

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026



Promouvoir l'accès au **logement salubre**
à destination de **ménages précarisés**

AGENCE IMMOBILIÈRE

→ LA GESTION DE LOGEMENTS POUR COMPTE DE TIERS

SOCIALE

→ L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE LOCATAIRES

SOMMAIRE

1. ANALYSE DU PARC IMMOBILIER

- CROISSANCE
- TYPES DE LOGEMENTS
- LOYERS
- QUALITÉ DES LOGEMENTS
- PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES
- PROFILS DE PROPRIÉTAIRES

2. LA GESTION DE LOGEMENTS

- OFFRE A.I.S
- FIXATION DU LOYER
- GARANTIES
- INCITANTS FINANCIERS
- SERVICES



PARC IMMOBILIER

AU 01.01.2026



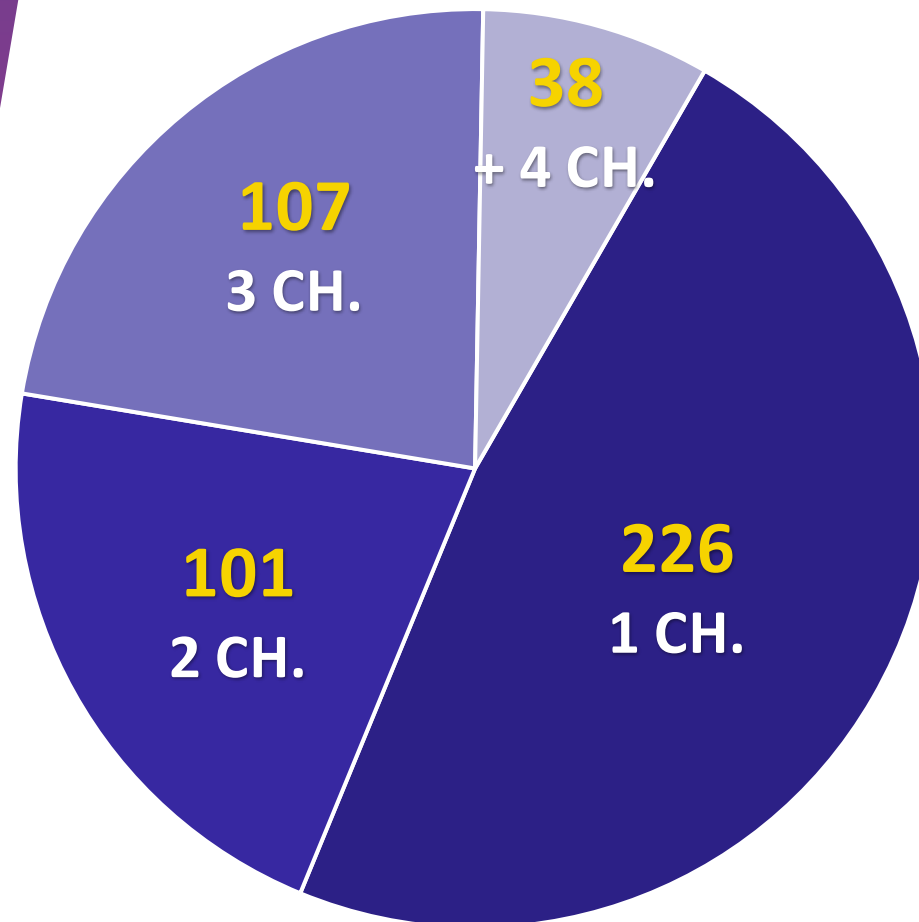
PARC IMMOBILIER CROISSANCE

- **472** logements répartis sur le territoire de nos 17 communes partenaires.
- **20 unités** supplémentaires par rapport à 2024 [**↗+38** / **↘-18**]
- Croissance annuelle : **+ 4,43 %**



PARC IMMOBILIER TYPES DE LOGEMENTS

- **70%** de petites unités
(studio, kot, 1 et 2 chambres)
- S'explique par un **différentiel de loyer** plus important entre le **privé** et l'**AIS** pour les "grands" logements
- Suit la tendance du marché locatif : **Demande plus importante pour les petites unités**



EN WALLONIE :

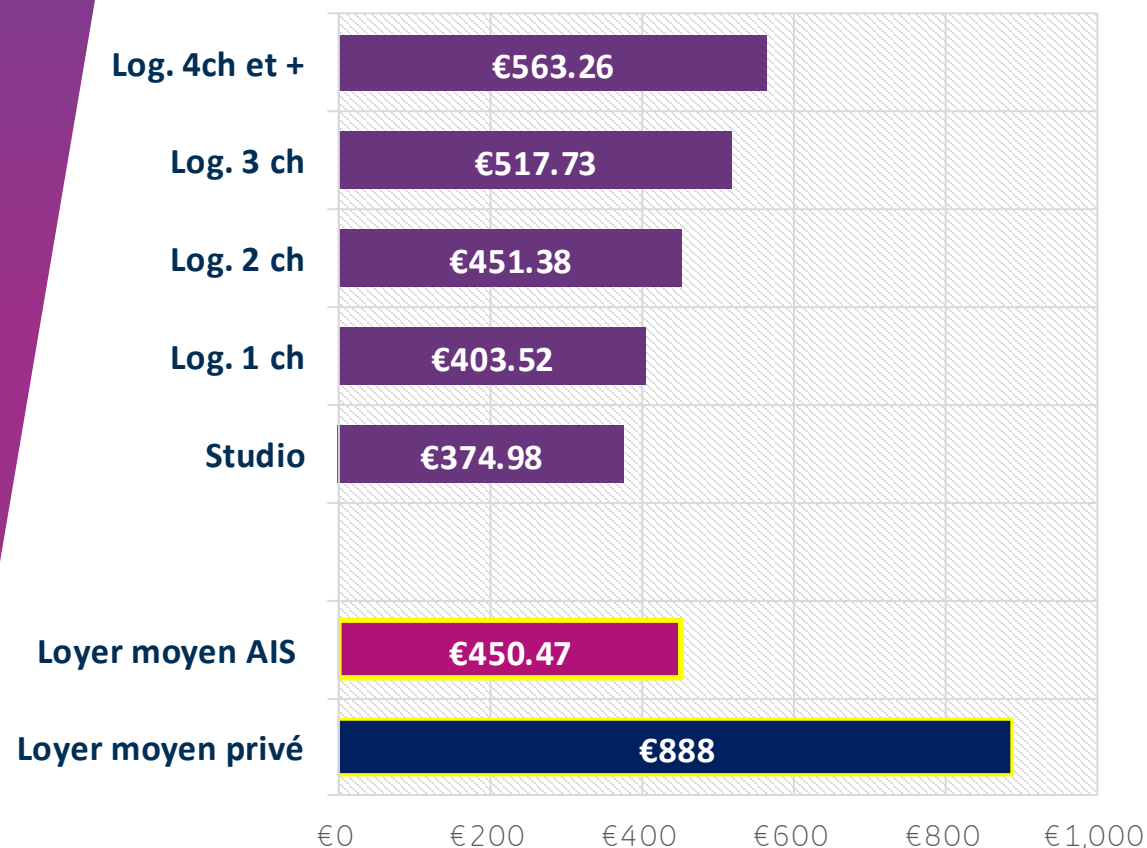
Fin 2025, le loyer moyen sur le marché privé s'élevait à **888,00 €*** [*baromètre *FEDERIA*]

VIA L'AI S NORD-LUXEMBOURG :

- Loyer **locataire** moyen : **450,47 €**
- Loyer **propriétaire** moyen : **385,30 €**

Attention particulière à conserver une proportion d'**un tiers des revenus** du ménage par rapport au montant de loyer

Loyer locataire moyen au 01-01-2026



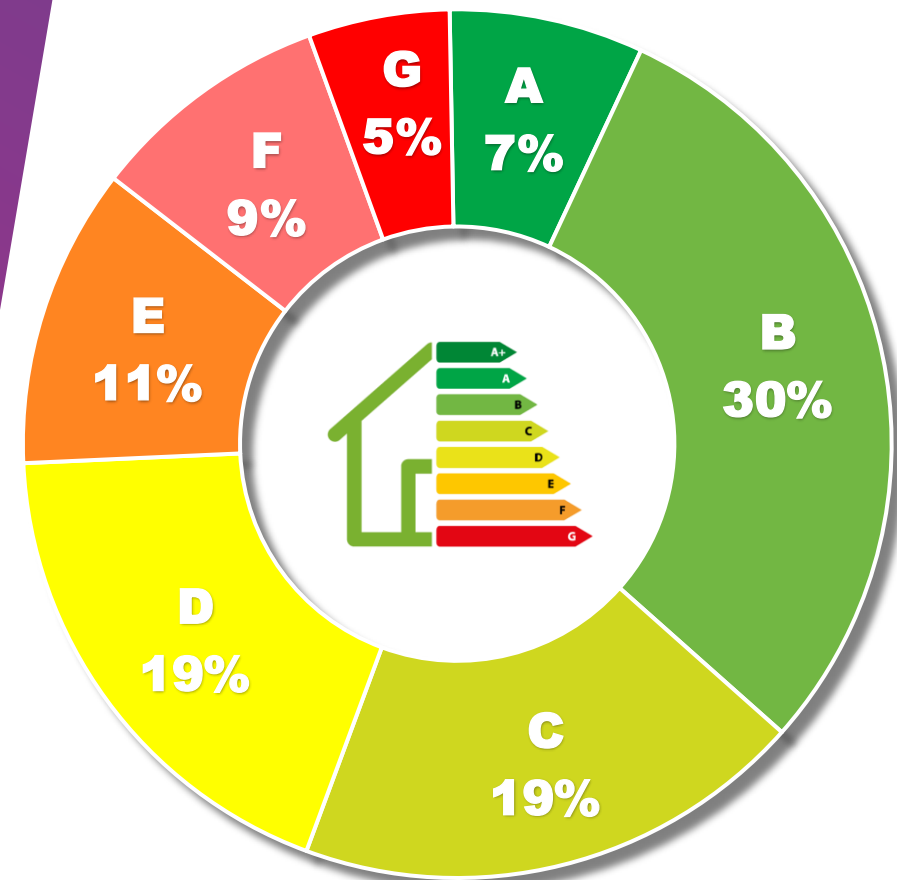
PARC IMMOBILIER *QUALITÉ DES LOGEMENTS*

- + **85%** des logements occupés sont labellisés par le SPW
- Sans manquement aux critères de **sécurité**, **salubrité** et **surpeuplement** fixés par le Gouvernement Wallon
- Ouvre le droit au locataire à certaines **primes à la location**
[ADeL et/ou ALLOC : jusqu'à 200€/mois]



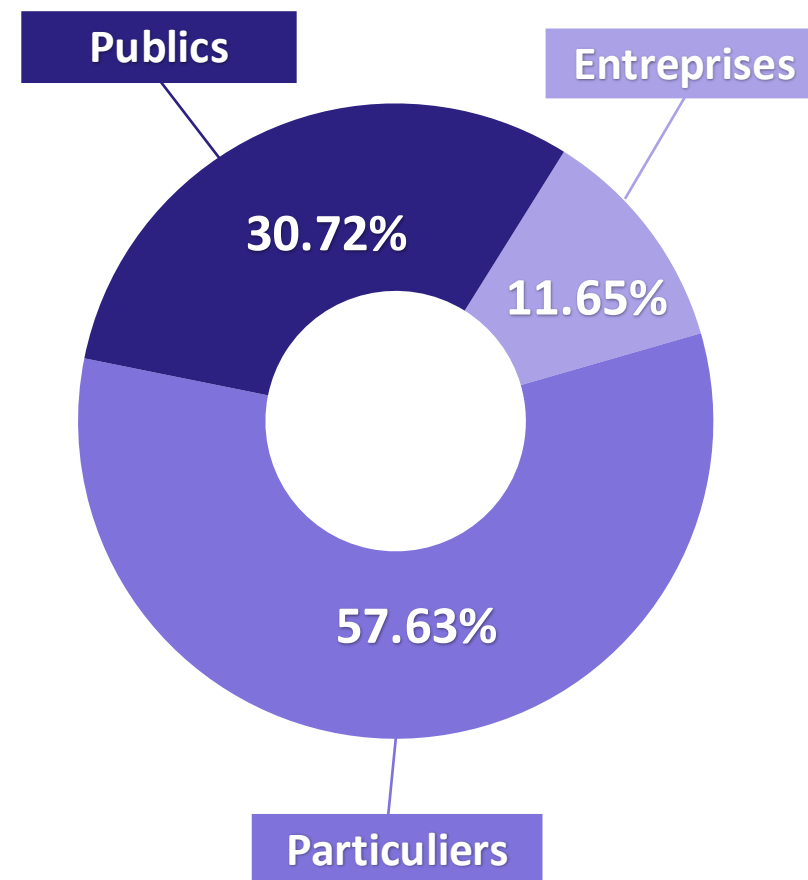
PARC IMMOBILIER PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- **56%** des logements de notre parc disposent d'un indice PEB **A, B** ou **C** contre **27,30%** pour l'ensemble du parc Wallon
- Critère d'attention essentiel dans la **négociation du loyer** car il influence significativement les **charges** du locataire



PARC IMMOBILIER PROFILS DES PROPRIÉTAIRES

- En 2025, **132 propriétaires**, privés et publics, nous ont accordé leur confiance, dans une volonté de participer à une **démarche à vocation sociale**.
- Environ **60%** des logements sont détenus par des **particuliers**, disposant généralement d'1 à 4 biens.
- Un peu moins d'**un tiers** est issu du parc immobilier **public** (*Communes, CPAS, FLW, ...*).
- Partenariat avec le **Fonds du Logement Wallon** portant sur **+ de 100 logements**.
- Plus de **10%** de notre parc est détenu par des **personnes morales** (*petites structures, associations partenaires, promoteurs immobiliers, ...*).




LA GESTION DE LOGEMENTS



LA GESTION DE LOGEMENTS

NOTRE OFFRE

Notre plus-value pour le propriétaire :

- ✓ Un **REVENU LOCATIF** garanti à **100%** 
- ✓ Une **COUVERTURE** intégrale des **DEGÂTS LOCATIFS** 
- ✓ L'**EXONERATION** du **PRECOMPTE IMMOBILIER** 
- ✓ Une **GESTION LOCATIVE** complète **SANS FRAIS** 
- ✓ Des **SOLUTIONS** de financement pour des **TRAVAUX** 



LA GESTION DE LOGEMENTS

FIXATION DU LOYER

➔ Le loyer proposé au propriétaire s'évalue sur base d'**une visite du logement** et de ses **caractéristiques**.

[Capacité, situation, PEB, équipements, charges, confort, ...]

➔ Balises :

- 1) Loyer locataire = **max. 85%** du **loyer indicatif moyen** *(grille indicative des loyers du SPW)*
- 2) Ratio : loyer = **max. 1/3** revenus du ménage
- 3) Attention particulière à l'accès au logement des ménages de **catégorie de revenus la plus faible (Cat. 1)** *[En fonction du type de logement]*

Loyer propriétaire moyen	Loyer locataire moyen
385,30 €	450,47€

Loyer locataire moyen VS Loyer indicatif	
AIS NORDLUX	SECTEUR AIS
71,85 %	78,30 %

Ratio : loyer / revenus	
AIS NORDLUX	SECTEUR AIS
33,58 %	39,00 %

LA GESTION DE LOGEMENTS

NOS GARANTIES

→ LOYER

Le loyer est versé chaque mois au propriétaire, même en cas de défaut de paiement du locataire, ou de vide locatif.

En 2025, le montant total d'impayés représentait 1.935,24€, soit **0,085 %** et le vide locatif s'élevait quant à lui à **0,00 €**.

[A titre de comparaison, la moyenne sectorielle :
loyers impayés 5,2 % - vide locatif 2,1 %]

→ ETAT DES LIEUX

L'AIS se porte garante vis-à-vis des dégâts locatifs, sans plafond. Elle se charge également d'effectuer les réparations utiles et nécessaires.

En 2025, le montant total des dégâts locatifs facturés s'élève à près de **55.000 €**. (Coût moyen par sortie : 1.050€)



LA GESTION DE LOGEMENTS INCITANTS FINANCIERS

→ EXONERATION DU PRECOMPTE IMMOBILIER

- Personne physique : exonération totale du précompte immobilier
- Personne morale : réduction d'environ 35%

→ FINANCEMENT POUR TRAVAUX

- Réduction d'impôt :

45% du montant des travaux à déduire sur une période de 9 ans
(max +/- 1.500 € par an)

- Prêt et Subvention FLW :

Aide financière jusqu'à **114.800€ / logement** sous forme de **prêt à taux 0%** et de **subvention**.

→ REDUCTION TVA LOGEMENT NEUF

Taux de TVA réduit à 12% voire 6% pour la construction ou l'acquisition de **logement neuf**.



LA GESTION DE LOGEMENTS

NOS SERVICES

→ UNE GESTION COMPLETE, SANS FRAIS !

ADMINISTRATIF / FINANCIER

- ✓ **Rédaction et enregistrement des documents locatifs** (baux, renons, indexations, ...)
- ✓ **Etablissement des décomptes de charges** et de la refacturation des frais
- ✓ **Suivi financier des locations** (Garantie locative, loyer, charges, recouvrement d'impayés, ...)
- ✓ **Accompagnement des propriétaires et locataires** dans leurs démarches administratives
- ✓ **Suivi de l'occupation** des logements (Visites, démarches services extérieurs, ...)
- ✓ **Gestion de conflits ou litiges locatifs**
- ✓ **Prise en charge d'éventuelles procédures judiciaires**

....

TECHNIQUE

- ✓ **Réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie**
- ✓ **Gestion de problèmes techniques**
- ✓ **Gestion des entretiens d'équipements techniques**
- ✓ **Maintenance des parties communes d'immeubles**
- ✓ **Gestion des contrats de fourniture d'énergies de parties communes d'immeubles**
- ✓ **Coordination de travaux**
- ✓ **Gestion des remises en état après location**
- ✓ **Conseil et accompagnement des propriétaires dans la gestion de travaux de rénovation**
- ✓ **Suivi de sinistres techniques et assurance**

....

LA GESTION DE LOGEMENTS EN RÉSUMÉ

Pour un **propriétaire**,
opter pour l'**AI****S** c'est choisir :

→ **SÉCURITÉ** et **TRANQUILITÉ**

- ✓ Revenu garanti
- ✓ Capital préservé
- ✓ Gestion professionnelle assurée



L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



L'accompagnement Social

1. des locataires en AIS

- ✓ 430 locataires en 2025
- ✓ 6 travailleurs sociaux

La pédagogie de l'habiter en AIS :
Un outil d'accompagnement
social des locataires



Qu'est-ce que la pédagogie de l'habiter ?

La **pédagogie de l'habiter** est une démarche d'accompagnement social visant à :

- ✓ soutenir les locataires dans l'apprentissage de l'usage d'un logement
- ✓ favoriser l'autonomie résidentielle
- ✓ prévenir les difficultés locatives
- ✓ permettre une insertion durable dans le logement

Pourquoi cette approche en AIS?

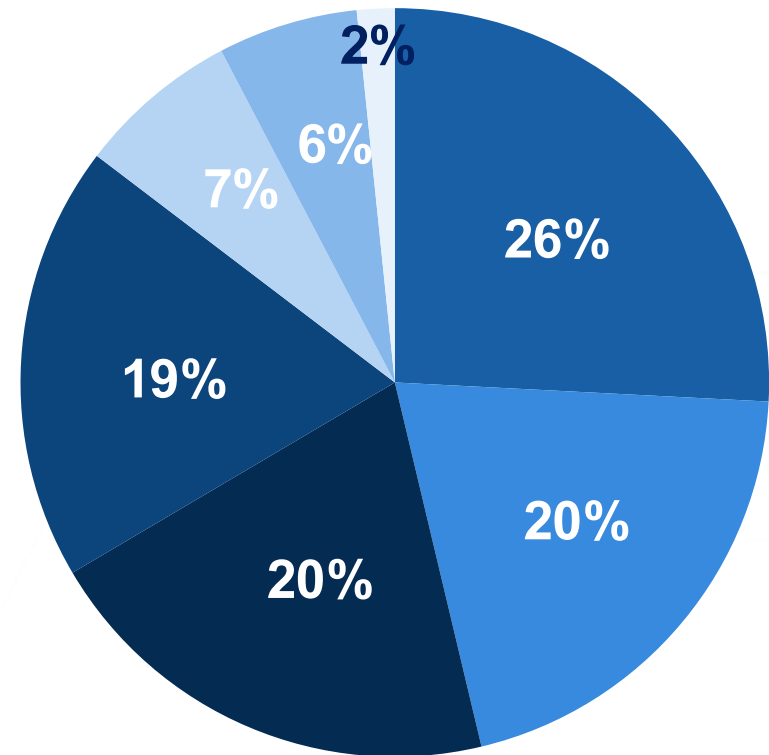
➔ Les ménages accueillis en AIS vivent :

- ✓ des **réalités économiques précaires**
[87% de nos locataires sont issus de la **catégorie de revenus n°1**]
- ✓ des **ruptures de parcours résidentiels**
- ✓ des **situations sociales, médicales, psychologiques complexes**
- ✓ parfois une **première expérience de logement autonome**

Répartition des locataires par type de revenus

	Ménages de la Catégorie 1 (art. 1 ^{er} 29° CWHD)	Ménages de la Catégorie 2 (art. 1 ^{er} 30° CWHD)	Ménages de la Catégorie 3 (art. 1 ^{er} 31° CWHD)
Personne seule	18.300 EUR	36.600 EUR	74.900 EUR
Plusieurs personnes	24.900 EUR	45.700 EUR	91.400 EUR
Majoration pour enfant à charge	3.400 EUR	3.400 EUR	3.400 EUR

Revenu d'Insertion	111 25.81 %
Mutuelle	88 20.47 %
Chômage	87 20.23 %
Travail	81 18.84 %
All. handicap	30 6.98 %
Pension	26 6.05 %
Com. française	7 1.63 %



Les dimensions de la pédagogie de l'habiter

L'accompagnement porte sur plusieurs aspects



Le rôle des assistants sociaux

**Accompagner
les premiers
pas dans
l'habitat**

*[ex : projets
particuliers pour
jeunes]*

**Expliquer et
traduire les
règles du
logement**

**Prévenir les
situations de
crise**

**Soutenir les
locataires en
difficultés**

Le rôle des assistants sociaux

2 axes d'accompagnement

- ✓ Par des visites/entretiens à domicile (parfois hebdomadaires pour les situations les plus extrêmes)
- ✓ Par l'intégration ou la mise en place d'un réseau autour du locataire

[CPAS, APL, Relais social, Dispositifs de santé mentale, AMO, Aide familiales, AAJ, ...]

La pédagogie de l'habiter permet ainsi :

- ✓ De préserver les logements
- ✓ De réduire les conflits et les impayés
- ✓ De favoriser le maintien dans le logement

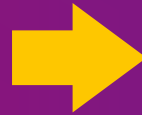
La gestion des candidats

2. locataires

Situation des candidats...

Formes graves de précarité

Absence de solution (d'urgence) durable



... qui portent préjudice sur :

La construction identitaire

Les dynamiques familiales et conjugales



ACCENTUE LE SENTIMENT D'EXCLUSION

Offre de logement

= urgence sociale

= lutter contre la marginalisation

= promouvoir l'autonomie et l'émancipation

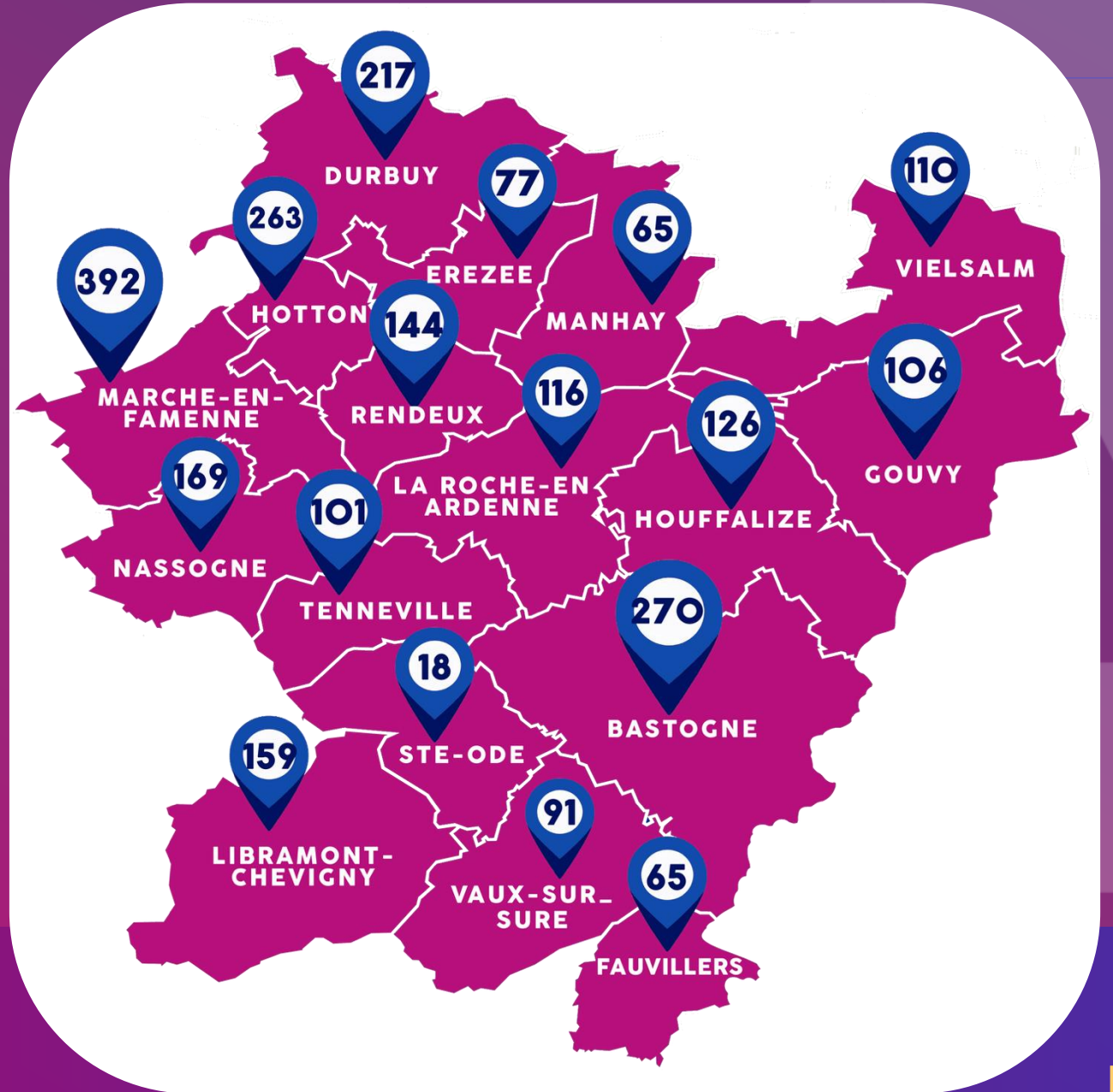
616 candidats

[actualisé au 15/03/26]

**Délai d'attente
moyen = + 2 ans**

Nombres de candidats actifs

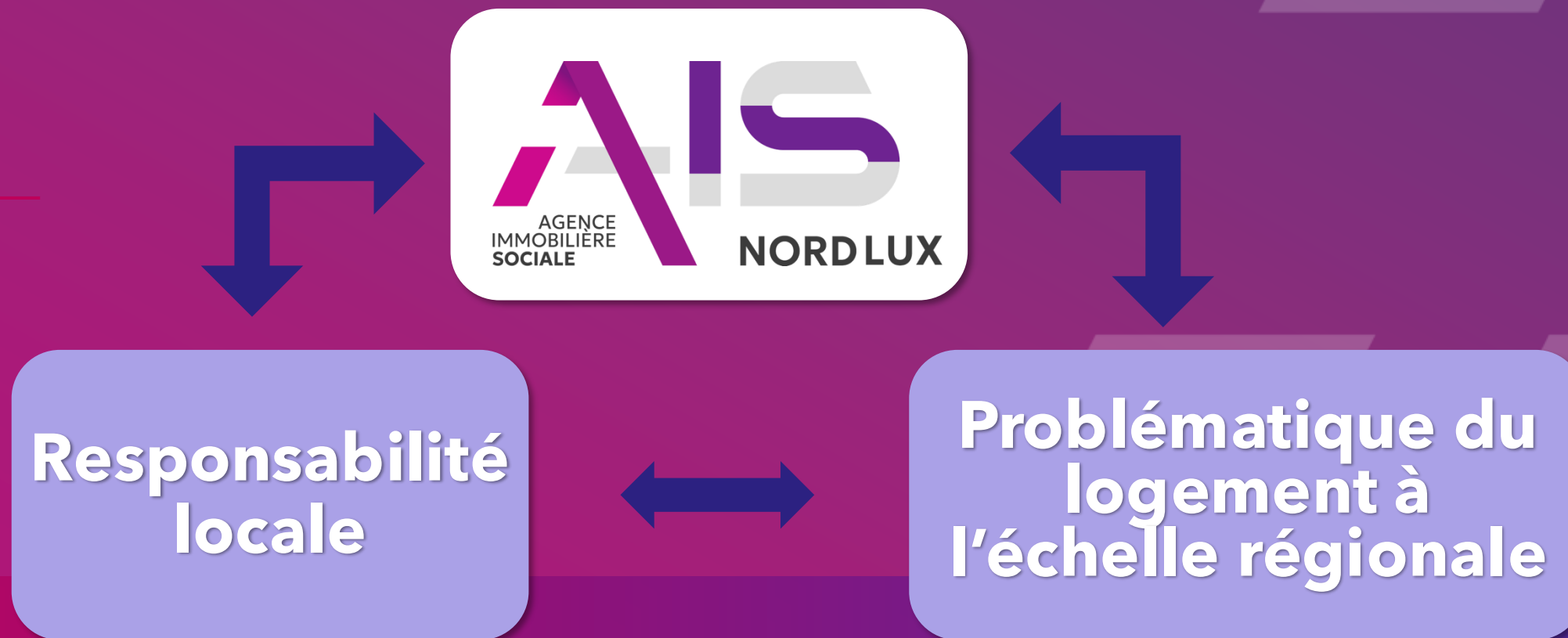
[15.03.2026]



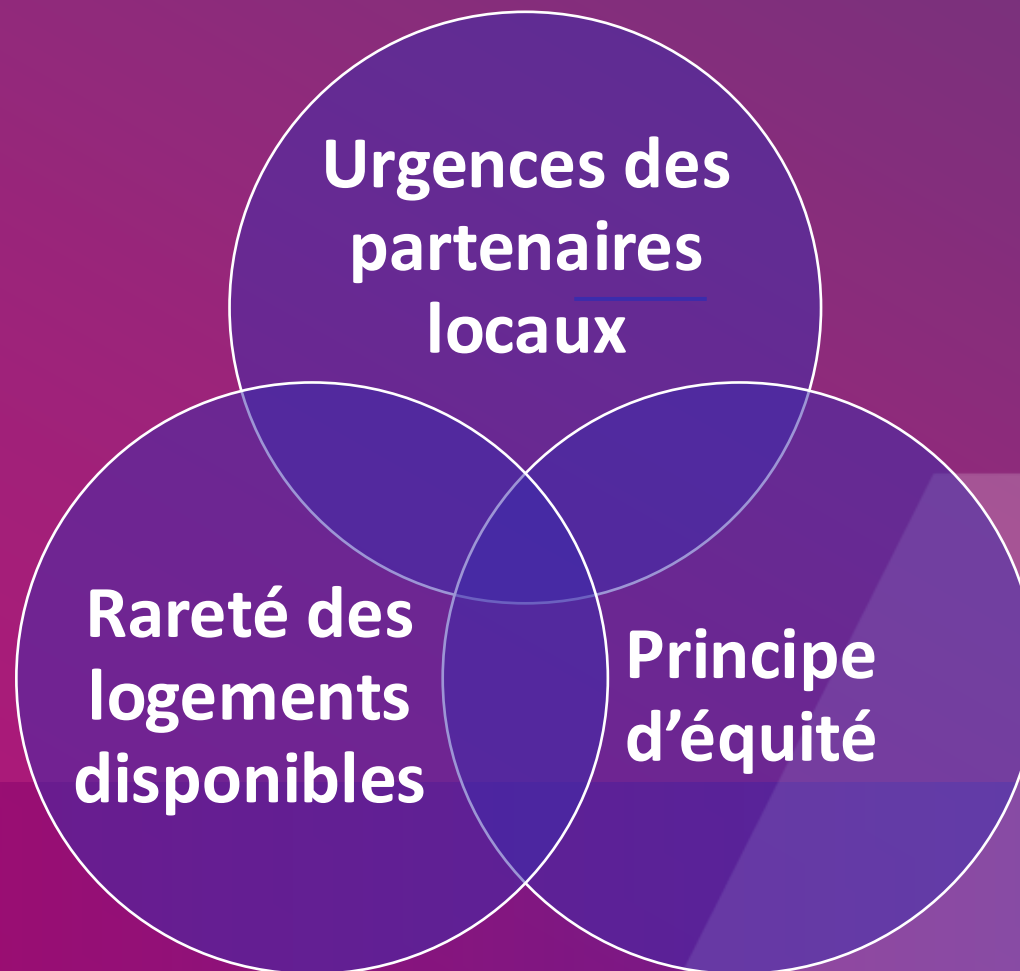
Sélection des candidats

- ✓ candidature active (actualisation tous les 3 mois)
- ✓ situations personnelles et/ou familiales
- ✓ lien avec la nature du logement
- ✓ adéquation avec leurs revenus

Jongler entre ancrage territorial et principe d'égalité



Les défis des acteurs de terrain



Mobilisation de nos ressources

Au plaisir de vous y croiser !



CONFÉRENCE INVITATION



LE SYNDROME DE DIOGÈNE AU-DELÀ DU DÉSORDRE

Venez découvrir les clés
pour repérer et accompagner

Conférencière : Rachida BENSLIMAN,
Docteure en sciences de la santé publique

Date

Lundi 18 mai 2026 - 13h00 à 16h00

Lieu

STUDIO DES CARMES
Rue des Carmes 3 à 6900 MARCHE-EN-FAMENNE

RSVP

La participation à cette conférence est **gratuite**,
mais les places **sont limitées**.
Réservation via le lien Google Forms **uniquement**.

**MERCI POUR VOTRE
ATTENTION !**