180,00 euros** par mètre courant de façade et d'étage délabré pourra être établie.

SON OBJECTIF

- éviter que des logements **restent vides** alors que la demande en logements est de plus en plus croissante ;
- éviter un vieillissement et, à terme, un **délabrement important** du bâti ;
- permettre d'avoir à long terme un habitat et un **environnement de qualité** pour tous.

Sont toutefois **exonérés de la taxe** les biens pour lesquels l'inoccupation et/ou le délabrement peuvent être **justifiés par le propriétaire**. Par exemple : le fait que des travaux sont en cours, que le bâtiment vient d'être vendu ou qu'il fait l'objet d'une procédure de succession.

Pour vous aider à remédier plus largement à cette problématique, plusieurs aides existent: la prise en gestion du bien par l' AIS (p.13.) ou l'obtention d'une prime régionale pour la rénovation (p.38) ou encore d'une prime communale pour la rénovation de façade (p.42)

Le règlement-taxe 2020-2025 est disponible

www.fleurus.be/reglements_taxes/Taxe_Logements_inoccupes_2020_2025.pdf

06.

AIDES FINANCIÈRES ET JURIDIQUE POUR LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES

Vous souhaitez rénover votre habitation, améliorer ses performances énergétiques, mais tout cela a un coût ? Sachez qu'il existe des aides aussi bien au niveau régional que communal. Nous en faisons le tour ci-dessous.

LES PRIMES RÉGIONALES ●

PRIMES ÉNERGIE ET À LA RÉNOVATION

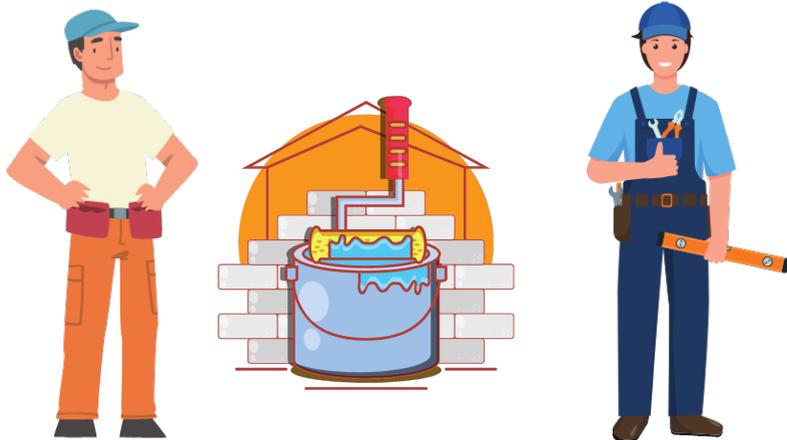
Le nouveau dispositif de primes « Énergie et rénovation » en Wallonie est entré en vigueur le 1er juin 2019. Si les demandes de primes sont simplifiées, l'accès reste toujours assez contraignant.

Quelles sont les étapes à suivre pour y avoir droit ?

- A.** La grande nouveauté : toute demande de prime sera conditionnée par un audit énergétique préalable. Vous souhaitez obtenir une prime ? Vous devrez d'abord faire appel à un auditeur agréé qui listera l'ensemble des travaux à réaliser, ainsi que l'ordre dans lequel ils devront obligatoirement être menés.
- B.** L'auditeur calculera les économies d'énergie qui seront générées grâce aux travaux réalisés et c'est sur base de cet audit que les primes seront calculées. Cet audit est payant (on parle d'un montant variant entre 600 et 1.500€) mais une prime « Audit » est prévue pour rembourser une partie du prix de l'auditeur. Le montant de base de cette prime est fixé à 110 €.
- C.** Une fois l'audit réalisé, il suffira d'introduire une demande de primes auprès du Service public de Wallonie, et cette demande vaudra pour l'ensemble des travaux.
- D.** Les primes sont versées après que l'auditeur aura remis son rapport certifiant que les travaux ont bien été effectués. Celui-ci vous accompagnera durant toute la durée des travaux.

ET SI J'AI DÉJÀ RÉALISÉ UN AUDIT DANS MON LOGEMENT ?

Les audits réalisés à partir de 2012 restent valables et nécessiteront uniquement une actualisation. En revanche, les audits réalisés avant 2012 ne seront plus valables, il faudra recommencer à zéro.



QUELS SONT LES TRAVAUX COUVERTS PAR CES PRIMES ?

Quelques nouvelles primes ont fait leur apparition :

- une prime calculée par kWh économisé (et plus au m²) pour **l'isolation et les menuiseries extérieures**. Le calcul du gain de kWh figurera dans le rapport d'audit et chaque cas sera donc différent, **au mieux vous isolez, au plus la prime sera importante**.
- une nouvelle prime pour l'installation d'un **poêle à pellets**: vous pourrez bénéficier d'une prime de **250 €** (montant de base).
- l'apparition d'une prime pour la **VMC** (simple et double flux).
- la création d'une prime pour le **revitrage**.

PRIMES	MONTANT DE BASE
Isolation, revitrage/châssis, amélioration des systèmes	0.10€ par kWh économisé
Pompe à chaleur eau chaude sanitaire	500€
Pompe à chaleur chauffage	1 000€
Chaudière biomasse	1 000€
Poêle biomasse local	250€
Soltherm (énergie solaire thermique) seul	750€
Chaudière ou poêle biomasse combiné avec Soltherm en 1 opération	150 % des primes de base respectives
Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) simple flux	500€
VMC double flux	1 200€
Remplacement de la toiture	6€/m ²
Assèchement des murs	5€/m ²
Assèchement des murs (humidité ascensionnelle)	6€/m ²
Renforcement des murs instables	8€/m ²
Remplacement des supports des aires de circulation d'un ou plusieurs locaux	5€/m ²
Appropriation de l'installation électrique comportant le remplacement d'un coffret électrique	200€

AI-JE DROIT À CES PRIMES ?

Deux nouveautés également :

1. Il n'y a plus de limitation de revenus. Tout le monde peut donc demander les primes.
Attention: cela ne signifie pas que tout le monde bénéficiera des mêmes montants. Le gouvernement wallon a créé 5 catégories de revenus avec des facteurs multiplicateurs allant de 2 à 6.

CATÉGORIE DE REVENU	REVENUS	MONTANT DE BASE
R1	< 23.000 €	x6
R2	entre 23.000€ et 32.700€	x4
R3	entre 32.700,01€ et 43.200€	x3
R4	entre 43.200,01€ et 97.700€	x2
R5	> 97.700 €	x1

2. **Les propriétaires-bailleurs pourront profiter de ces primes** et plus uniquement les propriétaires occupants. Seule condition, respecter la grille indicative des loyers.

Infos & contact

Guichet de l'Énergie de Charleroi

071/ 33.17.95 - www.energie.wallonie.be

Boulevard Mayence 1, 6000 Charleroi

LES PRIMES COMMUNALES

RÉNOVATION DE LA FAÇADE

Les travaux d'embellissement et de rénovation de façades tels que sablage, rejointoyage, pose d'une demi-brique de parement, peinture, enduit ou crépi peuvent faire l'objet d'une prime sous certaines conditions.

Le montant de l'aide est fixé à 30% de la facture pour les travaux de rénovation et d'embellissement pris en considération par l'administration avec un montant maximum de 500€ et 750€ si l'immeuble est situé dans le périmètre de la zone protégée approuvée par Arrêté Ministériel du 30 août 2006.

La prime façade intègre également les **travaux de mise en conformité de salubrité et d'amélioration énergétique** suivants :

- remplacement du dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales ;
- assèchement des murs – infiltration ;
- assèchement des murs – humidité ascensionnelle ;
- renforcement des murs instables ou démolition/reconstruction totale de ces murs ;
- isolation thermique des murs ;
- remplacement des menuiseries/vitrages extérieur(e)s

Le montant de **l'aide pour les travaux de mise en conformité de salubrité et d'amélioration énergétique** pris en considération par l'administration est fixé à **10% du montant octroyé par la Région wallonne** avec un montant maximum de 250€.

Infos & contact

Service Urbanisme

071/ 820.379 - urbanisme@fleurus.be

Blanchisserie - Rue de Wanfercée-Baulet 2, 6224 Wanfercée-Baulet

ISOLATION DE LA TOITURE

Un montant correspondant à 10% du montant octroyé par la Wallonie, plafonné à un maximum de 500 € par habitation peut être octroyé aux propriétaires souhaitant effectuer des travaux d'isolation de toiture.

Le formulaire de demande de prime doit être complété et introduit à l'administration communale dans les six mois de la notification écrite de l'obtention de la prime wallonne.

Vous trouverez le formulaire à compléter sur www.fleurus.be

Infos & contact

Service Energie

071/ 820.208 - energie@fleurus.be

Blanchisserie - Rue de Wanfercée-Baulet 2, 6224 Wanfercée-Baulet



LES PRÊTS À TAUX 0%

La Société Wallonne du Crédit Social a mis en place un système de prêt à taux 0% pour les travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie. Le montant minimum empruntable est de 1.000 € et le maximum empruntable est de 60.000 €. Le prêt étant remboursable sur 30 ans maximum.

QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU PRÊT À TAUX 0% ?

- Être **propriétaire avec maximum 2 enfants à charge** (pour les propriétaires et bailleurs avec plus de 2 enfants ou locataires d'un logement, voir www.flw.be) ;
- Être âgé de **18 ans au moins** ou être mineur émancipé ;
- Être propriétaire d'une habitation située en **Wallonie** qui a été construite **il y a plus de 15 ans** (sauf pour les travaux d'adaptation du logement au handicap) ;
- **Occuper le bien pendant la durée du crédit** sauf si le logement est mis à disposition :
 - d'une agence immobilière sociale, d'une Société de Logement de service public, ou de tout organisme désigné par le Ministre, par mandat de gestion, pour une durée minimale de 9 ans ;
 - d'un parent ou d'un allié jusqu'au deuxième degré inclusivement, en totalité, gratuitement et à titre de résidence principale pendant une durée minimale d'1 an ;
 - en location par un bail enregistré, dans le respect de la grille indicative des loyers arrêtée en vertu de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, pendant une durée minimale de 5 ans ;
- Avoir bénéficié, au cours de l'avant-dernière année, de **revenus globalement imposables inférieurs à 97.700 €** ;
- Disposer de **revenus stables et d'une capacité financière suffisante** pour pouvoir rembourser le crédit ;
- **Faire réaliser vos travaux par un entrepreneur.**

Infos & contact

Société Wallonne du Crédit Social

| 078/ 15.80.08 - www.swcs.be

Infos & du guichet de proximité

Le Crédit Hypothécaire O.Bricoult

| 0474/ 42.74.25 - info@o-bricoult.be
Chaussée de Charleroi 135, 6220 Fleurus

FONDS SOCIAL ÉNERGIE (ÉLECTRICITÉ, GAZ ET MAZOUT) ET EAU (CPAS)

Les **CPAS** peuvent octroyer une **aide financière et matérielle** à des ménages en difficulté de paiement de leurs factures énergétiques via le **Fonds gaz-électricité, le Fonds social Mazout et le Fonds social d'eau**.

Toute personne, **locataire ou propriétaire**, qui a des difficultés à payer sa facture d'énergie peut bénéficier du Fonds gaz-électricité ou Mazout. Pour ce faire, vous devez **introduire votre demande auprès du CPAS de Fleurus**. Après avoir fait une enquête sociale appropriée, le CPAS peut vous aider à chauffer correctement votre logement

Infos & contact

CPAS de Fleurus

071/ 82.26.60

Rue Ferrer 18, 6224 Fleurus



PRIME ALARME

L'installation d'un **système d'alarme électronique complet** pour une habitation **réalisée par un entrepreneur agréé** peut faire l'objet d'une prime communale, **tous les 10 ans**.

Le montant de la prime s'élève à 30% du total de la facture TVA comprise et limitée à 500€.

Infos & contact

Service Logement

| 071/ 820.385 - 0478/ 79.46.96

| logement@fleurus.be

| **Règlement complet disponible sur**

| http://www.fleurus.be/reglements_communaux/systeme_alarme.pdf



AIDE JURIDIQUE DE PREMIÈRE LIGNE ●

Vous rencontrez un litige avec votre propriétaire, votre locataire ou votre voisin et vous ne savez pas trop quels sont vos droits et quelles démarches entamer pour les faire valoir ?

L'aide juridique de première ligne est un service mis en place par la justice belge pour vous fournir une première information ou un premier conseil donné, par un avocat, relatif à votre situation.

Cette aide est accessible à tous, sans condition de revenus.

OÙ ET QUAND EN BÉNÉFICIER ?

Au CPAS de Fleurus

Au CPAS de Fleurus

Rue Ferrer 18, 6224 Wanfercée-Baulet

Tous les 1^{er} mercredis du mois sans rendez-vous.

16:00 - 18:00

Au Palais de Justice de Charleroi

0800/ 151.40

Rez-de-chaussée - Avenue Général Michel 2, 6000 Charleroi

**Lundi, mercredi
et vendredi**

15:00 - 17:00

Des permanences téléphoniques sont accessibles du lundi au vendredi de 16 h à 17 h

GRANDIR ENSEMBLE

