



# Focus sur les loyers impayés à Bruxelles

Le Groupe Trevi a récemment réalisé une étude sur les loyers impayés en Région bruxelloise. Voici les constats.

Les dernières statistiques du secteur immobilier le confirment, 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'affût 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 pro-

priétaires 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.

Ce dernier a souvent entendu de la part de ses clients investisseurs, des remarques sur les problèmes liés à l'encaissement de leurs loyers.

Trevi Group, fort de son expérience tant au niveau gestionnariat que dans la vente ou la location de biens immobiliers résidentiels, a décidé de réaliser une étude complète sur trois axes :

- Le taux de loyers impayés (loyers en retard de plus d'un mois)
- Le type de bien influence-t-il le nombre d'impayés ?
- La situation géographique, la commune influence-t-elle le nombre d'impayés ?

## Taux d'impayés plus élevé dans le sud de la capitale

Suite à l'étude, plusieurs constats ont été dressés :

- 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, soit 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 treizièmes mois.

- Le taux d'impayés est plus élevé dans le sud de la capitale (Forest - Uccle) qui sont pourtant des communes considérées plutôt comme socialement plus aisées.

- 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.

## Ce qu'il faut conclure

A Bruxelles, le lien entre le type d'appartements et le taux d'im-

payés est faible mais existant. Il doit toutefois être modulé compte tenu du meilleur taux d'occupation des appartements de petites superficies : (flats et appartements une chambre). D'autre part, 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. En outre, 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.

Par ailleurs, il convient de rappeler que l'investissement immobilier comporte deux composantes : rentabilité locative et plus-value. Si l'étude sur les loyers concerne bien la rentabilité locative, il faut intégrer, sur une vue à long terme, la notion de plus-value qui sera établie en fonction du lieu que l'investisseur aura sélectionné. Dans cette perspective l'avis des professionnels maîtrisant les développements prometteurs de quartiers, peut aider les investisseurs à opérer les meilleurs choix.

BX63068745

## Home Schmidt Home



Spécialiste du Résidentiel depuis 25 ans

www.immoschmidt.be

Tél : 02/736.77.44

E-mail: info@immoschmidt.be

Immobilier

# SCHMIDT

Des professionnels à votre écoute

- Vente/Location • Gestion Locative
- Estimation gratuite • Syndic...

VENDRE?

LOUER?

ACHETER?

BX63916534-GD-B



APPARTEMENTS - LOCATIONS

## Brabant

FLATS/CHAMBRES MEUBLES BRABANT

I-52

**BUSINESS-FLAT0** Domiciliat® & Buro 1070R.de Stand tt.Eq. ttes Pér. P. Phys. & Sprl Ctr. Aff. tafraisiere.be 0473/700.642 BL287159

APPARTEM. - DEMANDES LOCATIONS/ACHATS

I-58

**IKELLES** 1ch meublée quitthenet. dche wc eau elect chaff cent prf pens pers agées 585€/ms ttc T.0486/58.58.77 BL289002

**KRAAINEM** UCL studio coquet meublé pr etud 40m<sup>2</sup> sej avc mez kitch 1ch sdb lib 1nov max 2per 440€+170ch rue des accacias 8 T.0478/259.766 h de bur BL773897

**Tirage**  
8 éditions : 325.221 exemplaires

**Bureaux :**  
tél. : 02/730.33.11  
Du lundi au mercredi de 9h à 12h30 et de 13h à 17h - accueil@vlan.be

**annonces sous rubriques :**  
tél. : 078/05.70.00 - fax: 065/35.32.86 - annonce@vlan.be

**Publicité commerciale :**  
tél. : 02/730.35.97 - fax: 02/730.34.74 - pccom@vlan.be  
www.vlanbruxelles.be

**Editeur responsable :**  
Groupe VLAN S.A.  
av. Léon Grosjean 92 - 1140 BRUXELLES  
TVA: BE 0.403.513.367  
ING: BE71 3100 3486 0169  
Représentées par M. Pascal Van der Biest

La direction du journal décline toute responsabilité quant au contenu des annonces. BX61354323/TPG-E

**SCHAERBEEK** Rue G.Gezelle,52 3étg Flat/Studio 1ch cuis éqp sdd wc uniq 1pers Px 495€ +50.chg T.0485/963.072

BL773894

**WOLUWE-STE** pr UCL/UE/Bus 2è ét Flat mblé 32m2 lumin kichin coin repas log TV wifi sdd wc 590€ TTC pas de domicil idéal stages Libr T.0479/55.68.57 BL287844

1 CHAMBRE MEUBLES BRABANT

I-53

**IKELLES** apt meublé sal av coin cuisine + 1ch av dche/wc 600€ ch.comp (eau +chauff) pers seule calme T.0474/377844 BL288866

REZ-DE-CHAUSSEE

I-60

**LAEKEN** Mt St Alban rdch à louer av jard 1ch liv douche wc 725€ + 70€ ch prvites 02/4282470 0475/321338 BL289042

FLATS - STUDIOS - KOTS

I-62

**BRUXELLES** gd studio cuis éq gde sdb chauff.ind gde terras 600€ avance chg.mens. 150€ T.02/569.33.46 0475/858.473 BL289220

**FOREST** studio à louer 550€ 45M<sup>2</sup> excellent état T.0498/280098

WVWC08868 IN908333

**IKELLES** prox. ULB-VUB flt 40m<sup>2</sup> et imp-pec dblvtr chcent cuis sdb srjour-mezz 500€/M + E-G-E T.0477/332.967 BL773928

**JETTE** chambre mblée chg compr cable tv pers calme ou étudiant 500€ 1ms gar lib pas domicil T.0484/72.82.48 matin BL289479

**JETTE** const à l studio av cuis éq salle d'eau 510€ + 70€ ch pr visites 02/4282470 0475/321338 BL289040

**JETTE** hop Brugmann à l Duplex 1ch liv cuis éq jardin sdb 850€ + 70€/ch pr visites 02/4282470 0475/321338 BL289041

**MOLENBEEK** FLAT à louer tout a fait rénové Quai du Hainaut 5 475€ + 100€ chrgs T.0477/233.174 BL773939

**MOLENBEEK** FLAT tout a fait rénové quartier d'ansart 500€ + 100€ chrgs par mois pr rens T.0489/568.569 BL773817

**WOLUWE-STL** flat 20 charmillie hall + plc sdb liv +ca dormir sep cuis équip ter parking cave 535€+ch T.0478/773.050 BL773937

1 CHAMBRE

I-63

**ANDERLECHT** R.E.Delcourt 41 3°ét ss asc apt remis à nf 1ch cuis éq sal sdd Chauff ind 620€ ss anim T.0499/632.984 BL288702

**ANDERLECHT** Zamenhof app 1ch cuis super-eq. sdb wc 2terrasses cave 690€+20€ chrgs T.02/721.22.41 BL773916

**BXL** Av. de la Reine Appt 1ch sdb sàm salon cuis éqp chauff cent DV Libre imméd. T.0475/62.26.79 BL630986

**ETTERBEEK** apt 2°étg 1ch hall liv cuis éq sdd wc asc Chff ind gaz déb cave 700€ +100€ prov chg T.0475/44.38.12 BL289331

**IKELLES** flagey apt 1ch sdn cuis sdb chff centr parquet rénové liv 595€/m srdv T.0475/816.968 BL773940