



PRIME À L'EMBELLISSEMENT DES FAÇADES EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

NOTICE EXPLICATIVE
Janvier 2010



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT
DIRECTION DU LOGEMENT

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 (MB du 25.06.2002),
complété par l'arrêté ministériel du 19 juin 2002 relatif aux modalités d'application (MB du 25.06.2002).

SOMMAIRE

Aperçu général des conditions d'octroi	3
Se procurer le formulaire de demande, ses annexes et obtenir des informations	4
Constituer un dossier de demande	5
Qui peut bénéficier de la prime?	5
L'immeuble et la façade	6
Le pourcentage d'intervention	7
Devis, entrepreneurs, permis d'urbanisme	8
Travaux et montants	9
Quels travaux pour quelles primes?	9
Liste et description des travaux subsidiables	10
Définitions des éléments	10
Les travaux	10
Travaux de nettoyage des façades non peintes et mise à nu des surfaces peintes	10
Traitement contre l'humidité	10
Couche anti-graffiti	10
Travaux de (remise en) peinture du parement de la façade	11
Travaux de mise en peinture et de remise en vernis des châssis et des portes	11
Travaux de mise en peinture des éléments en bois et en métal	11
Travaux de réparation des moulures, balcons, loggias	11
Travaux divers	11
Pour les Agences Immobilières Sociales et les asbl œuvrant à la rénovation du logement	12
Pour les baux emphytéotiques et commerciaux	12
Bon à savoir	13
Délais à respecter et traitement de votre dossier	14
Aperçu des documents à joindre	15

Prime à l'embellissement des façades en Région de Bruxelles-Capitale

Aperçu général des conditions

- 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. Plus d'info à la page 5.
- Le logement 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. Plus d'info à la page 6.
- 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 du Logement.** 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. Ils devront être réalisés par un entrepreneur enregistré et selon les « règles de l'art » telles que décrites par le Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC). Plus d'info à la page 9, 10, 11, 12, 16.
- Le pourcentage d'intervention varie en fonction de la localisation du bien et du montant des revenus du ménage du demandeur. Chaque demandeur visé au premier point a droit à une prime quel que soit le montant de ses revenus acceptés. Plus d'info à la page 6, 7.
- 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. Plus d'info à la page 9.
- Après avoir reçu l'accord du délégué de la Direction du Logement, vous avez 2 ans pour exécuter les travaux et clôturer votre dossier administratif. Plus d'info à la page 14.
- Sous certaines conditions, il est possible d'obtenir une avance. Plus d'info à la page 9.
- Les non-propriétaires disposant d'un bail emphytéotique et commercial, les agences immobilières sociales (AIS) et les ASBL œuvrant à la rénovation du logement ont aussi droit à la prime. Plus d'info à la page 12.

Se procurer le formulaire de demande, ses annexes et obtenir des informations

Le Centre d'Information sur le 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.

Afin de permettre à la Direction du Logement de vérifier si vous remplissez les conditions d'octroi d'une prime à l'embellissement des façades et la calculer, il sera nécessaire d'accompagner votre formulaire de demande d'un certain nombre de documents.

Vous trouverez à la fin de cette notice un aperçu des documents demandés (p 15).

Vous pouvez obtenir gratuitement le formulaire de demande et ses annexes ainsi que toutes les informations utiles pour la constitution de votre dossier auprès du Centre d'Information sur le Logement de la Direction du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.



CENTRE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (CIL)

Rue du Progrès 80 / bte1, 1035 Bruxelles

Tous les jours ouvrables de 9h à 12h.

Numéro gratuit 0800 40 400 de 9h à 12h.

www.bruxelles.irisnet.be

E-mail: aatl.logement@mrbc.irisnet.be.

L'accueil du Ministère se trouve au Centre de Communications Nord (CCN) de la Gare du Nord. Il vous est conseillé d'utiliser les transports en commun (trams 3, 4, 25, 55, 56, bus 14, 15, 57, 58, 61 ; De Lijn ; trains de la jonction nord-midi principalement). Des aires de stationnement vélo sont à votre disposition à la Gare du Nord.

Dès que votre dossier de demande est constitué, vous pouvez:

soit le remettre au guichet « Primes Logement » de la Direction du Logement (même adresse que le CIL), où vous recevez immédiatement une « Attestation de dépôt »;

soit l'envoyer par pli recommandé à la même adresse que le CIL.

Le suivi de votre dossier:

Pour suivre l'évolution de votre dossier après son introduction, vous pouvez téléphoner au numéro indiqué dans le premier courrier que vous recevrez de l'Administration (n'oubliez pas de préparer votre numéro de dossier),

ou bien par e-mail (voir adresse dans le premier courrier).

A la fin de cette notice explicative, vous trouverez un aperçu des délais à respecter et du traitement d'un dossier.

Autres endroits auxquels vous pouvez vous adresser pour de plus amples informations:

- > Selon la localisation du bien, vous pouvez vous faire conseiller gratuitement par l'une des associations membres du Réseau Habitat (voir liste complète et coordonnées à la fin de cette notice);
- > Si votre propriété 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 »;
tel. 02 204 25 75
www.monument.irisnet.be.
- > Le Centre Urbain : conseils techniques et architecturaux.
tel. 02 512 86 19
www.patrimoine-metiers.be.
www.curbain.be.

Constituer un dossier de demande

Qui peut bénéficier 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;
- une association de copropriétaires (personnalité morale);
- 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 p. 12).

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, tous les jours ouvrables entre 9h et 12h; tel. 02 510 97 50;
- 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**. Toutefois, la prime ne pourra être payée que lorsque la Direction du Logement 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) ou une association de copropriétaires, 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 de 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 de mandataire.

Si vous êtes **“copropriétaire ordinaire”**, vous devez également, pour exécuter les travaux, avoir l'accord de tous les copropriétaires (voir formulaire p. 9). 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.

Constituer un dossier de demande

“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.”

L'immeuble et la façade

Quels immeubles sont concernés?

Les immeubles:

- se trouvant dans l'une des 19 communes de la région Bruxelles;
- 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 au 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-hotels 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 séniories, les maisons de repos, les maisons de repos et de soins et les homes bénéficiant de subsides publics pour leurs infrastructures.

Documents 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, Boulevard du Jardin Botanique 50 bte 396, 1000 Bruxelles, 0257 719 60 tous les jours ouvrables de 9h30 à 11h45 et de 13h30 à 15h45. Vous pouvez également le demander par poste ou par e-mail.

Le 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 le logement, et dans certains cas également de la composition de ménage et du revenu imposable du ménage demandeur.

Sur base de l'adresse du logement concerné, le Centre d'Information sur le 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.

www.prime-renovation.be

Constituer un dossier de demande

Plafond des revenus par catégorie du demandeur	Périmètre				
	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 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 » p. 9-11).

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 d'introduction du dossier.

- **Copie de l'avertissement - extrait de rôle du service des contributions**

Afin de pouvoir effectuer un calcul correct, la Direction du Logement 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 2007 mentionnés dans l'A.E.R. dans le courant de 2009 ou parfois en 2008.

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**

Constituer un dossier de demande

Devis, entrepreneurs, permis d'urbanisme

Le demandeur livre à la Direction du Logement 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 du Logement 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.

L'entrepreneur doit être enregistré au plus tard à la date de l'introduction de la demande de prime. Il vous est possible de vérifier si l'entrepreneur que vous avez choisi est effectivement enregistré via le call-center du SPF Finances au 02 572 57 57 (gardez à portée de main le numéro de TVA et le nom de l'entrepreneur).

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 du Logement et d'attendre son accord écrit avant de poursuivre les travaux.

Pour la liste détaillée et la description des travaux subsidiables, voir p. 10, 11.

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 enregistré. Il doit comporter les informations suivantes : le nom de l'entrepreneur, son numéro de T.V.A., son numéro d'enregistrement, son adresse, l'adresse du chantier, ainsi que la description des techniques, méthodes et matériaux qui seront utilisés.

La Direction du Logement 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.

- **Permis d'urbanisme**

Le Service de l'Urbanisme de la Commune doit indiquer dans le formulaire de demande de la prime si un permis d'urbanisme est exigé ou non pour chacun des travaux mentionnés et s'ils sont acceptés (voir p. 10 dans le formulaire). Notez également que ce service doit apposer son **cachet** sur les devis et les photos.

- **Copie de la convention conclue avec un architecte, si nécessaire**

- **Copie du permis d'urbanisme ou d'une demande de permis en cours**

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.

Travaux et montants

Quels travaux pour quelles primes?

Avant tout, pour être acceptés par la Direction du Logement, 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 (voir p. 10)
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. Plus d'info à la p. 10,11.

Dispositions supplémentaires

- 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.
- Pour un même logement, 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).
- **Les travaux ne peuvent commencer que lorsque la Direction du Logement vous a envoyé une «promesse provisoire de prime».** La Direction du Logement 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. Cette période est exceptionnellement prolongable d'un an.
- 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 du Logement.
Conditions:
 1. le montant des travaux acceptés est supérieur à € 2 500 (T.V.A. comprise);
 2. vos revenus ne sont pas supérieurs à € 35 000.
 Modalités: vous devez envoyer une lettre sollicitant cette avance ainsi qu'une facture de l'entrepreneur.

• Important

Seule l'estimation faite par la Direction du Logement 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.

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.

Travaux et montants



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 que vous ayez reçu la promesse provisoire.

Liste et description des travaux subsidiables

(Art.1, Art.5, Art.7 de l'AR 19 juin 2002 paru MB du 25.06.2002)

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 oeils-de-boeuf, 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 oeils-de-boeuf, 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 m² 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 m² 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 m² de surface traitée de la façade;
- anti-graffiti: € 15 par m² de surface traitée de la façade.

Travaux et montants

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 m² de surface peinte de la façade.

5° et 6°

les travaux modifiant l'aspect de la façade:

- a) par des modifications de couleurs, de texture et/ou par la mise en peinture des enduits, bétons, pierres ou briques;
- b) par la mise à nu de surfaces peintes au moyen des techniques de nettoyage visées au 2°;

les travaux de **mise en peinture**, de remis vernis et d'application de lasures, en ce compris 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 1er, 2° et 3°.

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

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 minimale de 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 enregistrés, 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.

- **Toute modification de la liste des travaux acceptés, telle qu'approuvée par la Direction du Logement, 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 du Logement avant de poursuivre les travaux.
- **Toute modification dans le choix de l'entrepreneur, entre la demande et la réalisation des travaux, doit être signalée par écrit à la Direction du Logement.**
- 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.
- Les délais légaux de la procédure sont indiqués et comptabilisés en jours ouvrables à raison de 5 jours par semaine. Sinon il est précisé «jours calendrier».
- La prime à l'embellissement des façades est octroyée «dans la limite des crédits disponibles inscrits au budget de la Région de Bruxelles-Capitale ». Si les crédits de l'année en cours sont épuisés, la prime n'est payée que l'année suivante.
- **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 du Logement, pour exécuter les travaux et régler le côté administratif y afférent.

Les travaux subsidiés et les documents de demande sont différents. Vous pouvez les obtenir auprès du Centre d'information sur le Logement (voir p. 4).

Le Centre d'Information sur le 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.

Délais à respecter et traitement de votre dossier

Vous introduisez un formulaire de demande auquel vous joignez les documents demandés.

Dans les 15 jours ouvrables, vous recevez une réponse, avec la mention:

Votre dossier est complet et déclaré recevable.

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 du Logement vous précise quelles informations et/ou quels 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 du Logement indiquant que votre dossier est complet et a été 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.

Dans les 20 jours ouvrables suivant la première visite du délégué de la Direction du Logement, 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 du Logement de la fin des travaux au moyen du formulaire ad hoc complété et signé;
- vous avez fourni une copie des factures libellées au nom du 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 "Primes Logement" de la Direction du Logement (voir p. 4).

Lorsque les travaux envisagés sont terminés et que vous avez fourni toutes les informations et tous les documents demandés, le délégué de la Direction du Logement 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) (voir p. 16).

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 dernier 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.

Aperçu des documents à joindre

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;**

Pour le propriétaire qui est une personne physique, jouissant de la pleine propriété

1. un certificat de propriété (inclus dans le formulaire);
2. un extrait de la matrice cadastrale attestant de l'âge du bâtiment, si cette information n'est pas disponible dans le certificat de propriété;
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 ou une attestation précisant qu'aucun permis n'est nécessaire (à compléter dans le formulaire);
6. les plans des travaux (si nécessaire);
7. la copie d'une convention conclue avec un architecte (si nécessaire);

Et, si la demande concerne une prime majorée:

- § une composition du ménage;
- § une copie de l'avertissement - extrait de rôle.

Pour le copropriétaire ordinaire

Les mêmes documents (points 1. à 7.) que le propriétaire qui est une personne physique, jouissant de la pleine propriété, plus

8. l'accord (pour les travaux envisagés) de tous les copropriétaires (ou leur faire signer le formulaire).

Pour le copropriétaire forcé

Les mêmes documents (points 1. à 7.) que le propriétaire qui est une personne physique, jouissant de la pleine propriété, plus

8. une copie de la décision de l'assemblée générale concernant l'exécution des travaux et l'engagement de conserver l'affectation de logement;
9. une copie du mandat du signataire de la demande.

Pour les associations de copropriétaires

Les mêmes documents (points 1. à 9.) que le copropriétaire forcé.

Pour le propriétaire qui est une personne morale de droit privé, jouissant de la pleine propriété

Les mêmes documents (points 1. à 7.) que le propriétaire qui est une personne physique, jouissant de la pleine propriété, plus

8. une copie des statuts de personne morale de droit privé;
9. une copie du mandat du signataire de la demande.

Pour une personne physique titulaire d'un bail emphytéotique

1. un extrait de la matrice cadastrale attestant de l'âge du bâtiment;
2. le(s) devis détaillé(s) des travaux prévus;
3. des photographies significatives de la façade avant à embellir (à joindre au formulaire);
4. un permis d'urbanisme ou une attestation précisant qu'aucun permis n'est nécessaire (à compléter dans le formulaire);
5. les plans des travaux (si nécessaire);
6. la copie d'une convention conclue avec un architecte (si nécessaire);
7. un accord écrit (pour les travaux envisagés) du propriétaire;
8. une copie du bail emphytéotique enregistré.

Pour une personne morale de droit privé titulaire d'un bail emphytéotique

Les mêmes documents que (point 1. à 8.) qu'une personne physique titulaire d'un bail emphytéotique, plus

9. une copie du mandat du signataire de la demande;
10. une copie des statuts de personne morale de droit privé.

Pour une personne physique domiciliée en Région de Bruxelles-Capitale et titulaire d'un bail commercial enregistré de plus de 6 ans

Les mêmes documents que (point 1. à 7.) qu'une personne physique titulaire d'un bail emphytéotique, plus

8. une copie du bail à loyer;
9. une copie du bail commercial enregistré d'une durée minimum de 6 ans à compter de la date d'introduction de la demande;
10. un certificat de résidence (résidence principale).

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

1. un certificat de propriété (inclus dans le formulaire) ou le bail emphytéotique ou le contrat de location ou le mandat de gestion (les 3 derniers pour une durée de plus de 5 ans à compter de la date d'introduction de la demande);

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 ou une attestation précisant qu'aucun permis n'est nécessaire (à compléter dans le formulaire);
6. les plans des travaux (si nécessaire);
7. la copie d'une convention conclue avec un architecte (si nécessaire);
8. une copie du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété ou une copie de l'accord de tous les copropriétaires (si nécessaire);
9. une copie de l'agrément de la Région.

Et, pour un demandeur-locataire:

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

Et, pour une personne morale:

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



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

**MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DIRECTION DU LOGEMENT**

Rue du Progrès 80 bte 1
1035 Bruxelles