

# COMMUNIQUE



**TREVI  
GROUP**

Le 26 septembre 2016

TREVI Group  
Rue J. Hazard 35 – 1180 Bruxelles  
Tel. +32 2 343 22 40 / Fax +32 2 343 67 02

## LOYERS IMPAYES :EN REGION

### BRUXELLOISE:

*Un vrai risque ?*

*Pour quels types d'appartements ?*

*Dans quel environnement social ou géographique ?*

#### AVANT PROPOS

---

« Les dernières statistiques du secteur immobilier le confirme, l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier ne se dément pas. Les volumes de transactions restent très élevés et le placement dans la brique continue à attirer de nombreux investisseurs en quête de rendement et à l'affut d'opportunités dans un contexte de taux d'intérêts à des niveaux jamais atteints.

Le rendement de l'immobilier est naturellement lié pour bonne partie aux conditions de la location du bien. Des problèmes d'impayés locatifs peuvent rapidement transformer un rendement en une charge qui peut s'ajouter aux éventuels intérêts d'emprunts contractés par le propriétaire investisseur.

Afin d'appréhender ce risque et évoquer les éventuels moyens de s'en prémunir, le Groupe TREVI, en sa qualité de principal gestionnaire de patrimoine pour compte de propriétaires bailleurs (1.500 lots gérés pour compte de propriétaires bailleurs sur l'ensemble de la Belgique) a réalisé une étude sur le risque d'impayés et les conséquences chiffrées qu'il peut engendrer. »

Nous avons souvent entendu de la part de nos clients investisseurs, des remarques sur les problèmes liés à l'encaissement de leurs loyers.

TREVI Group, fort de son expérience tant au niveau *gestion privative* que dans la *vente ou la location de biens immobiliers résidentiels*, a décidé de réaliser une étude complète sur 3 axes :

- ✓ **Le taux de loyers impayés**
- ✓ **Le type de bien influence-t-il le nombre d'impayés**
- ✓ **La situation géographique, la commune influence-t-elle le nombre d'impayés ?**

### Définition d'un « loyer impayé »

Nous avons considéré que seuls les loyers en retard de plus d'1 MOIS devaient être repris comme impayés.

### Répartition et composition du portefeuille

Nous avons repris 1000 biens immobiliers gérés par TREVI pour le compte de propriétaires bailleurs et repartis de la manière suivante :

<b>Studios – Appartements 1 CH</b>	<b>32,50%</b>
<b>Appartements 2CH</b>	<b>56,00%</b>
<b>Appartements 3CH et +</b>	<b>8,50%</b>
<b>Maisons</b>	<b>3,00%</b>

Il est important de préciser, à ce stade, que le pourcentage global d'impayés prend en compte la gestion réalisée par un professionnel sélectionnant les candidats locataires. Cela n'est pas nécessaire dans le cas des particuliers gérant eux-mêmes leurs biens.

REPARTITION GEOGRAPHIQUE : Région bruxelloise

<b>Localisation</b>	<b>Communes concernées</b>	<b>Taux de répartition</b>
<b>Centre Ville</b>	<b>1000 – 1210</b>	<b>20,50%</b>
<b>NORD Bxl</b>	<b>1020 – 1081 – 1082 – 1083 – 1090 - 1120</b>	<b>7,50%</b>
<b>EST Bxl</b>	<b>1030 – 1040 – 1140 – 1150 – 1160 - 1200</b>	<b>39,50%</b>

<b>OUEST Bxl</b>	<b>1070 – 1080</b>	<b>3,20%</b>
<b>SUD Bxl</b>	<b>1050 – 1060 – 1170 – 1180 – 1190</b>	<b>29,30%</b>

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%).

### *Etude des taux d'impayés et d'éventuelles corrélations*

#### I. Taux d'impayés

- Le taux d'impayés s'élève en moyenne, sur les 3 dernières années à 4,20%.
- 40% des loyers impayés ont fait l'objet d'une procédure amiable de recouvrement.
- 25% des loyers impayés ont fait l'objet d'une procédure en justice.

Compte tenu des sommes récupérées par les 2 moyens repris ci-avant, le taux d'impayés a été ramené à 2,3%.

#### II. Correction des taux d'impayés avec le type de bien

<b>Type de biens</b>	<b>Taux d'impayés</b>
<b>Studios – Appartements 1 CH</b>	<b>7,20%</b>
<b>Appartements 2CH</b>	<b>3,75%</b>
<b>Appartements 3CH et +</b>	<b>0,50%</b>
<b>Maisons</b>	<b>0,20%</b>

#### CONSTATS :

- Le taux d'impayés est légèrement plus élevé sur les studios/appartements 1 ch : 3% au dessus de la moyenne.
- Au plus le type de biens est important en nombre de m<sup>2</sup>, au plus le taux d'impayés baisse.
- Sur les grandes unités, le taux d'impayés est quasi nul.
- On constate un taux d'impayés de loyers supérieurs 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 des classes ou les dépenses de

fin d'année. Généralement, l'arriéré de décembre est régularisé en janvier après le paiement des 13<sup>èmes</sup> mois.

### **!!! Remarques IMPORTANTES !!!**

**A. 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 CH est partiellement contrebalancé par une forte occupation qui contribue à améliorer la rentabilité d'un tel bien.**

**B. Le taux de rentabilité sur les grandes unités est de  $\pm 30\%$  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.**

### ***Corrélation avec la localisation***

<b>Localisation</b>	<b>Taux d'impayés</b>
<b>NORD</b>	<b>5%</b>
<b>SUD</b>	<b>8,4%</b>
<b>CENTRE</b>	<b>4,8%</b>
<b>EST</b>	<b>2,5%</b>
<b>OUEST</b>	<b>7%</b>

### **CONSTATS :**

Le taux d'impayés est plus élevé dans le SUD (Forest – Uccle) qui sont pourtant des communes considérées plutôt comme socialement plus fortes.

Les taux d'impayés sur les autres régions sont finalement assez proches quelque soit la région considérée.

Il n'y a pas d'éléments qui prouvent statistiquement que le taux d'impayés est plus important dans les communes dites défavorisées.

## Conclusion

---

Nous pouvons conclure de manière claire que sur la Région Bruxelloise, il est démontré que le lien entre le type d'appartements et le taux d'impayés est faible mais existant.

Il doit toutefois être modulé compte tenu du meilleur taux d'occupation sur cette catégorie.

Manifestement, il n'existe aucune corrélation entre le taux d'impayés et la zone géographique concernée.

Il appartient, donc, aux investisseurs de faire leurs choix compte tenu de ces différents paramètres mais il est évident que les résultats de cette étude vient « couper les ailes d'un canard » que nous avons trop longtemps vu voler.

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

Nous rappelons en outre que l'investissement immobilier comporte 2 composantes :

RENTABILITE LOCATIVE + PLUS-VALUE.

Si l'étude sur les loyers concerne bien sûr la rentabilité locative, il faut également intégrer, sur une vue à long terme, la notion de plus-value qui sera évidemment elle aussi, établie en fonction du lieu que l'investisseur aura sélectionné.

Dans cette perspective l'avis des professionnels maîtrisant sans doute mieux les développements prometteurs de quartiers, peut aider les investisseurs à opérer les meilleurs choix.

Pour les investisseurs désireux de réduire sensiblement leur risque, sachez que des solutions existent :

- Les assurances " impayés de loyers " pour propriétaires bailleurs qui couvrent les impayés locatifs.
- Le recours à une gestion professionnelle : l'utilisation des services d'un gestionnaire professionnel assure une certaine sécurité au propriétaire bailleur sans avoir à supporter les contraintes de la gestion quotidienne.

## Annexe 1 : La chronologie des impayés de loyers

- Moment T (échéance contractuelle - traditionnellement le premier jour du mois)
- T + 15 Jrs : Rappel simple
- T + 30 Jrs : Second rappel
- T + 45 Jrs : Rappel recommandé en l'absence de paiement
- T + 60 Jrs : Mise en demeure via avocat
- T + 75 Jrs : Échéance du délai fixé par la mise en demeure et citation par huissier pour justice de paix.
- T + 105 Jrs / T + 135 Jrs : Passage devant le juge de Paix
- En cas de condamnation : résiliation du bail et condamnation au paiement des frais de relocation
- T + 120 Jrs / T + 150 Jrs : signification du jugement par huissier
- T + 180 Jrs / T + 210 Jrs : Expulsion par huissier et forces de l'ordre

Une procédure d'expulsion, qui représente le recours extrême du propriétaire suite au défaut de paiement, durera en moyenne, en l'absence de contestation, environ 6 à 7 mois.

## Annexe 2 : Le prix d'une procédure de recouvrement

Nous avons établi une fourchette de prix concernant les procédures de recouvrement en matière de loyers impayés :

<b>Procédure complète avec expulsion</b>	<b>± 3.000 €</b>
<b>Procédure simple Justice de Paix</b>	<b>± 1.250 €</b>

\*

*Groupe intégré actif tant sur le marché résidentiel qu'en immobilier d'entreprise, Groupe TREVI propose une gamme complète de services allant de la vente ou la location à la gestion privative en passant par le syndic le property management ou l'expertise immobilière. Fort de ses 160 collaborateurs et de ses 35 TREVI Partners, le Groupe TREVI propose ses services sur l'ensemble de la Belgique et du Grand-Duché du Luxembourg et affiche au 31 décembre 2015 un chiffre d'affaires consolidé de près de 15 millions d'euros*

**Contact presse** : Benoît DELRUE  
+32 473 50 45 62

Ce communiqué est également disponible sur internet à l'adresse : <http://www.trevi.be>