

Conférence

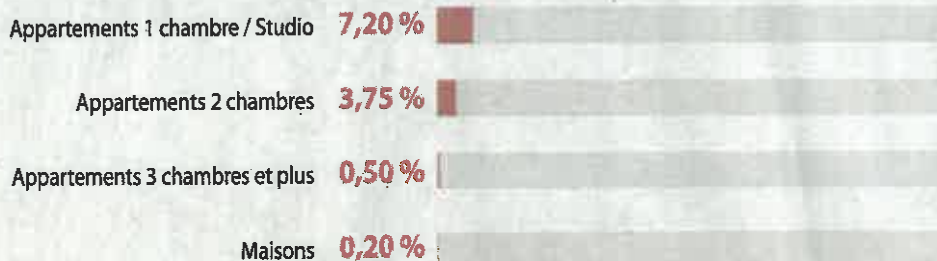
Investissement. La Société royale d'économie politique de Belgique organise, à Bruxelles le 21 octobre de 12h15 à 13h30, une conférence sur "L'investissement immobilier face aux mutations de la société". L'orateur sera Christian de Kerangal, directeur général de l'Institut de l'épargne immobilière et financière (IEIF Paris).
→ Rens : 07 1.654.260 ou 07 1.532.906 ou secretariat@economie-politique.be

Formation

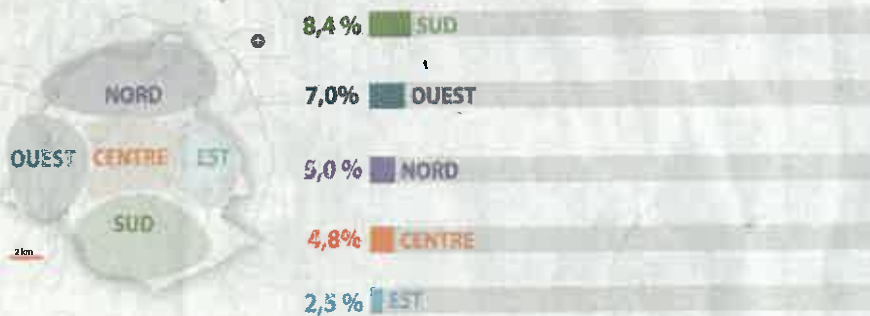
Argile. Greenwal organise une formation d'une journée sur le thème "Enduits de plafonnage et de finition à l'argile crue". Les participants à la formation pourront découvrir les bienfaits de l'argile dans les maisons, comment préparer le support pour accueillir l'enduit de plafonnage, appliquer l'enduit de plafonnage et l'enduit de finition. La formation aura lieu le samedi 8 octobre ou le vendredi 14 octobre de 8h30 à 17h30.
→ Rens : 0472.83.33.34 ou fanny.gerarts@greenwal.be

Mauvais payeurs

Les loyers impayés à Bruxelles par type de bien



Les loyers impayés par localisation



Source : Groupe Trevi

IPM Graphics

Les loyers impayés ne sont pas toujours ceux que l'on croit...

INVESTIR DANS UN BIEN immobilier et le louer c'est bien, mais encore faut-il qu'il rapporte et que le locataire paie correctement son loyer. "Le rendement de l'immobilier est naturellement lié pour une bonne partie aux conditions de la location du bien, note-t-on chez Trevi. Des problèmes d'impayés locatifs peuvent rapidement transformer un rendement en une charge qui peut s'ajouter aux éventuels intérêts d'emprunt contractés par le propriétaire investisseur."

Agent immobilier et gestionnaire de patrimoine, le Groupe Trevi a réalisé une étude sur les loyers impayés en région bruxelloise. Réalisée sur base de 1000 biens gérés par Trevi pour le compte de propriétaires bailleurs, l'étude se développe sur 3 axes : le taux de loyers impayés, l'influence du type de bien sur le nombre d'impayés et l'influence de la situation géographique du bien. "Le parc locatif de référence est d'une qualité supérieure à la moyenne du marché étant donné la proportion d'appartements neufs relativement importante (20 %)", précise Trevi, qui n'a pris en compte que les loyers impayés en retard de plus d'un mois.

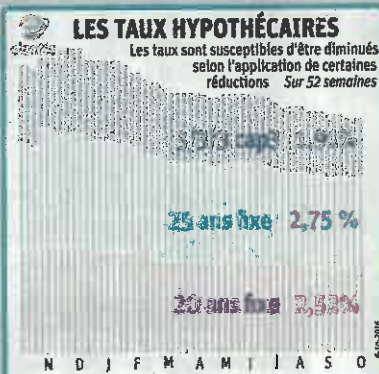
Que révèle l'étude ?

1 Le taux d'impayés s'élève à 4,2 % sur les trois dernières années. Quelque 40 % des loyers impayés ont fait l'objet d'une procédure amiable de recouvrement. Un quart des cas de loyers impayés s'est réglé par une procédure en justice. "Compte tenu des sommes récupérées par ces deux moyens, le taux d'impayés a été ramené à 2,3 %", précise Trevi.

2 La corrélation des taux d'impayés avec le type de bien (voir infographie) montre que

le non-paiement du loyer concerne plus souvent les studios et appartements deux chambres. Il est quasi nul pour les 3 chambres et plus et les maisons. "On constate un taux d'impayés de loyers supérieur à la moyenne en août et en décembre. Ces 2 mois sont des mois difficiles pour une majorité de ménages avec les dépenses de rentrée de classes ou les dépenses de fin d'année. Généralement, l'arriéré de décembre est régularisé en janvier après le paiement du 13^e mois", notent les responsables de Trevi qui précisent : "Il faut cependant nuancer les éléments en les couplant avec une approche sur le taux d'occupation. En effet, le taux d'occupation moyen de notre portefeuille est de 96,50 % avec un taux qui frôle les 98 % pour les petites unités. Par conséquent, le taux légèrement plus élevé d'impayés pour les studios et les appartements 1 chambre est partiellement contrebalancé par une forte occupation qui contribue à améliorer la rentabilité d'un tel bien. Le taux de rentabilité sur les grandes unités est de ± 30 % inférieur aux petites unités de biens de standing. On peut en déduire encore une fois que le rendement sur capital investi reste moins 'rentable' sur les grandes unités malgré le taux d'impayés quasi nul."

3 La corrélation avec la localisation (voir infographie) montre que le taux d'impayés est plus élevé dans le sud de la capitale (Uccle et Forest). "Il n'y a pas d'éléments qui prouvent statistiquement que le taux d'impayés est plus important dans les communes défavorisées", note Trevi qui conclut : "On peut aisément penser à investir dans des unités plus petites et dans le nord, le centre et l'ouest de Bruxelles sans augmenter son risque. Il faut également intégrer, sur une vue à long terme, la notion de plus-value. Nous rappelons que l'investissement immobilier comporte deux composantes : la rentabilité locative + la plus-value."



CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE DE 25 000 € SUR 20 ANS (0,80%)		
REVISABLE 1 AN →	REVISABLE 5 ANS →	FIXE 20 ANS →
MENSUALITE		
125,53 €	126,49 €	130,36 €
TAUX*		
1,95 %	2,02 %	2,35 %
CAP		
1,95	2,02 %	-

* Meilleure offre avant négociation, sans conditions de bancarisation ou de souscription d'assurances