

<p style="text-align:center">REGLEMENT RELATIF A L'OCTROI D'UNE PRIME COMMUNALE POUR LA CREATION D'ACCES SEPARES AUX LOGEMENTS</p>

Article 1 :

Sous réserve du respect des conditions du présent règlement et dans les limites des crédits budgétaires communaux disponibles, la Ville de Bruxelles octroie, dans le cadre de la stratégie de réhabilitation des étages vides, une prime pour la création d'accès séparés vers des logements situés aux étages.

Article 2 :

Pour l'application du présent règlement, on entend par :

- Accès séparé : entrée indépendante permettant d'accéder directement aux étages supérieurs pouvant être (ré)affectés en logements habitables sans traverser les espaces dédiés à l'activité commerciale, artisanale, productive ou de bureau du rez-de-chaussée.

L'accès séparé peut être situé en façade avant, latérale ou arrière. Il comprend une porte d'entrée donnant sur l'espace public, un hall et/ou un couloir et une cage d'escalier menant du rez-de-chaussée aux étages.

- Etage vide : étage situé au-dessus d'un rez-de-chaussée non résidentiel, qui n'est pas effectivement occupé ou est sous-utilisé et qui peut dès lors être (ré)affecté en logement, quelle que soit la dernière destination.

- Logement habitable : logement répondant aux conditions de confort, d'hygiène et de salubrité, comprenant une ou des pièces de vie, une cuisine et des sanitaires. Les locaux sont équipés en eau, électricité et chauffage.

Article 3 :

La prime est octroyée dans le cadre d'un projet global, prévoyant la création d'un accès séparé au logement ainsi que la (ré)affectation de logement(s) aux étages supérieurs situés au-dessus d'un espace dédié à l'activité commerciale, artisanale, productive ou de bureau du rez-de-chaussée.

La prime ne peut être demandée qu'après introduction d'une demande de permis d'urbanisme et uniquement pour des travaux de création d'accès qui ne sont pas encore entamés lors de l'introduction de la demande de prime.

A titre exceptionnel, s'il apparaît que les travaux nécessaires à la création de l'accès séparé ne sont pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme, la prime est demandée sur base - outre du formulaire ad hoc (cfr. article 10) - d'un plan du rez-de-chaussée et d'une élévation de la façade, permettant d'évaluer les travaux relatifs à l'accès, et sous réserve de l'avis favorable du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

Article 4 :

La prime est octroyée pour les immeubles existants situés sur le territoire de la Ville de Bruxelles qui ne disposent pas d'un accès séparé vers les étages supérieurs et dont un ou plusieurs étages affectés au logement sont soit vides, soit habités mais accessibles uniquement

par l'espace dédié à l'activité commerciale, artisanale, productive ou de bureau, soit utilisés selon une autre affectation que le logement.

Pour les immeubles qui sont reconnus pour leurs qualités historiques et patrimoniales, la création d'un accès séparé et la réhabilitation des logements se doit de respecter ce patrimoine via la demande d'un permis unique.

Article 5 :

La prime pour la création de l'accès séparé est demandée par le commanditaire des travaux. Celui-ci peut être titulaire d'un droit réel sur l'immeuble (par exemple propriétaire, copropriétaire, usufruitier, emphytéote ...) ou il peut avoir conclu un contrat de bail. Il peut s'agir d'une personne physique ou morale de droit privé.

Article 6 :

Le montant de la prime s'élève à 70% du montant des travaux nécessaires (TVA incluse) pour créer un accès séparé, avec un maximum de 15.000,00 EUR par immeuble.

Si le demandeur est assujéti à la TVA et qu'il déduit celle-ci, la prime est calculée sur base du montant hors TVA.

Les travaux nécessaires pour créer l'accès séparé et rendre le/s logement/s habitable/s doivent être réalisés dans un délai de 2 ans à dater de la délivrance du permis d'urbanisme. Dans le cas particulier où la prime est demandée alors qu'un permis d'urbanisme n'est pas nécessaire, le délai de 2 ans précité court à partir de la date de l'introduction de la demande de prime.

Dans le cas où la gestion des logements réaménagés est confiée à une Agence immobilière sociale, au Projet X ou à un autre opérateur œuvrant à la réalisation de logements sociaux ou assimilés, le montant de la prime sera majoré à 85% du montant des travaux nécessaires pour créer un accès séparé, avec un maximum de 18.000,00 EUR.

La même majoration sera appliquée dans le cas où un accès séparé unique dessert les étages de deux ou plusieurs immeubles mitoyens appartenant à des propriétaires distincts.

Article 7 :

La prime est liquidée après réalisation des travaux de création de l'accès séparé, sur base d'une attestation de contrôle effectuée par le Département de l'Urbanisme de la Ville et d'une facture détaillée et conforme au devis, spécifiant les postes relatifs aux travaux de (re)création de l'accès.

La Ville se réserve le droit d'exclure certains postes ne répondant pas aux définitions de l'article 2 du présent règlement.

En outre, dans le cas où l'immeuble est grevé d'une ou plusieurs infractions constatées par procès-verbal, la prime n'est liquidée qu'à partir du moment où les infractions sont soit supprimées soit régularisées conformément au permis d'urbanisme délivré ou au formulaire relatif aux travaux à effectuer dans le cas où un permis n'est pas nécessaire.

La Ville de Bruxelles se réserve le droit d'accéder à tout moment aux lieux en vue de procéder sur place aux vérifications et contrôles utiles. Dans ce cas, le demandeur de la prime

ainsi que le locataire du rez-de-chaussée sont avertis de la visite au plus tard une semaine à l'avance.

Article 8 :

Cette prime peut être cumulée à d'autres aides financières, octroyées par la Région de Bruxelles-Capitale ou par la Ville de Bruxelles.

Article 9 :

Les travaux de création de l'accès séparé et de rénovation des logements seront exécutés suivant les règlements, les recommandations et les codes de bonne conduite relatifs à l'urbanisme, au patrimoine, à la sécurité incendie et au chantier.

Article 10 :

Pour introduire une demande de prime, le demandeur doit fournir à l'administration communale les documents suivants:

- Le formulaire de demande de prime disponible auprès de l'administration communale, dûment rempli, daté et signé ;
 - Pour les personnes physiques : une photocopie recto/verso de la carte d'identité.
Pour les personnes morales de droit privé : une copie des statuts et de la liste des administrateurs parus au Moniteur Belge ;
 - Copie d'un devis détaillé de l'entrepreneur, spécifiant les postes relatifs aux travaux de création de l'accès ;
 - Le cas échéant, la copie de la convention conclue avec une Agence immobilière sociale, projet X ou un autre opérateur œuvrant à la réalisation de logements sociaux ou assimilés (contrat de bail, mandat de gestion);
 - Dans le cas où un accès séparé unique dessert les étages de deux ou plusieurs immeubles mitoyens appartenant à des propriétaires distincts, copie de la convention conclue entre lesdits propriétaires ;
 - Dans le cas où la délivrance d'un permis d'urbanisme est nécessaire, une copie de l'attestation de dépôt d'une demande de permis d'urbanisme. Lorsque le bien est classé, joindre également un jeu de plans et des photos de l'immeuble ;
 - Dans le cas où la prime est demandée alors qu'un permis d'urbanisme n'est pas nécessaire : le formulaire relatif aux travaux à exécuter disponible auprès de l'administration communale, dûment rempli, daté et signé ;
- a) Pour le titulaire d'un droit réel sur l'immeuble : soit le titre de propriété émis par le cadastre, soit l'acte du bail emphytéotique signé, soit l'acte de copropriété signé, soit l'acte d'usufruit ;
 - b) Pour le locataire : copie du contrat de bail et autorisation écrite du propriétaire d'effectuer les travaux.

Article 11 :

Le formulaire de demande de prime et les documents annexes doivent parvenir à l'administration communale avant le 1er décembre de l'année en cours. Dans le cas contraire,

la demande sera reportée à l'année suivante, pour autant que les crédits pour cette prime soient réservés au budget.

Suite à la demande de prime, un accusé de réception de dossier complet ou incomplet est délivré par la Ville. En cas de dossier complet, l'accusé de réception comprendra une évaluation du montant de la prime sur base des devis.

Article 12 :

Le bénéficiaire de la prime est tenu de rembourser à la Ville de Bruxelles les montants reçus sur base du présent règlement, ainsi que les intérêts y afférents calculés au taux légal en vigueur à la date de la décision du recouvrement,

- En cas de non réalisation des travaux nécessaires pour rendre le/s logement/s habitables, dans un délai de 2 ans à dater de la délivrance du permis d'urbanisme ou, si la délivrance d'un permis d'urbanisme n'est pas nécessaire, dans un délai de 2 ans à dater du jour de l'introduction de la demande de la prime ;
- En cas d'utilisation des étages supérieurs à une autre destination que le logement ;
- En cas de déclarations inexactes ou frauduleuses.

Article 13 :

Bien que la demande de prime remplisse les conditions d'octroi de la prime, celle-ci ne sera délivrée que pour autant que le budget communal annuel qui y est alloué ne soit pas épuisé.

Article 14 :

Le présent règlement entre en vigueur le cinquième jour qui suit le jour de sa publication par voie de l'affichage et est renouvelé automatiquement chaque année, pour autant que les crédits pour ce type de prime soient réservés au budget.

Annexes:

[Formulaire de demande de la prime communale pour la création d'accès séparés aux logements FR](#)

[Accusé de réception de dossier complet de la prime FR](#)