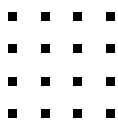


## **DOSSIER** RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION MENÉE AUPRÈS DE NOS MEMBRES

RÉFORME DU DROIT DES BIENS:  
QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS  
POUR L'AGENT IMMOBILIER ?



## SOMMAIRE

**3** ÉDITO

**4-5** ACTUALITÉS

**6-7** RÉFORME DU DROIT DES BIENS : QUELS SONT LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS POUR L'AGENT IMMOBILIER ?

**8-12** DOSSIER : RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION MENÉE AUPRÈS DE NOS MEMBRES

**13** QUOI DE NEUF À L'IPI ?

**14** NOUVEAUX TITULAIRES

**15** QUESTIONS IMMOBILIÈRES

**16** L'INVITÉ  
La Banque nationale de Belgique

### IPI-NEWS

est le journal trimestriel d'information de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI)

### SIÈGE

Rue du Luxembourg 16 b,  
1000 Bruxelles  
[www.ipi.be](http://www.ipi.be)

### CONCEPT & RÉALISATION

Dorien Stevens,  
Steven Lee,  
Anne-Sophie Bausière

### EDITEUR RESPONSABLE

Nicolas Watillon

### ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO

Olivier Aoust  
Vincent Defraiteur  
Carole De Ruyt  
Banque nationale de Belgique

### LAYOUT

Graphic Plugin

### IMPRIMERIE

Mirto

### DES IDÉES ? DES PROPOSITIONS ?

N'hésitez pas à contacter le service communication de l'IPI via [info@ipi.be](mailto:info@ipi.be).

Vous pouvez également nous suivre sur Facebook, LinkedIn, Twitter et Instagram.

À bientôt!



ÉDITO

SANDRINE GALET  
NICOLAS WATILLON

## L'IPI SUR LA BONNE VOIE

En août dernier, ce ne sont pas moins de 300 agents immobiliers qui ont été invités à donner leur avis et ressenti sur leur Institut. Les différents services que nous proposons à nos membres ont été évalués à travers une enquête de satisfaction réalisée par une agence de consultance. Accueil téléphonique, accessibilité et efficacité des différents services, e-learning et formations, hotline juridique... autant de services passés sous la loupe. Si nous continuerons à l'avenir à œuvrer pour nous améliorer toujours plus, nous sommes toutefois très satisfaits des résultats délivrés par l'enquête.

La précédente enquête de satisfaction menée auprès des membres remonte à 2014. Le nouveau Bureau, qui a pris ses fonctions en février dernier, a donc jugé opportun de lancer une nouvelle enquête lors de la première année de son mandat. Si nous avons d'ores et déjà défini les grandes lignes de nos projets pour les 4 prochaines années, nous ne souhaitons pas pour autant négliger nos membres. Quelles sont leurs attentes ? Quels services sont les plus utilisés ? Que faut-il encore améliorer ? Vous pourrez découvrir les résultats dans le dossier (pages 8 à 12) de cette dernière édition 2021.

Dans l'ensemble, nos services sont plutôt bien connus et récoltent une note de satisfaction de 9 sur 10. En outre, par rapport à 2014, on relève une hausse du nombre de membres qui se déclarent très satisfaits de leur Institut. Ces chiffres démontrent que les efforts déployés au quotidien par le personnel de l'IPI et le Bureau pour faire fonctionner l'Institut sont vivement appréciés.

Nous n'allons certainement pas nous arrêter en si bon chemin. Nous continuerons à travailler sur notre accessibilité et notre convivialité à l'égard de nos membres. La crise de la Covid-19 l'a démontré, l'aspect humain est plus important que jamais. Parallèlement, nous veillerons à améliorer les points moins satisfaisants tout en renforçant notre communication sur l'Institut et son rôle pour la profession.

Dans ce magazine, vous aurez également l'occasion de lire un article consacré à la nouvelle loi sur la propriété, qui contient de nouvelles dispositions concernant la propriété, les servitudes, l'usufruit, la superficie, l'emphytéose, etc. Bien entendu, cette réforme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre dernier n'est pas sans conséquence pour les agents immobiliers. Au sein d'un article que vous retrouverez en pages 6 et 7, Vincent Defraiteur, avocat au barreau de Bruxelles et assistant en droit des biens à l'ULB et à Saint-Louis, vous explique les principaux changements et points d'attention pour l'agent immobilier.

Enfin, pour clôturer ce dernier numéro de l'année, nous nous sommes tournés vers la Banque nationale de Belgique. Vous n'êtes certainement pas sans savoir qu'une directive de l'Autorité Bancaire européenne (ABE) concernant l'expertise obligatoire pour l'octroi d'un crédit hypothécaire a fait grand bruit dans la presse dernièrement. C'est dans ce contexte que nous avons demandé à la BNB de rédiger un article visant à vous apporter quelques clarifications importantes sur le sujet. Rendez-vous en page 16 de votre IPI-News !

Nous vous souhaitons une agréable lecture ainsi que de bonnes fêtes de fin d'année !

**Nicolas Watillon, président  
et Sandrine Galet, vice-présidente**



## ACTUS

## PERSONNE MORALE : VEILLENZ À NOMMER UNE PERSONNE PHYSIQUE AGRÉÉE IPI

Le service Dépistage nous a récemment fait part d'une pratique de plus en plus rencontrée parmi les agents immobiliers, pratique illégale au demeurant. Cette problématique concerne des personnes morales administrées par d'autres personnes morales. Concrètement, des agents immobiliers agréés décident de fonder ensemble une société. Toutefois, au lieu de se faire nommer eux-mêmes administrateurs et actionnaires, ils font nommer une autre société dont ils sont administrateurs. Si d'un point de vue fiscal, ce montage est très courant et avantageux, il va à l'encontre de la loi réglementant la profession d'agent immobilier.

En effet, un tel montage rend illégal l'exercice de la profession par la personne morale et ce, même si les personnes à l'origine de ce montage sont des agents immobiliers agréés. Au regard de l'article 10 §2 de la loi du 11/02/2013, pour qu'une société puisse légalement exercer la profession d'agent immobilier, il est obligatoire qu'une personne physique agréée soit nommée administrateur et/ou actionnaire.



## MENTIONS OBLIGATOIRES: VÉRIFIEZ VOS RÉSEAUX SOCIAUX!

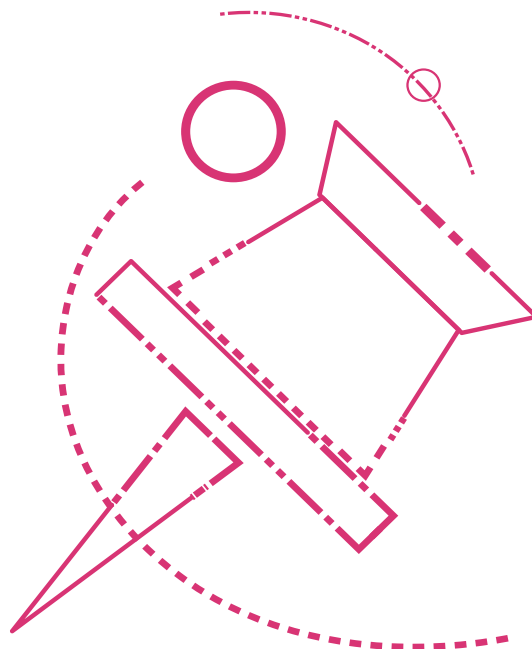
Selon l'article XII.6.§1 du code de droit économique et l'article 20 du code de déontologie, les agents immobiliers sont obligés de communiquer une série d'informations sur leur(s) site(s) internet. Nous attirons votre attention sur le fait que cette obligation s'applique également aux pages des réseaux sociaux

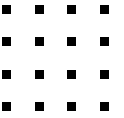
dédiées à votre agence. Nous vous rappelons que l'Inspection économique peut contrôler le respect de cette réglementation. De même, le non-respect de ces obligations constitue un manquement déontologique. Nous vous invitons donc vivement à vérifier que vous êtes en ordre sur ce point et à procéder aux éventuels ajustements requis.



## 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2021: ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA NOUVELLE LOI SUR LA PROPRIÉTÉ

Le 1<sup>er</sup> septembre dernier, la nouvelle loi sur la propriété est entrée en vigueur. Il s'agit de la loi du 4 février 2020 publiée au Moniteur belge le 17 mars 2020. La loi intègre tous les droits réels dans le livre 3 du nouveau Code civil et contient de nouvelles dispositions concernant la propriété, les servitudes, l'usufruit, la superficie, l'emphytéose, etc. Rendez-vous en pages 6 et 7 pour en apprendre plus sur les principaux changements et les implications de cette réforme pour l'agent immobilier.





## RÉGION FLAMANDE : BAISSÉ DES DROITS D'ENREGISTREMENT SUR L'ACHAT D'UNE HABITATION PROPRE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022

A la fin du mois de septembre, le ministre-président flamand Jan Jambon annonçait la volonté du gouvernement flamand d'abaisser à 3% (contre 6% actuellement) les droits d'enregistrement liés à l'acquisition d'une habitation propre et unique. En outre, celui qui acquerra une habitation à rénover suivant certaines normes énergétiques devra s'acquitter de droits d'enregistrement s'élevant à 1% contre 5% précédemment.

Si le gouvernement flamand souhaite privilégier les primo-acquéreurs, les personnes désireuses d'acheter une résidence secondaire devront quant à elles payer des droits

d'enregistrement plus élevés (12% au lieu de 10% actuellement). Ce taux de 12% deviendra le taux standard pour les droits d'enregistrement en Flandre et s'appliquera notamment à l'achat, par exemple, d'un terrain à bâtir ou d'un bien destiné à être mis en location.

Ces changements devraient entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022. La date à laquelle l'acte authentique passera sera déterminante. Les acheteurs auront jusqu'à la fin 2023 pour choisir entre les droits d'enregistrement réduits à 3% ou la portabilité combinée à des droits d'enregistrement de 6%.

## LA FONCTION DE SYNDIC NE PEUT ÊTRE DÉLÉGUÉE!

Conformément à la législation, un particulier peut être désigné comme syndic sans être agréé IPI pour autant qu'il soit copropriétaire dans le bâtiment dont il a la gestion. Cette possibilité est toutefois uniquement offerte au copropriétaire qui possède l'(les) appartement(s) (mis à son nom). En d'autres termes, si ce particulier vit en cohabitation avec une autre personne, cette dernière n'aura le droit d'effectuer des activités de syndic que si elle est également propriétaire. Il en sera de même pour la personne physique qui est propriétaire elle-même d'un bien mais qui laisse faire les activités de syndic par une société dans laquelle elle est gérante, administrateur ou actionnaire. Si la société n'est pas propriétaire du bien, ses activités seront assimilées à de la gestion de patrimoine de tiers, une activité pour laquelle une agrégation IPI est requise.



**OUVRIR  
UN COMPTE  
D'ÉPARGNE  
AU NOM  
D'UNE ACP  
N'EST PLUS**

**POSSIBLE DANS  
CERTAINES BANQUES**

Depuis le début de cette année, dans certaines banques, il n'est plus possible pour une entreprise d'ouvrir un compte d'épargne à son nom. L'association des copropriétaires est également concernée par cette interdiction. Or, de nombreuses ACP utilisent un compte classique pour le fonds de roulement et un compte d'épargne pour le fonds de réserve, la raison principale étant qu'un compte d'épargne n'entraîne pas de frais supplémentaires. Comment devez-vous donc procéder depuis que cette possibilité n'existe plus ?

Les dispositions relatives à la copropriété telles qu'elles figurent dans le droit immobilier stipulent que deux comptes distincts doivent être ouverts au nom de l'ACP: l'un pour le fonds de roulement et l'autre pour le fonds de réserve. Il n'a jamais été spécifié que vous aviez l'obligation d'utiliser un compte d'épargne. Vous pouviez, pouvez et pourrez à l'avenir utiliser un autre type de compte.

# RÉFORME DU DROIT DES BIENS

## LE LIVRE 3 ET LES AGENTS IMMOBILIERS

**Le Code civil fait l'objet d'une réécriture intégrale en Belgique. Il est composé de plusieurs livres, dont le livre 3 consacré au droit des biens. Ce dernier a été voté et est entré en vigueur, dans la très grande majorité de ses dispositions, le 1<sup>er</sup> septembre 2021. Quelles sont ses innovations majeures ? Tour d'horizon**

D'une manière générale, le livre 3 est **supplétif**. Cela signifie que les parties à un contrat peuvent déroger aux règles qu'il consacre, sauf exceptions. Parmi ces exceptions figurent les définitions des droits réels ou encore la copropriété par appartements: cette législation reste impérative.

Les **immeubles** sont redéfinis. Le grand changement est la consécration de la propriété des volumes, appréhendés en trois dimensions. Ceux-ci sont qualifiés d'immeuble par nature, tout comme les fonds de terre. Sous certaines conditions, leur durée de vie pourra être perpétuelle, alors qu'il ne pouvait s'agir que de superficie auparavant. Le texte consacre aussi la notion de composante inhérente: il s'agit d'un élément nécessaire à un immeuble qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance du bien (les châssis, le système d'air conditionné, ...). Ces composantes sont qualifiées d'immeuble par incorporation et suivent le sort juridique de cet immeuble.

Le principe de **l'accession** demeure: ce principe veut qu'un propriétaire du sol est propriétaire du dessus et du dessous. Mais attention, ces limites doivent rester raisonnables, vu la destination et la situation du fonds. On pense aux éoliennes dont il faudra demain accepter qu'elles passent au-dessus d'un terrain, pour autant que cela ne nuise pas au propriétaire du champ en contrebas par exemple.

La question **de l'isolation par l'extérieur** est courante dans la construction. Celle-ci reste, en principe, interdite. Mais le livre 3 organise une série de règles permettant au bâtisseur de conserver son édifice, moyennant le rachat de la propriété ou l'octroi d'une superficie. Enfin, même de mauvaise foi, le bâtisseur pourra conserver son ouvrage "s'il n'y a emprise considérable ni préjudice potentiel dans le chef du voisin", ce qui est un gros changement.

Le **bornage** reste amiable ou judiciaire. S'il est amiable, il devra être transcrit, et donc constaté dans un acte notarié. A défaut d'accord, la phase judiciaire ne pourra être lancée qu'après mise en demeure et écoulement d'un délai de trois mois.

La **copropriété** est désormais visée comme un droit des biens en tant que tel. Elle est de trois types: fortuite (celle qui résulte d'un décès), volontaire (qui naît d'un contrat) ou forcée. La copropriété par appartements se trouve inchangée par la réforme, si ce n'est la numérotation des articles qui est complètement revue (et à laquelle il faudra s'habituer!).

Le texte consacre une nouvelle notion: **les simples tolérances du propriétaire**. Elles sont au nombre de trois:

- vous devrez rendre spontanément à votre voisin l'objet qui serait venu involontairement sur votre propriété. On pense à un animal ou à un jouet perdu par inadvertance. A défaut de restitution spontanée, il vous faudra désormais autoriser votre voisin à venir rechercher la chose sur votre fonds ;



- il s'agit de la servitude de tour d'échelle qui revêt cette nouvelle forme: il faut tolérer, sans indemnité, l'accès sur votre fonds de votre voisin en vue de lui permettre de procéder à des travaux de construction ou d'entretien de sa clôture privative. Si des dégâts sont causés à cette occasion, ils devront être indemnisés ;
- il s'agit enfin d'une nouvelle faculté: celle de flâner ou de pique-niquer sur un terrain qui n'est pas bâti, ni clôturé, ni cultivé, et pour autant que rien n'en indique l'interdiction, le tout évidemment sans causer de dommage au propriétaire.

Ne parlez plus de mur mitoyen, mais de **clôture mitoyenne**, soit tout élément physique qui délimite deux fonds: mur, grillage, clôture, fossé, palissades, etc., le régime est uniformisé. La présomption de mitoyenneté s'applique à toute clôture réalisée en limite séparative ou à cheval sur cette limite. Cette présomption ne peut être renversée que par un titre ou par la prescription. Si la clôture n'est pas en limite, cette présomption peut aussi être renversée par des marques de non-mitoyenneté (comme la forme des tuiles). Enfin, un mur de soutènement, quant à lui, sera présumé privatif à celui dont il retient les terres.

La **théorie des troubles de voisinage** se voit consacrée légalement. Il s'agit toujours, comme auparavant, d'une responsabilité sans faute incombant à tout titulaire d'un attribut du droit de propriété (propriétaire, locataire, usufruitier...). Ce dernier engage sa responsabilité s'il cause un trouble anormal de voisinage qui rompt l'équilibre entre les fonds. Le texte précise que si ce titulaire a commandé des travaux à un entrepreneur, le trouble qui en résulte sera réputé lui être imputable.



La notion de **servitudes** est cardinale en droit immobilier: la réforme abolit la notion de continuité. La conséquence en est que l'on pourra demain prescrire une servitude de passage, pour autant qu'elle soit apparente, et que tout élément qui sera apparent lors de la division d'un fonds devient servitude par destination du propriétaire, ce qui n'est pas sans conséquence pour les nouveaux voisins! Les servitudes légales sont aussi réunies dans ce texte: écoulement des eaux, ouvertures dans les murs (les anciens jours et vues), plantations, branches et racines et enfin le droit de passage pour cause d'enclave.

**L'usufruit** est également réécrit: il s'agit toujours d'un droit d'usage et de jouissance temporaire d'un bien appartenant à autrui. Il reste viager pour les personnes physiques mais sa durée, pour les personnes morales, est poussée à 99 ans. L'usufruitier reste tenu par les réparations d'entretien. Le gros changement réside cependant ici: désormais, **le nu-propriétaire pourra exiger de l'usufruitier que ce dernier participe aux grosses réparations, en proportion de son droit. Dès lors, un jeune usufruitier sera amené à assumer une part plus ou moins importante des grosses réparations.**

Les règles de la **prescription acquisitive** ont été revues, spécialement quant aux délais. Désormais, pour prescrire un droit réel, il faudra posséder pendant 10 ans, pour autant que le possesseur soit de bonne foi, à la place de 30 ans. Si le possesseur est de mauvaise foi, le délai reste trentenaire. Rappelons que la bonne foi est présumée et qu'elle est définie comme la conviction légitime d'être titulaire du droit exercé.

La **publicité foncière** est aussi intégrée dans le livre 3. Ces dispositions entreront en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2022. Gros changements: les actes de notoriété, à la suite d'un décès, devront **être transcrits**, de même que **tous les actes qui contiennent un droit de préemption ou de préférence. On pense aux baux commerciaux qui, souvent, contiennent pareille clause.**

L'emphytéose voit sa durée minimale réduite à 15 ans, à la place de 27 ans. Le maximum reste à 99 ans. En outre, l'emphytéose ne sera plus essentiellement onéreuse: elle pourra donc être gratuite. A son extinction, sous certaines conditions, l'emphytéote sera indemnisé des ouvrages qui deviennent, par l'effet de l'accession, la propriété du tréfoncier.

Enfin, **la superficie** ferme la marche. Elle est définie comme la propriété d'un volume, sur un bien appartenant à autrui. Dès lors, à la différence de l'emphytéote, le superficiaire est propriétaire de ce volume, défini comme un immeuble par nature. **Sa durée maximale, qui était de 50 ans, est poussée à 99 ans** et sous certaines conditions, la superficie peut être perpétuelle. Il s'agit de la consécration de la propriété perpétuelle de volume distinct du sol, lorsqu'il s'agira de mettre en œuvre un "ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et qui ne présentent entre eux aucune partie commune". En d'autres termes, il s'agit d'un empilement de blocs immobiliers à destinations différentes (un parking, une galerie commerçante, des bureaux, des logements,...). Ces blocs ne constitueront pas une ACP mais autant de propriétés distinctes, même sans lien avec le fonds, ce qui est une révolution.

Vincent **DEFRAITEUR**

Avocat au barreau de Bruxelles

Assistant en droit des biens à l'ULB et à Saint-Louis.

# RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

En 2014, nous avons mené une enquête de satisfaction auprès de nos membres afin de mesurer leur appréciation par rapport aux services que nous mettons à leur disposition (accueil téléphonique, services du stage et des plaintes, qualité des parutions IPI, ...). De l'eau a coulé sous les ponts et les services que nous proposons ont évolué depuis. Sept ans plus tard, le Bureau de l'IPI a donc pris l'initiative de lancer une nouvelle enquête de satisfaction. Durant les mois d'été, des agents immobiliers répartis sur l'ensemble du territoire ont été invités à répondre par téléphone, de manière totalement anonyme, à une série de questions relatives à l'IPI. Quel est le bilan de cette enquête ? La satisfaction envers nos services a-t-elle évolué ? Nous faisons le point pour vous dans le dossier de ce dernier numéro de l'année.

## QUEL ÉCHANTILLON ?

Au total, 300 agents immobiliers ont répondu à cette enquête. Nous souhaitons une nouvelle fois les remercier d'avoir pris le temps d'y répondre !

Les membres ont été sélectionnés suivant différents critères: la langue, le sexe, la province et la colonne dans laquelle ils exercent ainsi que l'ancienneté et le statut (stagiaire ou titulaire). L'échantillon interrogé est donc conforme à la répartition réelle des membres sur les variables renseignées précédemment. Ainsi, parmi les répondants, l'on dénombre plus ou moins 85% de titulaires et 15% de stagiaires, un pourcentage correspondant à la répartition des titulaires et des stagiaires parmi nos plus de 10.000 membres.

### MEMBRES ACTIFS EN TANT QUE

Courtiers	259*	86 %
Syndics uniquement	28	9 %
Régisseurs uniquement	7	3 %
Autres	6	2 %
<b>Total répondants</b>	<b>300</b>	<b>100 %</b>

\*courtiers uniquement (219), courtiers + syndics (17)  
et courtiers + syndics + régisseurs (23)

### STATUT

Titulaires	255	85 %
Stagiaires	45	15 %
<b>Total répondants</b>	<b>300</b>	<b>100 %</b>

### PROVINCES

Anvers	43	15 %
Brabant flamand	25	8 %
Brabant wallon	21	7 %
Bruxelles	60	20 %
Flandre occidentale	45	15 %
Flandre orientale	40	13 %
Hainaut	18	6 %
Liège	16	5 %
Limbourg	16	5 %
Luxembourg	5	2 %
Namur	11	4 %
<b>Total répondants</b>	<b>300</b>	<b>100 %</b>



### LANGUE

FR	132	44 %
NL	168	56 %
<b>Total répondants</b>	<b>300</b>	<b>100 %</b>



### SEXE

Homme	200	67 %
Femme	100	33 %
<b>Total répondants</b>	<b>300</b>	<b>100 %</b>

## CONNAISSANCE ET UTILISATION DE NOS SERVICES

De manière générale, il ressort de l'enquête que les services que nous proposons à nos membres sont bien connus de ceux-ci (à plus de 90%). Seul l'outil Cadastrefinder est moins connu avec un pourcentage de 84%. Les e-learning, l'IPI-News et les formations IPI gratuites occupent le podium avec un pourcentage supérieur à 98%. Ces services sont également les plus utilisés, une utilisation qui a connu une hausse depuis 2014. A l'inverse, le service Dépistage (42%), Cadastrefinder (58%) et la hotline juridique (61%) sont les services les moins utilisés par les agents immobiliers. L'on note toutefois une hausse depuis 2014, en particulier concernant la hotline juridique qui est désormais utilisée par environ 2/3 des membres contre 1/3 il y a 7 ans.

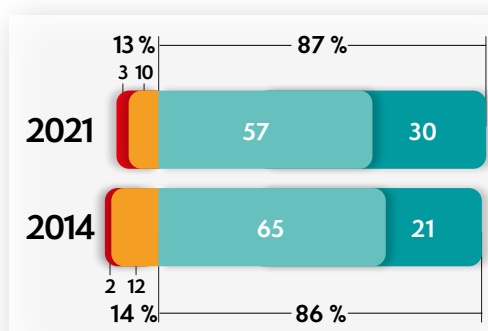
### LES PLUS CONNUS ET PLUS UTILISÉS

- E-learning
- IPI-News
- Formations IPI gratuites



## QUELLE SATISFACTION VIS-À-VIS DES SERVICES DE L'INSTITUT ?

L'IPI est constitué de divers services qui lui permettent d'assurer au quotidien ses missions légales. L'enquête permet d'évaluer le taux de satisfaction de 5 de nos services principaux : l'accueil (téléphonique et en face à face), le stage (l'inscription et la gestion du stage), la hotline juridique, le service des plaintes ainsi que le service Dépistage. De manière générale, tous services confondus, la satisfaction est élevée. Ainsi, 87% des répondants sont plutôt satisfaits à très satisfaits des différents services contre 13% plutôt insatisfaits à très insatisfaits. Si ce pourcentage est quasi similaire à celui de 2014 (86% contre 14%), l'on note une augmentation de membres très satisfaits. En effet, en 2014, 21% des membres étaient très satisfaits contre 30% en 2021. A noter que le niveau de satisfaction est corrélé à la fréquence avec laquelle les membres font appel aux services ou informations de l'IPI. Au plus un membre utilisera nos services, au plus son degré de satisfaction sera élevé.



## DOSSIER



## 1 L'accueil téléphonique et en face à face

Environ 9 répondants sur 10 ont indiqué être globalement satisfaits de l'accueil, qu'il soit téléphonique ou en face à face. Si ces chiffres sont similaires à ceux de 2014, le pourcentage de membres très satisfaits a significativement augmenté en 2021. Ainsi, l'on dénombre 54% de répondants très satisfaits de l'accueil en face à face contre 29% en 2014. En ce qui concerne l'accueil téléphonique, le pourcentage s'élève à 43% en 2021 contre 21% en 2014. S'il n'existe pas de disparités notables concernant l'accueil en face à face, l'on constate que les néerlandophones semblent être moins satisfaits que les francophones de l'accueil téléphonique, qui est jugé moins agréable au premier contact. La tendance générale reste toutefois très positive!

Nous nous sommes également intéressés à la fréquence des contacts et il ressort qu'un quart des participants de l'enquête (24%) n'a jamais contacté l'IPI par téléphone (31% en 2014). De même, 52% des personnes ayant participé à l'enquête ne contactent que rarement l'IPI par téléphone (46% en 2014). La fréquence des contacts de l'accueil en face à face est moins importante dans la mesure où la moitié des répondants (53%) ne s'est jamais rendu à l'IPI. Ce pourcentage, meilleur qu'en 2014 (65%), trouve son explication dans le fait que ne viennent à l'IPI que les membres ayant une raison précise de le faire (test d'aptitude ou test de compétence à présenter, convocation devant les Chambres, suivi d'une formation, ...).

## 2 Le stage

Celui ou celle qui souhaite exercer la profession d'agent immobilier et en porter le titre doit demander son inscription à l'IPI, pour autant qu'il/elle remplisse les conditions régissant l'accès à la profession. C'est lors de son inscription et/ou de son stage que le futur membre entrera en contact avec le service des stages, qui récolte un pourcentage de satisfaction de 85%. Contrairement à 2014, aucun des répondants n'a indiqué être très insatisfait du service dans sa globalité. Par ailleurs, l'amabilité de l'interlocuteur semble être un élément vivement apprécié par les stagiaires, et ce qu'ils aient eu des contacts avec la personne en charge des inscriptions ou celle en charge du stage. A l'inverse, la clarté de l'information donnée génère un taux d'insatisfaction de 15%. De même, 15% des stagiaires ayant répondu à l'enquête sont plutôt à très insatisfaits des informations reçues quant au déroulement du stage et aux obligations qui en découlent.

## 3 La hotline juridique

Tout membre désireux de recevoir une aide juridique de première ligne peut contacter la hotline juridique, qui met à sa disposition une équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier. Service bien connu des participants à l'enquête (90%), il apparaît que 25% d'entre eux l'utilisent régulièrement voire très souvent. Il s'agit d'une

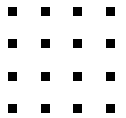
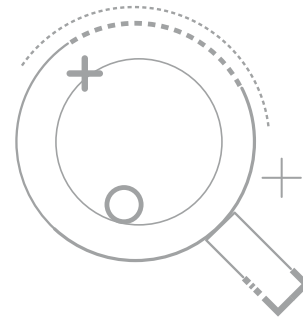
nette évolution par rapport à 2014 où seuls 2% l'utilisaient très souvent contre 14% en 2021. Un peu moins de la moitié (45%) des répondants contacte la hotline juridique de temps en temps tandis que 30% d'entre eux n'y fait appel que rarement (43% en 2014). 92% des répondants sont globalement satisfaits de la hotline juridique. En outre, en 2021, plus de la moitié d'entre eux ont déclaré en être très satisfaits (54%) contre 36% en 2014. Le point fort de ce service est l'amabilité de l'interlocuteur avec 65% de répondants très satisfaits. A l'inverse, la clarté des informations reçues et la réception des informations et conseils souhaités constituent les points les plus faibles avec respectivement 12% et 13% de membres plutôt à très insatisfaits.

## 4 Le service des plaintes

Les Chambres de l'IPI ont pour mission de veiller à ce que les agents immobiliers respectent le code de déontologie. Ainsi, le service des plaintes a la lourde tâche de réceptionner et traiter les plaintes qui entrent à l'IPI. Celles-ci peuvent provenir de tous les horizons: de consommateurs, d'agents immobiliers (10% des répondants) ou encore du service Dépistage de l'IPI. Bien que le travail des Chambres soit essentiel pour écarter du marché les agents immobiliers indécents, le service des plaintes récolte malgré tout le plus haut taux d'insatisfaction de l'enquête. En effet, 27% des participants ont répondu être plutôt à très insatisfaits de la manière avec laquelle leur plainte a été prise en charge et a été traitée. Si ce pourcentage reste élevé, il est nettement meilleur que celui de 2014 (61%). Par ailleurs, cela signifie qu'en 2021, 73% de répondants en sont globalement satisfaits et 35% en sont même très satisfaits. Les points les plus forts concernent l'amabilité de l'interlocuteur (76%) ainsi que la disponibilité des personnes du service (76%). A l'inverse, le suivi de la plainte récolte le moins bon pourcentage avec 45% d'insatisfaits. A noter qu'en 2014, seuls 17% de membres étaient très satisfaits du suivi de leur plainte. En 2021, ce pourcentage a nettement évolué pour atteindre 42%.

## 5 Le service Dépistage

Le service Dépistage travaille d'arrache-pied pour identifier et écarter du marché les faux agents immobiliers. S'il est majoritairement connu des répondants grâce à notre site internet ou via un contact direct avec l'IPI, ce service n'en demeure pas moins très peu utilisé par les membres (8%). Il n'existe pas de point de comparaison avec 2014 étant donné que ce service ne faisait pas partie de la précédente enquête. L'amabilité de l'interlocuteur se démarque visiblement avec 54% de membres qui en sont très satisfaits. Si la disponibilité du personnel génère le plus d'insatisfaits (16%), l'on note toutefois qu'environ 9 répondants sur 10 (87%) sont satisfaits du service Dépistage dans sa globalité.



## QUELLE SATISFACTION VIS-À-VIS DES FORMATIONS ?

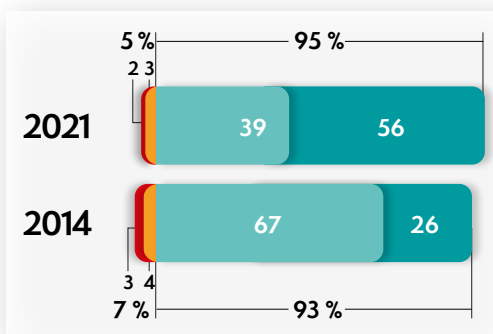
Les agents immobiliers sont tenus de respecter une obligation de formation continue. Celle-ci leur permet notamment de continuer à offrir un service optimal et professionnel à leurs clients. Ainsi, les titulaires sont tenus de suivre 10 heures de formation par an et par colonne. En ce qui concerne les stagiaires, le suivi des cours e-learning constitue leur seule obligation en matière de formation.

### 1 E-learning

Grâce aux cours e-learning, nos membres ont la possibilité de suivre depuis l'endroit de leur choix des cours en ligne gratuits portant sur des sujets divers et variés tels que la loi Breyne, le syndic, la fiscalité immobilière, le bail commercial, etc. Facultatifs pour les titulaires, les cours e-learning comptent pour maximum 2 heures de formation permanente par an. L'enquête révèle que le niveau de satisfaction vis-à-vis des e-learning reste très élevé. En effet, 48% des répondants ont indiqué être plutôt satisfaits et 46% d'entre eux en sont très satisfaits. S'il s'agit d'excellents pourcentages, l'on note toutefois que 11% des répondants pensent que le contenu pourrait être plus ludique. De même, 11% d'entre eux estiment que la convivialité de l'interface pourrait être améliorée. Si la forme nécessiterait peut-être quelques ajustements, le fond semble atteindre suffisamment sa cible avec 91% de répondants ayant déclaré avoir appris de nouvelles choses grâce aux e-learning.

### 2 Formations IPI gratuites

Parallèlement aux e-learning, l'IPI offre également à ses membres d'autres formations gratuites. Fortement appréciées avec un taux de satisfaction de 95%, ces formations semblent répondre aux besoins professionnels des membres (93%). En outre, 90% des répondants estiment que les formations sont suffisamment basées sur des cas concrets. L'on constate une nette amélioration par rapport à 2014 où ce pourcentage s'élevait à 67%.



Nous avons également cherché à connaître les raisons empêchant nos membres de suivre nos formations. Pour 4 répondants sur 10, principalement des néerlandophones et des membres inscrits

avant 2006, le manque de temps est la raison la plus fréquemment évoquée. Par ailleurs, 22% des participants à l'enquête ont indiqué avoir pris part à des formations dispensées par des prestataires externes (7% en 2014).

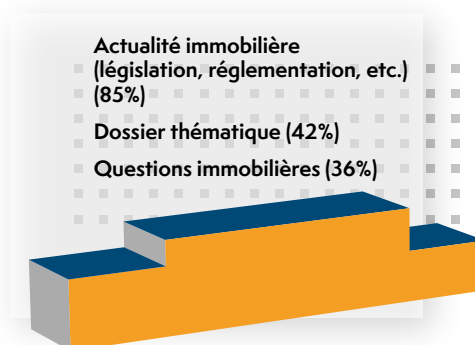
## QUELLE SATISFACTION VIS-À-VIS DE LA COMMUNICATION ?

À côté de ses missions légales, l'IPI veille à fournir à ses membres, et ce de manière régulière, des informations liées au secteur de l'immobilier. Nos newsletters ont différents objectifs : les tenir au courant des changements législatifs, mettre à leur disposition des articles sur des thèmes immobiliers rédigés par des experts dans le domaine, leur expliquer le fonctionnement de nos missions légales ainsi que des divers services que nous leur proposons, etc.

### 1 IPI-News

Notre magazine trimestriel semble avoir perdu quelques lecteurs depuis 2014. Il y a 7 ans, près de la moitié des répondants (48%) avait indiqué toujours lire l'IPI-News. Ce pourcentage ne s'élève plus qu'à 33% en 2021. À noter que l'enquête soulève un point très intéressant : la fréquence de lecture est corrélée à la fréquence d'utilisation des services de l'IPI. Ainsi, parmi les 33% de membres qui lisent toujours l'IPI-News, 43% d'entre eux font très souvent appel à nos services. Si la fréquence de lecture a diminué en 2021, le taux de satisfaction est en légère augmentation. D'après l'enquête, l'IPI-News répond aux attentes de 9 membres sur 10. De manière générale, les syndicis semblent les plus satisfaits, tandis que les nouveaux membres (inscrits depuis 2019) le sont un peu moins. Par ailleurs, 91% des répondants estiment que notre magazine fournit des informations pertinentes. De même, 91% d'entre eux estiment non seulement que ces informations sont utiles dans le cadre de l'exercice de leur profession, mais également qu'elles leur permettent de se tenir au courant de l'évolution de la législation.

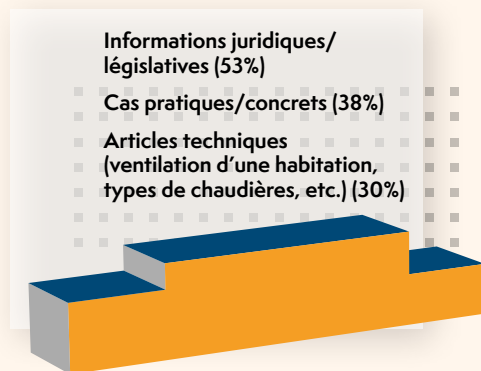
Dans un autre registre, les membres ont été invités à donner une appréciation des différents contenus abordés dans l'IPI-News. Ainsi, les trois contenus les plus appréciés dans le magazine sont les suivants :





## DOSSIER

A l'inverse, les chiffres internes de l'Institut (résultats du service Dépistage, du traitement des plaintes, etc.) ainsi que la chronique rédigée par un invité en page 16 sont les deux éléments les moins cités par les répondants avec respectivement 9 et 5%. Nous avons également pu établir un top 3 des articles que les répondants souhaiteraient pouvoir lire dans l'IPI-News :



Enfin, il ressort que 34% des membres ayant participé à l'enquête souhaiteraient que la version papier disparaisse (45% en 2014). Ce souhait de passer exclusivement à une version numérique est plus marqué auprès des membres faisant régulièrement appel à nos services.

## 2 IPI-Mail

Notre newsletter hebdomadaire est souvent à toujours lue par 71% des répondants. Seuls 5% reconnaissent l'avoir lue dans le passé mais ne plus le faire actuellement. En revanche, si en 2014, 5% des répondants n'avaient jamais lu l'IPI-Mail, ce pourcentage atteint 0% en 2021.

A l'image de l'IPI-News, l'IPI-Mail répond aux attentes de 9 membres sur 10 sachant que près de la moitié d'entre eux en est très satisfait (47%). En outre, 93% des répondants estiment que l'IPI-Mail les tient au courant de l'évolution de la législation en matière immobilière tandis que 92% jugent les informations pertinentes.

## 3 IPI-Flash

Les IPI-Flash sont utilisés lorsque nous devons communiquer des informations importantes qui ne peuvent attendre l'envoi de l'IPI-Mail. Il ressort de l'enquête que 51% des répondants (FR + NL) les lisent toujours, un chiffre supérieur à ceux de l'IPI-News et de l'IPI-Mail (33 et 47%). 14% des francophones affirment lire souvent les IPI-Flash, alors qu'aucun néerlandophone n'a répondu en ce sens. En revanche, 42% des néerlandophones indiquent le lire de temps à

autre, contre 20% de francophones. Ces derniers sont également plus nombreux à n'en avoir jamais lu aucun (13%) contre 3% seulement de néerlandophones.

## MAINTIEN OU CHANGEMENT AU SEIN DES SERVICES ?

Tous les ans, nos membres paient une cotisation à l'IPI. Cette dernière permet notamment aux agents immobiliers de bénéficier de divers services tels que la hotline juridique, les formations IPI gratuites ou encore les newsletters. Nous avons demandé aux participants de l'enquête s'ils souhaitaient que les services proposés soient maintenus au coût actuel. Pour 7 répondants sur 10 (72%), rien ne doit changer. Nous leur avons également demandé s'ils seraient intéressés par de nouveaux services moyennant une augmentation de la cotisation. Seuls 13% des répondants, principalement des nouveaux membres et des néerlandophones, ont répondu positivement à cette question.

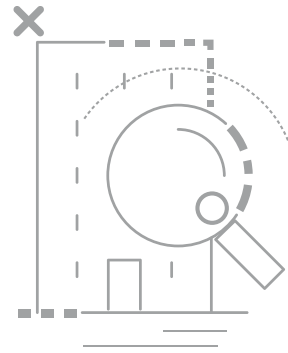
## L'IMAGE ET LE RÔLE DE L'IPI

Nous avons profité de l'enquête pour nous enquêter auprès des membres du(des) rôle(s) qu'ils attribuent à leur Institut. Ainsi, l'IPI est perçu comme un organisme chargé de :

- contrôler et surveiller (50%) ;
- veiller au respect du code de déontologie (40%) ;
- défendre les agents immobiliers et leurs intérêts (38%) ;
- fournir des moyens de formation pour les agents immobiliers (25%) ;
- faire le gendarme (23% - sentiment qui prévaut chez les membres les plus anciens).

Parallèlement au(x) rôle(s) de l'IPI, les répondants ont indiqué de quelle manière ils perçoivent l'IPI. Comme en 2014, l'IPI est quasi unanimement perçu comme étant crédible et utile au secteur de l'immobilier (94%). Par ailleurs, l'IPI satisfait aux besoins juridiques et administratifs de près de 9 membres sur 10 (89%). En outre, 87% estiment que l'IPI travaille de manière efficace. Toutefois, il ressort que 75% des répondants associent l'IPI à un organisme répressif, un pourcentage en hausse depuis 2014. Enfin, plus de 7 répondants sur 10 trouvent que l'IPI est un Institut à l'écoute et dynamique.

PEOPLE



## QUOI DE NEUF À L'IPI ?

Au cours du premier semestre 2021, la crise de la Covid-19 a mis sur pause les différents événements auxquels nous prenons part habituellement. Certaines mesures restrictives ayant été levées au fil des mois, nous avons pu reprendre une série d'activités durant le second semestre de l'année. Vous souhaitez savoir ce qu'il s'est passé à l'IPI ces derniers mois ? Nous avons réalisé pour vous une rétrospective dans cet article !

### 15 et 22/11 et 9/12 – Visites dans des Hautes Ecoles :

Depuis plusieurs années, l'IPI s'est donné pour mission de partir à la rencontre des étudiants, en immobilier ou autre cursus, au sein des centres de formation en alternance IFAPME/EFP ainsi que dans les Hautes Ecoles. L'objectif de cette démarche ? Leur expliquer le rôle et les missions de l'IPI

ainsi que le parcours de stage qui attend ceux qui souhaiteraient s'inscrire à l'IPI après leur formation. Après une pause forcée de plusieurs mois, nous avons enfin pu retourner sur le terrain au cours des dernières semaines.



### 26 et 27/11 – Participation au salon du Siep :

Malgré le rebond de l'épidémie, nous avons eu l'opportunité de participer en présentiel au salon du Siep de Bruxelles qui s'est tenu les 26 et 27 novembre. Nous avons profité de l'occasion pour expliquer le rôle de l'IPI ainsi que les conditions d'accès à la profession à tous les visiteurs de

passage sur notre stand. Si le Siep est majoritairement destiné à un public jeune en provenance du secondaire, il s'adresse également aux étudiants suivant un bachelier ou un master ou encore aux personnes désireuses de se reconverter professionnellement.



### 20/10 – Lancement de la formation disciplinaire en présentiel :

Initialement prévue en présentiel en 2020, la crise du coronavirus a quelque peu retardé son lancement. Si de nombreux membres ont pu en bénéficier au format webinar pendant plus d'un an, nous avons enfin pu l'organiser en présentiel le 20 octobre dernier. Dispensée par des juristes de l'IPI,

cette formation aborde certains points du code de déontologie à travers des cas pratiques, illustrés par la jurisprudence de la Chambre. Cette formation s'adresse à tout membre désireux de connaître le fonctionnement de la Chambre exécutive disciplinaire.



### 15/10 – Participation au Congrès Federia :

Après avoir participé de manière virtuelle au Congrès Federia en 2020, nous avons eu l'opportunité de prendre part à l'édition 2021 en présentiel le 15 octobre dernier. Tout au long de

la journée, nous nous sommes tenus à disposition des agents immobiliers et des étudiants venus sur notre stand en quête d'informations diverses.

### 7/10 – Départ à la retraite de Danielle Verrees :

Le 7 octobre, nous avons célébré le départ à la pension de Danielle Verrees. Au service de l'IPI depuis 26 ans, elle a occupé à la fois les postes de secrétaire de direction, traductrice ou encore secrétaire suppléante des Chambres.

Véritable mémoire de l'Institut, elle a connu tous les présidents qui se sont succédé au sein du Bureau de l'IPI. Nous tenions une nouvelle fois à la remercier pour tout le travail effectué pour l'IPI.



### 6/10 – Reprise du présentiel pour la formation maîtres de stage :

Après avoir dispensé pendant 1 an et demi nos formations pour les (futurs) maîtres de stage en distanciel, nous avons eu le grand plaisir d'accueillir à nouveau nos membres en pré-

sentiel le 6 octobre dernier. Un plaisir partagé par les participants qui ont découvert la nouvelle mouture de la formation, laquelle offre désormais 2h de coaching.

### 30/09 – Inauguration de la nouvelle réception de l'IPI :

Au cours d'une réception qui s'est déroulée le 30 septembre dernier, les membres du Bureau ont eu le plaisir d'accueillir au sein d'un rez-de-chaussée entièrement rénové et modernisé, les mandataires, le personnel de l'IPI ainsi que notre ministre de tutelle Monsieur David Clarinval. Le Bureau s'est saisi de

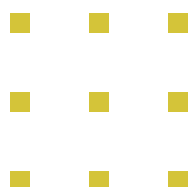
l'occasion pour présenter dans les grandes lignes les projets prévus au cours des prochains mois. Monsieur le Ministre en a également profité pour saluer le travail que l'IPI accomplit au quotidien en faveur de la profession.



# NOUVEAUX TITULAIRES DU TROISIÈME TRIMESTRE 2021

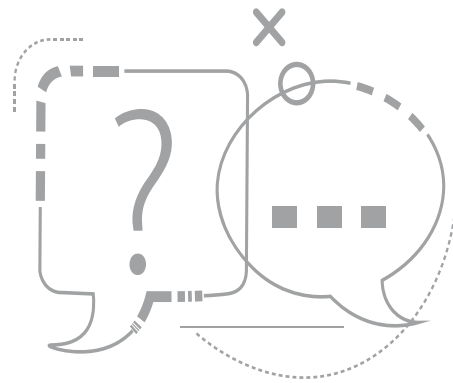
Lors des audiences administratives des 11 août, 7 et 16 septembre et 12 octobre, la Chambre exécutive de l'IPI a entériné les inscriptions de 42 nouveaux titulaires francophones. Félicitations et bienvenue!

ANDRÉ	Charlotte	KINARD	Jordan
AVROUIN	Laetitia	LABBATE	Hélène
BATAILLE	Alain	LAMBERMONT	Eric
BEN SAMOUN	Natanaël	LATERRE	Christine
BOULANGER	Christophe	LE CLERCQ	Olivier
CAPRARO	Felice	LEUSCH	Christophe
CARON	Jeremy	MALHERBE	Xavier
DROPSY	Valère	MICHIELS	Laurent
EL KARTI	Abdel	NADAL	Maurin
FOSSOUL	Christine	NAQI	Adil
GENCHI	Gianni	RUIZ	Thomas
GOFFIN	Laurence	SANTORO	Vincenzina
GOOSSENS	Marie-Noëlle	SELAMET	Aylin
GRASHOFF	Viviane	TATAH	Fahima
GRITTEN	Mireille	TRAPANI	Giuseppina
GUSSEMÉ	Manon	VAN STAPPEN	Noëlle
HANUT	Loïc	VANDEBOSCH	Stefano
JONGEN	Audrey	VANMEENEN	Michèle
JORDANT	Manon	WANG	Yien-Hua
JULIEN	Olivia	WOLFS	Nicolas
KARRAZ	Loubna		
KASSOWICZ	Candice		



QUESTIONS

## IMMOBILIÈRES



## LE HELPDESK JURIDIQUE DE L'IPI EST À VOTRE ÉCOUTE!

L'IPI a mis en place un helpdesk juridique pour aider les agents immobiliers. L'équipe d'avocats spécialisés en droit immobilier de **maître Carole De Ruyt répond au 070 211 211** (tarif maximal de 0,30 € / minute) tous les jours ouvrables de 10h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 aux questions des agents immobiliers. Voici un aperçu des principales questions posées ce dernier trimestre.



### Copropriété : Que faire si personne ne veut se présenter pour être membre du conseil de copropriété ?

Le Code civil n'impose tout d'abord l'élection d'un conseil de copropriété que dans les immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings.

Les membres de ce conseil de copropriété sont élus par la première assemblée générale.

Le Code prévoit également que dans l'attente de la création et de la composition

du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

### Bail à Ferme

La matière du bail à ferme a été réformée en Région wallonne et les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur début 2020.

Depuis ce 20/10/2021, la Région a également mis à disposition des usagers de ce type de bail un contrat type: il est disponible sur le site Agriculture.wallonie.be.

### NOUVEAUTÉS DANS LA RÉDACTION DES BAUX À BRUXELLES

Une ordonnance bruxelloise du 28/10/2021 impose, à partir du 02/12/2021, que tous les contrats de bail d'habitation signés ou renouvelés après cette date et portant sur des biens situés dans la Région de Bruxelles-Capitale reprennent « le loyer de référence ou l'intervalle des loyers autour du loyer de référence » qui ressort de l'application de la grille indicative des loyers.

Cette grille peut être trouvée sur le site de la Région: <https://loyers.brussels/>.

Cette mention s'ajoute aux autres mentions obligatoires déjà reprises à l'article 218 du Code bruxellois du logement à savoir

- l'identité complète de toutes les parties contractantes
- la date de prise de cours du bail
- la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail
- le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes

- l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels ou sur la base d'un forfait
- le nombre de quotités dans les copropriétés
- l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels

Les annexes et baux d'habitation types mis à disposition par la Région seront aménagés pour inclure cette nouveauté mais ne sont pas encore disponibles sur le site <https://logement.brussels/> au moment où nous publions ces lignes.

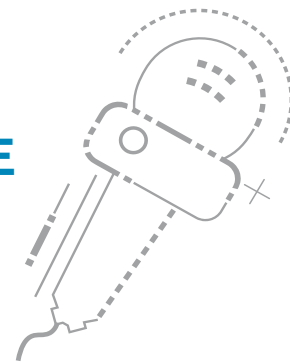
Cette ordonnance du 28/10/2021 met également en place une commission paritaire locative qui peut être saisie par le bailleur, le locataire, mais également par le juge pour obtenir un avis sur "la justesse du loyer" mentionné dans un bail.

### Bail commercial : que devient un bail commercial lorsque le preneur n'a pas demandé le renouvellement dans les conditions prévues par la loi ?

L'article 14 alinéa 3 de la loi de 1951 sur le bail commercial prévoit que "Si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée..."

Le bail devient donc un bail à durée indéterminée dont le preneur peut se départir moyennant un congé d'un mois et le bailleur de 18 mois.

Si le bailleur donne son congé de 18 mois, il fait renaître la possibilité pour le preneur de demander le renouvellement du contrat en cours.



**Les articles initialement publiés dans la presse sur les lignes directrices de l'Autorité bancaire européenne (ABE) concernant l'estimation de la valeur des habitations n'étaient pas exacts. La Banque nationale de Belgique (BNB) a donc publié le 22 septembre un communiqué de presse pour clarifier certains points. Cet article en résume les principaux éléments et les grandes conclusions et rappelle la politique de la BNB en matière de prêts au logement.**

Les "Guidelines on loan origination and monitoring" de l'ABE, qui s'appliquent à l'ensemble des banques en Europe, visent à garantir que les établissements gèrent leur risque de crédit en suivant des normes prudentes. La Banque centrale européenne (au travers du mécanisme de surveillance unique) et la BNB veilleront à la bonne application de ces lignes directrices par les grandes banques et par les plus petites, respectivement.

Les quatre points suivants tempèrent les informations inexactes publiées sur ces directives :

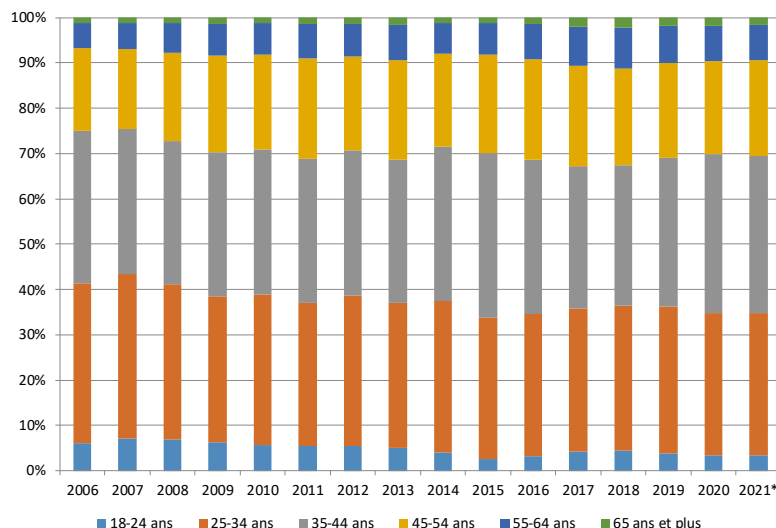
- *Ces dispositions ne sont pas nouvelles* : depuis de nombreuses années, la réglementation européenne demande aux banques de se montrer prudentes lorsqu'elles calculent la valeur des habitations mises en garantie. Certaines banques faisaient déjà appel à des évaluateurs (externes) pour cela. L'ABE a désormais clarifié et harmonisé ces règles dans toute l'Europe.
- *Les banques peuvent utiliser un modèle statistique interne plutôt que de faire appel à des évaluateurs (externes)* : elles doivent établir une politique pour la détermination de la valeur de l'habitation et disposer de temps pour développer un modèle statistique et le rendre graduellement conforme aux exigences. La BNB attend qu'une trajectoire claire vers un tel modèle statistique soit définie, mais la façon dont les paramètres pertinents seront utilisés peut être déterminée progressivement. La plupart des banques n'auront aucun problème à répondre à cette attente.
- *Puisqu'il n'est pas exigé de faire appel à un évaluateur (bien que les banques puissent choisir cette option), il n'y a pas de frais supplémentaires pour le consommateur.*

Lorsqu'il y a une différence importante entre le prix d'achat et la valeur estimée sur la base du modèle statistique, le client ne doit pas compléter la différence avec ses fonds propres pour pouvoir obtenir un prêt. La politique dite macroprudentielle de la BNB – qui vise à prévenir des crises financières – est en effet attentive aux emprunteurs immobiliers jeunes ou ne disposant pas encore de beaucoup de capitaux propres et permet aux banques et aux entreprises d'assurance d'octroyer des crédits présentant un ratio prêt-valeur (loan-to-value, LTV) plus élevé. Les attentes prudentielles applicables aux banques et aux entreprises d'assurance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 établissent une distinction claire entre différents types de crédits au logement. S'agissant des crédits hypothécaires destinés à l'achat d'un logement locatif, la quotité ne peut dépasser 80 %, excepté pour 10 % du volume des crédits, pour lesquels

une quotité de 90 % est autorisée. Les conditions sont beaucoup plus souples pour l'achat d'un premier logement propre (prêts destinés aux primo-acquéreurs). Une quotité maximale de 90 % s'applique en l'occurrence, étant entendu que 35 % des crédits peuvent être octroyés avec une quotité supérieure à 90 % (et 5 % de ces 35 % peuvent même l'être avec une quotité excédant 100 %). De cette façon, l'accès au crédit au logement des emprunteurs solvables, jeunes et primo-acquéreurs inclus, est garanti.

Les chiffres pour 2020 et le premier semestre de 2021 ainsi que les entretiens menés avec 17 des principaux fournisseurs de crédits au logement confirment que les attentes prudentielles atteignent leur double objectif. La quasi-totalité des prêteurs pratiquent à présent des conditions de crédit prudentes, si bien que les risques pour la stabilité financière sont limités, sans pour autant que le dynamisme du marché ne soit miné ni l'accès des jeunes au crédit au logement limité. En 2021, un volume record de nouveaux crédits au logement a été octroyé. À la fin d'août, le compteur affichait 50 milliards d'euros pour les douze derniers mois, soit plus encore que les montants enregistrés durant les années exceptionnelles de 2019 et 2020. Les trois dernières années peuvent donc sans conteste être qualifiées de grands crus, à en juger par le montant total de nouveaux crédits au logement. En ce qui concerne la part de marché des emprunteurs de moins de 35 ans, le pourcentage (35 %) reste semblable à celui des années précédentes. En montants absolus, il n'y a donc jamais eu autant de nouveaux crédits au logement consentis à des jeunes qu'en 2021 et au cours des deux années précédentes.

#### VENTILATION DES NOUVEAUX CRÉDITS AU LOGEMENT SELON L'ÂGE DE L'EMPRUNTEUR



Source : Banque nationale de Belgique, Centrale des crédits aux particuliers.  
\* Chiffres pour les dix premiers mois.