

Mettre un bien immobilier en location
à **Bruxelles autrement**
avec les **Agences**
Immobilières Sociales



Brochure à l'attention des **propriétaires**
et des professionnels de l'immobilier



**Fédération des Agences
Immobilières Sociales
de la région bruxelloise
FEDAIS**

Avec l'aide de la Région
de Bruxelles-Capitale

Mettre un bien immobilier en location à **Bruxelles autrement** avec les **Agences Immobilières Sociales**

SÉCURITÉ | FACILITÉ | CONSEIL | GESTION

Les **Agences Immobilières Sociales** (AIS) sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998. Néanmoins, certaines de ces asbl existent depuis plus de 20 ans !

Les **AIS** ont pour objectif de socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois en réalisant une médiation entre le propriétaire et le locataire dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion.

Edité par la Fédération des Agences Immobilières
Sociales de la région bruxelloise – FEDAIS. Novembre 2009.





Louer *autrement*

Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location à Bruxelles, les **Agences Immobilières Sociales** sont des partenaires idéaux.

Grâce à l'aide de la Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les **AIS** assurent actuellement la gestion de plus de 2000 logements qu'elles mettent à la disposition de personnes à revenus modestes.

De plus, les **AIS** ouvrent le droit au propriétaire aux aides à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale. Elles peuvent aussi conseiller et accompagner le propriétaire dans ses travaux de rénovation.



Avec toutes les garanties

- Le loyer est **toujours payé** au propriétaire, que le locataire ait payé ou non son loyer, que le logement soit ou non occupé
- Le logement est entretenu «**en bon père de famille**». L' **AIS** couvre en cours et en fin de contrat les dégâts locatifs, l'usure normale et la vétusté restant à charge du propriétaire.
- Les primes des contrats **d'assurance incendie** sont payées à temps !

Gestion locative sur mesure et sans souci



Les **Agences Immobilières Sociales** offrent une **gestion locative** sans risque, dans le cadre d'un mandat de gestion, d'une location avec accord de sous-location ou d'un bail emphytéotique. Ce service est idéal pour les personnes qui n'ont pas le temps d'assurer la gestion locative de leur bien ou qui vivent en dehors de Bruxelles ou à l'étranger.

L'**AIS** se charge

- du **choix du locataire** et de la conclusion du bail
- de la **perception du loyer**
- de la **supervision des travaux éventuels** de réparation et d'entretien à charge du locataire (petits travaux de remise en état du logement, entretien des différents équipements : chaudière, ascenseur, chauffe-eau, boiler...) ou à charge du propriétaire
- du **suivi du locataire** si nécessaire



A quelles conditions ?

Pour bénéficier des services et garanties offerts par les **Agences Immobilières Sociales**, le propriétaire doit :

- fournir un logement répondant aux normes minimales de salubrité établies par la Région de Bruxelles-Capitale
- accepter la définition d'un loyer inférieur au prix du marché
- confier son bien en gestion ou en location à une Agence Immobilière Sociale dans le cadre d'un mandat de gestion ou d'un contrat de bail d'une durée minimale de 3 ans.



Rénovation

En cas de **travaux importants de rénovation**, l'**AIS** confère au propriétaire le droit au bénéfice d'une aide à la rénovation octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale.



L'**aide à la rénovation** s'applique uniquement aux habitations âgées de plus de 30 ans. Le propriétaire doit avoir établi avec une **Agence Immobilière Sociale (AIS)** un contrat de bail ou un mandat de gestion d'une durée minimale de 9 ans après travaux. Le montant maximum de l'aide varie en fonction du type de travaux envisagés.

Pour en savoir plus, consultez les **AIS** (voir carnet d'adresses en page 8).

www.fedais.be



Quel bien confier à une AIS ?

Le parc de logements mis en location par les AIS est très diversifié. Il compte **plus de 2000 maisons, appartements ou studios** de tous styles et de toutes époques (des maisons anciennes, comme par exemple des immeubles classés, mais aussi des constructions récentes).



↑ Dans quel quartier ?

Les AIS gèrent des biens situés dans tous les quartiers de la **Région de Bruxelles-Capitale** : des quartiers du centre ville ou des quartiers de la périphérie, des quartiers d'affaires, comme le quartier européen ou des quartiers résidentiels.

Dans quel état ?

Le bien loué doit être doté au minimum d'un équipement de base fonctionnel. Certains intérieurs sont sobres, d'autres sont coquets. Les **AIS** peuvent, à la demande du propriétaire, assurer la **supervision des travaux éventuels** de réparation et d'entretien à sa charge (remplacement d'équipements vétustes, interventions sur toitures, etc.). Le logement est remis en état en fin de mandat ou de bail (compte tenu de l'usure locative normale).



A quel prix ?

Le loyer fixé dans le contrat de location doit être inférieur au prix du marché. En échange, les **AIS** garantissent aux propriétaires la sécurité et la tranquillité. Le bien est ensuite donné en location à une personne, à un couple ou à une famille à revenus modestes.

Ce système de gestion est comparable à une formule de **placement à long terme et sans risque**. De plus, certaines communes offrent une prime correspondant à une part du précompte immobilier du bien loué à une **AIS**.



Contactez votre AIS

**Liste des AIS membres de la FEDAIS
agrées par la Région de Bruxelles-Capitale :**

**La liste de toutes nos AIS membres sont
sur le site Internet de la FEDAIS :**

www.fedais.be/fr/contact.html