

LES PRIMES À L'EMBALLISSEMENT DES FAÇADES



Région de
Bruxelles-Capitale

TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR POUR LES OBTENIR



PRIMES

AL FAÇADES



PLUS SIMPLES

PLUS
INTÉRESSANTES

PLUS DE QUARTIERS
CONCERNÉS



Bruxelles est une ville pleine de charme dont la richesse architecturale fait la fierté. Toutefois, le talent déployé par nos architectes disparaît trop souvent sous une épouvantable couche de saleté, tant l'entretien des façades, surtout des

immeubles plus anciens, laisse parfois à désirer !

C'est pourquoi j'ai tenu à réactualiser la législation relative à la prime à l'embellissement des façades. Il s'imposait en effet de la rendre plus efficace, plus avantageuse et plus simple.

JAMAIS LES PRIMES N'ONT ÉTÉ AUSSI ACCESSIBLES

Avec l'arrêté entré en vigueur le 1^{er} septembre 2002, le Gouvernement bruxellois a :

- simplifié et élargi les conditions d'accès à la prime,
- relevé les taux de l'intervention régionale dans les quartiers situés hors des zones prioritaires,
- augmenté le nombre de quartiers bénéficiant d'un subside majoré en y incluant l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation,
- relevé les plafonds de revenus déterminant le taux d'intervention de la Région,

- octroyé le bénéfice de la prime aux asbl œuvrant à la rénovation du logement et aux Agences Immobilières Sociales, avec un taux uniforme fixé à 80 %, toutes zones confondues.

L'effet combiné de relèvement des plafonds de revenus et de hausse du taux en dehors des zones prioritaires rend les primes vraiment très intéressantes. Les taux les plus élevés bénéficient maintenant à bien plus de Bruxellois. Vous n'avez plus d'excuses pour retarder le ravalement de votre façade !

En outre, divers aspects de la procédure ont été clarifiés.

J'espère que cette réforme donnera un véritable coup de fouet à l'entretien des façades, c'est pourquoi j'ai tenu à fournir au public une information très complète, via cette brochure, un site Internet interactif et une circulaire explicative qui décrit étape par étape les démarches à effectuer pour obtenir sa prime.

Ensemble, embellissons Bruxelles.


François-Xavier de DONNEA
Ministre d'Etat

VOUS, VOTRE MAISON, VOTRE QUARTIER, VOTRE PRIME

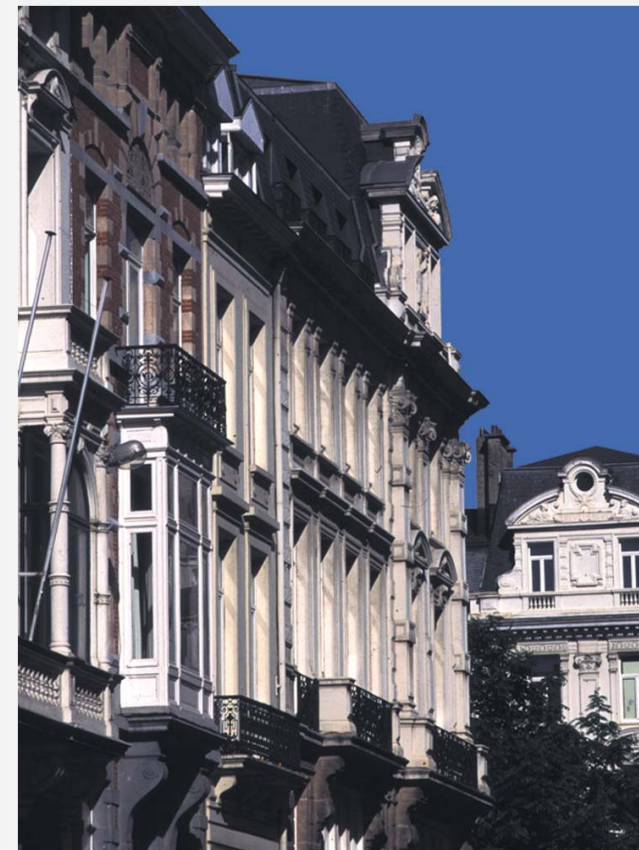
Vous êtes propriétaire ou copropriétaire ? Vous êtes une association de copropriétaires ?

Vous êtes locataire et vous avez un bail emphytéotique ?

Vous êtes commerçant, votre bail commercial a une validité d'encore au moins six ans et vous êtes domicilié dans la région de Bruxelles-Capitale ?

La prime vous concerne !

Pour autant que les deux tiers, au moins, de l'immeuble à rafraîchir soient affectés au logement.



Une ville plus attrayante

La Région vous aide à embellir votre cadre de vie.

Votre immeuble a plus de 25 ans et est construit en mitoyenneté ?

La façade se trouve à front de rue ou en recul de 8 mètres maximum par rapport à l'alignement (12 mètres en Zone d'Intérêt Culturel Historique Esthétique ou d'Embellissement - ZICHEE) ?

Il peut faire l'objet d'une demande de prime !

PLUS DE QUARTIERS CONCERNÉS



L'aide financière de la Région représente un certain pourcentage du coût total de vos travaux. Ce pourcentage varie selon l'endroit où se situe votre bien dans Bruxelles. Certains quartiers plus dégradés que d'autres donnent droit à des taux d'intervention plus élevés. Il s'agit des périmètres de contrat de quartier ou de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation. Dans d'autres zones, par contre, c'est l'exceptionnelle valeur architecturale qui justifie une intervention plus

importante de la Région. C'est le cas dans les ZICHEE et les espaces structurants (voir carte).

Et en dehors de ces périmètres ? Vous recevrez aussi une prime.

Les taux d'intervention viennent même d'être revus à la hausse !

Avant: Mr. Van Pee a des revenus de 35.000 € et un enfant à charge. Sa maison est située en EDRLR, hors zone dans l'ancien système. Le taux applicable était de 25 %. Sa prime était de 693 €. Maintenant: les plafonds de revenus et la majoration pour personne à charge sont relevés. Son taux est majoré en EDRLR (75 %). Sa prime est de 1.501 €.

Plus de bénéficiaires

Le taux d'intervention dépend aussi de vos revenus imposables globalement, éventuellement majorés si vous (et votre conjoint le cas échéant) avez moins de 35 ans, ainsi que par personne à votre charge. Ces plafonds de revenus ont été sensiblement relevés. Grâce à cette hausse substantielle (+ 30 %) quantité de Bruxellois ont désormais, eux aussi, accès aux taux d'intervention les plus élevés.

Selon la situation de l'immeuble et vos revenus, l'intervention de la Région sera de :

Conditions	Contrat de quartier	EDRLR	Espace Structurant	ZICHEE	Hors Zone
Revenus inférieurs à 40.000 €	85 %	75 %	75 %	75 %	55 %
Revenus supérieurs à 40.000 €	75 %	50 %	50 %	50 %	30 %

Plus simple à calculer

Le taux de votre prime s'applique au coût total des travaux acceptés. Votre chantier comporte un certain nombre de travaux. Pour chacun de ces postes, un prix maximum a été déterminé. Ces prix maxima sont multipliés par les quantités que vous allez "consommer". Ensuite, on les additionne pour obtenir le coût total des travaux acceptés. La prime est égale au pourcentage d'intervention auquel vous avez droit calculé sur le total des travaux acceptés.

Cependant, pour pouvoir faire une demande de prime, le montant des travaux acceptés doit se chiffrer au minimum à 700 € TVAC. En outre, le montant total des travaux acceptés pris en considération comme base de calcul de la prime est, au plus, hors majorations possibles, de 25.000 € TVAC. Enfin, tous les travaux ne sont pas admis, toutes les techniques ne sont pas subsidiées, pas plus que ne sont acceptés les travaux de convenance personnelle (ex. changer la couleur d'une façade qui n'est ni sale ni dégradée).

Bon à savoir

- Les travaux doivent impérativement être réalisés par un entrepreneur enregistré.
- Si l'immeuble a déjà bénéficié d'une prime depuis 1990, une nouvelle prime ne pourra lui être accordée que 20 ans après le paiement de la prime précédente. De même si, dans les 5 années qui précèdent la demande, vous avez déjà obtenu une subvention pour réaliser des travaux de conservation à un bien classé, vous n'obtiendrez pas de prime à l'embellissement pour faire refaire ces mêmes travaux.

POUR TOUS CES TRAVAUX...

Les travaux subsidiés concernent le traitement du parement de la façade ainsi que l'entretien et la réparation des éléments qui la composent.

À SAVOIR :

- la pose d'échafaudages, en ce compris les bâches,
- le nettoyage des façades non peintes,
- la pose d'un hydrofuge et/ou d'un anti-graffiti,
- les travaux de remise en peinture des enduits, bétons, pierres ou briques,
- les travaux modifiant l'aspect de la façade,
- les travaux de mise en peinture, de remise en vernis et d'application de lasures (sur les éléments accessoires),
- les travaux de réparation de la mouluration des enduits,
- les travaux de réparation des balcons,
- les travaux de réparation des loggias,
- les autres travaux (travaux accessoires nécessaires pour la remise en état de propreté, la réhabilitation ou la mise en valeur de l'ensemble de la façade ou pour sa préservation).



...DES DÉMARCHES PLUS FACILES

Tout a été mis en œuvre pour faciliter vos démarches, le suivi de votre dossier, le travail de l'administration et pour réduire les délais de réponse. Votre demande doit être faite au moyen du formulaire délivré gratuitement par l'administration. Elle devra s'accompagner d'une série de documents (acte de propriété, devis détaillé, photo couleurs de la façade, ...).

Votre demande peut être envoyée par recommandé au :

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Service Logement

C.C.N. - Centre de Communication Nord

Rue du Progrès, 80 Bte 1 - 1030 Bruxelles

Ou directement déposée contre reçu au Service "Information-Logement" à la même adresse uniquement du lundi au vendredi entre 9h et 12h.

PLUS DE TRANSPARENCE

Le délégué du ministre est votre partenaire. Les relations avec l'administration ont été mieux formalisées.

Vous recevrez :

- un accusé de réception de votre dossier dans les 15 jours ouvrables suivant le dépôt ou l'envoi,
- une éventuelle demande de documents manquants,

- la visite sur place du délégué du ministre dans les 20 jours ouvrables après réception du dossier complet,
 - dans les 20 jours ouvrables qui suivent sa visite, son rapport accompagné de la promesse provisoire de prime.
- Éventuellement, une avance peut vous être versée sous certaines conditions.

Vous avez alors deux ans pour faire les travaux. Le chantier achevé, vous devez transmettre toutes les factures à l'administration. Le délégué du ministre repassera constater le bon déroulement des travaux. Dans les 20 jours ouvrables suivant sa visite, vous recevrez la promesse définitive d'octroi de la prime et le calcul définitif sur base des travaux acceptés.

Le montant vous sera versé dans les 60 jours ouvrables à dater de l'envoi de la promesse définitive.

De votre côté, vous vous engagez à ne pas entamer les travaux avant la visite du délégué du ministre et à rembourser la prime si, dans les 5 années qui suivent son paiement, vous modifiez l'affectation de votre bien.



10 CONSEILS POUR METTRE TOUTES LES CHANCES DE VOTRE CÔTÉ

- Informez-vous, lisez les magazines, visitez les salons du bâtiment, consultez vos amis qui ont fait le même genre de travaux, informez-vous auprès du Centre Urbain. Le délégué du ministre est un expert du bâtiment, il peut aussi être de bon conseil.
- Demandez plusieurs devis (au moins deux) très détaillés. Analysez les offres minutieusement, comparez les matériaux et les postes.
- Ne signez jamais aucun engagement (pour accord), ne payez jamais d'acompte avant d'avoir reçu votre promesse d'octroi de prime.
- Vérifiez que votre entrepreneur est enregistré.
- Remplissez vous-même le formulaire de demande. Assurez-vous de n'avoir oublié aucune case, de n'avoir oublié aucun document.
- Déposez (ou envoyez) vous-même votre demande.
- N'omettez aucun renseignement demandé.
- Suivez le chantier au jour le jour, si possible avec l'aide de quelqu'un qui s'y connaît. Mieux, d'un architecte.
- Signalez à l'administration toute modification que vous voudriez apporter à la liste des travaux prévus et attendez son accord pour agir.
- Si pendant les travaux vous changez d'entrepreneur, vérifiez que celui-ci est bien enregistré et signalez son intervention à l'administration.

Qu'entendons-nous par

Agence immobilière sociale (AIS): association telle que créée par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 1998, modifiée par l'ordonnance du 8 novembre 2001.

Association de copropriétaires: association visée par l'article 577-5 du Code civil, c'est-à-dire la personnalité juridique que peut prendre un ensemble de copropriétaires forcés pour la gestion de l'immeuble.

Devis: devis libellé au nom du demandeur par un entrepreneur enregistré précisant l'adresse du chantier et renseignant: le nom de l'entrepreneur, son numéro de T.V.A., son numéro d'enregistrement, son adresse, la description des techniques utilisées et de la méthode qui sera mise en œuvre, ainsi que la liste des produits employés.

Entrepreneur: entrepreneur qui, au moment de l'introduction de la demande, est enregistré conformément aux articles 400 et 404 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour les travaux visés à l'arrêté.

Personnes à charge: les personnes à charge au sens de l'article 136 du Code d'impôts sur les revenus durant l'avant-dernière année qui précède celle au cours de laquelle la demande est introduite.

Propriétaire: personne physique ou morale de droit privé qui dispose d'un titre légal portant sur la pleine propriété, l'usufruit ou la nue-propriété de l'immeuble.

Revenus: les revenus imposables globalement du demandeur et le cas échéant de son conjoint ou de toute personne avec laquelle il cohabite, de l'avant-dernière année qui précède celle de la demande, en y ajoutant le cas échéant, pour la même période, les revenus imposables distinctement et/ou les revenus des personnes visées à l'article 4 du Code des impôts sur le revenu 1992 qui ne sont pas assujetties à l'impôt des personnes physiques.

