



**Avis d'opportunité de
l'ouverture d'une formation de
Bachelier en Immobilier**

Avis n°21

7 mars 2023

1. Introduction – Rétroactes

En vertu de l'arrêté du 23 juin 2011 du Gouvernement de la Communauté française fixant les règles relatives aux **habilitations octroyées aux établissements de l'enseignement de promotion sociale** pour l'organisation des sections sanctionnées par les grades de bachelier, de spécialisation ou de master et par le brevet de l'enseignement supérieur, **l'IBEFE (anciennement la CCFEE) peut être sollicitée pour émettre un avis sur « l'adéquation de l'offre de formation aux besoins socio-économiques de la zone géographique » de la Région de Bruxelles-Capitale** dans le cadre d'un dossier de demande d'habilitation.

Par mail daté du 9 février 2023, l'IBEFE a été contactée par le service *view.brussels* d'Actiris concernant une demande d'avis d'opportunité pour l'ouverture d'une formation de bachelier en immobilier de l'Institut supérieur de formation continue d'Etterbeek, ci-après ISFCE. À la demande du Cabinet Clerfayt, **l'IBEFE émet un avis coordonné et concerté avec *view.brussels*.**

2. Examen du champ enseignement-formation-emploi

2.1. Paysage de la formation en agent immobilier à Bruxelles

L'ISFCE envisage la création d'un cursus de bachelier en immobilier en codiplomation avec l'établissement d'enseignement pour adultes et formation continue (ci-après EAFC) Uccle¹. Cette dernière est déjà riche d'une expertise grâce à la dispense d'un graduat de géomètre expert immobilier.

À l'heure actuelle, **aucun établissement de Haute École ni d'enseignement de promotion sociale** ne propose de formation de bachelier en immobilier à Bruxelles. Une formation professionnelle d'agent immobilier en chef d'entreprise est cependant **organisée à l'efp**². Tout comme cette formation à l'efp, l'enseignement de promotion sociale prévoit une certaine souplesse dans l'organisation de son cursus tant en termes d'horaires adaptés que de modularité.

C'est le **positionnement du bachelier** en immobilier (enseignement supérieur de type court de niveau 6 du cadre francophone européen des certifications) qui le différencie de la formation professionnelle en trois ans d'agent immobilier organisée par l'efp dont la certification n'est pas positionnée dans le cadre à ce jour.

Enfin, la demande pour la formation d'agent immobilier est importante à Bruxelles. En effet, l'efp compte quelques 900 inscrit.e.s³ en 2020 et 2021 ainsi qu'une **liste d'attente** de 170 personnes pour l'année 2020-2021.

2.2. Réalités socio-économiques

Le métier d'agent immobilier peut se décliner sous trois aspects, celui de courtier, de syndic ou de régisseur⁴ et n'est pas exclusif l'un de l'autre. Un agent immobilier courtier peut également exercer en tant que syndic. Le métier d'agent immobilier est toutefois un métier réglementé, nécessitant une

¹ La codiplomation est un prérequis pour l'acceptation d'une demande d'habilitation. *Décret définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études*, du 7 novembre 2013, dit « Décret Paysage », (voir https://www.gallilex.cfwb.be/fr/leg_res_02.php?ncda=39681&referant=I01)

² Pour le détail de la formation en « Agent immobilier », <https://www.efp.be/formations/chef-d-entreprise/efp-2/agent-immobilier.html>

³ Les cours de l'efp étaient également modulaires, il est difficile de diviser le nombre d'inscrit.e.s par « année scolaire », les 900 inscrit.e.s sont le nombre total de personnes inscrites sur les trois années de formation, et ce pour les années 2019-2020 et 2020-2021.

⁴ Pour plus d'informations, « Courtier, syndic, régisseur », <https://www.ipi.be/agent-immobilier-ipi/lagent-immobilier#courtier-syndic-rgisseur>

agrégation délivrée par l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) pour son exercice en qualité d'indépendant.e. Les **opportunités d'emploi** pour les agents immobiliers sont donc assez **variées**, puisqu'au-delà de l'exercice en tant qu'indépendant.e, il peut également s'exercer en tant que salarié.e dans de nombreuses structures⁵.

Selon les chiffres de *view.brussels*, la Région de Bruxelles-Capitale comptait 6.000 salarié.e.s et 1.600 indépendant.e.s exerçant dans les activités immobilières en 2020, et ce principalement dans les *activités immobilières pour compte de tiers*. *View.brussels* recense également quelques 1.900 entreprises sur le territoire pour la même année⁶. L'offre et la demande sur le marché de l'emploi sont inversées en ce qui concerne les agents immobiliers et les syndicats d'immeubles avec :

- *Agent immobilier* : 32 offres d'emploi reçues pour une réserve de main-d'œuvre de 257 ;
- *Syndic d'immeubles* : 71 offres d'emploi reçues pour une réserve de main-d'œuvre de 54⁷.

Bien que toutes les offres d'emploi ne transitent pas par Actiris⁸, ces données appuient néanmoins la pénurie de plus en plus marquée des syndicats. Celle-ci est relayée par de nombreux articles de presse et par l'IPI⁹. Ce constat a également été fait par *view.brussels* dans l'analyse des fonctions critiques en Région bruxelloise¹⁰ et par l'IBEFE dans l'établissement de sa liste de métiers prioritaires¹¹. Notons que la raison est majoritairement due à un manque quantitatif de candidat.e.s sur le marché de l'emploi, compilée à des conditions de travail difficiles et un manque de (re)connaissance de ce métier.

Le métier d'agent immobilier est quant à lui également épinglé par *view.brussels* comme étant une fonction critique, notamment en raison d'une pénurie de candidat.e.s remplissant les conditions pour exercer ce métier réglementé. Les besoins du secteur de l'immobilier bruxellois devraient cependant encore gagner en importance dans les années à venir¹².

3. Recommandation

Considérant ce qui précède, l'IBEFE remet un **avis favorable** à l'habilitation d'une formation de bachelier en immobilier.

L'IBEFE plaide cependant pour une **attention particulière portée au métier d'agent immobilier-syndic** et s'aligne sur les suggestions émises par les représentant.e.s du secteur de solidifier les compétences des candidat.e.s, entre autres, en :

- **Incluant plus de cours sur le métier de syndic dans la formation d'agent immobilier ;**
- **Incluant des cours sur les attitudes à avoir face aux copropriétaires dans la formation des syndicats ;**
- **Rendant « obligatoire » la réalisation de stages de syndic dans la formation d'agent immobilier¹³.**

⁵ Par exemple, au sein d'un bureau de géomètres expert.e.s / architectes, d'une agence immobilière, d'un bureau de syndic, d'une société commerciale dédiée à la gestion d'un parc immobilier, d'une étude de notaire, d'une entreprise de construction ou de travaux publics ou encore d'une administration publique (travaux publics, cadastre, urbanisme, aménagement du territoire, etc.).

⁶ Données transmises et calculées par *view.brussels*. Pour plus de détails, voir l'annexe.

⁷ Données transmises et calculées par *view.brussels*.

⁸ Toutefois un biais existe, dont Actiris est conscient et essaie de solutionner, puisque l'agence régionale de l'emploi ne capte pas toutes les offres d'emploi. Ce phénomène peut d'ailleurs être plus important pour certains secteurs.

⁹ « Pénurie de syndicats problématique pour les copropriétés » *La Libre Eco*, 29 septembre 2022 ; « Recherche syndicats désespérément », *Le Soir Immo*, 29 septembre 2022 ; « L'IPI tire la sonnette d'alarme : la pénurie importante d'agents immobiliers-syndics pourrait devenir problématique pour plus de 90.000 copropriétés », IPI, 29 septembre 2022.

¹⁰ « Analyse des fonctions critiques en Région de Bruxelles-Capitale 2022 », *view.brussels*, https://www.actiris.brussels/media/2kvdeo44/2022-12-view-brussels-les-fonctions-critiques_compressed-h-04952FA6.pdf

¹¹ « Liste des métiers prioritaires 2022 », IBEFE, <https://www.bassinfe-bxl.be/m%C3%A9tiers-prioritaires>

¹² *View.brussels*

¹³ Enquête IPI-UCL, « L'enquête sur le métier de syndic nous dévoile ses résultats », IPI News, 2022/03

Annexe

Données fournies et calculées par view.brussels pour l'avis d'opportunité de l'ouverture d'une formation de bachelier en immobilier

En 2020 (dernières données disponibles), Bruxelles compte près de 6.000 salariés dans les activités immobilières (contre près de 11.000 en Région flamande et 6.200 en Région wallonne)¹⁴ :

- +2,5% par rapport à 2015 ;
- 53,8% de femmes ;
- Principalement dans les activités immobilières pour compte de tiers (52,8%) et la location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués (43,4%).

Quelque 1.600 travailleurs bruxellois exercent une activité indépendante (11.100 en Région flamande et 5.600 en Région wallonne)¹⁵ :

- - 4,6% par rapport à 2016 ;
- 72,3% hommes ;
- Activités immobilières pour compte de tiers sont plus représentées (98,9%).

Quelque 1.900 entreprises à Bruxelles en 2020 (3.800 en Région flamande et 1.800 en Région wallonne)¹⁶:

- - 2,0% par rapport à 2015 ;
- ¾ dans les activités immobilières pour compte de tiers.

En 2022, on recense chez Actiris : 43 offres d'emploi reçues (OE) pour le chargé de gestion locative en immobilier et 162 personnes distinctes inscrites au moins une fois comme demandeur d'emploi au cours de l'année (réserve de main-d'œuvre ou RMO) ;

- 26 OE pour le responsable de projets immobiliers et une RMO de 31 ;
- 32 OE pour l'agent immobilier et une RMO de 257 ;
- 71 OE pour le syndic d'immeubles et une RMO de 54.

Toutefois, on ne dispose pas d'une vue d'ensemble sur le marché de l'emploi. En effet, on se base sur les seules offres reçues par Actiris et non sur l'ensemble des offres existantes en Région bruxelloise, car elles ne sont pas systématiquement publiées et transmises à Actiris. D'une part, des changements observés dans le comportement d'autres acteurs du marché des offres d'emploi peuvent être à l'origine de fluctuations du nombre d'offres collectées par Actiris et de profils recherchés. D'autre part, certaines particularités sectorielles et professionnelles impliquent que le recrutement se pratique en dehors ou en parallèle du champ d'action des organismes publics d'emploi. Le nombre de postes vacants ainsi que le nombre de personnes désireuses d'occuper ces emplois sont dès lors sous-évalués par rapport à leur valeur réelle.

¹⁴ ONSS (statistiques décentralisées), calculs view.brussels.

¹⁵ INASTI, calculs view.brussels.

¹⁶ ONSS (statistiques décentralisées), calculs view.brussels.