

# LA FARDE

# FOCUS LOGEMENT

Des informations et des outils  
pour vous aider dans votre  
recherche de logement !





# LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENT



Logement privé, logement social, logement socialisé, AIS,...  
Comment ça marche?



# LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENT

## LOGEMENT SOCIAL

### C'est quoi?

Un logement mis en location par un une SISP (société immobilière de service public)

### Prix?

Le loyer est fixé en fonction des revenus du locataire, de sa composition de ménage et de l'état et la taille du logement. Les loyers sont beaucoup plus bas.

### Temps d'attente?

Le temps d'attente est très long, souvent plus de 10 ans. En fonction de la situation familiale et de l'ancienneté, des points de priorité sont attribués pour déterminer sa place dans la liste d'attente.

### Comment s'inscrire ?

- Demander le formulaire à la SISP de son choix. Il suffit de s'inscrire dans une seule SISP, mais l'inscription sera valable pour toutes les autres.
- Remplir le formulaire et le renvoyer avec les documents nécessaires.
- Renouveler l'inscription tous les 2 ans.

### Choix du logement?

Quand un logement vous est attribué, vous n'avez pas le droit de le refuser (sauf situation exceptionnelle)

### Plus d'infos :

<https://slrb-bghm.brussels/fr/devenir-locataire>

## AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE (AIS)

### C'est quoi?

Les AIS prennent en gestion des logements privés pour les socialiser, les rendre plus abordables.

### Prix?

Le loyer est fixé en fonction de la taille du logement. Il est inférieur au prix du marché privé, mais plus élevé que celui du logement social.

### Temps d'attente?

Le temps d'attente varie en fonction de chaque AIS et de la taille du logement souhaité. Il varie de quelques mois à quelques années.

### Comment s'inscrire?

Chaque AIS a son propre fonctionnement. Il faut s'inscrire séparément dans chacune d'entre elles, par mail, par poste, ou sur rendez-vous.

### Choix du logement?

Quand un logement vous est attribué, vous n'avez pas le droit de le refuser (sauf situation exceptionnelle). Un refus dans une AIS n'entraîne pas la radiation dans les autres.

### Plus d'infos :

<https://www.fedais.be/introduire-une-demande-de-logement>

## LOGEMENT PRIVÉ

### C'est quoi?

Un logement mis en location par un particulier ou une agence immobilière classique.

### Prix?

Le loyer est fixé directement par le propriétaire et s'aligne aux prix du marché. Les loyers sont souvent élevés.

### Temps d'attente?

Les logements privés sont généralement disponibles immédiatement ou très rapidement. La difficulté, c'est quand il y a beaucoup de candidats pour un même logement.

### Comment le trouver?

- Sites web ; immoweb, ImmoVlan, Logic-immo,
  - Marketplace (Facebook),...
  - Annonces en rue (pancartes orange "à louer")
- Bouche à oreille

### Choix du logement?

Vous êtes libres de choisir quel logement vous visitez et quel logement vous acceptez.

# LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENT

## LE FONDS DU LOGEMENT

### C'est quoi?

Le fonds du logement a pour objectif de favoriser l'accès au logement pour tous à travers différents mécanismes d'aide.

### Prix?

Le loyer est fixé en fonction des revenus du locataire et de l'état du logement. Les loyers sont modérés.

### Temps d'attente?

Le temps d'attente est relativement long (plusieurs années).

### Comment s'inscrire ?

- Remplir le formulaire en ligne et envoyer les documents nécessaires
- Renouveler à chaque date d'anniversaire

### Choix du logement?

Quand un logement vous est attribué, vous avez le droit de le refuser une fois sans perdre votre priorité

### Plus d'infos :

<https://www.fonds.brussels/fr/louer/je-souhaite-devenir-locataire>

## LA RÉGIE FONCIÈRE

### C'est quoi?

La régie foncière gère le patrimoine de la Ville de Bruxelles

### Prix?

Un tiers des logements de la régie foncière sont des logements à loyer encadrés, ce qui permet d'avoir des loyers plus bas que sur le marché privé.

### Temps d'attente?

Il n'y a pas de délai pour visiter les logements qui vous intéressent. Cependant, lorsque plusieurs candidats sont intéressés par un même logement, il est attribué à la personne avec le plus d'ancienneté. Le temps d'attente est relativement long.

### Comment s'inscrire?

- S'inscrire via le formulaire en ligne
- Chercher les logements qui vous intéressent dans les annonces
- Visiter le logement et renvoyer un dossier à chaque fois que vous voulez être candidat.

### Choix du logement?

Vous pouvez visiter autant de logements que vous voulez et ne vous porter candidat que pour ceux qui vous intéressent.

### Plus d'infos :

<http://regiefonciere.bruxelles.be/fr/inscriptions>

## LOGEMENT COMMUNAL

### C'est quoi?

Un logement appartenant à la commune, géré par la commune ou par le CPAS. Chaque commune a son patrimoine et le gère de manière différente.

### Prix?

Certaines communes offrent des logements à loyer réduits, modérés ou moyens. Il existe toutes sortes de logements communaux.

### Temps d'attente?

Variable d'une commune à l'autre, en fonction du type de demande.

### Comment le trouver?

Chaque commune a son propre fonctionnement. Il faut se renseigner auprès des communes de votre choix pour avoir plus d'informations.

### Choix du logement?

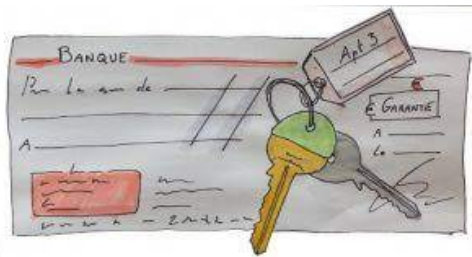
Le fonctionnement varie en fonction des communes.



# LES AIDES FINANCIERES AU LOGEMENT



**Garantie locative, premier mois de loyer, allocation-loyer,...**  
**Quelles aides existent?**



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

# LA GARANTIE LOCATIVE

Quel que soit le type de garantie locative, celle-ci doit toujours être versée sur un **COMPTE BLOQUÉ** au nom du locataire!

ex: via e-depo

En fin de bail, il faudra l'accord du locataire et du propriétaire pour la débloquer.

La garantie locative ne peut pas dépasser **DEUX MOIS** de loyer.

## GARANTIE EN FONDS PROPRE

Si vous avez une épargne, vous pouvez l'utiliser pour constituer une garantie locative. C'est la manière la plus facile, mais évidemment tout le monde ne dispose pas d'une épargne suffisante. C'est pour cela qu'il existe différentes aides!

## POUR LES JEUNES : ASBL CAPUCHE

L'asbl Capuche met à disposition des jeunes (16-25 ans) un fonds permettant de mettre rapidement à disposition une garantie locative à taux 0%.

Ce fonds est accessible pour les jeunes accompagnés par un service social et uniquement pour les personnes qui n'ont pas accès au fonds du logement ou aux garanties locatives du CPAS.  
info@capuche.be

## VIA LE FONDS DU LOGEMENT OU LE FONDS BRUGAL

Il existe deux types d'aide accordées pour la garantie locative. Le Fonds analyse votre dossier et, en fonction de votre situation financière, vous accordera soit un crédit à la consommation soit une aide via le fonds BRU-GAL.

### Comment faire la demande?

Lorsque vous avez trouvé un nouveau logement, vous devez envoyer le formulaire et les documents nécessaires au fonds du logement. La demande sera traitée endéans les 15 jours.

Vous devez ouvrir vous-même un compte bloqué (par exemple via E-DEPO) sur lequel l'aide pourra être versée. C'est gratuit et le propriétaire ne sera pas au courant de l'intervention du fonds du logement.

### Remboursement?

Si vous êtes en capacité de rembourser, le fonds du logement vous octroiera un crédit, à rembourser sur la durée du bail (24 mois maximum).

Si non, vous pouvez adhérer au fonds Bru-gal et payer une cotisation mensuelle de 5 à 32 euros. Lorsque vous quittez votre logement, vous devrez restituer l'aide perçue, diminuée des cotisations déjà payées.

### Plus d'infos?

<https://www.fonds.brussels/fr/garantie-locative>

## VIA LE CPAS

Le CPAS de la commune où vous habitez avant votre déménagement peut vous aider à la constitution d'une garantie locative. Elle peut prendre trois formes différentes :

### Lettre de caution

Aucun argent n'est bloqué, mais le CPAS s'engage à prendre en charge les éventuels dégâts locatifs. Peu de propriétaires acceptent cette méthode.

### Avance directe

Le CPAS vous verse l'argent nécessaire et c'est à vous de faire les démarches pour le bloquer sur un compte à votre nom.

### Garantie bancaire

C'est la forme la plus courante. Le CPAS s'engage auprès d'une banque pour bloquer la somme nécessaire à la garantie locative. Le propriétaire est au courant de cette intervention.

### Remboursement?

De manière générale, le CPAS demande à être remboursé pour cette aide. Un plan de remboursement sera établi en fonction de vos moyens. A la fin du remboursement, la garantie locative vous appartiendra et c'est à vous que le propriétaire devra la restituer en fin de bail.

## FONDS TREMLIN

Fonds résiduaire à destination du secteur sans-abris créé par la CCL. Si une personne n'a pas pu obtenir à une garantie locative via un CPAS ou Le Fonds du Logement, notre Fonds peut-être mobilisé.

Contact : [n.degembes@ilot.be](mailto:n.degembes@ilot.be)

# LES AIDES AU LOYER ET AIDES AU DEMENAGEMENT (I)

Emménager dans un nouveau logement va souvent de pair avec de nombreux frais. Des aides existent pour y faire face.

## PREMIER MOIS DE LOYER

Les CPAS octroient souvent une aide pour le premier mois de loyer. Cette aide est parfois remboursable, parfois pas. Il faut s'adresser au CPAS de la commune sur laquelle vous résidez avant votre déménagement.

## SOCIALISATION DU LOYER

Depuis octobre 2023, toute personne habitant dans un logement d'un opérateur communal pourra bénéficier de la socialisation de son loyer. C'est-à-dire que le loyer sera adapté à ses revenus, comme c'est le cas avec les logements sociaux.

Pour cela, elle doit :

- être dans les conditions de revenus à l'attribution d'un logement social
- être locataire d'un opérateur communal (CPAS / Régies / Communes)

## ALLOCATION LOYER

### C'est quoi?

L'allocation loyer permet d'aider les personnes en attente d'un logement social à supporter leur loyer sur le marché privé. Il s'agit d'une allocation mensuelle de 160 euros, majorée par enfant à charge, octroyée pendant 5 ans renouvelables.

### Comment faire la demande?

L'allocation s'adresse à toute personne inscrite pour un logement social, qui bénéficie de 6 points de priorité (2 points pour famille monoparentale) et d'un revenu équivalent au RIS. La demande est simple : il suffit de renvoyer un formulaire avec une copie de son bail. La demande doit être faite après l'emménagement et il y a un long temps de traitement des dossiers.

### Plus d'infos?

<https://logement.brussels/loyer/allocation-loyer/>

## ALLOCATION DE RELOGEMENT (ADIL)

### C'est quoi?

L'allocation de relogement est une aide pour les personnes qui quittent une situation de sans-abrisme ou un logement insalubre. Il s'agit d'une allocation mensuelle variable en fonction du loyer et des revenus, octroyée pendant 5 ans (à vie pour les personnes handicapées ou ayant plus de 65 ans).

### Comment faire la demande?

La procédure est assez longue et exigeante. Lorsque vous avez trouvé un nouveau logement, vous avez trois mois pour remplir un formulaire et renvoyer une série de documents. Une visite du nouveau logement sera alors prévue afin de vérifier que celui-ci est bien aux normes. Ces démarches peuvent prendre plusieurs mois. L'aide sera octroyée rétroactivement.

### Plus d'infos?

<https://logement.brussels/loyer/allocations-de-relogement/>

## FONDS JEAN DEGIVE

Aide financière d'urgence sur base de demandes écrites, rédigées par des travailleurs sociaux. Ils peuvent aider pour des premiers mois de loyers par exemple.

Demande à envoyer via [fdgive@hotmail.com](mailto:fdgive@hotmail.com)

### Plus d'infos ?

<https://www.bornin.brussels/associations/fonds-jean-degive/>

## COMITÉ DE SECOURS

Aide financière accordée à des familles/familles monoparentales qui rencontrent de difficultés budgétaires. Elles peuvent servir à payer un loyer, des frais médicaux, des frais scolaires. L'aide peut aussi être octroyée à des projets portés par des associations qui accompagnent des familles et des enfants.

Contactez Mme de Radiguès et Mme van Halle au [02.508.05.78](tel:02.508.05.78) ou par mail [comitedesecours@societeroyaledephilanthropie.be](mailto:comitedesecours@societeroyaledephilanthropie.be)

# LES AIDES AU LOYER ET AU DEMENAGEMENT (II)

Emménager dans un nouveau logement va souvent de pair avec de nombreux frais. Des aides existent pour y faire face.

## PRIME D'INSTALLATION

La prime d'installation vous permet d'aménager et d'équiper votre logement. Elle est accordée par le CPAS de la commune où vous vous installez. Elle ne doit pas être remboursée. Elle est octroyée aux personnes sans-abri qui retrouvent un logement. Cependant, vous n'y avez droit qu'une seule fois au courant de votre vie.

## LE SIL (SERVICE D'INSTALLATION EN LOGEMENT)

Le Service d'Installation en logement (SIL) propose un accompagnement logistique aux personnes sans abri lors de leur mise en logement. Les équipes du SIL réalisent les déménagements, emménagements, mises à disposition de matériel / meubles, démontage / montage / installation de mobilier pour les personnes qui entrent en logement. En amont du déménagement, les bénéficiaires peuvent visiter un stock de meubles et matériels pour équiper leur futur logement. Le SIL donne également accès à du personnel, des camionnettes et un lift lors des déménagements.

Le SIL intervient gratuitement à la demande des services sociaux bruxellois du secteur du sans-abrisme pour leurs bénéficiaires qui ont trouvé un nouveau logement. La demande se fait via un formulaire à envoyer à [sil@ilot.be](mailto:sil@ilot.be)

## TARIF SOCIAL : ENERGIE ET TELÉCOM

### Gaz et électricité :

Les personnes ayant des revenus réduits ont droit à un tarif social pour les aider à supporter certaines charges.

Le tarif social s'applique automatiquement dans la plupart des cas.

Plus d'infos :  
<https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/prix-de-lenergie/tarif-social>

### Télévision, internet, téléphone :

Offre internet :  
19€ par mois pour toute personne avec revenus modestes  
Pour un abonnement social avec TV : offre de télévision + internet, le forfait s'élèvera à 40 euros.

Qui contacter pour en bénéficier ?  
Tout opérateur en ligne ou boutique



# **OUTILS ET DOCUMENTS UTILES**

**Liste des choses à faire, des  
visites prévues, des inscriptions  
effectuées, etc.**







# SCRIPT PROSPECTION PRIVÉE

Comment se présenter au téléphone et décrocher une visite?

## APPEL TELEPHONIQUE

Objectif : décrocher une visite !

### Se mettre en condition

- 1) Avoir de la batterie en suffisance
- 2) Avoir du crédit
- 3) Se trouver dans un endroit calme et sans bruit (éviter les appels en rue avec circulation, métros..etc)
- 4) Sourire au téléphone (Oui ça s'entend !)
- 5) Être positif et enthousiaste

### Script "parfait"

- 1° Bonjour,
- 2° Excusez-moi de vous déranger.
- 3° Je m'appelle ..... et je vous contacte concernant votre appartement à .....€ situé à .... (préciser la commune et/ou l'adresse)
- 4° Est-il toujours disponible ?
- 5° Que représentent les charges ?
- 6° Quand pouvons-nous le visiter ?
- 7° Merci, au revoir

### Script "questions embêtantes"

**Proprio** : C'est pour combien de personnes ? Quels sont vos revenus ? \*Autre question embêtante\*

--> Dans cette tournure, il faut répondre rapidement à la question puis reprendre la conversation à votre avantage ! Comment ? En posant les questions "techniques"

- Le montant de 30 euros, c'est une provision ? Qu'est-ce que cela couvre ? Le décompte est annuel ?
- Est-ce que l'appartement a été refait /rafraichi récemment ?
- Quels sont les équipements dans la cuisine ?
- Il y a du double vitrage ?
- Le type de chauffage ?
- Est-ce qu'il y a une cave ?
- Pour le déménagement, c'est possible de prendre un lift ?
- Etc

**Proprio** : Vous travaillez ?

--> Non, je vais suivre une formation d'ici quelques mois. Actuellement j'ai des revenus de remplacement ...

(Et on reprend la conversation en main..)

- Pour le paiement du loyer, je vous fais un virement bancaire à la signature du bail et ensuite un ordre permanent ?
- La garantie locative, c'est bien 2 mois sur un compte bloqué ?
- Pour l'état des lieux, vous pensez faire appel à un expert à frais partagés ?

**Proprio** : Je préfère quelqu'un qui travaille

--> Une personne qui travaille peut aussi très bien se retrouver au chômage très vite...Vous n'avez donc aussi aucune assurance que le loyer sera bien payé. De plus, je bénéficie d'aides financières diverses, et je peux vous confirmer que financièrement, je serai tout à fait capable d'assumer les charges.

Donner des informations sur soi :

- Et comme je suis bricoleur, je ne vous embêterai pas pour des petits problèmes qui peuvent survenir..
- J'ai toujours payé mon loyer en temps et en heure
- Je suis très respectueux des voisins

Est-ce qu'on peut se rencontrer pour que je puisse me présenter physiquement ? --> obtenir la visite

# SCRIPT PROSPECTION PRIVÉE

Comment se présenter au propriétaire?

## VISITE DU LOGEMENT

### Préambule

- 1) Toujours confirmer la visite par appel ou par sms
- 2) Arriver 10 min à l'avance.
- 3) Soigner sa présentation

### Visite individuelle

1° **Qui est votre interlocuteur ?** Le locataire occupant, un agent immobilier /un mandataire ou un propriétaire ? Il ne faut pas hésiter à poser la question : Est-ce que vous êtes le propriétaire ?

- Si il s'agit du locataire occupant, son rôle se limite à faire visiter l'appartement. N'hésitez pas à lui poser des questions sur le propriétaire ..ses préférences,etcc
- Si c'est un agent immobilier ou un mandataire, il s'intéressera uniquement à l'administratif . Focalisez vous donc là-dessus
  - Vos revenus
  - Le paiement du loyer
  - La garantie locative
  - L'état des lieux d'entrée
  - Les soucis techniques en logement
- Si c'est le propriétaire, il faut foncer sur deux aspects, l'administratif ET le sentiment.
  - Lui faire comprendre que, obtenir ce logement, est une nécessité absolue et vitale pour vous. ; parce que vous êtes en attente d'une formation, stage, offre d'emploi..etc...
  - N'hésitez pas, si vous le souhaitez, à parler de votre situation actuelle. Ne rentrez pas trop dans le passé mais évoquez des évènements qui ont fait qu'aujourd'hui vous êtes là
  - (Presque) tous les propriétaires ont envie d'aider leur prochain, ils veulent juste être certain que leur logement va vous permettre d'avancer et de progresser.

2° **Avoir une attitude sérieuse et intéressée** : ne pas parler au téléphone, écouter ce que le propriétaire /agent immobilier vous dit, poser des questions. N'oubliez pas que c'est vous le client ! Visitez toutes les pièces et posez des questions, faites des remarques positives et négatives. C'est un jeu d'équilibre entre les bonnes et les mauvaises remarques. Si vous trouvez tout magnifique, c'est suspect. Si vous trouvez tout moche, le propriétaire/agent immobilier sera découragé et ne voudra pas vous louer.

#### Exemple de remarque positive

- C'est exactement ce que je cherche
- La superficie est vraiment bien
- Chouette luminosité
- Il y'a vraiment de l'espace
- J'aime beaucoup le quartier
- C'est un bel immeuble
- La cuisine est bien aménagée
- C'est propre....etc

#### Exemple de remarque négative

- La chambre est un peu petite
- La peinture est un peu défraîchie
- La cuisine n'est pas toute neuve
- Les châssis sont vieux
- Le sol est abimé
- La salle de bain n'est pas récente
- Etcccc

#### 3° Les questions administratives à poser :

- Quand pourrions- nous commencer le bail ?
- Je paye le 1er mois à la signature ?
- Quid de l'état des lieux ? Je préfère un expert à frais partagés
- Quid de la garantie locative ?
- Quid des charges ? Quand le décompte est il fait ?
- Sur base de quoi avez -vous estimé les provisions/le forfait actuel ?
- Quid pour le transfert des compteurs ?

#### Les questions à ne pas poser :

- Est-ce que je peux amener ma copine/mon copain, un.e ami.e, mon cousin, ma soeur,... ?
- Est-ce que je peux avoir un gros chien ?
- Est-ce qu'on peut fumer ?
- Est-ce que je peux faire de la colocation ?

# SCRIPT PROSPECTION PRIVÉE

Comment se présenter au propriétaire? Que faire après la visite?

## VISITE DU LOGEMENT

---

### Visite groupée

Lors de la visite groupée, il va être très difficile de vous démarquer.

- Essayez de vous présenter auprès du propriétaire/agent immobilier. Celui-ci vous donnera la marche à suivre pour l'introduction des documents..et vous la suivez scrupuleusement avec, si c'est par mail, une lettre de motivation
- Restez tout au long de la visite, posez des questions, vous écoutez les questions des autres et vous restez jusqu'à la fin..pour être le dernier et essayer de parler en privé , dans l'appartement ou en dehors, avec le propriétaire/agent immobilier

## EXEMPLES DE MAILS

---

### Mail pour confirmer son rendez-vous

Bonjour,

Suite à notre agréable conversation téléphonique, je vous confirme donc le rdv de ce .../... pour visiter l'appartement situé .....

Je reste à votre disposition,

Cordialement

### Mail après visite

Bonjour,

Je fais suite à la visite de ce jour.

Je tenais encore à vous indiquer par écrit mon intérêt pour l'appartement situé..... En effet, depuis déjà de nombreuses semaines que je suis en recherche active, votre appartement est celui qui correspond le mieux à mes critères financiers, d'aménagement et de localisation.

Merci de m'indiquer les démarches à suivre afin de pouvoir signer le bail le plus rapidement possible. Je suppose, bien entendu, que le 1er mois de loyer doit être versé à la signature du bail ?

Quid de l'état des lieux ? Quid aussi du déménagement ? Est-ce que vous possédez un exemplaire du règlement d'ordre intérieur ?

En ce qui concerne la garantie locative, le mieux serait de d'ores et déjà prendre un rdv. Avec quelle banque souhaitez-vous travailler ?

A vous lire,

Meilleures salutations

### Mail en cas de refus

Bonjour,

J'accuse bonne réception de votre décision, et bien que j'en sois attristé, je vous remercie de m'en avoir tenu informé.

Je vous demanderai de bien vouloir me contacter dans le cas où un autre appartement venait à se libérer, n'hésitez vraiment pas à m'informer de la moindre opportunité.

Cordialement