



**BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES**

*VADE-MECUM CONCERNANT LA DEMANDE DE  
SUBVENTIONS POUR LES TRAVAUX DE CONSERVATION À  
UN BIEN CLASSÉ*

**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mai 2014 (MB du 26/8/2014)**

**Arrêté ministériel établissant le modèle du formulaire de demande de subventions en application de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mai 2014 fixant les conditions d'octroi d'une subvention pour les travaux de conservation à un bien classé (MB du 9/9/2014)**

***Info Contact :***

***Direction des Monuments et Sites***

***Bruxelles Développement Urbain***

***Tel : 02/204.27.20      E-mail : [restauration@sprb.irisnet.be](mailto:restauration@sprb.irisnet.be)***

## CONTENTS

APERÇU GÉNÉRAL DES CONDITIONS D'OCTROI .....	3
CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE .....	3
<b>INTRODUIRE UNE DEMANDE .....</b>	<b>3</b>
Contact et renseignement .....	3
<b>Qui peut bénéficier des subventions ? .....</b>	<b>4</b>
en tant que bénéficiaire public : .....	4
en tant que bénéficiaire privé : .....	5
<b>Pour quels biens et quels travaux ? .....</b>	<b>5</b>
Biens classés .....	5
Type de travaux .....	5
Description et estimation des études, actes ou travaux .....	6
<b>DÉTERMINATION DU MONTANT DES SUBVENTIONS.....</b>	<b>7</b>
<b>LES OBLIGATIONS A CHARGE DU BÉNÉFICIAIRE.....</b>	<b>9</b>
<b>Avant le début des études, actes ou travaux, .....</b>	<b>9</b>
<b>Pendant l'exécution des études, actes ou travaux.....</b>	<b>10</b>
<b>Avant le paiement des subventions .....</b>	<b>10</b>
<b>Après le paiement des sUbventions .....</b>	<b>10</b>
<b>PAIEMENT .....</b>	<b>10</b>
<b>RESTITUTIONS .....</b>	<b>11</b>

## APERÇU GÉNÉRAL DES CONDITIONS D'OCTROI

Les subventions sont accordées pour les travaux d'entretien et de restauration nécessaires à la bonne conservation du bien classé, en ce compris les études préalables nécessaires à la réalisation de ces travaux. Ne sont pas pris en compte les actes et travaux qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ou qui portent sur les parties non-classées.

Pour bénéficier des subventions, il faut être propriétaire ou titulaire d'un droit réel (usufruit, emphytéose ou superficie) ; les locataires ou titulaires d'un droit de concession domaniale peuvent également être bénéficiaires pour autant que le bailleur ou le concédant ait aussi la qualité de bénéficiaire au sens de l'arrêté.

Les subventions sont accordées aux bénéficiaires privés (personnes physiques et morales) et aux bénéficiaires publics limitativement énumérés dans l'arrêté.

Le montant de la subvention est accordé dans les limites des crédits budgétaires et calculé par l'autorité subsidiaire en ayant égard à différents critères : l'utilité des actes et travaux entrepris ou techniques choisis au regard de l'objectif de conservation du patrimoine, le montant repris dans l'estimation, les différents devis ou offres, les prix habituellement pratiqués pour ce type d'actes et travaux, la cause ou l'origine de la nécessité des actes et travaux envisagés, et notamment, lorsqu'ils sont la conséquence de la négligence du bénéficiaire.

Aucune subvention ne sera accordée lorsque les travaux ont été rendus nécessaires par suite d'une infraction (en ce compris le non-maintien en bon état), sauf circonstances exceptionnelles dûment motivées ; le montant pourra être limité.

Les taux appliqués sont de 80% des montants admis à la subvention pour les bénéficiaires publics et de 40 % pour les bénéficiaires privés ; pour ces derniers des majorations sont possibles en fonction de différents critères, dont les revenus, la situation du bien ou le type de travaux. Les études préalables sont toujours subventionnées à 80 %.

Le bénéficiaire doit se soumettre à certaines obligations, avant, pendant et après les travaux.

Le paiement ne sera effectué qu'après vérification de la bonne exécution des travaux concernés et réception par l'administration des factures et preuves de paiement.

## CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE

### INTRODUIRE UNE DEMANDE

Les demandes doivent être introduites au moyen du **formulaire** par dépôt d'un dossier à la Direction des Monuments et Sites ou par envoi postal :

Direction des Monuments et des Sites  
Bruxelles Développement urbain  
C.C.N. - rue du Progrès 80/1 (7<sup>e</sup> étage)  
1035 BRUXELLES

Les demandes pourront bientôt être introduites en ligne via Irisbox.

**CONTACT ET RENSEIGNEMENT** : [restauration@sprb.irisnet.be](mailto:restauration@sprb.irisnet.be) ou 02/204.27.20 (secrétariat)

## QUI PEUT BÉNÉFICIER DES SUBVENTIONS ?

- **les propriétaires ou titulaires d'un droit d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie sur le bien classé**

Le demandeur peut également être copropriétaire.

Dans le cas de travaux effectués aux parties communes d'un bien divisé en appartements (ou autre), la demande peut être introduite par l'association des copropriétaires ou syndic.

- **Les locataires ou titulaires d'un droit de concession domaniale**

Pour pouvoir bénéficier des subventions en tant que locataire ou titulaire d'une concession domaniale, il faut que le propriétaire ou le pouvoir concédant soit lui-même considéré comme bénéficiaire potentiel au sens de l'arrêté.

*(par exemple, si le propriétaire ou le concédant est une autorité fédérale ou une institution internationale, son locataire ou concessionnaire ne pourra prétendre aux subventions).*

Il est possible que tant le propriétaire que le locataire (ou concédant) introduisent chacun une demande de subvention, dans la mesure où ces demandes ne portent pas sur les mêmes travaux ou postes de travaux.

*(par exemple, travaux de gros-œuvre assurés par le propriétaire et travaux de finition ou d'entretien pris en charge par le locataire).*

### Documents à joindre :

- une **attestation de propriété ou de droit réel** (usufruit, emphytéose ou superficie)  
*soit* copie de l'acte authentique  
*soit* certificat du Receveur de l'Enregistrement et des Domaines ou extrait de matrice cadastrale  
*soit* attestation délivrée par le notaire
- pour les locataires ou concessionnaires domaniaux, la copie ou preuve du contrat de bail ou de concession domaniale.

### EN TANT QUE BÉNÉFICIAIRE PUBLIC :

Les **bénéficiaires publics** sont limitativement énumérés :

- les communes et CPAS
- les sociétés immobilières de service public (SISP)
- les fabriques d'église ou assimilé (institutions ou associations chargées de la gestion du temporel des cultes)
- les établissements chargés de la gestion des intérêts matériels et financiers des communautés philosophiques non confessionnelles reconnues (*le Centre d'action laïque ou UVVV*)
- les institutions de l'enseignement organisé ou subventionné par les pouvoirs publics
- les personnes morales de droit public dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale

## EN TANT QUE BÉNÉFICIAIRE PRIVÉ :

Les **bénéficiaires privés** sont les personnes physiques ou morales de droit privé.

## POUR QUELS BIENS ET QUELS TRAVAUX ?

### BIENS CLASSÉS

Les subventions concernent exclusivement les biens (bâtiments ou sites) classés définitivement et, en cas de classement partiel, les seules parties ou éléments classés. Ne sont pas couverts les travaux aux biens inscrits sur la liste de sauvegarde ou en cours de procédure de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde.

### TYPE DE TRAVAUX

Seuls les travaux qui apparaissent nécessaires à la conservation des éléments classés sont pris en compte.

Ne sont pas pris en compte les actes et travaux qui ne sont pas utiles par rapport à l'intérêt patrimonial et/ou les travaux sur les parties non-classées. Les aménagements contemporains et/ou d'amélioration de confort (électricité, PEB, etc ...) ne sont pas subventionnés ; seuls certains surcoûts liés aux mesures particulières liées à la préservation des éléments patrimoniaux peuvent être pris en compte.

Peuvent être admis à la subvention :

1. les études historiques ou techniques, les relevés et investigations nécessaires à la réalisation des travaux subventionnés, en ce compris les installations, démontages et sondages qui sont directement liées à ces études, relevés et investigations ;
2. les installations nécessaires à la réalisation des travaux couverts par la subvention ;
3. la dépose ou le démontage, la pose ou le remontage d'éléments du bien protégé en vue de permettre la restauration de ces éléments ;
4. la protection provisoire du bien contre les intempéries ou détériorations ;
5. les actes et travaux visant la stabilité du bien, tels que l'étayage, l'étaçonnement, le renforcement ou la consolidation ;
6. l'entretien, la restauration ou le remplacement des composants du bien (gros-œuvre, parachèvement, revêtements, éléments ornementaux et décoratifs, de végétation, d'ouvrages d'art et de berges) ;
7. le traitement, la consolidation, la protection ou l'ajout d'éléments visant l'amélioration des performances techniques du bien (durcissement, hydrofugation, protection contre les attaques fongiques et xylophagiques ou prise de mesures contre les salissures) ;
8. l'entretien, le remplacement ou l'installation des équipements nécessaires à l'accessibilité en vue de l'entretien et de la protection (passerelles, escaliers de comble, échelles, lanterneaux) ;
9. les actes et travaux relatifs aux mesures particulières qui doivent être prises pour la conservation du bien classé lors du remplacement ou de la pose d'installations techniques, ou dans le cadre des interventions d'amélioration des performances énergétiques ;
10. les actes, travaux ou installations nécessités par des exigences particulières de conservation qui auraient été prescrites;
11. la reconstruction d'éléments de valeur patrimoniale disparus destinée à combler une lacune importante et dont la conception est basée sur des références matérielles ou historiques ;
12. l'enlèvement ou la dissimulation d'ajouts inopportuns n'ayant pas justifié la mesure de protection et ne participant pas à l'intérêt patrimonial du bien protégé, en vue de sa mise en valeur.

## DESCRIPTION ET ESTIMATION DES ÉTUDES, ACTES OU TRAVAUX

Les études, actes ou travaux doivent être décrits et estimés de manière précise :

- lorsque la commande doit être faite par procédure de marché public, il faut fournir :
  - le **cahier spécial des charges** et le **métré estimatif**
  - l'offre retenue et le **rapport d'analyse des offres**, lorsque le marché a déjà été attribué
- lorsqu'il n'y a pas de procédure de marché public :
  - au moins **trois devis** d'entrepreneurs ou bureaux d'études distincts, détaillés et fournissant un prix pour chaque poste du métré
  - **un seul devis** suffit lorsque le montant estimé des actes et travaux d'un même dossier est inférieur à 30.000 euros HTVA, ou inférieur à 8.500 euros HTVA lorsqu'il s'agit d'études.

Dans certains cas, les demandes ne comportant pas trois devis pourront être acceptées lorsqu'elles sont motivées par les **circonstances particulières** suivantes :

- en cas **d'urgence impérieuse** résultant d'évènements imprévisibles ne permettant pas, vu les délais, de consulter plus d'un entrepreneur (*par exemple, tempête, orage ou autre catastrophe naturelle*) ;
  - la **spécificité technique ou artistique** des études ou travaux qui impose de confier le travail à un entrepreneur ou prestataire déterminé ;
  - pour des **travaux ou études complémentaires** à ceux qui ont déjà fait l'objet d'une précédente demande de subvention et qui ne peuvent être exécutés par un autre entrepreneur ou prestataire sans inconvénient majeur.
- lorsqu'un permis d'urbanisme n'est pas exigé, il faut ajouter :  
(*quand il y a une demande de permis, ces documents sont joints à la demande de permis*)
    - une **description de l'état physique du bien** relevant du patrimoine immobilier **et des désordres constatés**, lorsque la demande vise à y remédier, accompagné d'un **reportage photographique significatif** ;
    - un **plan d'exécution indiquant la localisation et l'emprise exacte de chaque catégorie de travaux** lorsque l'échelle du plan de réalisation n'est pas assez précise pour ce faire ;
    - une **description précise des actes et travaux et des techniques prévues** :
      - chaque catégorie de travaux et au sein de chaque catégorie de travaux, chaque poste, doit être décrit et repris sous un numéro d'ordre distinct ;
      - chaque poste doit être décrit avec la plus grande précision possible en ce qui concerne:
        - 1) la **nature des matériaux** mis en œuvre ;
        - 2) les **techniques utilisées** ;
        - 3) les **quantités de matériaux** mises en œuvre : les quantités de matériaux à mettre en œuvre doivent être déterminées avec exactitude. Des quantités présumées pourront être indiquées seulement si leur détermination précise dépend de l'exécution préalable de travaux importants.

#### Documents à joindre :

Procédure de marché public :

- le **cahier spécial des charges\*** et le **métré estimatif**  
( + l'**offre retenue** et le **rapport d'analyse des offres**, lorsque le marché a déjà été attribué)

*\*dans la mesure où les descriptions techniques se trouvent déjà dans le dossier de permis d'urbanisme, ce document n'est pas nécessaire.*

OU

Sans procédure de marché public :

- **devis détaillés** et fournissant un **prix pour chaque poste** du métré (*en principe, 3 devis d'entrepreneurs ou bureaux d'études distincts, sauf cas particuliers décrits ci-dessus*)

*ET (lorsqu'un permis d'urbanisme n'est pas exigé)*

- une **description de l'état physique** du bien et des **désordres constatés**, lorsque la demande vise à y remédier, accompagné d'un **reportage photographique significatif**
- un **plan d'exécution indiquant la localisation et l'emprise exacte de chaque catégorie de travaux** lorsque l'échelle du plan de réalisation n'est pas assez précise pour ce faire
- une **description précise** des actes et travaux et des **techniques prévues** (*voir détails ci-dessus*)

## DÉTERMINATION DU MONTANT DES SUBVENTIONS

Le montant maximum provisoire est fixé sur base de l'estimation des coûts des postes admis à la subvention ; les honoraires d'architecte, de coordinateur de sécurité et d'ingénieur relatifs à ces travaux y sont inclus.

Le montant de la TVA est pris en compte lorsqu'elle reste à charge du bénéficiaire.

Les sociétés demanderesse doivent mentionner leur régime TVA.

Le cas échéant, il faut préciser la partie de la TVA récupérée.

#### Documents à joindre :

- une attestation de l'administration de la TVA relative au statut et au régime TVA du bénéficiaire
- ou une déclaration sur l'honneur de non-assujettissement à la TVA.

Le montant est calculé par l'autorité subsidiaire en ayant égard à un ou plusieurs des critères suivants :

- les montants repris dans l'estimation, les différents devis ou offres ;
- les prix habituellement pratiqués pour ce type d'actes et travaux ;
- l'utilité des actes et travaux entrepris ou techniques choisis au regard de l'objectif de conservation de patrimoine ;
- la cause ou l'origine de la nécessité des actes et travaux envisagés, et notamment, lorsqu'ils sont la conséquence de la négligence du bénéficiaire.

En principe aucune subvention ne sera accordée pour les travaux qui ont été rendus nécessaires par suite d'une infraction, en ce compris le non-maintien en bon état. Seules des circonstances exceptionnelles dûment motivées pourront amener l'autorité à accorder une subvention dont le montant pourra toutefois être limité.

Les taux appliqués varient en fonction de différents critères :

- Pour les bénéficiaires publics : **80%** des montants admis à la subvention.
- Pour les bénéficiaires privés : le taux de base est de **40 %** des montants admis à la subvention, avec des possibilités de majoration dans les cas suivants :
  - Dans les **périmètres de revitalisation urbaine** en vigueur (« contrats de quartier ») -> **65 %**

*- le périmètre de revitalisation urbain est l'espace géographique situé à l'intérieur du périmètre de revitalisation urbaine du plan régional de développement et régi par un programme de revitalisation approuvé par le Gouvernement, en application de l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 28 janvier 2010.*

- Pour les personnes physiques dont **les revenus** (imposition globale) sont **inférieurs à 40.000 euros** (+ 2.500 euros par personne à charge) et occupant le bien personnellement
  - **40% + 25 % (-> 65%)**
  - **65% + 15% (-> 80%)** dans les périmètres de revitalisation urbaine ;

- *les revenus à prendre en compte sont les revenus imposables globalement du bénéficiaire et, le cas échéant de son conjoint ou de toute personne avec qui il cohabite, en y ajoutant le cas échéant les revenus imposables distinctement et/ou les revenus des personnes visées à l'article 4 du Code des Impôts sur les Revenus 1992 qui ne sont pas assujetties à l'impôt des personnes physiques en Belgique.*
- *Les revenus pris en compte sont ceux de la dernière année pour laquelle un avertissement extrait de rôle est disponible auprès du Service public fédéral Finances à la date d'introduction de la demande de subvention.*

**Documents à joindre** : *uniquement pour le demandeur de la prime majorée*

- une **composition de ménage** du bénéficiaire délivrée par l'administration communale du lieu de résidence depuis moins de trois mois

- copie du **dernier avertissement - extrait de rôle** du service des contributions

(pour les personnes qui n'ont pas été imposées par l'Etat belge l'année imposable concernée, il est possible de remettre :

*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).

- Pour les **études, relevés et investigations** -> **80 %** (moyennant cession des droits d'utilisation et de communication – voir ci-dessous, les obligations **à charge** du bénéficiaire)
- Pour les **musées** accessibles au public toute l'année -> **80 %**

Pour l'application de l'arrêté, le « musée » y est défini à l'art. 1<sup>er</sup>, 11° :  
« musée ou institution muséale, à savoir institution permanente, sans but lucratif, au service de la société et de son développement, ouverte au public et qui exerce l'ensemble ou au moins deux des fonctions muséales suivantes :  
- l'acquisition,  
- la conservation et la préservation,  
- la recherche ou  
- la diffusion des témoins matériels et immatériels de l'homme et de son environnement. »

- pour les **immeubles profondément dégradés et inexploités** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 (*preuve à charge du demandeur*) -> **80 %**

La Région peut exiger l'accessibilité du bien à certaines conditions (voir ci-dessous, les obligations du bénéficiaire) ;

- Pour les **reconstructions** d'éléments disparus de valeur patrimoniale, possibilité pour l'autorité d'accorder **80%** et d'exiger également l'accessibilité du bien.

L'autorité a la possibilité d'accorder, par une décision spécialement motivée, au bénéficiaire privé un taux de 80 % des dépenses admissibles à la subvention pour ces travaux de reconstruction après évaluation, notamment, de leur pertinence, plus-value patrimoniale, ou le surcoût important de ces travaux. Elle peut aussi exiger du bénéficiaire qu'il s'engage à rendre accessible au public le bien ou les parties du bien concerné.

Cette évaluation peut être sollicitée avant l'introduction de la demande de subvention auprès de l'administration.

Sont visées les reconstructions d'éléments de valeur patrimoniale disparus destinée à combler une lacune importante et dont la conception est basée sur des références matérielles ou historiques (voir l'article 3, 11°)

**ATTENTION : sauf dérogation exceptionnelle accordée par le Gouvernement, les subventions octroyées aux bénéficiaires privés ne peuvent dépasser un montant total de 500.000 euros par période de 5 ans.**

**Les demandes de dérogation motivées peuvent être adressées à l'administration.**

## LES OBLIGATIONS A CHARGE DU BÉNÉFICIAIRE

- **La demande de subvention doit être introduite avant le début des travaux ou des études.**

En outre, les bénéficiaires doivent respecter les obligations suivantes :

### AVANT LE DÉBUT DES ÉTUDES, ACTES OU TRAVAUX,

- avoir obtenu un permis d'urbanisme lorsqu'il est nécessaire et avoir souscrit les assurances utiles (assurance incendie et assurance chantier) ;
- permettre à l'administration de consulter les différentes offres du marché public lorsqu'elle le demande, et consentir aux visites de ses agents ;

- notifier à l'administration la date de commencement des travaux ;
- garantir la cession des droits d'utilisation et de communication des études préalables (*en tant que commanditaire des études, le bénéficiaire doit veiller à obtenir cet engagement lors de la commande des études*) ;
- s'engager, par convention, à rendre le bien accessible au public dans les cas prévus et aux conditions fixées : il s'agit des mêmes conditions que celles prévues en cas de demande d'exonération du précompte immobilier, à savoir, garantir l'accès lors des deux Journées du Patrimoine annuelles.

#### PENDANT L'EXÉCUTION DES ÉTUDES, ACTES OU TRAVAUX

- Faire exécuter les travaux dans les règles de l'art et conformément aux autorisations, et remettre les états d'avancement.
- Consentir aux visites des membres de l'administration en vue de contrôler l'exécution correcte des actes et travaux, ainsi que la vérification des comptes et états d'avancement.
- Consentir à la pose de panneaux informatifs concernant l'intervention régionale.

#### AVANT LE PAIEMENT DES SUBVENTIONS

- Transmettre à l'administration les factures et preuves de paiement et tous les éléments permettant leur vérification.
- Remettre un rapport de restauration sous forme digitale comprenant, le cas échéant, des plans *as built* , un récapitulatif des interventions les plus importantes, les fiches techniques, les études et essais exécutés lors du chantier et les éventuelles modifications importantes par rapport à la situation avant chantier ainsi qu'un reportage photographique, avant, pendant et après les actes et travaux.
- Déclarer les autres fonds publics obtenus et les demandes introduites.

#### APRÈS LE PAIEMENT DES SUBVENTIONS

Informez l'administration de certains changements de situation (vente ou cession des droits sur le bien, cessation de l'occupation personnelle, autres primes reçues, ...).

#### PAIEMENT

La subvention sera payée au bénéficiaire, après réception par l'administration des factures accompagnées des preuves de paiement et des états d'avancement, et après que l'administration ait constaté que les travaux ont été exécutés dans les règles de l'art et conformément aux autorisations obtenues.

Le montant liquidé peut dès lors être différent du montant provisoirement accordé, il ne pourra néanmoins jamais le dépasser.

A titre exceptionnel, et moyennant requête dûment motivée du bénéficiaire, la première moitié du montant de la subvention peut être payée à titre d'avance ; le solde ne sera payé qu'après la fin des travaux, après remise

des factures avec les preuves de paiement et après vérification que les travaux sont conformes aux autorisations et exécutés dans les règles de l'art.

## RESTITUTIONS

Des restitutions totales ou partielles peuvent être exigées dans certains cas :

- Restitution de la **majoration accordée en cas de revenus inférieurs à 40.000 euros**, si le bénéficiaire n'occupe plus le bien personnellement dans les cinq ans suivant le paiement de la subvention.
- Restitution à concurrence de la **plus-value en cas de revente dans les 5 ans** suivant le paiement de la subvention.
- Restitution des **primes à la Rénovation de l'habitat ou à l'embellissement de façades** (octroyées par la Direction du Logement) qu'il aurait perçues alors qu'il a déclaré renoncer à leur bénéfice.