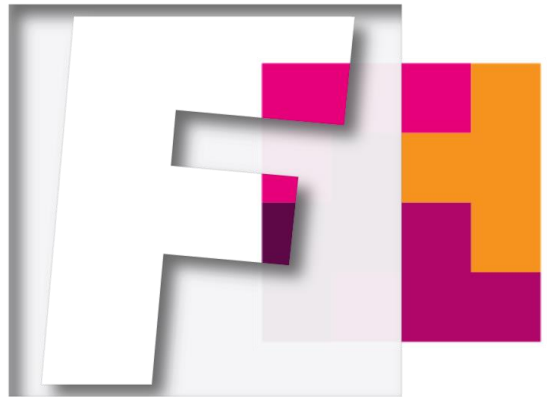


## Notice explicative



# PRIME À L'EMBELLEMENT DES FAÇADES

en Région de Bruxelles-Capitale



## TABLE DES MATIÈRES

	Avant-propos	5
	Bon à savoir	6
	Délais à respecter	7
	<b>Introduire une demande de prime</b>	<b>8</b>
	<b>Constituer son dossier de demande</b>	<b>11</b>
	Bénéficiaires de la prime	12
	Plafond des revenus du demandeur et pourcentage d'intervention	14
	L'immeuble et la façade	16
	Devis, entrepreneurs, permis d'urbanisme	17
	<b>Quels travaux pour quelles primes ?</b>	<b>18</b>
	<b>Liste et description des travaux subsidiés</b>	<b>22</b>
	Définitions des éléments	23
	Travaux	24
	<b>Agences Immobilières Sociales et asbl œuvrant à la rénovation du logement</b>	<b>26</b>
	<b>Baux emphytéotiques et commerciaux</b>	
	<b>Aide-mémoire</b>	<b>28</b>



### **Mise en garde**

Vous perdez le droit à la prime à l'embellissement des façades s'il s'avère que les travaux ont été entamés avant d'avoir reçu l'autorisation écrite de la Direction de la Rénovation urbaine.

## Avant-propos

- Les primes à l'embellissement des façades visent à améliorer l'aspect des immeubles qui bordent les artères de Bruxelles. Le demandeur, propriétaire, titulaire d'un bail commercial ou gestionnaire, doit s'engager à conserver l'affectation de logement de l'immeuble pendant une période de cinq ans au moins à dater du paiement de la prime.
- L'immeuble doit se situer dans la Région de Bruxelles-Capitale et doit avoir été construit au minimum 25 ans avant la date d'introduction de la demande de prime.
- L'immeuble doit être en mitoyenneté et la façade concernée doit être située à front de la voirie publique ou en recul par rapport à celle-ci de 8 mètres maximum (12 m dans certaines zones).
- 2/3 au moins des niveaux de l'immeuble doivent être affectés au logement. Les caves et combles non aménagés n'entrent pas en ligne de compte.
- Chaque demande doit porter sur la totalité de la/des façade(s) d'un immeuble.
- Chaque demande ne peut viser qu'un seul immeuble.
- Aucune nouvelle demande de la prime à l'embellissement de la façade ne peut être octroyée avant un laps de temps de 20 ans. Pour un bien classé, cette durée est de 5 ans à dater de l'exécution des travaux.
- **Les travaux d'embellissement ne peuvent être entamés avant que le demandeur n'ait reçu une "promesse provisoire d'octroi de prime" de la Direction de la Rénovation urbaine.** Le placement préalable d'échafaudages est néanmoins toléré.
- Seuls les travaux prévus dans l'arrêté du 19 juin 2002 sont pris en compte pour le calcul de la prime. En l'état actuel de la législation, ils devront être réalisés par un entrepreneur et selon les « règles de l'art » telles que décrites par le Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC).
- Le pourcentage d'intervention varie en fonction de la localisation du bien et du montant des revenus du ménage du demandeur.
- Par demande, il existe un plafond minimum de € 700 et un plafond maximum de € 25 000 de travaux pris en considération. Il n'y a pas d'intervention pour les montants inférieurs à ce minimum ou supérieurs à ce maximum.
- Après avoir reçu l'accord du délégué de la Direction de la Rénovation urbaine, vous avez 2 ans pour exécuter les travaux et clôturer votre dossier administratif.
- Sous certaines conditions, il est possible d'obtenir une avance.
- Les non-propriétaires disposant d'un bail emphytéotique ou commercial, les agences immobilières sociales (AIS) et les ASBL œuvrant à la rénovation du logement peuvent également bénéficier d'une prime à l'embellissement des façades.

## Bon à savoir

- Toute modification de la liste des travaux acceptés, telle qu'approuvée par la Direction de la Rénovation urbaine, doit faire l'objet d'une demande expresse. Le cas échéant, elle devra être accompagnée d'un devis complémentaire. Il faut attendre d'avoir reçu l'accord écrit de la Direction de la Rénovation urbaine avant de poursuivre les travaux.
- Si les conditions posées par la Région ne sont pas respectées, si des déclarations s'avèrent fausses et/ou en cas de non-achèvement des travaux prévus dans la demande, le remboursement des montants indûment perçus augmentés des intérêts légaux additionnels sera exigé
- La prime à l'embellissement des façades est octroyée "dans la limite des crédits disponibles inscrits au budget de la Région de Bruxelles-Capitale".
- **Ne pas confondre** "Prime à l'embellissement des façades" et "Prime à la rénovation de l'habitat". La première vise spécifiquement le ravalement des façades.

### Exemples

- *Peindre ou vernir les châssis et les portes de la façade avant relève de la prime à l'embellissement. Mais remplacer les châssis et les portes de la façade avant relève de la prime à la rénovation. Peindre la corniche relève de la prime à l'embellissement, mais remplacer ou réparer la corniche relève de la prime à la rénovation.*
- *Dans certains cas, il est utile de demander les deux primes en même temps. Pour les deux primes, vous disposez d'une période de 2 ans, après avoir reçu l'accord de la Direction de la Rénovation urbaine, pour exécuter les travaux et régler le côté administratif y afférent. Les travaux subsidiés et les documents de demande sont toutefois différents.*

## Délais à respecter

Vous introduisez un formulaire de demande auquel vous joignez les documents demandés. Dans les 15 jours ouvrables, vous recevez une réponse, indiquant que :

Votre dossier est **complet et déclaré recevable**



Dans les 20 jours ouvrables après que votre dossier ait été déclaré complet et recevable, lors d'une visite, le délégué contrôle la façade à embellir, évalue si les travaux envisagés sont nécessaires et si les techniques prévues sont adaptées.

Votre dossier est **complet et déclaré irrecevable** : vous ne remplissez pas toutes les conditions pour pouvoir bénéficier de la prime. **ou**

Votre dossier est **incomplet**. La Direction de la Rénovation urbaine vous précise quelles informations et/ou documents doivent être ajoutés. Vous avez alors 60 jours ouvrables pour fournir les informations et/ou les documents manquants. Si vous ne répondez pas, votre demande est annulée. Vous pouvez toujours introduire une nouvelle demande.

Vous avez fourni toutes les informations et/ou documents demandés et recevez un courrier de la Direction de la Rénovation urbaine indiquant que votre dossier est complet et a été déclaré recevable.



Dans les 20 jours ouvrables suivant la première visite du délégué la Direction de la Rénovation urbaine, vous recevez la **promesse provisoire d'octroi de prime** comprenant :

- éventuellement l'autorisation de procéder aux travaux
- l'estimation détaillée du montant provisoire de la prime
- la justification des éventuels travaux non acceptés



Dans les 2 ans qui suivent la promesse provisoire :

- vous avez fait effectuer et facturer les travaux
- vous avez averti la Direction de la Rénovation urbaine de la fin des travaux au moyen du formulaire ad hoc complété et signé
- vous avez fourni une copie des factures libellées au nom de demandeur avec mention de l'adresse du chantier et des travaux exécutés. Pour ce faire, envoyez un courrier recommandé avec accusé de réception. Vous pouvez également déposer ce courrier, contre reçu, aux guichets "Prime" de la Direction de la Rénovation urbaine.



Lorsque les travaux envisagés sont terminés et que vous avez fourni toutes les informations et tous les documents demandés, le délégué de la Direction de la Rénovation urbaine vous indique quand aura lieu la visite d'inspection.

Cette visite vise à constater que les travaux ont été exécutés, en conformité avec la demande et selon les règles de l'art telles que reconnues par le Centre scientifique et technique de la construction (CSTC).



Dans les 20 jours ouvrables suivant la visite d'inspection, vous recevez un courrier vous annonçant la **promesse définitive d'octroi de prime**. Ce courrier comprend également le détail du montant des travaux acceptés, le calcul de la prime et la justification de la différence éventuelle avec la promesse provisoire.



**La prime sera versée dans les 60 jours ouvrables qui suivent ce courrier.**

Durant les 5 années suivant le paiement de la prime, 2/3 au moins des niveaux de l'immeuble doivent rester affectés au logement.

## Introduire une demande de prime



### À noter

Le Centre d'Information du Logement fournit les textes légaux à la demande. À ce propos, notez que la norme légale constituée par les arrêtés prévaut toujours sur les autres documents.



## S'informer

- Vous êtes à la recherche du formulaire de demande, de la notice explicative ou d'informations générales ? Renseignez-vous via les canaux suivants :

**PAR INTERNET :** [www.quartiers.brussels](http://www.quartiers.brussels) **OU** [www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)

**PAR TÉLÉPHONE :** 0800/40.400 – numéro gratuit

### **NOS PARTENAIRES RÉGIONAUX**

- **Homegrade**  
Place Quetelet 7 - 1210 Bruxelles  
Tél : 02 219 40 60 / 1810  
[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) - [info@homegrade.brussels](mailto:info@homegrade.brussels)
- **une des associations membres du Réseau Habitat**  
[www.reseauhabitat.be](http://www.reseauhabitat.be)
- **si le bien figure dans la liste du patrimoine, contactez la Direction des Monuments et Sites pour obtenir une "subvention pour travaux de conservation d'un bien classé".**  
[www.patrimoine.brussels](http://www.patrimoine.brussels)
- Pour recevoir des conseils spécialisés à propos de cette prime, vous pouvez contacter nos partenaires régionaux ci-dessus.

## Dépôt de son dossier de demande

Par immeuble, vous pouvez demander l'intervention dans un ou plusieurs postes de travail via le même formulaire de demande (voir plus loin dans cette notice explicative).

Vous pouvez

- soit **remettre votre dossier complet de demande au guichet** « primes » du BUP, rue du Progrès 80 / bte 1 à 1035 Bruxelles, où vous recevrez immédiatement une "attestation de dépôt" (preuve que votre dossier a été introduit)

Transports en commun : trams 3, 4, 25, 55 ; bus 14, 57, 58, 61 ; bus De Lijn ; tous les trains de la jonction Bruxelles Nord-Midi. Des aires de stationnement vélo sont également disponibles à proximité de la Gare du Nord.

- soit **envoyer votre dossier complet de demande sous pli recommandé** à l'adresse suivante :  
Bruxelles Urbanisme et Patrimoine  
Direction de la Rénovation urbaine  
rue du Progrès 80 / bte 1  
1035 Bruxelles

La gestion de votre dossier est assurée par la Direction de la Rénovation urbaine de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.

Par l'arrêté royal du 29 septembre 1995 (Moniteur belge du 25 novembre 1995), la Direction de la Rénovation urbaine de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine est autorisée à accéder au registre national des personnes physiques et pour ce faire, à utiliser le numéro d'identification.

Conformément à la loi relative à la protection de la vie privée, nous vous informons que la Direction de la Rénovation urbaine est responsable du traitement des données que vous lui confiez dans le cadre de votre demande de prime à l'embellissement des façades.

Ces informations seront traitées électroniquement afin d'assurer une gestion correcte et rapide de votre demande. La consultation de vos données et leur rectification vous sont garanties. (Respect de la vie privée. Loi du 8 décembre 1992).

La Direction de la Rénovation urbaine ne communiquera pas d'informations à des tiers sauf à votre demande expresse. Toutefois, vos données pourront être utilisées à des fins statistiques uniquement après anonymisation et agrégation.

## Suivi de son dossier de demande

Si vous avez introduit un dossier complet, vous recevrez ensuite "la promesse provisoire de prime".





Veuillez vous référer à la page 7 pour le détail de la procédure et des délais à respecter.

Dans le cas où votre dossier a été introduit depuis au moins 55 jours ouvrables, vous pouvez

- contacter le service "primes" au 02 204 14 00
- ou adresser un e-mail à [primesrenovation@sprb.brussels](mailto:primesrenovation@sprb.brussels)

# Constituer son dossier de demande



-  **Bénéficiaires de la prime**
-  **Plafond des revenus du demandeur et pourcentage d'intervention**
-  **L'immeuble et la façade**
-  **Devis, entrepreneurs, permis d'urbanisme**



## Mise en garde

2/3 au moins des niveaux de l'immeuble où se trouve la façade à embellir doivent être affectés au logement, au plus tard à la date d'introduction de la demande de prime.



## Bénéficiaires de la prime

Une "personne physique" ou une "personne morale de droit privé", en tant que propriétaire ou, dans certains cas, en tant que locataire ou gestionnaire :

- un plein-propriétaire, ou un nu-propriétaire\*, ou un usufruitier;
- un commerçant domicilié en Région de Bruxelles-Capitale titulaire d'un bail commercial enregistré qui court encore pour six ans;
- un locataire titulaire d'un bail emphytéotique;
- un propriétaire ou un gestionnaire non-occupant ayant lui-même conclu une convention avec une Agence Immobilière Sociale (AIS) ou avec une asbl œuvrant à la rénovation de l'habitat.

(Pour les 3 dernières catégories, voir chapitre spécifique).

Chacune de ces personnes - physique ou morale de droit privé - peut demander une prime. Mais vous ne devez introduire **qu'une seule demande par immeuble**.

*\* Est copropriétaire, soit le propriétaire d'un appartement dans un immeuble à appartements (dit "copropriétaire forcé"), soit le copropriétaire (dit "copropriétaire ordinaire") d'un bien immobilier, appartenant également à d'autres personnes, copropriétaires occupants ou non occupants. Les usufruitiers et nus-propriétaires sont considérés comme copropriétaires ordinaires.*

## Documents à joindre

- **Etat de propriété (uniquement pour les propriétaires) : Certificat de propriété**

*Si l'acte de vente authentique est déjà notarié ou enregistré :*

- soit un **certificat de propriété complété par le Receveur de l'Enregistrement et des Domaines**, mentionnant tous les propriétaires du bien, avec indication des quotités et la nature de leurs droits. Ce fonctionnaire remplit la section du formulaire de demande destinée à cet effet.  
Receveur de l'Enregistrement et des Domaines, rue de la Régence 54, 1000 Bruxelles.
- soit l'acte de vente authentique ou une simple copie de ce dernier;
- soit une attestation de propriété délivrée par le notaire.

*Si l'acte de vente authentique n'est pas encore notarié ou enregistré :*

- une **copie du compromis de vente signé**. Toutefois, la prime ne pourra être payée que lorsque la Direction de la Rénovation urbaine aura reçu l'un des trois documents de propriété repris ci-dessus.

- **Accord des copropriétaires si vous êtes vous-même copropriétaire :**

Si vous êtes "**copropriétaire forcé**" (propriétaire d'un appartement dans un immeuble où il y a d'autres propriétaires), vous devez joindre:

- soit une copie du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété,
- soit un procès-verbal d'une réunion de tous les copropriétaires qui en tient lieu.

Le procès-verbal mentionne dans les deux cas l'approbation de la réalisation des travaux (lieu et date) et l'engagement à conserver l'affectation de logement pendant une période de cinq ans à dater du paiement de la prime. Le PV doit également contenir le nom du mandataire.

Si vous êtes "**copropriétaire ordinaire**", vous devez également, pour exécuter les travaux, avoir l'accord de tous les copropriétaires (voir formulaire). L'engagement de conserver l'affectation de logement pendant une période de cinq ans à dater du paiement de la prime reste ici aussi en vigueur. Un usufruitier est considéré comme un copropriétaire ordinaire.



## Plafond des revenus du demandeur et pourcentage d'intervention

L'intervention régionale est basée sur un pourcentage appliqué à des montants fixés par type de travaux acceptés. Le pourcentage dépend de l'endroit où se situe l'immeuble, et dans certains cas également de la composition de ménage et du revenu imposable du ménage demandeur.

Sur base de l'adresse de l'immeuble concerné, le Centre d'Information du Logement peut vous renseigner sur le statut du périmètre dans lequel se situe le bien : zone 'Contrat de quartier', 'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation' (EDRLR), espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ou en dehors de ces périmètres.

Plafond des revenus	Contrat de quartier	EDRLR	Espace structurant	ZICHEE	"Hors périmètre"
asbl *, AIS *:	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %
propriétaire jusqu'à € 40 000	85 %	75 %	75 %	75 %	55 %
supérieurs à € 40 000	75 %	50 %	50 %	50 %	30 %
bail emphytéotique et commercial	75 %	50 %	50 %	50 %	30 %

Les plafonds de revenus sont :

- majorés de €2 500 si le demandeur et la personne majeure avec qui il vit ont moins de 35 ans à la date de la demande;
- majorés de €2 500 par personne fiscalement à charge (ex: enfants pour lesquels vous bénéficiez d'allocations familiales, une grand-mère sans pension, etc.). La majoration ne concerne pas l'époux/épouse ou le cohabitant légal. Les personnes à charge sont celles qui sont fiscalement à charge au 1er janvier de l'année fiscale de référence.

Si vos revenus ne sont pas supérieurs à € 40 000 (éventuellement majorés selon l'âge et/ou les personnes à charge), vous bénéficiez du pourcentage le plus élevé en vigueur dans la zone où se situe le bien. Vous pouvez alors demander de ce qu'on appelle la **"prime majorée"**, c.-à-d. le pourcentage d'application pour le plafond de revenus "jusqu'à € 40 000". **Cela n'est possible que si vous êtes une personne physique à 100% propriétaire de l'immeuble.**

S'il y a plusieurs propriétaires dans un même immeuble (par exemple un immeuble à appartements), le pourcentage d'application pour le plafond de revenus "supérieurs à € 40 000" est automatiquement en vigueur. Cela vaut également pour une personne possédant un bail emphytéotique ou pour une personne physique domiciliée à Bruxelles et titulaire d'un bail commercial de plus de 6 ans.

*\* Il n'existe aucun plafond de revenus pour les asbl œuvrant à la rénovation de l'habitat et pour les agences immobilières sociales (AIS). Le pourcentage appliqué atteint toujours 80% des montants des travaux acceptés. En tant que propriétaire, vous pouvez bien entendu aussi bénéficier de ce pourcentage, à condition d'avoir conclu une convention avec une asbl ou une AIS. C'est alors à cette association qu'il convient d'introduire la demande.*

### Remarque

Le montant de la prime d'embellissement n'est pas calculé en appliquant les pourcentages précités au montant total des devis. Les pourcentages sont appliqués à des prix indicatifs, fixés par le ministre (voir plus loin, les rubriques "Quels travaux pour quelles primes?" et "Liste et description des travaux subsidiés").

## Documents à joindre, uniquement pour le demandeur de la prime majorée

- **"Composition de ménage" délivrée par l'Administration communale.**

Ce document doit avoir été délivré moins d'un mois avant la date de l'introduction du dossier.

- **Copie de l'Avertissement - Extrait de Rôle du service des Contributions**

Afin de pouvoir effectuer un calcul correct, la Direction de la Rénovation urbaine doit disposer de l'information concernant les revenus de chaque membre du ménage, assujetti ou non à l'impôt des personnes physiques de l'Etat belge.

- Pour les personnes qui sont imposées en Belgique:

Les **revenus** pris en compte – **imposables globalement et distinctement** – sont relatifs à l'avant dernière année qui précède celle de la demande. Cet avertissement-extrait de rôle vous a été transmis par le Service Fédéral des Finances.

Par exemple, les revenus de 2016 mentionnés dans l'A.E.R. dans le courant de 2017.

Il se peut qu'il faille remettre une copie de plusieurs avertissements-extraits de rôle. C'est le cas par exemple d'un couple, qui ne résidait pas ensemble l'année des revenus demandés. Ils introduiront donc chacun leur avertissement-extrait de rôle.

- Pour les personnes qui n'ont pas été imposées par l'Etat belge l'année imposable concernée :
  - " soit, **une copie d'un document étranger équivalent à l'avertissement - extrait de rôle;**
  - " soit, **une copie d'un document équivalent provenant d'une institution internationale;**
  - " soit, si la personne ne disposait d'aucun revenu à l'étranger, **une attestation officielle prouvant cet état de fait.**



## L'immeuble et la façade

### Quels immeubles sont concernés ?

Les immeubles :

- **se trouvant dans l'une des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale;**
- **ayant été construits depuis au minimum 25 ans à la date d'introduction de la demande de prime;**
- **étant en mitoyenneté;**
- **ayant des façades situées à front de la voirie publique ou en recul par rapport à celle-ci de 8 mètres maximum** (12 m dans le périmètre de Zone d'Intérêt Culturel Historique Esthétique et d'Embellissement = ZICHEE);
- **dont 2/3 au moins des niveaux sont affectés au logement** (les caves et combles non aménagés ne comptent pas);
- **et dont l'affectation de logement est conservée durant au moins 5 ans à compter de la date de paiement de la prime.**

### Quels immeubles ne sont pas concernés ?

- Les façades des immeubles qui ne remplissent pas les conditions susmentionnées;
- Les appart-hôtels et les immeubles ayant une fonction semblable, les hôtels, les habitations à chambres;
- Les biens gérés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les Sociétés Immobilières de Service Public, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, les Régies Foncières communales et régionales, les communes, les CPAS, les séniorités, les maisons de repos, les maisons de repos et de soins et les homes bénéficiant de subsides publics pour leurs infrastructures.

## Document à joindre à propos de l'immeuble

- **Année de construction et localisation du bâtiment**
- soit une copie de l'acte de vente authentique;
- soit un extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an et indiquant la date de fin de construction du bâtiment. On peut l'obtenir auprès de l'Administration du Cadastre.





## Devis, entrepreneurs, permis d'urbanisme

Le demandeur de la prime doit dans tous les cas présenter son formulaire de demande de la prime dûment complété (plus devis et photos) au service d'Urbanisme communal. Ce service doit indiquer dans le formulaire (p.10 – 11) si un permis d'urbanisme est exigé ou non pour les travaux cochés.

Le demandeur fournir à la Direction de la Rénovation urbaine les documents qui permettront à celle-ci de déterminer, parmi les travaux envisagés, lesquels sont subsidiables (voir liste complète et description de ces travaux au chapitre suivant). Par ailleurs, pendant la durée de l'instruction du dossier, le demandeur consent à recevoir la visite d'un délégué du Ministre. La Direction de la Rénovation urbaine est désignée comme délégué. Le but de la visite est de contrôler l'état initial de la façade, la réalité des travaux et le respect des conditions fixées.

En cas de modification de la liste de travaux et/ou de changement d'entrepreneur, il est obligatoire de le signaler par écrit à la Direction de la Rénovation urbaine et d'attendre son accord écrit avant de poursuivre les travaux.

Pour la liste détaillée et la description des travaux subsidiables, voir plus loin.

### Documents à joindre

#### ▪ Devis détaillé

S'il y a un seul entrepreneur: le devis détaillé des travaux. Le devis doit être établi au nom du demandeur par un entrepreneur. Il doit comporter les informations suivantes : le nom de l'entrepreneur, son numéro de T.V.A., son adresse, l'adresse du chantier, ainsi que la description des techniques, méthodes et matériaux qui seront utilisés.

La direction de la Rénovation urbaine doit également connaître les dimensions (par exemple des châssis en cas de travaux de peinture) pour pouvoir calculer le montant exact de la prime.

S'il y a différents entrepreneurs, il faut fournir autant de devis que d'entrepreneurs.

#### ▪ Photos

**En complément de la description des travaux envisagés prévue dans le formulaire,** une/des photographie(s) significative(s) des éléments à embellir (photos couleur format minimum 13/18) doivent être jointes. Cette/ces photo(s) doit(vent) représenter la totalité de la façade, tant en largeur (immeubles voisins) qu'en hauteur (trottoir jusqu'à la corniche du toit, incluse). Des photos de détails sont également demandées pour des travaux réalisés par exemple à un balcon ou une logette.

#### ▪ Copie du permis d'urbanisme ou d'une demande de permis en cours (si nécessaire)

Si les travaux sont soumis à la délivrance d'un permis d'urbanisme, une copie de celui-ci ainsi que les plans doivent être joints au formulaire de demande de la prime à l'embellissement des façades.

#### ▪ Copie de la convention conclue avec un architecte, si nécessaire

*Les agences immobilières sociales, les asbl œuvrant à la rénovation du logement, les personnes titulaires d'un bail emphytéotique ou commercial doivent également fournir tous ces documents.*

Quels travaux pour quelles primes ?



## **Avant tout, pour être acceptés par la Direction de la rénovation urbaine, vos travaux d'embellissement des façades doivent répondre à certaines conditions légales**

Les travaux doivent assurer une remise en état de propreté de la totalité de la/des façade(s) avant, ainsi qu'une mise en valeur de l'ensemble.

### **Les travaux concernent :**

- **le traitement du parement: nettoyage de la façade non peinte, pose d'hydrofuge ou d'anti-graffiti, remise en peinture et/ou modification de l'aspect de la façade;**
- **la (re)mise en peinture des châssis et des portes, et de tout autre élément en bois, en métal;**
- **la réparation de certains éléments de la façade.**

L'utilisation de techniques non acceptées n'est pas subsidiée.

Les techniques utilisées doivent tenir compte de la nature et du degré d'encrassement des matériaux de parement, de manière à remettre la façade en état de propreté, sans dégradation significative des matériaux.

En cas d'altération des matériaux composant la façade sur plus de 20 % de la surface nettoyée, la partie de la prime afférente au poste nettoyage sera refusée.

En outre, ne sont pas subventionnés les travaux qui :

- ne remettent pas en état de propreté la totalité de la façade;
- concernent les parties du bien affectées à un autre usage que le logement (ex: garage, remise, caves et combles non aménagés, etc...);
- concernent un bien classé pour lequel vous avez déjà reçu une subvention pour travaux de conservation d'un bien classé au cours des 5 dernières années;
- concernent une façade pour laquelle vous avez déjà reçu une prime au cours des 20 dernières années;
- ne laissent subsister pendant la reconstruction que les façades avant et arrière et/ou les murs mitoyens du bâtiment.

Dans le formulaire de demande de la prime, il est demandé d'établir l'inventaire des travaux envisagés. Il est conseillé de lire attentivement le descriptif de ceux qui sont subsidiés.

## Dispositions supplémentaires

1. Aucune prime ne peut être payée si le montant total des «travaux acceptés» n'atteint pas au minimum € 700 (T.V.A. comprise) pour un dossier de demande.
2. Pour un même **immeuble**, le montant total des «travaux acceptés», base sur laquelle s'applique votre pourcentage d'intervention, comporte un plafond maximum de € 25 000 (T.V.A. comprise).
3. **Les travaux ne peuvent commencer que lorsque la Direction de la Rénovation urbaine vous a envoyé une "promesse provisoire de prime"**. La Direction de la Rénovation urbaine vous informe en même temps du montant estimé de la prime et des détails par travaux. Vous avez 2 ans pour exécuter les travaux et régler le côté administratif y afférent. En cas de force majeure, cette période est exceptionnellement prolongeable d'un an.
4. Lorsque vous avez reçu la promesse provisoire d'octroi, vous pouvez, sous certaines conditions, demander une avance de 50 % du montant de la prime à la Direction de la Rénovation urbaine.

Conditions :

- le montant des travaux acceptés est supérieur à € 2 500 (T.V.A. comprise);
- vos revenus ne sont pas supérieurs à € 35 000.

Modalités : vous devez envoyer à la Direction de la Rénovation urbaine une lettre sollicitant cette avance ainsi qu'une facture de l'entrepreneur.

*Ces conditions s'appliquent également aux logements gérés par les agences immobilières sociales, les asbl œuvrant à la rénovation du logement, ainsi qu'aux personnes titulaires d'un bail emphytéotique ou commercial.*



### Important

Seule l'estimation faite par la Direction de la Rénovation urbaine entre en ligne de compte pour fixer le montant de la prime.

Si le montant calculé par travaux est supérieur au prix de l'entrepreneur, c'est ce dernier qui est pris en compte pour le calcul de la prime.



# Liste et description des travaux subsidiables

arrêté ministériel du 19 juin 2002 paru au Moniteur Belge du 26 juin 2002





## DÉFINITIONS DES ÉLÉMENTS (ART. 1)

- **Éléments en bois**

les parties en bois des portes et châssis de fenêtre, des auvents, des loggias, des contrevents et persiennes, des garde-corps, des couvercles de trou de boulin des corniches, des lucarnes et œils-de-bœuf, les portes de garage et tout autre élément d'origine de la façade.

- **Éléments métalliques**

les parties métalliques des portes et châssis de fenêtre, des marquises et auvents, soupiraux, descentes d'eau pluviale et dauphins (souche de descente d'eau pluviale), des loggias, des grilles de protection des baies du soubassement, des décrotoirs et grattoirs, des garde-corps, des barres d'appui, les consoles et les poutrelles, les couvercles de trou de boulin, les lucarnes et œils-de-bœuf, des épis, des ancrs, les portes de garage et tout autre élément d'origine de la façade.

- **Éléments de décoration**

les éléments de faïences ou de céramiques décoratives, les moulures réalisées dans les enduits de façade.

- **Balcons, loggias**

structures distinctes placées en avant du plan de la façade et constituées d'une assise en pierre, béton, structure métallique ou voussettes.

- **Réparations**

remises en état d'un élément de la façade.

Le remplacement d'une ou plusieurs pièces de l'élément est accepté pour autant que ce remplacement reste accessoire par rapport à l'ensemble de l'élément.



## TRAVAUX (ART. 5 ET ART. 7)

### 1. la pose d'échafaudages

en ce compris les bâches ou tout autre élément de protection nécessaire à la réalisation des travaux visés ci-après, y compris les échafaudages suspendus conformes à la norme NBN 109-002;

*€11,50 par m<sup>2</sup> de surface de la façade couverte par l'échafaudage.*

### 2. le nettoyage des façades non peintes

par l'utilisation des techniques de nettoyage et d'entretien telles que conseillées par le Centre scientifique et technique de la Construction. Les techniques utilisées doivent tenir compte de la nature et du degré d'encrassement des matériaux de parement, de manière à remettre la façade en état de propreté, sans dégradation significative des matériaux.

**Les techniques suivantes ne sont pas subventionnées :** le sablage à sec, le ruissellement d'eau, le rabotage ou meulage, la projection de neige carbonique, l'hydrosablage, l'utilisation de produits chimiques et tensioactifs. En cas d'altération des matériaux composant la façade sur plus de vingt p.c. de la surface nettoyée, le délégué du Ministre peut refuser la partie de la prime afférente au poste nettoyage.

*€ 20 par m<sup>2</sup> de surface nettoyée de la façade selon les méthodes suivantes :*

- *pulvérisation de vapeur saturée;*
- *pulvérisations répétées d'eau à basse pression;*
- *pulvérisation d'eau (chaude ou froide) à haute pression;*
- *projection hydropneumatique de granulats.*

### 3. la pose, sur une façade ayant fait l'objet d'un nettoyage tel que visé au 2°:

- d'un **hydrofuge**;
- d'un **anti-graffiti** jusqu'à une hauteur de 3 mètres.

Les produits appliqués seront non-permanents et perméables à la vapeur d'eau;

- *hydrofuge : € 7,50 par m<sup>2</sup> de surface traitée de la façade;*
- *anti-graffiti : € 15 par m<sup>2</sup> de surface traitée de la façade.*

### 4. les travaux **de remise en peinture** des enduits, bétons, pierres ou briques, en ce compris les travaux de préparation du support tels que nettoyage, grattage, réparation de fissures,...;

*€ 52 par m<sup>2</sup> de surface peinte de la façade.*



6. les travaux de mise en peinture, de remise en vernis et d'application de lasures, en ce compris les travaux de préparation du support tels décapage, ponçage, remasticage,...

- a. des châssis de fenêtre;
- b. des autres éléments en bois et des autres éléments métalliques de la façade.

- a) *châssis de fenêtre et portes: € 37,50 par m2 de surface des baies;*
- b) *autres éléments en bois et autres éléments métalliques: € 37,50 par m2 de surface peinte*

7. les **travaux de réparation** de la mouluration des enduits;

*€ 25 par mètre courant de moulure réparée avec un maximum de €1.250 par immeuble.*

8. les **travaux de réparation** des balcons :

- assise et consoles : pierre, béton, structure métallique ou voussettes;
- garde-corps : éléments en bois, éléments métalliques, éléments en pierre;

a) *assise :*

- *€ 62 par coin réparé;*
- *€ 62 par assise réparée, avec un maximum de € 250 par immeuble;*

b) *garde-corps :*

- *éléments métalliques : € 250 par m2 de surface de garde-corps réparé;*
- *éléments en bois, en pierre ou en béton: € 62 par élément réparé.*

*L'intervention globale sur les garde-corps est limitée à € 2.450 par immeuble.*

9. les **travaux de réparation** des loggias :

- assise et consoles : pierre, béton, structure métallique ou voussettes;
- parois : éléments en bois, éléments métalliques, éléments non appareillés en pierre;

a) *assise :*

- *€ 62 par coin réparé;*
- *€ 62 par assise réparée, avec un maximum de € 250 par immeuble;*

b) *parois : € 495 par étage de loggia réparé.*

10. **autres travaux**

Les travaux accessoires non repris ci-dessus, qui sont nécessaires à la remise en état de propreté, la réhabilitation ou la mise en valeur de l'ensemble de la façade ou pour sa préservation.

Ces travaux concernent la réparation des enduits, des joints, des bétons, des éléments en bois ou métalliques tels que visés à l'article 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>.

*15 % du montant de la prime calculé sur la base des postes 1 à 9 avec un plafond maximum de € 1.500.*

# Agences Immobilières Sociales et asbl œuvrant à la rénovation de l'habitat Baux emphytéotiques et commerciaux



## Mise en garde

Dans le cadre d'une convention établie entre un propriétaire ou un gestionnaire du bien et une association œuvrant à la rénovation de l'habitat ou une agence immobilière sociale, le pourcentage de la prime atteint 80 %.

## **Pour les agences immobilières sociales et les ASBL œuvrant à la rénovation de l'habitat**

La législation prévoit une prime à taux préférentiel pour des travaux d'embellissement des façades accomplis dans le cadre d'une convention établie entre une asbl œuvrant à la rénovation de l'habitat ou une agence immobilière sociale et :

- un propriétaire;
- un titulaire d'un bail emphytéotique;
- un gestionnaire «non occupant» du bien.

Dans ces cas, le pourcentage de la prime atteint 80% du montant des travaux acceptés, indépendamment de la situation "zonale" du bien concerné ou des revenus du propriétaire. Il n'y a donc pas lieu de fournir d'attestation de revenus ni de composition de ménage.

Cette convention – contrat de bail ou mandat de gestion – doit être conclue pour une durée supérieure à 5 ans à dater de l'introduction de la demande de prime.

Toutefois, les autres conditions d'octroi restent d'application (âge du bâtiment, catégories de travaux, entrepreneurs, mode de calcul de la prime, documents à fournir, etc..).

Vous trouverez un aperçu des documents demandés à la fin de cette notice.

## **Pour les baux emphytéotiques et commerciaux**

Les titulaires d'un bail emphytéotique ou commercial peuvent également bénéficier d'une prime à l'embellissement des façades. Vous trouverez la liste des documents à joindre au formulaire de demande à la fin de cette notice explicative.



# AIDE-MÉMOIRE

## Remarques importantes valables pour tous les demandeurs

Pour les immeubles soit classés ou en procédure de classement, soit inscrits sur la liste de sauvegarde ou en procédure d'inscription sur cette liste, l'arrêté du Gouvernement autorisant les travaux devra être joint au formulaire de demande.

La durée de validité du document "Composition du ménage" est d'un mois, pour tous les autres documents elle est de 6 mois.

## Quels documents devez-vous joindre à votre formulaire de demande?

Ceci dépend de votre qualité de demandeur.

### Avant tout, veuillez cocher la case définissant votre statut de demandeur.

Les numéros à droite vous renvoient vers la liste des documents en bas.

Qualité du demandeur	Documents à joindre
<input type="checkbox"/> le propriétaire qui est une personne physique, jouissant de la pleine propriété	1 au 7
<input type="checkbox"/> le propriétaire qui est une personne physique, jouissant de la pleine propriété <b>et qui sollicite la prime majorée</b>	1 au 9
<input type="checkbox"/> le copropriétaire ordinaire	1 au 7, 10
<input type="checkbox"/> le copropriétaire forcé	1 au 7, 11, 12
<input type="checkbox"/> le propriétaire qui est une personne morale de droit privé, jouissant de la pleine propriété	1 au 7, 12, 13
<input type="checkbox"/> une personne physique titulaire d'un bail emphytéotique	2 au 7, 14, 15
<input type="checkbox"/> une personne morale de droit privé titulaire d'un bail emphytéotique	2 au 7, 12, 13, 14, 15
<input type="checkbox"/> une personne physique domiciliée en région de Bruxelles-Capitale et titulaire d'un bail commercial enregistré de plus de 6 ans	2 au 7, 14, 16, 17, 18
<input type="checkbox"/> une asbl œuvrant à la rénovation de l'habitat	2 au 7, 19, 20, 21
<input type="checkbox"/> une agence immobilière sociale	2 au 7, 19, 20, 21

## Liste des documents

1. un certificat de propriété (inclus dans le formulaire);
2. un extrait de la matrice cadastrale attestant de l'âge du bâtiment;
3. le(s) devis détaillé(s) des travaux prévus;
4. des photographies significatives de la façade avant à embellir (à joindre au formulaire);
5. un permis d'urbanisme accompagné des plans cachetés annexés (ne pas réduire le format des plans afin de permettre une lecture aisée) ou une attestation précisant qu'aucun permis n'est nécessaire (à compléter dans le formulaire);
6. les plans des travaux;
7. la copie d'une convention conclue avec un architecte (si nécessaire);
8. une composition de ménage;
9. une copie de l'avertissement - extrait de rôle;

10. l'accord (pour les travaux envisagés) de tous les copropriétaires (ou leur faire signer le formulaire);
11. une copie du PV de la décision de l'assemblée générale concernant l'exécution des travaux et l'engagement de conserver l'affectation de logement;
12. une copie du mandat du signataire de la demande;
13. une copie des statuts de personne morale de droit privé;
14. un accord écrit (pour les travaux envisagés) du propriétaire;
15. une copie du bail emphytéotique enregistré;
16. une copie du bail à loyer enregistré;
17. une copie du bail commercial enregistré d'une durée minimum de 6 ans à compter de la date d'introduction de la demande;
18. un certificat de résidence (résidence principale);
19. un certificat de propriété (inclus dans le formulaire)  
ou le bail emphytéotique  
ou le contrat de bail  
ou le mandat de gestion  
*(les 2 derniers pour une durée de plus de 5 ans à compter de la date d'introduction de la demande);*

### **Pour une asbl œuvrant à la rénovation de l'habitat ou pour une agence immobilière sociale**

20. une copie de l'agrément de la Région;

#### **En tant que locataire** (bail emphytéotique)

21. un accord écrit (pour les travaux envisagés) du propriétaire;

#### **En tant que personne morale**

- une copie du mandat du signataire de la demande;
- une copie des statuts de personne morale.

## Références légales

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 (MB du 25.06.2002)
- Arrêté ministériel du 19 juin 2002 relatif aux modalités d'application (MB 25.06.2002)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 décembre 2015 (MB du 15.12.2015)



**BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES