

**Règlement communal concernant l'octroi d'une prime
pour la création d'un accès séparé au(x) logement(s)
situé(s) au dessus d'un commerce**

Article 1

Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

- Contrat de Quartier : le contrat de quartier adopté dans le cadre du programme quadriennal du Contrat de Quartier « Parc-Alseberg », approuvé par le Gouvernement régional par arrêté du 10 décembre 2009.
- Rez-de-chaussée commercial : immeuble dont l'affectation urbanistique et légale du rez-de-chaussée est le commerce ou une activité artisanale.
- Régie foncière : la Régie foncière de la commune de Saint-Gilles.
- Cellule Contrats de Quartier : la Cellule Contrats de Quartier rattachée à la Régie foncière de la commune de Saint-Gilles.

Article 2

Dans les limites du présent règlement, des crédits budgétaires prévus à cet effet et du programme quadriennal du Contrat de Quartier, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut octroyer une prime communale en vue de l'exécution de travaux, dans un immeuble existant, visant la création d'un nouvel accès séparé, depuis l'espace public, pour les étages dont l'affectation urbanistique légale est « du logement », situés au dessus d'un rez-de-chaussée commercial.

Sont ainsi visés :

- Tous travaux de gros œuvre (murs, cloisons, escaliers, électricité, plafonnage,...) et de finition (peinture, revêtement,...) nécessaires à la création d'un nouvel accès séparé aux étages;
- En façade avant, le placement d'une porte pour l'accès séparé et le remplacement d'une vitrine extérieure pour le commerce (châssis, vitrage et peinture éventuelle);
- Les travaux éventuels de réagencement de l'intérieur de la vitrine, si le commerçant est dans l'obligation d'y détruire une structure existante suite aux travaux décrits ci-dessus.

La prime ne pourra être octroyée que pour des travaux exécutés sur un immeuble situé dans le périmètre du Contrat de Quartier et ne disposant pas encore d'accès séparé aux logements situés au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial.

Pour les logements destinés à la location, la prime ne pourra par ailleurs être octroyée que si ces derniers satisfont aux conditions minimales du code bruxellois du logement en vigueur, tel qu'attesté par une attestation ou un certificat de conformité délivré pour chacun des logements par la Direction de l'Inspection régionale du Logement.

Article 3

La prime est octroyée à la personne physique ou morale titulaire de droits réels (propriétaire ou emphytéote) sur le bâtiment concerné, ci-après dénommé le demandeur ou le bénéficiaire.

Le cas échéant, la part de la prime correspondant aux éventuels travaux de réagencement de l'intérieur de la vitrine visés à l'article 2 du présent règlement est reversée par le demandeur au commerçant, titulaire d'un droit d'usage.

Article 4

Le montant de la prime est fixé à 85% du montant hors TVA de l'ensemble des travaux visés à l'article 2 du présent règlement, dans les limites d'un plafond fixé à 25 000 € hors TVA.

Dans le cas où le commerçant est dans l'obligation de rénover l'intérieur de la vitrine, cette prime plafonnée comprend le remboursement de 100% du coût des travaux de réagencement, hors TVA.

Néanmoins, dans le cas où le demandeur ne récupère pas la TVA, le montant de la prime est majoré de la TVA calculée sur 85 % du montant total des travaux hors TVA, à l'exclusion des travaux de réagencement de l'intérieur de la vitrine. Si le plafond de 25 000 € hors TVA est atteint, celui-ci est majoré du montant de la TVA.

Article 5

Une seule prime peut être octroyée par immeuble. Le cas échéant, si plusieurs personnes disposant de droits réels ont supporté le coût des travaux éligibles visés à l'article 2, ils doivent désigner un mandataire pour percevoir la prime et qui sera chargé de la redistribuer à l'ensemble des autres (co)titulaires.

Article 6

Pour les mêmes travaux, la prime peut être cumulée avec d'autres aides financières publiques. Cependant, les montants des travaux couverts par d'autres aides publiques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la prime visée dans le présent règlement. Par conséquent, les 85% s'appliquent uniquement aux montants des travaux restant à charge du demandeur.

Article 7

Le demandeur s'engage à exécuter les travaux par un professionnel enregistré, suivant les règles de l'art et dans le respect des réglementations, recommandations et prescriptions en vigueur, notamment en matière d'urbanisme, de chantiers, d'environnement, de logement et de prévention incendie.

Article 8

Le demandeur de la prime s'engage à :

- tout mettre en œuvre pour occuper ou mettre en location les logements situés aux étages pendant une période de 9 ans à compter de la date de versement de la prime,

- ces logements devant répondre aux conditions minimales du code bruxellois du logement en vigueur,
- en cas de vente endéans cette période, à faire figurer dans l'acte de vente l'engagement visé à l'alinéa précédent.

Article 9 : Procédure

Tout au long de la procédure de demande de prime, le demandeur peut bénéficier de l'aide administrative et technique d'un agent de la cellule Contrats de Quartier, qui pourra visiter l'immeuble, conseiller des solutions techniques et aider à la constitution du dossier, etc.

§1. Avant d'effectuer les travaux, la demande de prime doit être introduite auprès de l'Administration communale de Saint-Gilles, Régie Foncière - Cellule Contrats de quartier, rue Emile Feron 161 à 1060 Bruxelles, par dépôt contre accusé de réception, ou par courrier recommandé.

Pour être considérée comme recevable, la demande de prime doit obligatoirement contenir les documents suivants :

- a) Le formulaire de demande de prime comprenant la déclaration sur l'honneur et l'acte d'engagement dûment remplis, datés et signés par le demandeur ;
- b) Une photocopie de la carte d'identité du demandeur lorsqu'il s'agit d'une personne physique, ou des statuts lorsqu'il s'agit d'une personne morale ;
- c) La preuve de la titularité des droits réels sur l'immeuble du demandeur ainsi que, le cas échéant, le mandat des copropriétaires de l'immeuble aux fins d'effectuer les travaux (avec preuve de titularité également) ;
- d) Minimum deux photos couleur de la façade et de l'intérieur (rez-de-chaussée) de l'immeuble avant travaux, prises sous au moins deux angles de vue différents ;
- e) Deux devis détaillés d'entreprises générales ou par corps de métier séparé. Ils reprennent :
 - ~ le montant estimatif du coût et le descriptif des travaux d'aménagement (matériaux et mise en œuvre) ;
 - ~ l'adresse du bien concerné ;
 - ~ la dénomination et l'adresse de l'entreprise ainsi que les numéros de TVA et d'enregistrement.
- f) Il doit être fait mention dans le formulaire de demande de prime de toute autre aide financière publique sollicitée par le demandeur pour les mêmes travaux.

§2. Dans les 15 jours ouvrables à dater de la réception de la demande de prime à la Cellule Contrats de quartier, le demandeur est avisé par courrier de la recevabilité de sa demande. Le cas échéant, ce courrier précise les documents complémentaires à transmettre.

§3. Dans les 15 jours ouvrables de la réception du dossier complet, la demande de prime fait l'objet d'un avis préalable des services compétents de la commune de Saint-Gilles.

§4. En cas d'avis favorable sur la demande de prime, après approbation par le Collège des Bourgmestre et Echevins et moyennant le respect des conditions d'octroi fixées par le présent règlement, le demandeur se voit notifier une promesse provisoire d'octroi de la prime.

§5. Après obtention d'un éventuel permis d'urbanisme, le demandeur effectue les travaux de création d'accès séparé. Le demandeur transmet à la Cellule Contrats de quartier le ou les devis contresigné(s) pour accord ou toute autre pièce attestant de la commande de tout ou partie des travaux dans les 15 jours ouvrables suivant leur signature. Dans les 30 jours ouvrables qui suivent leur transmission, et après approbation par le Collège des Bourgmestre et Echevins, un acompte correspondant à 70% du montant de la promesse provisoire est versé au demandeur.

§ 6 Dès la fin du chantier, le demandeur déclare, par écrit, à la Cellule Contrats de quartier la fin de l'exécution des travaux, et joint en annexe :

- a) La copie du permis d'urbanisme éventuel relatif aux travaux visés par la prime ;
- b) La copie de(s) facture(s) de (des) entreprise(s) enregistrée(s) ayant réalisé les travaux, ainsi que des preuves de paiements afférents aux travaux. Il apparaîtra sur chaque facture :
 - ~ le montant total du coût et le descriptif des travaux d'aménagement ;
 - ~ l'adresse du bien concerné et le nom du demandeur ;
 - ~ la dénomination et l'adresse de l'entreprise ainsi que les numéros de TVA et d'enregistrement.
- c) La copie de documents attestant de la promesse ou du versement d'autres aides publiques éventuelles, mentionnant la somme exacte à recevoir ou reçue, pour les travaux concernant la création de l'accès séparé aux étages visés à l'article 2 du règlement.
- d) Copie de l'attestation ou du certificat de conformité délivré(e) par la Direction de l'Inspection régionale du Logement pour chacun des logements destinés à la location.

§7. Un délégué communal est chargé de vérifier la bonne exécution des travaux. A cet effet, le demandeur autorise la commune de Saint-Gilles à faire procéder sur place aux vérifications et contrôles utiles en donnant accès à l'immeuble.

§8. Pour autant que toutes les conditions prescrites par le présent règlement aient été respectées et que les travaux aient été réalisés conformément aux prescriptions légales et urbanistiques, la promesse définitive d'octroi de la prime qui en fixe le montant définitif ainsi que le montant du solde à liquider est approuvée par le Collège des Bourgmestre et Echevins et notifiée au demandeur dans les 20 jours ouvrables qui suivent le contrôle des travaux par le délégué communal.

§9. La liquidation du solde de la prime intervient au plus tard dans les 20 jours ouvrables suivant l'approbation de la promesse définitive d'octroi de la prime par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

§10. Dans le cas où le montant définitif de la prime est inférieur au montant de l'acompte versé, le demandeur se voit notifier par écrit l'obligation de rembourser la différence à l'administration communale endéans les 30 jours ouvrables suivant la réception de la notification.

Article 10

Le bénéficiaire de la prime s'engage à rembourser la prime sans délai s'il s'avère que l'une des conditions ou que l'un des engagements du présent règlement n'a pas été respecté. La somme à rembourser sera de plein droit porteuse d'intérêts, calculés au taux légal, à dater du jour de la décision de recouvrement, sans préjudice de poursuites éventuelles.

Article 11

Le Collège des Bourgmestre et Echevins est chargé de résoudre, selon les règles de l'équité, toute contestation qui pourrait survenir à l'occasion de l'application du présent règlement.

Article 12

Le présent règlement entre en vigueur à la date de son adoption par le Conseil communal de la commune de Saint-Gilles, sous réserve d'approbation par l'autorité de tutelle.

Les dossiers complets de demande de prime devront être introduits auprès de la Cellule Contrats de quartier au plus tard le 11 octobre 2013.

Le ou les devis contresigné(s) pour accord ou toute autre pièce attestant de la commande de tout ou partie des travaux par le demandeur devront être datés au plus tard du 10 janvier 2014.

La déclaration écrite de fin de travaux et, le cas échéant, le certificat ou attestation de conformité visés à l'article 9§6 du présent Règlement devront être datés au plus tard du 10 janvier 2016.