

POUR UNE
**GESTION
LOCATIVE**

SÉCURISÉE, RENTABLE
ET SOLIDAIRE

DEPUIS 1998





1

Vous êtes propriétaire :

Pourquoi nous confier votre bien ?

2

Le dispositif des **Agences Immobilières Sociales (AIS)**

3

Habitat et Rénovation :

Une association d'insertion par le logement

4

Habitat et Rénovation :

Les garanties et les services

5

Prise en gestion ou en location?

La démarche pas à pas

1 Vous êtes propriétaire : Pourquoi nous confier votre bien?

Différentes raisons peuvent vous pousser en tant que propriétaire à confier la gestion de votre bien immobilier

Le manque de temps, l'éloignement par rapport à votre domicile, de fréquents séjours à l'étranger, l'envie de vous dégager de démarches juridiques ou techniques, des expériences antérieures fâcheuses avec des locataires, le souci de minimiser le risque locatif, la recherche de garanties financières, la volonté d'assurer le maintien de votre patrimoine, le souhait de remettre sur le marché locatif des espaces inoccupés (au-dessus d'un commerce par exemple), le souhait de contribuer à un projet à finalité sociale.



Habitat et Rénovation répond à toutes ces préoccupations

- En devenant locataire principal ou gestionnaire mandaté de votre bien, **Habitat et Rénovation** prend en charge l'ensemble des aspects de la gestion locative, dans le cadre de la mission que lui est confiée.
- **Habitat et Rénovation** fournit un certain nombre de services et de garanties tels que le paiement du loyer, la couverture du vide locatif, l'entretien et la remise en état du logement.
- **Habitat et Rénovation** vous ouvre l'accès à la prime à la rénovation majorée de la Région de Bruxelles-Capitale, sans condition de revenus et cumulable avec les autres primes (énergie, communale, ...)

2 Un dispositif spécifique : Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Les AIS : 20 années d'expériences de logement à caractère social

Suite à la régionalisation de la compétence Logement, les AIS ont été créées dans l'optique d'inciter le marché privé à élargir l'offre en logements décents à un prix abordable pour les ménages disposant de faibles revenus tout en proposant aux propriétaires une gestion confortable de leur bien immobilier.

Les AIS sont soumises à un cadre réglementaire strict¹, qui, notamment, impose et révisé annuellement les barèmes des loyers réclamés aux locataires, d'une part, et les barèmes des loyers payés aux propriétaires, d'autre part. L'écart entre les loyers 'locataires' et 'propriétaires' est comblé par un dispositif de financement public.

Les AIS sont constituées en Association Sans But Lucratif (ASBL) et sont organisées en Fédération professionnelle.

En région bruxelloise, fin 2018, l'ensemble des AIS gère un parc d'un peu plus de 5.500 logements dits 'à caractère social'.

Le logement à caractère social : un tremplin pour la vie



Les locataires d'un logement géré par une AIS sont des personnes, des familles, fragilisées par un niveau de revenu faible. L'accès à un logement à caractère social s'apparente alors souvent à une nouvelle forme de protection sociale nécessaire à toute démarche d'insertion.

Outre la location d'un logement, les AIS garantissent systématiquement aux familles un plan d'accompagnement social en partenariat avec une organisation agréée.

¹ Le dispositif AIS existe dans les trois Régions. En Région de Bruxelles-Capitale, la réglementation est la suivante :
- Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/02/1998, modifiée par l'Ordonnance du 21/02/2001 ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/11/1998, modifié par l'Arrêté du 27/06/2002 et suivants.

3 Habitat et Rénovation : une association d'insertion par le logement

Une initiative privée à finalité sociale

Dans les années 1980, un groupe de réflexion composé d'urbanistes, architectes et travailleurs sociaux se réunit autour de la problématique de la rénovation urbaine. **Habitat et Rénovation** naît en juillet 1988, sous statut d'association sans but lucratif.

Une expérience globale en matière de logement, sur le long terme

En 1996, **Habitat et Rénovation** prend part aux travaux de mise en place du dispositif des AIS en région bruxelloise et devient, en 1998, l'une des premières AIS agréées.

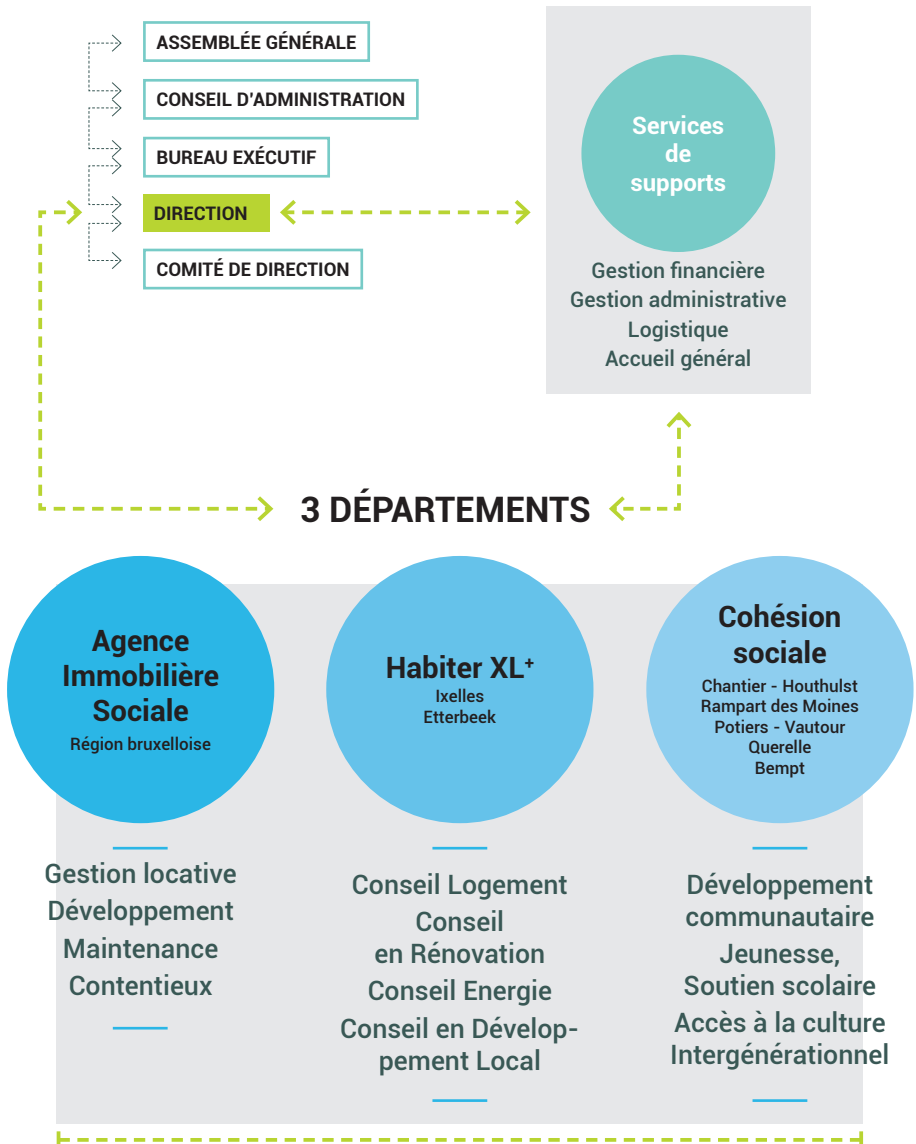
A partir de 2000, **Habitat et Rénovation** complète son champ d'intervention en s'engageant dans les dynamiques de cohésion sociale au sein de plusieurs grands ensembles de logements sociaux publics, à Bruxelles-Villes puis à Forest.

Ainsi, depuis 30 ans, **Habitat et Rénovation** développe son action de manière globale et met en œuvre des missions complémentaires de gestion de logement à caractère social, de conseil en logement, de conseil en rénovation, d'accompagnement d'initiatives citoyennes et de travail social communautaire.

Une organisation professionnelle et indépendante

En 2018, **Habitat et Rénovation** est une grande ASBL comptant une trentaine de travailleurs répartis au sein de trois départements opérationnels. La gouvernance de l'association est structurée par une Assemblée générale, un Conseil d'administration et un Bureau exécutif.

Habitat et Rénovation : Une organisation professionnelle et indépendante



4 Habitat et Rénovation :

Les garanties et les services



Garanties

Habitat et Rénovation garantit le paiement du loyer, que le logement soit occupé ou non, que le locataire ait réglé ou non son loyer.

Habitat et Rénovation garantit, lors de l'état des lieux de fin de contrat, en cas de carence ou de défaillance des locataires, la remise du logement en l'état initial, compte tenu d'une usure normale et de la vétusté.

Habitat et Rénovation garantit le bon entretien du bien locatif et prend en charge, au besoin, les réparations incombant au locataire.

En confiant la gestion de son bien à **Habitat et Rénovation**, le propriétaire bénéficie, depuis le 1er janvier 2018, d'une exonération totale du précompte immobilier.



Services

- ✓ La sélection du locataire, l'établissement du contrat de bail et la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie (à frais partagés)
- ✓ La perception des loyers, le suivi du paiement des loyers, les rappels, le cas échéant la poursuite des locataires en justice et l'exécution des jugements, sans aucun frais pour le propriétaire.
- ✓ La gestion du bien en 'bon père de famille' :
 - contrat d'assurance afin de couvrir le risque locatif,
 - entretiens et/ou réparations en général, urgentes ou non, pour compte du locataire et/ou du propriétaire (appareils de chauffage en particulier)
- ✓ La répartition des charges locatives et la récupération de celles-ci auprès des locataires.



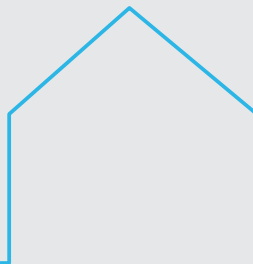
Conseil en Rénovation

En fonction des besoins, **Habitat et Rénovation** dispose d'une équipe d'architectes en mesure de fournir un appui technique et administratif à tout projet visant l'amélioration de la qualité du logement (mises aux normes, isolation, ...) et potentiellement éligibles aux primes régionales.



Avantages

L' AIS est le seul dispositif qui garantit l'accès aux primes à la rénovation régionales aux propriétaires. Le taux d'intervention correspond au taux majoré et indépendant du niveau de revenus.



5 Prise en gestion ou en location?

La démarche pas à pas



Prise de contact :

En tant que propriétaire d'un logement, vous prenez contact avec **Habitat et Rénovation** suite à une annonce ou une recommandation.

Vous convenez d'un rendez-vous avec un gestionnaire. Vous êtes alors précisément informé sur les modalités réglementaires, les garanties et les avantages dont vous pouvez bénéficier. Le gestionnaire étudie les possibilités offertes par votre logement.

Il est ensuite convenu d'une visite du logement par le gestionnaire et , si nécessaire, en compagnie d'un architecte dont la tâche consiste essentiellement à vérifier si le logement correspond bien aux normes de salubrité et d'habitabilité imposées par la législation.



Recherche de la meilleure formule

L'entrevue avec le gestionnaire et la visite du bien donnent lieu à une proposition de loyer et, le cas échéant, une ou plusieurs propositions d'aménagement.

Si le logement est conforme et que le propriétaire et le gestionnaire se mettent rapidement d'accord, la prise en location ou en gestion peut se dérouler en quelques jours.

Si le logement n'est pas conforme, le gestionnaire envisage avec vous les diverses possibilités d'amélioration.



Que se passe-t-il lorsque le logement n'est pas conforme ou en état d'être occupé ?

Vous réalisez l'ensemble des travaux à vos frais. L'équipe d'architectes d'**Habitat et Rénovation** peut vous aider à préciser votre projet, à consulter les entreprises et vous accompagner lors de l'avancement du chantier.

Habitat et Rénovation peut apporter un complément de moyens financiers via notamment les primes à la rénovation de la Région.

Dans certains cas, **Habitat et Rénovation** peut faire appel à d'autres ressources externes afin de réduire au mieux les coûts des travaux (entreprises partenaires d'insertion socioprofessionnelle,...)



Quels sont les liens qui unissent le propriétaire et Habitat et Rénovation ?

Pour exécuter son rôle de 'gestionnaire' entre vous et le locataire, **Habitat et Rénovation** peut avoir deux types de lien avec vous : le contrat de location, le mandat de gestion.

Dans le cas de la location, **Habitat et Rénovation** devient locataire principal du bien et doit remplir les obligations habituelles d'un locataire suivant les dispositions d'un bail type. Elle se présente donc comme un "excellent locataire".

Dans le cas du mandat de gestion, **Habitat et Rénovation** est "subrogée" au propriétaire pour l'exécution de toutes ses obligations dans le cadre de la gestion de son bien immobilier suivant les dispositions d'un mandat type.

Habitat et Rénovation gère le bien au nom et à la place du propriétaire dans les limites définies ensemble.



**Habitat
& Rénovation**
Agence Immobilière
Sociale

AIS Habitat et Rénovation ASBL

Charlie VAN POUCKE

Chaussée d'Ixelles 29 (bte 9) - 1050 Ixelles

Tél. : 0498 29 28 99

c.vanpoucke@habitatetrenovation.be