

# KIWANIS CLUB TUBIZE - RY TERNEL

KI 16967 – EF 1590

Réunions: 2ème & 4ème jeudis

District Belgium / Luxembourg

« Le Relais du Marquis »

Division Brabant Wallon

Rue de la Planchette, 18

Site : [www.kiwanis.be/tubize](http://www.kiwanis.be/tubize)

1460 Ittre

Trésorerie: BE18 7795 9274 1065

Tél. 067 64 71 71



## Exercice 2017 - 2018

Président: Olivier Duquenne, Le Chénia 9 à 1480 Ittre / 067 33 14 72

Trésorier: Claude Havaux, Avenue des cerisiers 16 à 1480 Clabecq / 02 355 95 90

Secrétaire: Bernard Lefebvre, Avenue de Rohan 68 à 1420 Braine-l'Alleud / 02 384 82 11

Kiwanigramme N° 275

10<sup>ème</sup> réunion de l'exercice  
(dont une neutralisée)

22 février 2018

	Taux de présence 71%	Réunion				Cumul				%
		P	E	A	HC	P	E	A	HC	
<b>Membres actifs</b>										
1	ADANT Guy	1				7	2		1	78
2	BIERNY Daniel	1				8	1		3	89
3	BONNET Thierry		1			3	6		2	33
4	DE BIE Stan	1			1	9			6	100
5	DEKAIRELLE Marcel	1			1	9			6	100
6	DERASSE Albert	1			1	9			4	100
7	DEROYERE Ronald		1			4	5		1	44
8	DUBOIS Jean	1			1	7	2		1	78
9	DUQUENNE Olivier	1			1	9			5	100
10	GUERRIAT Willy	1				8	1		2	89
11	HAINÉ Charles	1				8	1		2	89
12	HAVAUX Claude		1			7	2		2	78
13	LECLERCQ Claude	1				9			3	100
14	MERTENS Robert		1			1	8		3	11
15	PADUART Rudi		1			2	7			22
16	PIRON Jean Claude	1				7	2			78
17	WALDRON Michael	1				6	3			67
	<b>Totaux</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>113</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>74</b>
<b>Membre sénior</b>										
1	LEFEBVRE Bernard	1				8	1			

### Sorties hors club (5)

17/02 Réunion Division BW : Olivier Duquenne.

20/02 KC Bruxelles Centre : Stan De Bie, Albert Derasse, Marcel Dekairelle et Jean Dubois.

### Visiteur

Néant

### Conférencier

M. Gérald Vermeersch, expert immobilier, invité par Stan De Bie.

**Réservation ou empêchement: Secrétariat au 02 384 82 11 avant le mardi 17 heures (répondeur).**

# KIWANIS CLUB TUBIZE - RY TERNEL

## Menu

Le potage aux poireaux  
Le loup de mer, sauce curcuma et suite de saison  
Tiramisu à l'orange  
Sélections de vin maison

## L'accueil du président

Olivier porte le toast aux enfants du monde et présente le conférencier.

## Les sorties de la quinzaine écoulée

Le 17 février, notre Lt Gv Mady Bauche a organisé à Céroux (La Coquerée) un « Think Tank » sur le thème de l'expansion de la division. Commentaire de notre président : pas grand monde et pas de solution miracle.

Le 20 février, la conférence sur la Corée du Nord, organisée par le KC Bruxelles Centre a remporté un grand succès.

Albert, Jean, Marcel et Stan nous sont revenus sains et saufs de cette excursion fort « cloisonnée ». C'est ainsi qu'ils décrivent en peu de mots le fond et la forme d'une soirée au demeurant intéressante.

Un immeuble imposant qui porte le doux nom de « Roquette », ça vous étonne ? Non, n'est-ce pas.

Un brave citoyen qui peint des cailloux en blanc et les range en cercle sous un arbre ? La solution pour un plein emploi, sans doute...

La productivité qui a, d'un coup sec, augmenté de 30% grâce aux bons conseils du petit fils du président fondateur qui fut déclaré en 1998 « président éternel de la Corée du Nord » ? Rien d'étonnant.

*L'histoire n'est qu'un perpétuel recommencement.*

*Mao, Ceausescu voire Pol Pot, qu'ont-ils fait en leur temps et qu'en reste-t-il aujourd'hui ?*

## L'agenda du club

Le 27/02 : « Sois belge et tais-toi » proposé par le même KCBC. Inscrit : Jean.

Le 04/03 : Marche organisée par l'Adeps et l'Amarrage à Houtain le Val.  
Notre club tiendra le bar sous tente. Inscrits : Charles, Marcel, Olivier et Stan.

Le 08/03 : Réunion commune avec le KC Nivelles qui nous recevra en son local au Bois d'Arpes.

Le 12/04 : Stan annonce que M. Claude Debrulle fera une conférence sur « L'UE : quel avenir à partir de 2019? ». Le club envisage d'en faire une réunion avec les dames. A préciser.

Le 26/04 : Visite d'une maison Amarrage à Hennuyères, suivie de notre réunion statutaire au RdM.  
Conférence donnée par le directeur de cette maison sur l'accueil des jeunes en situation difficile.

**Le 03/05 : Réunion statutaire en remplacement du 10/05 (Ascension).  
Ce sera une assemblée générale avec élection du futur (nouveau) comité.  
Pas d'invité(s) ni de conférencier !**

## Le carnet rose, noir, jaune et rouge.

Le 10 février : anniversaire de Jean Dubois. Déjà cité la dernière fois, pas de bonne cuvée cette fois-ci.

Par contre, événement tout à fait exceptionnel : Mike Waldron fête avec ses amis sa récente naturalisation en tant que citoyen belge et, surtout, européen. *Au revoir Theresa ? Bonjour Charles.*

## Les Kiwanigrammes reçus (10 clubs)

Braine le Comte - Soignies, Bruxelles Centre, Grez-Doiceau, Huy, Ottignies-Cœur de Ville, Mons Borinage, Namur Terra Nova, Rosières Six Vallées, Villers la Ville et Wavre.

---

## L'immobilier : la définition du Petit Robert

L'immobilier, c'est quoi?. « C'est un secteur d'activité qui comprend la construction, la vente et la location de maisons individuelles et d'appartements. »

C'est clair et net, mais un peu réducteur (pas un mot sur les immeubles de rapport ou de bureaux ni sur les terrains agricoles). Voyons en pratique ce qu'il en est ...

# KIWANIS CLUB TUBIZE - RY TERNEL

L'immobilier : le témoignage d'un homme de terrain

Invité par Stan, Gérald Vermeersch, est expert immobilier et gérant d'une agence immobilière dont l'activité se situe essentiellement en Brabant et en Hainaut. Actuellement circonscrite au triangle Tubize, Enghien, Ath.

Le conférencier de ce soir nous renvoie l'image type du cadre dynamique, compétent et persuasif dans sa dialectique. A la fois bon technicien et bon vendeur, il est capable d'emporter l'adhésion de son interlocuteur. Surtout quand il dispose du matériel le plus moderne (un PC « Surface », ça ne s'invente pas) pour communiquer.

Que retenir des nombreux tableaux et graphiques qui accompagnent ses propos ?

Qu'il y a deux unités qui dominent dans son milieu : le mètre carré et l'euro. Pas de surprise.

Que trois mots-clés reviennent tout le temps : le rendement, le pourcentage et le net. Tout à fait normal.

Et, enfin qu'il y a cinq types de biens sur le marché (de son point de vue d'agent immobilier) .

Les voici :

1/ Les appartements. La plus forte demande (surtout les 2 chambres) expliquée par le retour en ville ou, si possible, près d'un transport en commun. Forte demande, d'où risque de sur-offre (ex Ath) et difficulté à louer alors qu'il y a par ailleurs une grande rotation des locataires.

La location de vieux immeubles entraîne des charges locatives plus élevées également. Et de citer une fourchette de chiffres qui ne concernent certainement pas le BW.

2/ La maison « trois chambres ». Peu d'offres sur le marché.

Avantage, il n'y a pas de copropriété. Désavantage : plus de risques de dégâts locatifs (à l'extérieur).

Un auditeur attentif souligne qu'à l'intérieur, c'est surtout la baignoire qui trinque. Et pas un peu. Un proprio aigri, sans doute... Ne cherchez pas, il ne vient ni d'Enghien, ni d'Ath, ni de Tubize.

3/ Les commerces et les bureaux. Tout est ici une question de surface et de durée (bail de 9 ans).

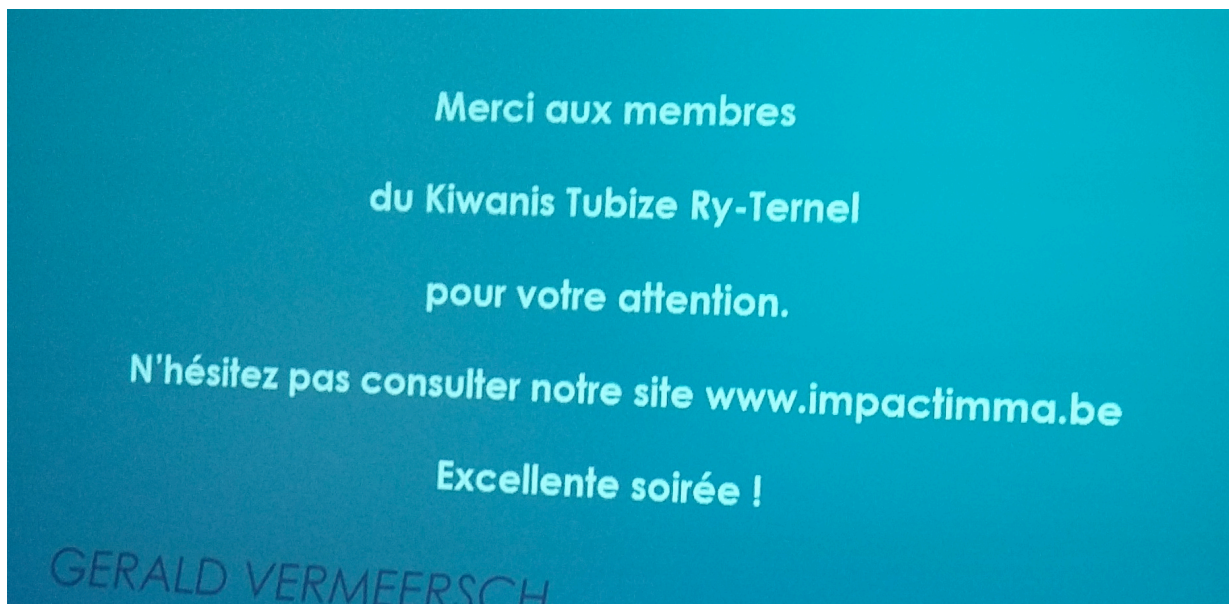
Le chômage locatif est plus long et le risque de faillite n'est pas négligeable. La taxation est ici calculée sur le loyer alors que, dans le résidentiel, elle l'est sur le revenu cadastral.

4/ Les parkings et les garages. Pas de frais et vite loués.

5/ Les terres agricoles. Valeur refuge et investissement sur le long terme.

Le bail à ferme ? Un vrai casse-tête (point de vue du même proprio, toujours aussi attentif).

En résumé : Une soirée agréable et instructive, un merci aux membres du club et un cadeau sympa offert par notre président. Encore mieux que d'habitude : Chapeau !



*Photo Marcel Dekairelle*

*Allez, tchao, bonsoir. Bernard Lefebvre*

**Prochaine réunion le 08 février 2018 : Commune avec le KC Nivelles Brabant Wallon.**

**Adresse du jour : Bois d'Arpes, chaussée de Mons, 30 à 1400 Nivelles.**