

Notice explicative













# PRIME À LA RÉNOVATION DE L'HABITAT

en Région de Bruxelles-Capitale



## TABLE DES MATIÈRES

	Avant-propos Bon à savoir Délais à respecter	5 6 7
	<b>Introduire une demande de prime</b>	<b>8</b>
	<b>Constituer son dossier de demande</b>	<b>12</b>
	Situation familiale, revenus du ménage du demandeur et pourcentage d'intervention	14
	Le logement	16
	Devis, Entrepreneurs, Permis d'urbanisme	18
	<b>Quels travaux pour quelles primes ?</b>	<b>20</b>
	<b>Liste et description des travaux subsidiés</b>	<b>24</b>
	Travaux relatifs à la stabilité de l'immeuble	25
	Toiture	
	Traitement contre l'humidité, la mûrle et aération	26
	Gaz et électricité	27
	Isolation thermique et acoustique des murs, planchers, toitures	
	Enveloppe du bâtiment	28
	Chauffage et sanitaire	29
	Aménagements intérieurs	30
	Isolation acoustique	
	Citernes	
	Amélioration des intérieurs d'îlots	31
	Suivi technique	
	<b>Agences Immobilières Sociales</b>	<b>32</b>
	<b>Aide-mémoire</b>	<b>35</b>



### **Mise en garde**

Vous perdez le droit à la prime à la rénovation s'il s'avère que les travaux ont été entamés avant que vous ayez reçu l'accusé de réception d'un dossier complet.

## Avant-propos

- La prime à la rénovation vise l'habitat des propriétaires. Ils doivent s'engager à y être établi dès la fin des travaux, pendant une période de cinq ans au moins.
- Le logement doit se situer dans la Région de Bruxelles-Capitale et doit avoir été construit au moins 30 ans avant l'année d'introduction de la prime.
- Les travaux de rénovation ne peuvent être entamés avant d'avoir reçu une autorisation écrite de la Direction de la Rénovation urbaine.
- Seuls les travaux subsidiables sont pris en compte : 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 situation du bien et du montant des revenus du ménage du propriétaire.
- Des demandes successives sont possibles jusqu'à la limite d'un plafond maximum de "travaux acceptés". Inversement, il existe un montant minimum sous lequel la quantité de travaux envisagés est considérée comme insuffisante pour justifier l'ouverture d'un dossier.
- Il est possible d'obtenir une avance.
- Cas particulier du propriétaire "non occupant" : seulement quand il existe une convention avec une Agence Immobilière Sociale qui s'occupera de la location du bien

### N'entrent pas en ligne de compte pour la Prime à la rénovation de l'habitat

- les logements mis en location ou non occupés après rénovation ou mis gratuitement à disposition de tiers
- les parties de biens affectés à un autre usage que le logement (ex : garage, remise, caves et combles non aménagés, etc.)
- le logement situé "hors périmètre" si les revenus du ménage du propriétaire dépassent un certain plafond
- les biens gérés par le Fonds du Logement, la SLRB, les Sociétés Immobilières de Service Public, les Régies Foncières communales et régionales, les CPAS, la Société d'Acquisition Foncière, les séniories, les maisons de repos et les homes bénéficiant de subsides publics pour leurs infrastructures

## Bon à savoir

- Pour bénéficier de la prime vous devez être officiellement domicilié à l'adresse du bien à rénover et ce, au plus tard le jour auquel vous transmettez le formulaire de "Fin des travaux" à l'Administration. De plus, votre domicile devra y rester établi pendant une période de cinq ans au moins à dater de l'Arrêté ministériel de mise en liquidation de la prime. Durant cette période, vous ne pouvez pas mettre le bien en location, que ce soit partiellement ou entièrement, ni le donner, le vendre ou l'incorporer dans une société.
- Toute modification par rapport à la liste des travaux acceptés par l'Administration doit faire l'objet d'une demande expresse et ensuite de l'**accord écrit préalable** de la Direction de la Rénovation urbaine. Le cas échéant, elle devra être accompagnée d'un devis complémentaire.
- Toute modification dans le choix d'entrepreneur, entre la demande et la réalisation des travaux, doit être signalée par écrit à l'Administration.
- Si les conditions posées par la Région ne sont pas respectées, si des déclarations se révèlent fausses ou en cas de non-achèvement des travaux prévus dans la demande, le remboursement des montants indûment perçus augmentés des intérêts additionnels sera exigé.
- Les délais légaux de la procédure sont indiqués et comptabilisés en jours ouvrables à raison de 5 jours/semaine. Sinon il est précisé "jours calendriers".
- La prime à la rénovation de l'habitat est octroyée "dans la limite des crédits disponibles inscrits au budget de la Région de Bruxelles-Capitale".
- La Direction de la Rénovation urbaine 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.
- Ne pas confondre "Prime à la Rénovation de l'habitat" et "Prime à l'Embellissement des Façades". Cette dernière vise spécifiquement le ravalement des façades. Les travaux subsidiés et les documents de demande sont différents. Ils s'obtiennent et sont aussi gérés par la Direction de la Rénovation urbaine.

## Délais à respecter

Mise en garde : vous perdez le droit à la prime à la rénovation s'il s'avère que les travaux ont été entamés avant que vous ayez reçu l'accusé de réception d'un dossier complet.

Le dossier introduit est **complet**



À partir de ce jour, vous devez permettre la visite d'un délégué de l'Administration qui peut venir inspecter l'état initial du logement ainsi que la réalité des travaux.

Le dossier introduit est **incomplet**

Vous recevez un courrier qui précise quels documents doivent être ajoutés

Dans un délai de 3 mois vous complétez votre dossier sinon la demande est annulée



Ensuite, vous recevez l'accusé de réception du dossier complet comprenant :

- la liste des travaux acceptés
- une estimation du montant de la prime
- la permission de commencer les travaux



Dans les 2 ans qui suivent "l'accusé de réception du dossier complet" :

- Les travaux doivent être exécutés et facturés.
- Vous avez averti l'Administration de la fin des travaux au moyen du formulaire ad hoc complété et signé, ainsi que d'une copie des factures libellées au nom du demandeur avec mention de l'adresse du chantier.



Si l'Administration vous demande des documents ou informations complémentaires, suite doit être donnée au plus tard dans les trois mois.



Dans les 15 jours qui suivent la réception du formulaire de "Fin de travaux", vous recevrez un courrier du délégué de l'Administration indiquant la date et l'heure de sa visite d'inspection, qui aura lieu dans les 30 jours.



Dans les 30 jours calendrier suivant la visite, vous recevez un courrier notifiant la décision d'octroi de la prime qui détaille le montant des travaux acceptés par poste et le calcul de la prime.



**La prime sera versée dans les 30 jours qui suivent ce courrier.**

N'oubliez pas votre obligation d'être officiellement domicilié à l'adresse du bien rénové pendant une période de cinq ans au moins à dater de la mise en liquidation de la prime.

## Introduire une demande de prime





## 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**  
Halles Saint-Géry, Place Saint-Géry 1 - 1000 Bruxelles (près de la Bourse).  
Tél : 02 219 40 60 – [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 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".**  
[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 logement – appartement ou maison – 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 la rénovation de l'habitat.

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 un accusé de réception reprenant la liste des travaux acceptés, une estimation du montant de la prime ainsi que l'autorisation de commencer les travaux.

Veillez 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 30 jours, 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



**Situation familiale, revenus du ménage du demandeur et pourcentage d'intervention**



**Le logement**



**Devis, entrepreneurs, permis d'urbanisme**



### **Mise en garde**

Le logement doit avoir été construit au moins 30 ans avant l'année d'introduction de la demande de prime.

## Dans tous les cas ...



Le Service de l'Urbanisme de la Commune doit toujours indiquer dans le formulaire de demande de la prime si un permis d'urbanisme est exigé pour certains travaux.

Quand un permis d'urbanisme est exigé, la demande de prime rénovation peut être rentrée et sera recevable en y joignant la copie de l'attestation de la demande du permis d'urbanisme. Toutefois, tant que le permis n'est pas accordé, les travaux concernés ne peuvent être commencés bien qu'il soit possible d'obtenir une avance pour l'ensemble des travaux envisagés, avant ce terme. Il faut en faire la demande expresse à la Direction de la Rénovation urbaine.

Cependant, l'avance avant permis n'est pas accordée si elle porte sur l'affectation du bien - transformation d'un bien industriel en logement - ou sur la division d'un logement unifamilial en appartements. Dans ces cas, il faut toujours avoir obtenu le permis d'urbanisme, d'abord.

Pratiquement, la réception par le demandeur de "l'accusé de réception pour dossier complet" marque l'autorisation de commencer les travaux à l'exception de ceux pour lesquels une demande de permis est en cours. En conséquence, pour ces travaux, l'avance devra être remboursée si finalement le permis n'est pas accordé.

Pour les Agences Immobilières Sociales, voir page 33.

## Documents à joindre

- Copie du permis d'urbanisme ou d'une demande de permis en cours.
- Éventuellement, la copie d'une convention conclue avec un architecte.



## Situation familiale, revenus du ménage du demandeur et pourcentage d'intervention

Le montant de l'intervention de la Région dépend de l'endroit où se situe le logement, et du revenu imposable du ménage demandeur.

Sur base de l'adresse du logement concerné, les canaux d'information peuvent 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), ou en dehors de ces périmètres.

Plafond des revenus	Contrat de quartier	EDRLR	"Hors périmètre"
Jusqu'à € 35 782,80	70 %	70 %	70 %
€ 35 782,80 à € 71 565,60	50 %	40 %	30 %
Supérieurs à € 71 565,60	40 %	30 %	0 %

Les plafonds de revenus sont :

- majorés de € 5 000 si le demandeur et son conjoint ou la personne avec laquelle il cohabite sont âgés l'un et l'autre de moins de 35 ans à la date de la demande.
- majorés de € 5 000 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année fiscale de référence.

### Remarque

Le montant de la prime à la rénovation ne se calcule pas en appliquant les pourcentages susmentionnés au montant total des devis. Pour une explication, voir plus loin la rubrique "Quels travaux pour quelle prime ?"

## Documents à joindre

- "Composition de ménage" délivrée par l'Administration communale.  
Ce document doit avoir été délivré moins de trois 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, l'Administration doit disposer de l'information concernant les revenus de chaque membre du ménage, assujetti ou non à l'impôt des personnes physiques de l'État belge. Les revenus pris en compte - imposables globalement et distinctement - sont relatifs à la dernière année pour laquelle un 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 copie de plusieurs Avertissements-Extraits de Rôle (cas de personnes, par exemple un couple, qui ne résidaient pas ensemble l'année des revenus demandés).

Pour les personnes qui n'ont pas été imposées par l'État 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



## Le logement

1. Les primes à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale ne s'appliquent qu'aux logements se trouvant dans une des 19 communes de Bruxelles et uniquement si vous l'occupez, ou l'occuperez vous-même, pendant minimum 5 ans à dater de la mise en liquidation de la prime. Vous devez en être "propriétaire" ou "copropriétaire\*" (occupant ou futur occupant).

Sont donc exclus les biens loués, vides ou mis à disposition.

Par exemple, un immeuble ou une maison à appartements dont le propriétaire n'occupe qu'un des six logements existants : une prime sera accordée pour les travaux de rénovation à son logement personnel. Et dans le cas de travaux aux parties communes de l'immeuble, il aura droit à la partie proportionnelle à l'espace qu'il occupe (sa quotité), c'est-à-dire dans ce cas, un sixième du total calculé (si les appartements sont de quotités équivalentes).

Pour les demandes de "(co)propriétaires non occupants", et de "gestionnaires non occupants" (ayant conclu une convention avec une Agence Immobilière Sociale ou l'A.I.S. elle-même), voir chapitre spécifique A.I.S.

2. Important : le logement ou la maison à rénover doit avoir 30 ans au moins, au cours de l'année précédant celle de l'introduction de la demande.

\* Est copropriétaire, soit le propriétaire d'un appartement dans un immeuble à appartements (dit "copropriétaire forcé"), soit le copropriétaire (dit "ordinaire") d'un bien immobilier qu'il occupe, appartenant également à d'autres personnes, qui elles ne l'occupent pas. Les usufruitiers et nus-propriétaires sont considérés comme copropriétaires ordinaires.



## Documents à joindre

### ▪ État de propriété

- 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. Pratiquement il s'agit de faire remplir la section du formulaire de demande destinée à cet effet à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.
- ou l'acte de vente authentique ou une copie de ce dernier
- ou, une attestation de propriété délivrée par le notaire

et si l'acte authentique d'achat n'a pas encore été passé ou enregistré :

- la demande peut être introduite sur base d'une copie du compromis de vente signé.  
Toutefois, la prime ne pourra être payée que lorsque l'Administration aura reçu un des trois documents de propriété repris ci-dessus.

### ▪ Année de construction et emplacement du bâtiment

- copie de l'acte de vente authentique s'il mentionne l'âge du bâtiment

ou

- un extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an et indiquant la date de fin de construction du logement. On peut l'obtenir auprès de l'Administration du Cadastre.



## Devis, entrepreneurs, permis d'urbanisme

Les documents à fournir par le demandeur permettront à l'Administration 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 éventuelle d'un délégué de l'Administration pour contrôler l'état initial du logement, 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 à l'Administration et, dans le premier cas, il est obligatoire d'attendre son **accord écrit préalable** avant de poursuivre les travaux.

Pour la liste détaillée et la description des travaux subsidiables, voir page 25.

## Documents à joindre

- S'il y a un seul entrepreneur : le devis détaillé des travaux prévus (pour lesquels des primes sont demandées). Le devis doit être établi au nom du demandeur ou éventuellement au nom de la copropriété en cas de travaux aux parties communes. Il doit comporter les informations suivantes : le nom de l'entrepreneur, numéro de T.V.A., adresse, ainsi que la description des techniques, méthodes et matériaux utilisés.
- S'il y a différents entrepreneurs (exemple : plomberie et toiture) : autant de devis que d'entrepreneurs.
- En complément de la description des travaux envisagés prévue dans le formulaire, les photographies significatives des éléments à rénover (photos couleur format 10/15 ou 13/18).

Et :

Si vous êtes "copropriétaire forcé" (personne propriétaire de son propre appartement dans un immeuble où il y a d'autres propriétaires) et lorsque vous souhaitez introduire une demande pour des travaux aux parties communes et aux châssis, vous devez joindre une copie du Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la copropriété, ou bien du procès-verbal de la réunion commune qui en tient lieu, au cours desquelles la décision de réaliser les travaux fut adoptée (lieu et date) ou faire signer individuellement pour accord chacun des copropriétaires.

Si vous êtes "copropriétaire ordinaire" et dans le cas où les travaux ne portent que sur ce bien, les copropriétaires ordinaires non occupants doivent compléter pour accord quant à l'exécution des travaux, la page du formulaire de demande prévue à cet effet.

## Quels travaux pour quelles primes ?



### Mise en garde

Dans le formulaire de demande de la prime, il est demandé d'établir l'inventaire des travaux. Il est conseillé de lire attentivement le descriptif de ceux qui sont subsidiés et éventuellement d'adapter vos travaux en fonction de ces données.

## **Avant tout, pour être acceptés par la Direction de la Rénovation urbaine, vos travaux de rénovation doivent satisfaire à certaines conditions légales.**

Il faut que les travaux contribuent au respect des conditions minimales en matière de salubrité et de sécurité. Ceci en accord avec l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 novembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

D'autre part, il faut que les travaux visent à apporter le confort manquant en vue de l'occupation du logement, y compris les travaux visant à faire disparaître un état d'origine qui nuit au confort du logement.

Il peut s'agir de travaux d'agrandissement et éventuellement de diminution. S'il s'agit d'un agrandissement en dehors du volume existant, celui-ci ne peut excéder le quart de la surface habitable de l'immeuble existant et doit être justifié par l'affectation au logement.

Ne sont pas subventionnés les travaux qui ne laissent subsister, avant et pendant la reconstruction, que les façades avant et arrière et/ou les murs mitoyens du logement.

## **Par ailleurs, vous pouvez vous faire une idée approximative du montant de votre future prime. Pour ce faire, il faut, dans un premier temps, procéder aux calculs suivants**

1. déterminer le pourcentage d'intervention d'après les critères de situation et de niveau de revenus;
2. vérifier si les travaux envisagés font effectivement partie des travaux subsidiables;
3. pour le calcul proprement dit, évaluer les quantités de travaux par poste selon les unités de mesures indiquées dans la partie descriptive (superficies en m<sup>2</sup>, quantités de..., unités de...);
4. multiplier le plafond indiqué (maximum légalement fixé par catégorie de travaux) par chaque quantité estimée ; lorsqu'un total ainsi obtenu est inférieur au prix demandé par votre entrepreneur, il servira de référence pour le calcul de la prime ; dans le cas où ces montants de "dépenses calculées" dépassent les prix de l'entrepreneur, le calcul de la prime se fait sur base de ces derniers, c'est-à-dire du prix réel ;
5. additionner les totaux (si plusieurs) et appliquer au total général des dépenses évaluées, votre pourcentage d'intervention : vous obtenez alors une première estimation du montant de votre future prime.

## À ce stade de votre estimation, il est indispensable de tenir compte des règles suivantes

1. Aucune prime ne peut être payée si le montant total des "travaux acceptés" n'atteint pas au moins € 1 250 (T.V.A. comprise) pour un dossier de demande.
2. Pour les travaux qui concernent les parties communes d'un immeuble à appartements (par exemple la toiture), le calcul sera fait sur base de la quotité du logement du demandeur afin de déterminer sa part dans les travaux subsidiés.
3. Pour un même logement, le montant total des "travaux acceptés", base sur laquelle s'applique votre pourcentage d'intervention, comporte un plafond maximum : € 35 000.
4. Tout logement ayant, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1989, fait l'objet de l'octroi d'une ou plusieurs primes visées par l'arrêté et pour lesquelles le montant total des travaux acceptés atteint le montant maximum de € 35 000 ne peut bénéficier à nouveau d'une prime avant un terme de 20 ans à dater de l'arrêté de mise en liquidation de la dernière tranche.
5. Si après travaux, le logement comprend plus de deux chambres à coucher, le plafond de € 35 000 de travaux acceptés est majoré de € 5 000 par chambre supplémentaire.
6. Dès que la demande de prime est déclarée complète par l'Administration (accusé de réception de dossier complet), une avance correspondant à 90 % du montant de l'estimation de la prime peut vous être liquidée sur production d'une facture émanant de l'entrepreneur qui établit que tout ou partie des travaux objet de la demande, sont commandés. Il faut en adresser la demande par écrit à l'Administration.
7. Il convient de préciser que seuls les calculs réalisés par l'Administration sont pris en considération pour établir la prime.
8. Un subside ne pourra être accordé pour les mêmes travaux.



## Liste et description des travaux subsidiaires



### Mise en garde

Le(s) devis détaillé(s) des travaux tel(s) que défini(s) à l'article 1er, 17°, doivent inclure dans le cas de travaux d'isolation acoustique, l'engagement de l'entrepreneur d'utiliser des matériaux certifiés, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel, ainsi que de respecter les prescriptions du code de bonnes pratiques mis à disposition par l'administration.



## Travaux relatifs à la stabilité de l'immeuble (Art. 3)

### ▪ Fondations, poutres, colonnes, maçonneries

Sont visés :

- a. Les travaux de stabilité relatifs à la construction, au remplacement ou au renforcement de fondations, d'éléments structurels métalliques, d'éléments structurels en bois, d'éléments structurels en béton armé, de maçonneries portantes, de maçonneries de soutènement, de voûtes, de voussettes, et d'éléments de façades tels que les balcons et les loggias, y compris, report de charges par déplacement d'éléments porteurs ; les travaux de maçonnerie comprennent le jointoiement ;
- b. L'ouverture et la fermeture de baies dans les murs porteurs, y compris le placement des linteaux, l'évacuation des déblais et le parachèvement.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 130 par m<sup>2</sup> de surface spécifique pour les travaux repris en a) et à € 100 par m<sup>2</sup> de surface réalisée pour les travaux repris en b).*

### ▪ Gîtage et dalle

Il s'agit de travaux relatifs à la structure des planchers en bois, en béton armé, et corps creux, y compris la chape de répartition.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 55 par m<sup>2</sup> de surface spécifique.*

## Toiture (Art. 4)

### ▪ Couverture

Sont visés :

- les travaux de placement ou de remplacement des éléments assurant l'étanchéité d'une toiture plate ou l'étanchéité d'une toiture inclinée, en ce compris les brisis et le placement de la sous-toiture,
- le remplacement des tuiles existantes ou de récupération
- la démolition des souches de cheminée extérieures et les ragréages suite à la démolition de ces souches.
  - a. Couverture en bardeaux de bois, tuiles céramiques, ardoises naturelles pour les toitures en pente, EPDM pour les toitures plates ou toitures vertes.
  - b. Couverture dans un autre matériau.

*Le montant des travaux est limité à :*

*a) € 100 par m<sup>2</sup> réalisé*

*b) € 80 par m<sup>2</sup> réalisé*

### ▪ Structure du toit

Sont visés : les travaux relatifs au placement ou au remplacement des ouvrages destinés à supporter la couverture en ce compris un renforcement de structure destiné à supporter une toiture verte ou toiture réservoir.

*Le montant des travaux est limité à € 65 par m<sup>2</sup> réalisé.*

## ▪ Accessoires

Est visé l'ensemble des accessoires de la toiture inclinée ou plate, comportant notamment les corniches, descentes d'eau, la structure et l'étanchéité des lucarnes (chien assis) dont le toit plat mesure moins de 3 m<sup>2</sup>, les fenêtres de toiture, tourelles, gouttières, chiens-assis, la démolition et reconstruction des souches de cheminée extérieures à l'exclusion de leur cimentation.

*Le montant des travaux acceptés est limité à 35 % du montant maximum des travaux acceptables calculés sur les surfaces et montants appliqués à la couverture et à la structure du toit (c'est à dire 35 % de couverture + structure du toit).*

## Traitement contre l'humidité, la mэрule et aération (Art. 5)

### ▪ Traitement contre l'humidité

Sont visés la réparation et l'assèchement des murs par des techniques telles que l'injection de produits hydrofuges, l'insertion d'une membrane étanche dans la maçonnerie, le dégagement des murs enterrés (cimentation, pose d'un revêtement extérieur étanche et ventilé, drainage), le cuvelage.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 100 par m<sup>2</sup> de surface spécifique.*

### ▪ Traitement de la mэрule

Sont visés le décapage des enduits et plafonnages contaminés et leur destruction ; le traitement des bois, l'enlèvement des boiseries atteintes, l'injection et la pulvérisation de sels fongicides dans les maçonneries, le forage des murs et la pose de cartouches fongicides.

Les travaux ne sont pris en compte que s'ils sont effectués sur la base d'un rapport délivré par un laboratoire agréé.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 100 par m<sup>2</sup> de surface infestée.*

### ▪ Ventilation

Sont visés l'ensemble des dispositifs permettant d'assurer une ventilation selon les exigences de la Performance Energétique des Bâtiments définies dans l'Ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, en vue d'évacuer l'air vicié, de favoriser l'amenée d'air frais et l'assainissement des locaux.

*Le montant des travaux acceptés est limité à :*

*€ 75 par pièce ventilée par un système de ventilation mécanique individuel ;*

*€ 150 par pièce ventilée par un système de ventilation mécanique contrôlée simple flux ;*

*€ 250 par pièce ventilée par un système de ventilation mécanique contrôlée double flux avec récupération de chaleur.*

*Il n'est pas cumulé avec le montant des travaux repris à l'article 11, 1°.*

## Gaz et électricité (Art. 6)

### ▪ Installation électrique

Sont visés les composants, en tout ou en partie, de l'installation électrique d'une habitation en ce compris le tableau général, le ou les tableaux divisionnaires, la liaison équipotentielle des masses métalliques et le raccord à la terre, à l'exclusion du compteur, de la parlophonie, des dispositifs d'éclairage et des systèmes de protection contre le vol et l'incendie.

Un rapport de contrôle de la totalité de l'installation établi par un organisme de contrôle indépendant agréé est transmis à la Direction de la Rénovation urbaine.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 30 par m<sup>2</sup> de surface spécifique.*

### ▪ Installation de gaz

Sont visés les travaux relatifs au placement ou au remplacement des conduites de gaz, à l'exclusion du compteur.

Un rapport de contrôle de la totalité de l'installation établi par un organisme de contrôle indépendant agréé est transmis à la Direction de la Rénovation urbaine.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 500 par logement.*

## Isolation thermique et acoustique (Art. 7)

Sont visées l'isolation thermique de la toiture, des planchers et des murs séparant un local chauffé d'un local non chauffé ou de l'extérieur, et l'isolation acoustique des murs ou planchers séparant deux logements.

Le coefficient de résistance thermique R du matériau isolant mis en œuvre sur l'entièreté de la surface isolée doit être supérieur ou égal à 4 m<sup>2</sup>K/W pour la toiture et supérieur ou égal à 2 m<sup>2</sup>K/W pour les planchers et les murs

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 20 par m<sup>2</sup> de surface réalisée ; ce montant est porté à € 25 en cas d'utilisation d'isolants naturels à base de fibres végétales ou animales.*

## Enveloppe du bâtiment (Art. 8)

### ▪ Bardage

Sont visés :

le placement ou le remplacement d'un bardage sur la surface extérieure des murs permettant leur protection contre les intempéries et leur ventilation,

- a. en ardoise ou autre pierre naturelle,
- b. en bois labellisé\* FSC ou PEFC, (\* preuves à fournir)
- c. en bois non labellisé d'essence indigène à l'Union européenne,
- d. dans un autre bois ou dans un autre matériau à l'exception du PVC et des membranes à base d'asphalte ou de polymères.

*Le montant des travaux acceptés est limité à :*

- a) € 60 par m<sup>2</sup> réalisé
- b) € 60 par m<sup>2</sup> réalisé
- c) € 50 par m<sup>2</sup> réalisé
- d) € 40 par m<sup>2</sup> réalisé

### ▪ Enduits

Sont visés

- les travaux de cimentation complète ou partielle de la surface extérieure des murs nus ou décapés, y compris, le décapage du ciment défectueux,
- les travaux d'évidement des joints entre les briques et le rejointoiement, qui peut être effectué isolément,
- les travaux de cimentation réalisés sur isolant thermique.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 50 par m<sup>2</sup> réalisé.*

### ▪ Châssis et portes

Sont visés les travaux de :

- a. réparation et d'adaptation de châssis existants et le placement de double ou triple vitrages dans ces châssis,
- b. placement de nouveaux châssis en bois labellisé\* FSC ou PEFC avec double ou triple vitrage, (\* preuves à fournir)
- c. placement de nouveaux châssis en bois non labellisé mais d'essence indigène à l'Union européenne, avec double ou triple vitrage,
- d. placement de nouveaux châssis en bois non labellisé avec double ou triple vitrage,
- e. réparation de portes extérieures en façade avant.

*Le montant des travaux acceptés est limité à*

- a) € 300 par m<sup>2</sup> réalisé
- b) € 300 par m<sup>2</sup> réalisé
- c) € 200 par m<sup>2</sup> réalisé
- d) € 150 par m<sup>2</sup> réalisé
- e) € 200

*En cas de placement d'un vitrage acoustique ainsi que le remplacement ou l'adaptation des châssis et portes extérieurs pour en améliorer les propriétés acoustiques, y compris leurs dispositifs de ventilation, ces montants sont augmentés de € 50 par m<sup>2</sup>.*

## Chauffage et sanitaire (Art. 9)

### ▪ Installation de chauffage

Sont visés le placement ou le remplacement d'une installation de chauffage central au gaz ou biomasse, y compris les dispositifs d'évacuation des gaz brûlés. La chaudière doit être au minimum une chaudière à condensation (label HRTOP). Si les travaux portent sur l'installation, celle-ci devra être équipée d'un système de régulation composé d'un thermostat et de vannes thermostatiques. Le réseau de circulation d'eau traversant des pièces non chauffées doit être isolé.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 1 500 pour la chaudière, augmenté de € 20 par m<sup>2</sup> de la surface spécifique pour les travaux portant sur l'installation du chauffage proprement dite.*

### ▪ Installations sanitaires

Sont visés les travaux de placement ou de remplacement des équipements sanitaires, y compris leurs accessoires et circuits d'arrivée et d'évacuation.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 700 par appareil et à 5 appareils par logement.*

### ▪ Appareils de production d'eau chaude sanitaire

Sont visés le placement ou le remplacement des appareils de production d'eau chaude sanitaire, au gaz. Ces appareils doivent être raccordés à l'extérieur tant pour la prise d'air frais que pour l'évacuation des gaz brûlés et être munis d'un dispositif anti-refoulement. Ces appareils doivent être équipés d'un allumage électronique. Les appareils de production d'eau chaude d'une capacité égale ou inférieure à 10 litres peuvent être électriques.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 600 par logement.*

### ▪ Égouts

Sont visés le placement et/ou le remplacement, sous l'emprise du bâtiment y compris les déblais, remblais et remise en état du revêtement du sol après travaux, des conduites d'égouttement, des chambres de visite y compris les couvercles et les avaloirs. Seules les conduites dont le diamètre est supérieur à 90 millimètres situées à l'intérieur et enterrées et sous l'emprise du bâtiment sont subsidiables. Est également visé le placement de chambre de disconnection permettant de limiter les entrées d'eau issues du réseau d'égouts en cas d'inondation.

Les séparateurs à graisses ne sont pas subventionnés.

*Le montant des travaux acceptés est limité à :*

- a) € 80 par mètre courant d'égout
- b) € 240 par chambre de visite
- c) € 80 par avaloir
- d) € 500 par chambre de disconnection

## Aménagements intérieurs (Art. 10)

### ▪ Escaliers

Sont visés le placement ou le remplacement des escaliers intérieurs, en bois, béton ou métalliques, en totalité ou en partie à l'exclusion des escaliers escamotables, en ce compris le revêtement, les paliers, les mains courantes, balustres en bois ou métalliques ainsi que les parapets massifs.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 80 par marche.*

### ▪ Accessibilité pour les personnes handicapées

Sont visés les travaux d'adaptation d'un logement et l'installation d'équipements spécifiques, directement liés à la nature du handicap du demandeur ou des membres de son ménage, concernant les voies d'accès, les aires de rotation intérieure, la largeur des portes, les sanitaires, sur la base du cahier de prescriptions techniques pour l'accessibilité et l'adaptation des logements sociaux pour personnes handicapées ou à mobilité réduite.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 7 500 par logement.*

## Isolation acoustique (Art. 11)

### ▪ Caissons à volets, boîtes aux lettres et ventilation

Sont visés la réparation, le renforcement ou le remplacement des caissons à volets existants, l'obturation et/ou le remplacement des boîtes aux lettres et/ou ouvertures en façade par la pose d'un système complet afin d'atteindre les objectifs visés, les caissons à volets, et/ou dans la maçonnerie de façade afin d'assurer la ventilation naturelle des locaux ayant fait l'objet de travaux d'isolation acoustique.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 2 300 par logement.*

## Citernes (Art. 12)

Sont visés les travaux de réparation, de remplacement ou de placement d'une citerne à eau de pluie d'une capacité minimale de 1.000 litres par logement, ainsi que le placement d'une pompe et le raccordement, au minimum, à une chasse de WC. En cas de placement d'une nouvelle citerne, les travaux de terrassement ou de maçonnerie nécessaires sont inclus.

*Le montant des travaux acceptés est limité à € 1 500 par logement. Ce montant est augmenté de € 200 si une capacité tampon, c'est-à-dire un volume de citerne dans lequel l'eau n'est pas conservée après un épisode pluvieux, est ajoutée à la citerne. Cette capacité tampon doit être d'un volume minimal de 1.000 litres par logement. Il peut s'agir de deux réservoirs séparés ou d'un réservoir avec deux exutoires de dimensions différentes.*

## **Amélioration des intérieurs d'îlots** (Art. 13)

Sont visés :

- a. Les travaux relatifs à l'augmentation de la biomasse en intérieur d'îlot par la démolition d'annexes ou de locaux non répertoriés comme logements ;
- b. Les travaux visant la perméabilisation du sol par la création de noues, bassins en eau, puits d'infiltration, démolition de dalle.

*Le montant des travaux acceptés est limité à :*

- a) € 1 000 par logement.
- b) € 1 000 par logement.

## **Suivi technique** (Art. 14)

Est visée la mission d'un architecte inscrit à l'Ordre, en exécution d'une convention écrite conclue avec le demandeur et qui précise les travaux à réaliser.

*Le montant est limité à 12 % du montant des travaux acceptés sur base des articles précédents.*

# Agences Immobilières Sociales



## Mise en garde

Dans le cas d'une convention établie entre un propriétaire ou un gestionnaire de biens et une Agence Immobilière Sociale, le pourcentage d'intervention est de 80 %.

Cette disposition entre dans le cadre d'une politique visant à la réhabilitation et à l'augmentation du parc locatif et de son accessibilité à des personnes à revenus modestes.



## Destiné aux Agences Immobilières Sociales et aux propriétaires et gestionnaires "non occupants"

La législation prévoit une prime à taux préférentiel pour des travaux de rénovation accomplis dans le cadre d'une convention établie :

- entre un propriétaire personne physique et une Agence Immobilière Sociale,
- entre le copropriétaire personne physique et une Agence Immobilière Sociale,
- entre le titulaire d'un bail emphytéotique de 20 ans et une A.I.S.,
- entre le gestionnaire du bien et une Agence Immobilière Sociale,
- entre une personne morale de droit privé disposant d'un titre portant sur la pleine propriété et une A.I.S.

Si l'Agence Immobilière Sociale est propriétaire ou titulaire d'un bail emphytéotique de 20 ans, la législation prévoit également une prime à taux préférentiel pour des travaux de rénovation.

Dans ces cas, le pourcentage de la prime sera de 80% indépendamment de la situation "zonale" du bien ou des revenus du propriétaire (il n'y a donc pas lieu de fournir d'attestation de revenus ni de composition de ménage).

La convention avec l'Agence Immobilière Sociale – contrat de bail ou mandat de gestion – doit être conclue pour une durée minimale de 9 ans après travaux, pouvant être ramenée à 5 ans pour les logements occupés par des locataires et gérés par l'A.I.S. au moment de l'introduction de la demande.

Le – ou les – logements remis en état, étant ici destinés à la location\* (dont se charge l'Agence Immobilière Sociale), on parle ici de "propriétaire, copropriétaire ou gestionnaire, non occupants".

\* avec bail enregistré

La demande peut porter sur plusieurs logements situés dans le même immeuble, dont la rénovation se fait simultanément. Il en découle que le plafond maximum de dépenses subsidiées (en principe € 35 000 par dossier sur 20 ans) est multiplié par le nombre de logements à rénover concernés par le dossier de demande.

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

Il est donc instamment conseillé de prendre connaissance des informations qui précèdent.

Contrairement à la prime accordée "pour occupation personnelle" dont le (co)propriétaire est forcément une personne physique, des "personnes morales de droit privé" propriétaires de biens immobiliers, peuvent conclure une convention avec une A.I.S. et solliciter des primes.

Ceci, à l'exclusion du Fonds du Logement, de la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB), des Sociétés Immobilières de Service Public (logements sociaux), des Régies Foncières communales et régionales, de la Société d'acquisition foncière, des séniories, maisons de repos et homes bénéficiant de subsides publics pour les infrastructures (Article 3 de l'Arrêté du 4 octobre 2007).

### **Particularité**

*Le propriétaire ou copropriétaire non occupant ne pourra pas aliéner volontairement son bien, en totalité ou partiellement, ni l'incorporer dans une société, avant un terme de dix ans à dater du courrier de décision d'octroi de la prime après visite de fin de travaux par l'Administration.*

## Documents à joindre

- Copie des conventions, baux, contrats de gestion liant les intervenants.
- Les documents décrits dans la partie "Constitution du dossier" :
  1. Le certificat de propriété
  2. Le document attestant de l'âge du bâtiment
  3. Le(s) devis détaillé(s) des travaux prévus
  4. Des photographies significatives des parties à rénover avec le descriptif des travaux

Et s'il échet,

5. Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété  
ou  
une copie de l'accord de tous les copropriétaires
6. Une copie d'une convention conclue avec un architecte
7. Copie du permis d'urbanisme et des plans cachetés annexés  
ou copie de la demande de permis d'urbanisme en cours et des plans annexés.  
*Attention, ne pas réduire le format des plans afin de permettre une lecture aisée*



# AIDE-MÉMOIRE

## Documents à joindre au formulaire de demande (résumé)

### ▪ La composition de ménage

Une "composition de ménage" délivrée par l'Administration communale. Ce document ne peut être daté de plus de trois mois, au jour de l'introduction du dossier de demande.

### ▪ Le ou les Avertissement(s)-Extrait(s) de Rôle

Une copie du/des Avertissement(s)-Extrait(s) de Rôle concernant les revenus. Le dernier disponible. Ou un document étranger équivalent pour l'année concernée.

### ▪ Le certificat de propriété

La preuve de propriété : certificat de propriété à compléter par le Receveur de l'Enregistrement – il est inclus dans le formulaire – ou copie de l'acte de vente authentique ou attestation de propriété délivrée par notaire.

### ▪ Le document attestant de l'âge du bâtiment

Un document attestant de l'âge du bâtiment. La matrice cadastrale ne peut dater de plus d'1 an au jour de l'introduction du dossier.

### ▪ Le(s) devis détaillé(s) des travaux prévus

Le(s) devis détaillé(s) des travaux tel(s) que défini(s) à l'article 1<sup>er</sup>, 17<sup>o</sup> incluant dans le cas de travaux d'isolation acoustique l'engagement de l'entrepreneur d'utiliser des matériaux certifiés, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel, ainsi que de respecter les prescriptions du code de bonnes pratiques mis à disposition par l'administration.

Ce code de bonnes pratiques est disponible sur le site web :

<http://logement.brussels/primes-et-aides/primes-a-la-renovation>

### ▪ Les photographies

Des photographies significatives des parties à rénover. À joindre à la partie descriptive des travaux du formulaire de demande.

### ▪ Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires ou l'accord des copropriétaires

En cas de travaux aux communs, une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans le cas de travaux à la partie indivise d'une propriété, l'accord des copropriétaires "ordinaires".

## Documents à joindre le cas échéant

### ▪ Convention conclue avec un architecte

Copie d'une convention conclue avec un architecte.

### ▪ Permis d'urbanisme

Copie du permis d'urbanisme et des plans cachetés annexés

ou copie de la demande de permis d'urbanisme en cours et des plans annexés.

## Références légales

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 (MB du 23.10.2007)
- Arrêté ministériel du 21 septembre 2011 relatif aux modalités d'application (MB du 29.09.2011)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 décembre 2015 (MB du 15.12.2015)

