



agences immobilières sociales



*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 5.500 logements**.<sup>1</sup>

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 »*

<sup>1</sup> Parc de logements géré par les AIS au 31/12/2018



## ■ 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 (charges comprises) 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.

### 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.

### 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.

**« 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.

### Prime régionale à la rénovation de l'habitat :

La prime à la rénovation de l'habitat concerne les travaux liés au bâtiment, à la structure et aux aménagements intérieurs afin de remédier à des problèmes de vétusté, de salubrité, de sécurité, de confort ou d'espace. Cette aide s'applique uniquement aux habitations âgées de plus de 30 ans. 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, quel que soit le niveau de vos revenus.

Les AIS vous donnent aussi accès à la prime à l'embellissement des façades à un taux maximum.

### Prime énergie :

La prime énergie vise à améliorer la performance énergétique de votre logement. En confiant votre bien à une AIS dans le cadre d'un contrat de bail ou d'un mandat de gestion de 9 ans minimum, vous profitez automatiquement de la prime la plus avantageuse.

## 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 5.500 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 **5.500 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  
[info@fedaïs.be](mailto:info@fedaïs.be)

**[www.fedaïs.be](http://www.fedaïs.be)**



# Contacter votre Agence Immobilière Sociale (AIS)



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

### AISB

Rue du Marché aux Poulets, 39  
1000 Bruxelles  
Tél : 02 262 32 43  
[aisb@aisb.be](mailto:aisb@aisb.be)  
[www.aisb.be](http://www.aisb.be)

### AISAC

Chaussée de Mons, 211  
1070 Bruxelles  
Tél. : 02 524 04 25  
[info@aisac.be](mailto:info@aisac.be)  
[www.aisac.be](http://www.aisac.be)

### ASIS

Chaussée de Haecht, 226  
1030 Bruxelles  
Tél. : 02 223 72 47  
[info@asis.brussels](mailto:info@asis.brussels)

### Baita

Quai du Hainaut, 29  
1080 Bruxelles  
Tél. : 02 512 08 65  
[info@baita.be](mailto:info@baita.be)  
[www.baita.be](http://www.baita.be)

### Comme Chez Toi

Rue Vandermeersch, 53  
1030 Bruxelles  
Tél. : 02 230 36 14  
[ais@commecheztoi.org](mailto:ais@commecheztoi.org)  
[www.commecheztoi.org](http://www.commecheztoi.org)

### AIS Delta

Chaussée de Wavre, 1628  
1160 Bruxelles  
Tél. : 02 265 07 91  
[info@ais-delta.be](mailto:info@ais-delta.be)  
[www.ais-delta.be](http://www.ais-delta.be)

### AIS Etterbeek

Avenue d'Auderghem, 113  
1040 Bruxelles  
Tél. : 02 627 26 61  
[info@aisetterbeek.be](mailto:info@aisetterbeek.be)

### AIS Forest

Rue Pierre Decoster, 96  
1190 Bruxelles  
Tél. : 02 534 32 95  
[info@aisforest.be](mailto:info@aisforest.be)  
[www.aisforest.be](http://www.aisforest.be)

### AIS Frédéric Ozanam

Chaussée de Roodebeek, 407  
1200 Bruxelles  
Tél. : 02 502 73 20  
[info@aisozanam.be](mailto:info@aisozanam.be)

### AIS Habitat & Rénovation

Avenue de la Couronne, 340  
1050 Bruxelles  
Tél. : 02 639 60 16  
[ais.hr@miscirisnet.be](mailto:ais.hr@miscirisnet.be)  
[www.habitatetrenovation.be](http://www.habitatetrenovation.be)

### AIS Hector Denis

Rue de Genève, 175 / 11  
1140 Bruxelles  
Tél. : 02 216 08 24  
[directeur@aishectordenis.be](mailto:directeur@aishectordenis.be)

### IRIS

Quai du Batelage, 11/34  
1000 Bruxelles  
Tél. : 02 514 18 49  
[info@svk-iris-ais.be](mailto:info@svk-iris-ais.be)  
[www.svk-iris-ais.be](http://www.svk-iris-ais.be)

### AIS Jette

Rue Jules Lahaye, 284  
1090 Bruxelles  
Tél. : 02 421 70 90  
[contact@ais-jette.be](mailto:contact@ais-jette.be)  
[www.ais-jette.be](http://www.ais-jette.be)

### Logement Pour Tous

Rue de la Borne, 14 / 10  
1080 Bruxelles  
Tél. : 02 524 54 30  
[info@ais-lpt.brussels](mailto:info@ais-lpt.brussels)  
[www.logementpourtous.be](http://www.logementpourtous.be)

### La MAIS

Boulevard Léopold II, 184 - D  
1080 Bruxelles  
Tél. : 02 899 96 89  
[info@aismolenbeek.be](mailto:info@aismolenbeek.be)  
[www.aismolenbeek.be](http://www.aismolenbeek.be)

### Le Nouveau 150

Rue Haute, 150 / 25  
1000 Bruxelles  
Tél. : 0496 835 581  
[contact@lenouveau150.be](mailto:contact@lenouveau150.be)  
[www.lenouveau150.be](http://www.lenouveau150.be)

### AIS Quartiers

Rue du Progrès, 323/8  
1030 Bruxelles  
Tél. : 02 204 09 63  
[info@aisquartiers.be](mailto:info@aisquartiers.be)  
[www.ais-quartiers.com](http://www.ais-quartiers.com)

### AIS Le Relais

Rue du Collège St-Michel, 13  
1150 Bruxelles  
Tél. : 02 779 80 13  
[info@aislerelais.be](mailto:info@aislerelais.be)  
[www.aislerelais.be](http://www.aislerelais.be)

### AIS St-Gilloise T. Verhaegen

Rue de Mérode, 121  
1060 Bruxelles  
Tél. : 02 535 70 10  
[info@aissaintgilles.brussels](mailto:info@aissaintgilles.brussels)  
[www.aissaintgilles.be](http://www.aissaintgilles.be)

### AIS Saint-Josse

Rue de l'Union, 4  
1210 Bruxelles  
Tél. : 02 230 48 34  
[reception@aisjj.brussels](mailto:reception@aisjj.brussels)

### Les Trois Pommiers

Avenue des Casernes, 41  
1040 Bruxelles  
Tél. : 02 640 30 54  
[logement@lestroispommiers.be](mailto:logement@lestroispommiers.be)  
[www.lestroispommiers.be](http://www.lestroispommiers.be)

### AIS Uccle

Rue Beeckman, 89  
1180 Bruxelles  
Tél. : 02 348 68 79  
[info@aisuccle.be](mailto:info@aisuccle.be)

### AIS Woluwé-Saint-Lambert

Avenue Georges Henri, 399  
1200 Bruxelles  
Tél. : 02 763 48 39  
[aiswsl@skynet.be](mailto:aiswsl@skynet.be)

### FEDAIS

Avenue Louise, 200  
1050 Bruxelles  
Tél. : 02 412 72 44  
[info@fedais.be](mailto:info@fedais.be)  
[www.fedais.be](http://www.fedais.be)

## 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 :

<u>AISB</u> :	sur les 19 communes
<u>AISAC</u> :	1070
<u>ASIS</u> :	1000,1020,1030,1040, 1060
<u>Baita</u> :	sur les 19 communes
<u>Comme Chez Toi</u> :	sur les 19 communes
<u>AIS Delta</u> :	sur les 19 communes
<u>AIS Etterbeek</u> :	sur les 19 communes
<u>AIS Forest</u> :	sur les 19 communes
<u>AIS Frédéric Ozanam</u> :	sur les 19 communes
<u>Habitat &amp; Rénovation</u> :	sur les 19 communes
<u>AIS Hector Denis</u> :	1020,1030,1040,1050, 1060,1090,1120,1130 1140,1190,1200,1210
<u>AIS Jette</u> :	1000,1020,1080,1081, 1082,1083,1090
<u>Iris</u> :	sur les 19 communes

<u>Logement Pour Tous</u> :	sur les 19 communes
<u>La MAIS</u> :	1080,1081
<u>Le Nouveau 150</u> :	sur les 19 communes
<u>AIS Quartiers</u> :	sur les 19 communes
<u>AIS Le Relais</u> :	sur les 19 communes
<u>AIS Saint-Gilles</u> :	1000, 1050, 1060, 1070, 1080, 1180, 1190
<u>AIS Saint-Josse</u> :	1210
<u>Les 3 Pommiers</u> :	1040
<u>AIS Uccle</u> :	1180, 1050, 1060, 1190
<u>AIS Woluwé-St-Lambert</u> :	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 :

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