



*Mettre un bien immobilier en location
avec les Agences Immobilières Sociales
(AIS)*

AVEC L'AIDE DE LA



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE



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 30 ans !

Elles ont pour objectif de **socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois** et de permettre à des personnes à revenus modestes d'accéder à des logements de qualité et à loyers abordables.

Grâce à l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale, les AIS assurent aujourd'hui la gestion de **plus de 7.800 logements**.

Les propriétaires qui confient leur bien à une AIS se voient accorder de **nombreux services et garanties**, dont le paiement assuré des loyers chaque mois et l'entretien du logement. En échange de cette gestion locative sans risque et sans souci, ils doivent accepter la définition d'un loyer inférieur au prix du marché.

*« Les AIS,
la location l'esprit tranquille »*

FEDAIS asbl
Fédération des Agences Immobilières Sociales
de la région bruxelloise

www.fedais.be | contact@fedais.be
Tél. : 02 412 72 44

Août 2023



■ Louer autrement, sans risque et sans souci

Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location en région bruxelloise, **les Agences Immobilières Sociales sont des partenaires idéaux**. Les AIS se chargent de toute la gestion locative dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion.

Loyer garanti chaque mois :

Le loyer est toujours versé au propriétaire, même si le locataire ne paie pas, même si le logement est inoccupé.

Entretien de votre logement :

Le logement est entretenu « en bon père de famille ». L'AIS couvre en cours et en fin de contrat les dégâts locatifs. Le propriétaire est donc certain de récupérer son bien en bon état. L'usure normale et la vétusté restent à charge du propriétaire.

Gestion locative sans souci :

Ce service est idéal pour les propriétaires qui n'ont pas le temps de s'occuper de la location de leur bien ou qui résident en dehors de Bruxelles ou à l'étranger. De plus, il n'y a pas de frais de gestion (sauf cas exceptionnels).

L'AIS se charge :

- du choix du locataire, de la conclusion du bail et des états des lieux ;
- de la perception des loyers et des décomptes annuels des charges ;
- d'assurer le logement contre les risques d'incendie ;
- de superviser les petits travaux de réparation et d'entretien à charge du locataire ou du propriétaire (ex : petits travaux de remise en état du logement, entretien des équipements tels que la chaudière, l'ascenseur, le chauffe-eau, le boiler...);
- du suivi et de l'accompagnement du locataire, si cela est nécessaire.

■ Avantages fiscaux :

- En confiant la gestion de son bien à une AIS, le propriétaire bénéficie d'une **exonération du précompte immobilier**.
- Une réduction de la TVA à 12% est accordée pour tout logement neuf (ou pour travaux dans un logement de moins de 10 ans) mis en location via une AIS. La durée du contrat avec l'AIS doit être de 15 ans minimum.



« Le loyer
et l'entretien
sont garantis. »



Aide à la rénovation

Votre logement n'est pas directement en état de location et nécessite des travaux de rénovation? Les AIS peuvent vous apporter un soutien considérable dans la réalisation de vos projets.

Primes Renolution

Depuis le 1er janvier 2022, les Primes RENOLUTION sont le nouveau dispositif de primes régionales qui fusionne les Primes Énergie, et les Primes à la rénovation de l'habitat et à l'embellissement des façades. Au total, 42 Primes RENOLUTION sont disponibles tant pour des travaux de rénovation que des travaux économiseurs d'énergie.

Pour en bénéficier en tant que propriétaire, vous devez avoir établi avec une AIS un contrat de bail ou un mandat de gestion d'une durée minimale de 9 ans après travaux. Le montant de l'aide varie en fonction du type de travaux envisagés, indépendamment du niveau de vos revenus.

Plus d'informations : site Renolution de la Région bruxelloise : <https://renolution.brussels/fr>

Conseil et supervision des travaux :

Certaines AIS peuvent, à votre demande, **vous conseiller et assurer la supervision** de vos travaux de rénovation. La plupart des AIS peuvent vous accompagner dans la réalisation de travaux « légers ». D'autres AIS ont également acquis une solide expérience dans le suivi de chantiers plus importants (voir documentation en annexe « contacter votre AIS »).



« **L'AIS vous donne accès aux primes** »



Quelles sont les conditions ?

Pour mettre en location votre bien via une AIS et accéder aux différents services et garanties, vous devez en tant que propriétaire accepter les conditions suivantes :

- **Fournir un logement répondant aux normes minimales de salubrité établies par la Région de Bruxelles-Capitale** (ou effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité du logement, éventuellement avec l'aide de l'AIS). Le bien loué doit être doté au minimum d'un équipement de base fonctionnel.
- **Accepter la définition d'un loyer inférieur au prix du marché.** Cette condition permet à l'AIS de poursuivre son but social, qui est de louer à prix abordable des biens de qualité à des personnes, des couples ou des familles à revenus modestes. En échange d'un loyer moins élevé, l'AIS garantit au propriétaire la sécurité et la tranquillité. La formule AIS est comparable à un placement à long terme et sans risque.
- **Conclure un contrat avec une AIS.** Les AIS peuvent vous proposer soit un bail principal, soit un mandat de gestion.

« Plus de 7.800
maisons
appartements
studios »



Quel bien confier à une AIS ?

Dans quel quartier ?

Le parc de logements mis en location par les AIS est très diversifié. Il compte près de **7.800 maisons, appartements et studios de tous les styles et de toutes les époques** (des maisons anciennes, comme des immeubles classés, mais aussi des constructions récentes).

Les AIS gèrent des biens situés **dans toutes les communes et 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.

Toutes les AIS ont la possibilité de travailler dans les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Cependant, certaines développent aujourd'hui leur activité sur quelques territoires en priorité (voir documentation en annexe « contacter votre AIS »).





La formule AIS vous intéresse ?

Contactez l'AIS de votre choix
en vous référant à la documentation en annexe.

Fédération des Agences Immobilières Sociales de la région bruxelloise – FEDAIS

La FEDAIS coordonne des Agences Immobilières Sociales agréées par la Région de Bruxelles-Capitale. Lieu d'information et d'échange entre AIS, la FEDAIS a pour mission de promouvoir le secteur et de représenter ses membres notamment auprès des pouvoirs publics.

Tel. : 02 412 72 44
contact@fedais.be

www.fedais.be

AVEC L'AIDE DE LA



RÉGION DE
BRUXELLES-
CAPITALE

Contactez votre Agence Immobilière Sociale (AIS)



Liste des AIS membres de la FEDAIS agréées par la Région de Bruxelles-Capitale

<p>AISB Rue du Marché aux Poulets, 39 1000 Bruxelles Tél : 02 262 32 43 aisb@aisb.be www.aisb.be</p>	<p>AIS Frédéric Ozanam Chaussée de Roodebeek, 407 1200 Bruxelles Tél : 02 502 73 20 info@aisozanam.be www.aisozanam.be</p>	<p>AIS Quartiers Rue du Progrès, 323/8 1030 Bruxelles Tél : 02 204 09 63 info@aisquartiers.be www.ais-quartiers.com</p>
<p>AISAC Chaussée de Mons, 55 1070 Bruxelles Tél : 02 524 04 25 info@aisac.be www.aisac.be</p>	<p>AIS Habitat & Rénovation Chaussée d'Ixelles, 29 / B-9 1050 Bruxelles Tél : 02 639 60 16 c.vanpoucke@habitatetrenovation.be www.habitatetrenovation.be</p>	<p>AIS Le Relais Rue du Collège St-Michel, 13 1150 Bruxelles Tél : 02 779 80 13 info@aislerelais.be www.aislerelais.be</p>
<p>ASIS Chaussée de Haecht, 226 1030 Bruxelles Tél : 02 223 72 47 info@asis.brussels www.asis.brussels</p>	<p>AIS Hector Denis Rue de Paris, 35 1140 Bruxelles Tél : 02 216 08 24 info@aishectordenis.be</p>	<p>AIS St-Gilloise T. Verhaegen Rue de Mérode, 121 1060 Bruxelles Tél : 02 535 70 10 info@aissaintgilles.brussels www.aissaintgilles.be</p>
<p>Baita Quai du Hainaut, 29 / 1 1080 Bruxelles Tél : 02 512 08 65 info@baita.be www.baita.be</p>	<p>IRIS Quai du Batelage, 11/34 1000 Bruxelles Tél : 02 514 18 49 info@svk-iris-ais.be</p>	<p>AIS Saint-Josse Rue de l'Union, 4 1210 Bruxelles Tél : 02 230 48 34 reception@aissj.brussels</p>
<p>Comme Chez Toi Rue Vandermeersch, 53 1030 Bruxelles Tél : 02 230 36 14 accueil@commecheztoi.org www.commecheztoi.org</p>	<p>AIS Jette Rue Jules Lahaye, 284 1090 Bruxelles Tél : 02 421 70 90 contact@aisjette.be www.ais-jette.be</p>	<p>Les Trois Pommiers Avenue des Casernes, 41 1040 Bruxelles logement@lestroispommiers.be www.lestroispommiers.be</p>
<p>AIS Delta Avenue des Staphylins 15 A 1170 Bruxelles Tél : 02 265 07 91 info@ais-delta.be www.ais-delta.be</p>	<p>Logement Pour Tous Rue de la Borne, 14 / 10 1080 Bruxelles Tél : 02 524 54 30 info@ais-lpt.brussels www.logementpourtous.be</p>	<p>AIS Uccle Rue de Stalle, 77 1180 Bruxelles Tél : 02 605 17 40 info@aisuccle.be</p>
<p>AIS Etterbeek Avenue des Casernes, 31 / 1 1040 Bruxelles Tél : 02 627 26 61 info@aisetterbeek.be</p>	<p>La MAIS Rue Potaerdegat, 22 1080 Bruxelles Tél : 02 899 96 89 info@aismolenbeek.be www.aismolenbeek.be</p>	<p>AIS Woluwé-Saint-Lambert Avenue Georges Henri, 399 1200 Bruxelles Tél : 02 763 48 39 ais1200@woluwe1200.be</p>
<p>AIS Forest Rue Pierre Decoster, 96 1190 Bruxelles Tél : 02 534 32 95 info@aisforest.be www.aisforest.be</p>	<p>Le Nouveau 150 Rue Haute, 150 / 25 1000 Bruxelles Tél : 0496 835 581 contact@lenouveau150.be www.lenouveau150.be</p>	<p>FEDAIS Avenue Louise, 200 1050 Bruxelles Tél : 02 412 72 44 contact@fedais.be www.fedais.be</p>

Localisation des logements gérés par les AIS

Les AIS gèrent des biens situés dans toutes les communes et dans tous les quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale. Si vous souhaitez mettre votre bien en location via une AIS, vous êtes libre de contacter l'agence de votre choix, indépendamment de la localisation du logement.

Certaines AIS développent cependant aujourd'hui leur activité sur quelques territoires en priorité :

AISB :	sur les 19 communes	La MAIS :	1080 et communes avoisinantes
AISAC :	1070	Le Nouveau 150 :	sur les 19 communes
ASIS :	1000,1020,1030,1040,1060	AIS Quartiers :	sur les 19 communes
Baita :	sur les 19 communes	AIS Le Relais :	sur les 19 communes
Comme Chez Toi :	sur les 19 communes	AIS Saint-Gilles :	1000, 1050, 1060, 1070, 1080, 1180, 1190
AIS Delta :	sur les 19 communes	AIS Saint-Josse :	sur les 19 communes
AIS Etterbeek :	sur les 19 communes	Les 3 Pommiers :	1030, 1040, 1060
AIS Forest :	sur les 19 communes	AIS Uccle :	1180, 1050, 1060, 1190
AIS Frédéric Ozanam :	sur les 19 communes	AIS Woluwé-St-Lambert :	sur les 19 communes
Habitat & Rénovation :	sur les 19 communes		
AIS Hector Denis :	1140, 1030, 1020, 1120, 1130, 1200		
AIS Jette :	1000,1020,1080,1081,1082,1083,1090		
Iris :	sur les 19 communes		
Logement Pour Tous :	sur les 19 communes		



Aide à la rénovation avant la mise en location d'un bien

Votre logement n'est pas directement en état de location ? Il nécessite des travaux de rénovation ?

Les AIS peuvent vous apporter un soutien dans la réalisation de vos projets.

Certaines AIS peuvent, à votre demande, vous **conseiller et assurer la supervision** de vos travaux de rénovation. La plupart des AIS peuvent vous accompagner dans la réalisation de travaux « légers ».

D'autres AIS ont également acquis une solide expérience dans le suivi de chantiers plus importants :

Travaux légers de rafraîchissement, petits travaux de remise en état, peintures, nettoyages, petits travaux de plomberie ou d'électricité...	Travaux légers et plus importants , rénovations complètes d'immeubles et de logements, renouvellement de l'installation électrique, remplacement des sanitaires...
<p>AISAC Comme Chez Toi AIS Etterbeek AIS Forest AIS Hector Denis AIS Jette La MAIS Le Nouveau 150 AIS Quartiers AIS Le Relais AIS Uccle AIS Woluwé-St-Lambert</p>	<p>AISB ASIS Baita AIS Delta AIS Frédéric Ozanam AIS Habitat & Rénovation Iris Logement Pour Tous AIS Saint-Josse AIS Saint-Gilles Les 3 Pommiers</p>