

**Agence Immobilière Sociale Lo.G.D.Phi.  
« Logement Gestion Dinant Philippeville »**

**Description et objectif :**



L'Agence Immobilière Sociale Lo.G.D.Phi. a été créée en 1998 et est une asbl agréée par le Gouvernement wallon ayant pour mission de promouvoir l'accès au logement salubre à des personnes qui sont en état de précarité et de développer une véritable pédagogie de l'habiter.

Pour réaliser cet objectif, nous agissons comme médiateurs entre des propriétaires et des ménages à revenus modestes. Nous maintenons, réintroduisons ou créons, dans le circuit locatif, un maximum de logements des secteurs publics ou privés.

Nous gérons des logements du secteur public et privé dont la majorité provient de propriétaires privés.

Les logements confiés à l'AIS sont de différents types : studios, appartements, maisons. Ceux-ci se confondent aisément dans le parc immobilier traditionnel. Ces logements ont l'obligation de répondre aux critères de sécurité et de salubrité de la Région Wallonne

(lien : <http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=5511-1625>)

**Les propriétaires**

Toute personne physique ou morale qui souhaite louer son bien en évitant les embarras liés à cette gestion.

Pour ce faire, un mandat de gestion est signé et ce, pour une durée de minimum 3 ans et de maximum 9 ans. Ce mandat peut être renouvelé.

Le propriétaire bénéficie de divers avantages :

- garantie du paiement des loyers ;
- état des lieux détaillé du bien ;
- remise en état du bien suite à des dégâts locatifs où l'usure normale et la vétusté seront prises en compte ;

- exonération du précompte immobilier pour le propriétaire privé et diminution à 0,8% pour le propriétaire public ;
- octroi d'une prime provinciale calculée en fonction du nombre de m<sup>2</sup> habitables multipliés par 3.75€ multipliés par le nombre d'années du mandat de gestion.

Différentes aides sont possibles pour la réhabilitation ou la restructuration de bâtiments : nous contacter pour plus de renseignements.

Le montant du loyer est déterminé par le gestionnaire immobilier social à la suite d'une première visite du bâtiment (visite gratuite). Celui-ci tiendra compte des revenus modestes des locataires, de la situation géographique du bien et du type de logement proposé.

### *Les locataires*

Tout ménage à revenu précaire ou modeste peut s'adresser à l'AIS pour constituer son dossier de candidature aux logements. Deux conditions doivent être remplies : ne pas être propriétaire, ne pas dépasser un certain plafond de revenus.

Les formulaires de demande de logement (*voir document annexe*) peuvent être obtenus au bureau de l'AIS ou auprès des différents Cpas repris sur le territoire de l'AIS.

Une fois le dossier intégralement constitué, la demande se voit octroyée un certain nombre de points selon la grille établie à cet effet par la Région wallonne. Lorsqu'un logement vacant doit être attribué, tous les dossiers des candidats correspondant à ce logement sont alors repris selon les points attribués et selon l'ancienneté.

L'attribution est effectuée par le Service Locataires

- qui donne la priorité aux personnes domiciliées sur la Commune concernée par le logement vacant ;
- tient compte de la composition familiale ;
- tient compte des revenus du ménage.

Nos attributions sont contrôlées une fois par an par deux commissaires aux attributions qui font lecture de leur rapport lors de l'AG annuelle.

Dès qu'une candidature est retenue, une visite est prévue avec le candidat locataire. Si le locataire refuse deux logements que l'AIS lui aurait proposés, son dossier de candidature, bien que restant actif, se voit retiré ses points de priorité.

Tout locataire a l'obligation de constituer une garantie locative équivalente à 2 mois de loyers si celle-ci est versée en liquide pour être bloquée directement sur un compte, ou 3 mois de loyers si celle-ci est constituée progressivement ou via un cpas.

Lors de son entrée, le locataire signe un 1<sup>er</sup> contrat de bail d'une durée d'un an, période durant laquelle l'AIS peut vérifier s'il remplit bien ses obligations de locataire. Les contrats suivants sont d'une durée de 2 ans puis de 9 ans. Le Service Locataires doit s'assurer du paiement régulier du loyer et des charges, du bon entretien du logement et de la bonne exécution de travaux qui incomberaient au locataire. A cet effet, des visites de logements sont effectuées régulièrement.

### *Les partenaires*

- Les Administrations communales
- Les CPAS
- Les Foyers d'accueil
- Les Antennes sociales H.P.
- Les services sociaux des prisons
- Les services sociaux des hôpitaux
- L'A.P.H.A.A.D.
- L'A.L.E.
- La Régie de Quartier
- Le Fonds du Logement Wallon
- Le B.E.P.
- La province de Namur
- La région wallonne
- Les différentes asbl régionales
- Les différents services de Police

**Vous voulez donner un  
logement en location  
en toute sécurité**

**L'Agence Immobilière Sociale  
le fait pour vous !**

**A LOUER**

**SANS SOUCI**

**A.I.S.**

**Aaah  
Yes !**

**LOYER GARANTI  
LOGEMENT EN ETAT  
AVANTAGES FISCAUX**



**Plus d'infos**

**AIS "LogDPhi" ASBL  
Rue Edouard Dupont, 8  
5500 Dinant - 082/22.64.94  
aislogdphi@skynet.be**

**www.flw.be**



Avec le soutien de la Région wallonne

