

Primes 2020

Synthèse des incitants financiers à l'achat et à la rénovation de logements en Région de Bruxelles-Capitale

Mise à jour : 30/01/2020

Seuls les travaux réalisés par un entrepreneur sont subsidiés. Consultez les documents officiels pour prendre connaissance des références légales et des conditions détaillées.

Votre habitation

L'âge du bâtiment et sa localisation conditionnent l'octroi des aides. Les quartiers centraux, déterminés par les périmètres **CQD** - Contrats de Quartiers Durables, **EDRLR** - Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation et **ZRU** - Zone de Rénovation Urbaine, bénéficient dans certains cas de primes plus avantageuses.

Les zones **ZICHEE** correspondent aux Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement. Les **ES** - Espaces Structurants sont les voiries plus importantes telles que les avenues et boulevards.

Pour connaître le périmètre dans lequel se situe votre logement, consultez www.brugis.brussels ou contactez-nous.

Votre entrepreneur

Vérifiez que l'entrepreneur est bien inscrit à la BCE - Banque Carrefour des Entreprises, assujéti à la TVA belge et dispose de l'accès à la profession quand il existe.

BCE : <https://kbopub.economie.fgov.be>

Ou équivalent européen : ec.europa.eu/taxation_customs/vies

Votre situation

L'accès et le montant des aides publiques sont fonction des revenus et du statut du demandeur : personne physique ou morale, propriétaire occupant ou bailleur et locataire.

Les revenus pris en compte aux pages suivantes sont les revenus imposables globalement et distinctement repris sur le dernier avertissement extrait de rôle de toutes les personnes mentionnées sur la composition de ménage du demandeur.

Confier la gestion locative d'un bien à une **A.I.S. - Agence Immobilière Sociale**, permet l'accès à davantage de primes et des taux majorés : www.fedais.be

Votre demande

La demande doit être introduite à l'aide du formulaire adéquat. Pour certaines primes, l'accord doit être obtenu avant travaux. À l'exception de la prime énergie, les documents restent valables d'une année à l'autre. Pour la prime énergie, c'est la date de la facture de fin des travaux qui détermine l'année de référence.

Vos paiements

Des preuves vous seront réclamées : effectuez vos paiements par **virement bancaire ou postal**, avec mention de la référence de la facture ou, à défaut, de celle du devis.

Vos travaux et l'urbanisme

Certains travaux de rénovation et d'aménagement intérieur ou extérieur nécessitent un permis d'urbanisme, notamment si :

- l'on modifie l'enveloppe du bâtiment : aspect, matériaux, volume...
- l'on intervient sur sa structure : murs porteurs, planchers, poutres...
- l'on change l'affectation ou le nombre de logements d'un immeuble (transformer une maison unifamiliale en immeuble à appartements ou aménager un grenier par exemple).

Avant d'entreprendre vos travaux, contactez-nous ou consultez www.urbanisme.brussels



Prime à la rénovation de l'habitat

- Pour les immeubles de plus de 30 ans
- Conditions techniques à respecter
- Montant de travaux acceptés de
 - min. 1.250€ par demande
 - max. 35.000€ (+ majorations) en une ou plusieurs demandes
- Demande possible dès signature d'un compromis de vente ou dépôt d'un dossier complet de permis d'urbanisme
- Prévoir un délai d'un mois minimum avant l'accord de la Région et le début des travaux
- Possibilité d'obtenir une avance de 90% de la prime
- Pas de demande unique pour les immeubles à appartements (1 logement = 1 formulaire)
- Les extensions sont subsidiées à concurrence de 25% d'augmentation de la surface initiale du logement

Le montant de la prime est un % sur le montant des travaux acceptés déterminé par la Région (et non sur le coût réel des travaux)

- 80% pour le propriétaire bailleur, personne physique ou morale, avec gestion locative obligatoire par une Agence Immobilière Sociale
- % en fonction des revenus et du périmètre dans lequel se trouve le logement pour le propriétaire occupant, personne physique

	R ≥ 71.565,60€	≥ R ≥ 35.782,80€	≥ R
Hors périmètre	Pas de prime	30%	70%
EDRLR	30%	40%	70%
CQD	40%	50%	70%

R = Revenus diminués de 5.000€ par personne fiscalement à charge et de 5.000€ pour les moins de 35 ans (demandeur et son conjoint)

		Montant des travaux acceptés
Stabilité	• fondations, éléments structurels (poutres, colonnes), maçonneries portantes, voûtes, voussettes, éléments de façade (balcons, loggias)...	130€/m ² spécifique
	• ouverture et fermeture de baies dans les murs porteurs	100€/m ² réalisé
Toiture	• gîtage en bois, hourdis et dalle de béton (chape comprise)	55€/m ² spécifique
	• étanchéité toitures plates et inclinées, démolition souches cheminée si bardeaux de bois, tuiles céramiques, ardoises naturelles, EPDM	80€/m ² réalisé
Humidité	• structure : charpente, pannes, chevrons...	+20€/m ²
	• accessoires : corniches, descentes, lucarnes, fenêtres, cheminées..	65€/m ² réalisé
Mérule	• assèchement des murs en cave, contre terre ou sur terre plein	35% des 2 montants précédents
Ventilation	• traitement (rapport préalable par laboratoire agréé obligatoire)	100€/m ² infesté
Électricité	• système mécanique individuel ⁽¹⁾ , centralisé simple flux ⁽²⁾ ou double flux ⁽³⁾	75€ ⁽¹⁾ 150€ ⁽²⁾ 250€ ⁽³⁾ par pièce ventilée
Gaz	• (rem)placement de l'installation, à l'exclusion du compteur (réception obligatoire)	30€/m ² spécifique
Isolation	• (rem)placement des conduites, à l'exclusion du compteur (réception obligatoire)	500€/logement
Bardage	• thermique : toiture (R isolant ≥ 4 m ² .K/W), planchers et murs (R isolant ≥ 2 m ² .K/W)	20€/m ² réalisé
	• acoustique : murs et planchers séparant 2 logements (selon code des bonnes pratiques)	+5€/m ² si matériaux naturels
Enduits	• sur murs extérieurs (PVC et membranes asphaltes non acceptés)	40€/m ² réalisé
Châssis	• réparation & placement double vitrage dans châssis existants simple vitrage	+ 10-20€/m ² si matériaux naturels
	• châssis neufs en bois exotique d'essence indigène labellisé FSC-PEFC (attestation obligatoire)	300€/m ² réalisé
Chauffage	• réparation de la porte d'entrée à rue	150€/m ² réalisé
	• placement d'une chaudière gaz à condensation ou biomasse + installation de chauffage : radiateurs... (réception obligatoire par organisme de contrôle gaz)	200€/m ² réalisé
Sanitaires	• réparation de la porte d'entrée à rue	200€/m ² réalisé
Chauffe-eau	• réparation de la porte d'entrée à rue	300€/m ² réalisé
Égouts	• réparation de la porte d'entrée à rue	200€/m ² réalisé
Escaliers	• réparation de la porte d'entrée à rue	200€/m ² réalisé
Aménagement logement handicapés	• réparation de la porte d'entrée à rue	200€/m ² réalisé
Acoustique	• réparation de la porte d'entrée à rue	200€/m ² réalisé
Eau de pluie	• réparation de la porte d'entrée à rue	200€/m ² réalisé
Intérieur d'îlots	• réparation de la porte d'entrée à rue	200€/m ² réalisé
Honoraires	• suivi technique des travaux par un architecte	12% du montant total accepté

m² spécifique : surface au sol (du logement) directement concernée par les travaux

Prêt vert bruxellois

- Crédit à la consommation (Crédal) ou hypothécaire (Fonds du Logement – uniquement pour les propriétaires occupants)
- Isolation (toit, murs, sol), vitrage superisolant, ventilation mécanique contrôlée, chaudière gaz à condensation, régulation thermique, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques
- Prêt jusqu'à 25.000€ par an et par logement (en fonction des coûts éligibles des travaux)
- Le montant emprunté détermine
 - la durée de remboursement : max. 10 ans (CREDAL) et 30 ans (FDL)
 - la mensualité : CREDAL max. 250€ (0%) ou 256,38€ (1%), FDL max.70€ (0%) ou 90€ (2%)
- Conditions techniques identiques aux primes énergie et aux certificats verts (panneaux photovoltaïques)
- Crédal : condition de patrimoine immobilier pour le propriétaire qui possède plusieurs logements mais ne fait des travaux que dans celui qu'il occupe

Crédal

	Catégories de revenus			Pas de prêt
	0%	1%		
Isolé	R ≤ 30.000€	≤ R ≤ 48.913€		≤ R
Cohabitants	R ≤ 60.000€	≤ R ≤ 76.086€		≤ R

montants augmentés de 5.435€
par personne à charge reprise sur la composition de ménage (max. 4)

Fonds du Logement

	0%		Max. 2%		Pas de prêt
	R ≤		≤ R ≤		
Isolé	R ≤ 15.000€		≤ R ≤ 48.913€		≤ R
Ménage 1 revenu	R ≤ 15.000€		≤ R ≤ 59.782€		≤ R
Ménage 2 revenus	R ≤ 15.000€		≤ R ≤ 76.086€		≤ R

Prime à l'embellissement des façades

- Pose d'échafaudage
- Nettoyage de la façade par pulvérisation de vapeur saturée, d'eau à basse ou haute pression ou par projection hydropneumatique de granulats
- (Re)mise en peinture de la façade
- Pose d'un hydrofuge ou d'un anti-graffiti (non-permanents)
- Entretien et (re)mise en peinture des châssis, portes et autres éléments en bois et métal
- Réparation de la mouluration des enduits
- Travaux de réparation des balcons et des loggias
- Autres travaux

- Immeubles
 - de plus de 25 ans
 - dont 2/3 des niveaux sont affectés au logement
 - mitoyen au minimum d'un côté
- Uniquement pour les façades à rue ou en recul de max. 8m (12m en ZICHEE)
- Une demande de prime par immeuble pour l'ensemble des travaux
- Montant de travaux acceptés de
 - min. 700€
 - max. 25.000€

Le montant de la prime est un % sur le montant des travaux acceptés déterminé par la Région (attention : montant très inférieur au coût réel des travaux)

- 80% pour les A.I.S. et les asbl « logement »
- % fonction du périmètre dans lequel se trouve l'immeuble : 30% (hors périmètre), 50% (EDRLR, ZICHEE et ES) ou 75% (CQD)
% majoré (55%, 75% ou 85%) pour le plein propriétaire, personne physique, R < 40.000€
R= Revenus diminués de 2.500€ par personne fiscalement à charge et de 2.500€ pour les moins de 35 ans (demandeur et son conjoint)

Subvention petit patrimoine

- Travaux de restauration d'éléments existants + études préalables
 - de la façade : vitraux, sgraffites, carreaux de céramiques, panneaux de mosaïques, balcons, sonnette, boîte aux lettres...
 - de la clôture et des jardinets

- Éléments visibles depuis l'espace public
- Bâtiments non classés

- 50% de la facture ; max. 10.000€ / 5 ans
- 75% de la facture ; max. 15.000€ / 5 ans si
 - revenus < 40.000€ (diminués de 2.500€ par personne à charge)
 - ou immeuble situé en périmètre de contrat de quartier durable
 - ou propriétaires publics

Subvention bâtiment classé

- Travaux de stabilité, protection, entretien, restauration, remplacement et restitution d'éléments dégradés ou disparus
- Études et relevés

- Exclusivement pour les bâtiments classés (Direction du Patrimoine culturel)

- De 40 à 80% de la facture selon le type de travaux, les revenus et la localisation de l'immeuble

Primes Gas.be

Prime pour le remplacement d'un appareil au gaz naturel installé avant 2000 (chaudière, chauffe-eau, convecteur)

- Logement individuel : une demande pour max. 1 chaudière ou 3 appareils de chauffage individuels et 1 chauffe-eau
Logement collectif : une demande pour max. 2 chaudières collectives (en cascades)
- Réception gaz ou chauffagiste CERGA
- Attestation de mise à la casse de l'ancien appareil et soit photo de la plaque signalétique, soit copie de la facture, soit notice d'emploi prouvant l'âge de l'appareil obligatoires

Chaudière :	• Chaudière gaz à condensation, pompe à chaleur au gaz, générateur d'air chaud à condensation, pompe à chaleur hybride au gaz naturel, micro-cogénération au gaz naturel	500€ jusqu'à 70kW + 5€/kW supplémentaire (max. 2.500€)
Chauffe-eau :	• Appareil de production d'eau chaude sanitaire instantanée ou à accumulation au gaz naturel	200€/appareil
Convecteur :	• Appareil de chauffage individuel (poêle, convecteur ou foyer intégré au gaz)	150€/appareil

Prime pour la rénovation ou l'installation de cheminées collectives pour y raccorder des chaudières gaz à condensation

- Uniquement 300€/chaudière raccordée
(max. 15.000€/immeuble)
- pour le raccordement des chaudières gaz individuelles à condensation
(pas d'application si passage d'une chaudière collective à des chaudières individuelles)
- pour les ACP avec n° d'entreprise

Autres incitants

Certificats verts / panneaux solaires photovoltaïques

- 3 CV par 1000 kWh produits pour une installation individuelle de moins de 5 kWc (2,5 à partir de juin/juillet 2020)
- Le nombre de CV est garanti pendant 10 ans
- Le prix du CV est variable
- Compensation partielle (seuls les coûts de réseaux sont facturés sur l'électricité injectée dans le réseau et consommée ultérieurement)

TVA à 6% pour travaux

- Pour les habitations occupées depuis au moins 10 ans

Primes communales

- Certaines communes octroient des incitants complémentaires ou spécifiques à demander avant ou après travaux
- Plus d'informations :** service prime, urbanisme ou environnement de la commune où est situé le bien

Primes sol

Etude et traitement des sols pollués

- Pour les personnes physiques et les PME
- En cas de pollution orpheline (non causée par le propriétaire ou l'exploitant actuel) ou in fine d'absence de pollution
- Uniquement pour les études réalisées par un expert en pollution de sol et pour des travaux réalisés par un entrepreneur en assainissement du sol, agréés par la Région de Bruxelles-Capitale
- Etudes remboursées à 100% (avec maxima) : reconnaissance de l'état du sol, étude détaillée, étude de risque, évaluation simplifiée des risques, projet de gestion du risque, projet d'assainissement et évaluation finale
- Traitement remboursé à :
 - 80% (max. 90.000€) pour les personnes physiques
 - 70% (max. 60.000€) pour les PME
 - + 10% pour les terrains en ZRU
 - + 10% si travaux d'assainissement

Primes énergie

- Possibilité d'une promesse avant travaux si la prime estimée dépasse 30.000€
- Un formulaire administratif par demande, accompagné d'une attestation technique de l'entrepreneur par type de travaux
- **Max. 12 mois après la dernière facture**
- Min. 50€/demande & max. 200.000€ de primes cumulées/bâtiment/an
- Primes majorées de 10% si habitation située en périmètre EDRLR ou ZRU (sauf prime C8)

R = primes réservées aux immeubles de plus de 10 ans y compris les extensions. Pour travaux non soumis à permis d'urbanisme ou soumis à permis si « rénovation PEB simple ou lourde » (« assimilé à du neuf » non subsidié)

N&R = pour tous les immeubles, neufs et existants

Catégories de revenus

	A	B	C
Isolé	R ≥ 71.565,60€	≥ R ≥ 35.782,80€	≥ R
Cohabitants	R ≥ 86.565,60€	≥ R ≥ 50.782,80€	≥ R

R = Revenus diminués de 5.000€ par personne à charge et de 5.000€ pour les moins de 35 ans (demandeur et son conjoint)

Personne morale : **catégorie A**

Assimilés catégorie C : AIS ; SISP ; association des copropriétaires ; bailleur avec A.I.S. ; bailleur avec bail enregistré de min. 3 ans et au moins 1 demande de prime portant sur 1 des 3 premières recommandations du certificat PEB

A. Études & audits

A1	Audit énergétique	R	→ Max. 50% de la facture	400€/logement individuel
	Audit éclairage (parties communes du bâtiment)	R		3000€/immeuble collectif
	Etude de faisabilité technico-économique (installations communes de logements collectifs)	N&R		

B. Isolation et ventilation

			A	B	C	
B1	Isolation toiture	R	→ R isolant ≥ 4 m ² .K/W	20€/m ²	30€/m ²	40€/m ² de toit isolé + 10€/m ² si matériau isolant naturel
B2	Isolation des murs : • par l'intérieur • par l'extérieur • en coulisse	R	→ Max 50% de la facture → R isolant ≥ 2 m ² .K/W → R isolant ≥ 3,5 m ² .K/W → R isolant ≥ 1 m ² .K/W	20€/m ² 55€/m ² 8€/m ²	25€/m ² 65€/m ² 10€/m ²	30€/m ² de mur isolé 75€/m ² 12€/m ² + 10€/m ² si matériau isolant naturel
B3	Isolation des sols : • dalle de sol • plafond de cave ou vide ventilé	R	→ R isolant ≥ 2 m ² .K/W → R isolant ≥ 3,5 m ² .K/W	20€/m ² 20€/m ²	25€/m ² 25€/m ²	30€/m ² 30€/m ² + 10€/m ² si matériau isolant naturel
B4	Vitrage isolant : • dans châssis existant(s) • avec nouveau(x) châssis dans baie existante	R	→ U vitrage ≤ 1.2 W/m ² .K → U vitrage ≤ 1.1 et Uw ≤ 1.8 W/m ² .K	10€/m ² 10€/m ²	15€/m ² 15€/m ²	20€/m ² de vitrage 20€/m ² de fenêtre
B5	Ventilation mécanique centralisée avec régulation : • Système C • Système D	R	→ Max. 50% de la facture → Syst. D avec récupérateur de chaleur et rendement ≥ 75%	1.250€ 2.500€	1.500€ 3.000€	1.750€/logement 3.500€/logement

C. Chaleur

			A	B	C	
C1	Chaudière, générateur d'air chaud et aérotherme au gaz à condensation avec puissance modulante et marquage CE	R	→ Réception gaz ou chauffagiste CERGA → Chaudières : réception PEB → Rendements minimaux exigés (chaudières ≤ 70kW : Classe A)	700€	800€	1200€ jusqu'à 40 kW + 5€/kW supplémentaire
	Bonus tubage cheminée individuelle		→ Max. 10 mètres	50€	60€	70€/mètre
C3	Vannes thermostatiques	R		10€	20€	30€/vanne
	Thermostat ou optimiseur			25€	50€	100€/thermostat
C6	Cheminée immeuble collectif - installation ou rénovation (pas d'application si passage d'une chaudière collective à des chaudières individuelles)	R	→ Uniquement pour le raccord de chaudières individuelles → Dimensionnement selon NBN EN 13384-2	30%	35%	40% de la facture
C8	Contrôle périodique PEB	R	→ Uniquement pour les appareils individuels → Max. 1 chauffe-eau et 1 chaudière par logement → Condition liée au demandeur	Pas de prime	Pas de prime	100€/appareil
C4	Pompe à chaleur – chauffage ou combiné, non réversible (eau/eau – saumure/eau – air/eau)	N&R	→ Max. 50% de la facture → Conditions liées	4.250€	4.500€	4.750€/unité de logement
C5	Pompe à chaleur – eau chaude sanitaire (air/eau)	N&R	• à l'installateur • à la performance • aux équipements	1.400€	1.500€	1.600€/unité de logement
C7	Chauffe-eau solaire thermique	N&R		2.500€	3.000€	3.500€ jusqu'à 4m ² + 200€/m ² supplémentaire

Réduction des droits d'enregistrement

Pas de perception des droits d'enregistrement pour l'achat d'un logement existant sur 175.000€. Soit une ristourne de 21.875€ sur les frais d'acte

- Achat d'un logement par une ou plusieurs personnes dans sa totalité et en pleine propriété
- Prix de vente max. 500.000€

- Résidence principale (dans les 2 ans de la date d'enregistrement de l'acte) pendant au moins 5 ans
- Exclusivement pour les personnes physiques qui ne possèdent pas d'autres logements en pleine propriété et dans leur totalité à la signature de l'acte d'achat

Crédit hypothécaire du fonds du logement

Crédit hypothécaire destiné à l'achat (+ travaux) ou à la construction d'une habitation

- Taux d'intérêt (adapté tous les 5 ans) de 1,7% à 3,5% selon les revenus, la situation familiale et l'âge du demandeur
- Revenus imposables max. de 48.913€ (isolé), 59.782€ (ménage avec 1 revenu) et 76.086€ (ménage avec 2 revenus), majorés de 5.435€ / personne à charge (max. 4)

- Durée de remboursement max. 30 ans (et totalement remboursé avant l'âge de 70 ans)
- La taille du ménage détermine les valeurs maximales du crédit et du prix d'achat de l'habitation

Achat d'un logement citydev.brussels

Réduction de 30% du prix d'achat

- Être inscrit dans le registre chronologique de citydev.brussels
- Établir sa résidence principale pendant 20 ans dans le logement
- Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'une autre habitation en Belgique (ou l'avoir revendue dans les 6 mois suivant l'achat)

- Revenus imposables max. 64.688,70€, majorés de 6.036,99€ pour 1 personne à charge et de 3.019,18€ par personne supplémentaire. Revenus d'un couple = la totalité du revenu le plus élevé et la moitié de l'autre



ACOUSTIQUE



BÂTIMENT DURABLE



ÉNERGIE



LOGEMENT



PATRIMOINE



RÉNOVATION



URBANISME



Guichet d'information gratuit :

place Quetelet 7
1210 Bruxelles

du mardi au vendredi de 10h à 17h,
le samedi (hors congés scolaires) de 14h à 17h

Permanence téléphonique :

1810 du mardi au vendredi
de 10h à 12h et de 14h à 16h

Vos questions par courriel :

info@homegrade.brussels

www.homegrade.brussels



Publications

www.homegrade.brussels



Facebook

@homegrade.brussels



**Répertoire des métiers
du patrimoine architectural**

www.patrimoine-metiers.be

