ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Conditions de formation et d'habilitation des négociateurs immobiliers

Question écrite n° 7431

Texte de la question

Mme Annaïg Le Meur attire l'attention de Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur les obligations de formation et d'habilitation applicables aux professionnels de l'immobilier exerçant sous le régime du portage salarial. Le 25 février 2025, le Conseil d'État a enjoint le Premier ministre de publier, dans un délai de six mois, le décret précisant les conditions de compétence professionnelle initiale des collaborateurs d'agents immobiliers, prévu par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR. Cette décision doit permettre de renforcer la qualification des professionnels intervenant dans le secteur immobilier avec un certain nombre d'heures de formation obligatoire. Concernant les négociateurs immobiliers exerçant sous le régime du portage salarial, certaines incertitudes demeurent concernant l'application des règles existantes. À titre d'exemple, le formulaire CERFA n° 15315*02, utilisé pour la délivrance de l'attestation d'habilitation des collaborateurs d'agents immobiliers ou de réseaux de mandataires, ne précise pas explicitement si les salariés portés peuvent y être assimilés. Ce formulaire issu de la loi Hoguet, promulguée en 1970, ne pouvait prendre en considération dans sa rédaction le portage salarial, introduit dans le code du travail en 2008. Cette ambiguïté alimente néanmoins les interrogations des agences immobilières, des réseaux de mandataires, des sociétés de portage et de leurs syndicats représentatifs quant à la portée des obligations juridiques applicables à ces professionnels. Pourtant, dans le contexte de crise du logement et de ralentissement du marché immobilier, le portage salarial constitue un atout social majeur pour renouveler les effectifs et sécuriser les parcours professionnels de femmes et des hommes particulièrement exposés aux aléas et aux évolutions erratiques du marché immobilier. Il permet à de nombreux négociateurs immobiliers d'exercer avec autonomie tout en bénéficiant du statut protecteur de salarié. Ce modèle, en développement constant, représente aujourd'hui près de 10 % des professionnels de la transaction immobilière. Il constitue ainsi un levier d'attractivité et de modernisation pour un secteur en pleine mutation. Le recours au portage salarial par une agence immobilière est strictement encadré par l'article L. 1254-3 du code du travail et se trouve renforcé par l'article L. 1254-4 qui réaffirme le rôle de solution ponctuelle et encadrée, sans jamais se substituer à l'emploi salarié. Compte tenu de la diversité des biens et actifs immobiliers, de leurs réglementations spécifiques et des enjeux liés à leur transaction, une agence immobilière ne couvre généralement pas l'ensemble de ces segments dans le cadre de son activité. Elle peut cependant faire appel à un salarié porté principalement pour une expertise territoriale qu'elle ne possède pas en interne. D'autres transactions peuvent le nécessiter notamment pour des typologies de bien complexes (transactions en viager, immobilier d'entreprise, biens haut de gamme ou montages juridiques nécessitant une compétence ciblée). Enfin, l'apport du réseau familial, amical, professionnel spécifique d'un négociateur immobilier justifie également le recours au portage salarial. Il est essentiel de permettre un recours serein à ce dispositif en clarifiant les règles applicables, afin d'assurer l'homogénéité des pratiques professionnelles et la sécurité juridique de l'ensemble des acteurs. Elle lui demande ainsi si le Gouvernement envisage de préciser que le CERFA n° 15315*02, résultant de la loi Hoguet, est compatible avec le recours au portage salarial pour l'exercice de l'activité de négociateur immobilier et qu'à ce titre, dans le cadre de la publication imminente du décret relatif à la formation des collaborateurs d'agents immobiliers, les salariés portés sont bien soumis aux mêmes obligations de formation initiale et continue.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/questions/QANR5L17QE7431

Données clés

Auteur : Mme Annaïg Le Meur
Circonscription : Finistère (1re circonscription) - Ensemble pour la République
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 7431
Rubrique : Professions et activités immobilières
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 10 juin 2025, page 4701