

Immobilier, administrateurs de biens, sociétés immobilières, agents immobiliers, etc. (IDCC 1527)

- Avenant n° 92 du 2 juin 2022 relatif à l'actualisation de la grille de classification des postes de travail et des qualifications professionnelles hors résidences de tourisme
- Avenants n° 40 du 15 mai 2008, n° 83 du 02 décembre 2019, n° 96 du 23 novembre 2022 et n° 98 du 01 mars 2023 modifiant l'annexe IV relative au statut du négociateur immobilier défini par l'avenant n° 31 du 15 juin 2006

PROCEDURE

Article 3 de l'ANI du 17 novembre 2017 relatif à la prévoyance des cadres

LES TEXTES

Le 06 juin 2008, dans la circulaire 2008-07-DRE, l'Agirc a rendu un agrément relatif à la grille de classification hors résidences de tourisme (avenant n° 33 du 15 juin 2006) et au nouveau statut du négociateur immobilier (avenant n° 31 du 15 juin 2006). Pour rappel :

| |
|---|
| <p>A - <u>GRILLE GÉNÉRALE</u></p> <p>✓ <u>Cadres – article 4</u></p> <p>Les personnels classés à partir du <i>niveau CI</i> seront obligatoirement inscrits (cf. annexes 1 et 3).</p> <p>✓ <u>Assimilés cadres</u></p> <p>Aucun classement n'est susceptible de relever de ce groupe de cotisants.</p> <p>✓ <u>Article 36 – annexe I</u></p> <p>Le seuil en dessous duquel aucune inscription au Régime ne pourra être admise a été fixé au <i>niveau E3</i> (cf. annexes 2 et 3).</p> <p>B - <u>NÉGOCIATEURS IMMOBILIERS</u></p> <p>✓ <u>Négociateurs VRP</u></p> <p>Les dispositions de l'annexe IV de la convention collective nationale du 14 mars 1947 sont applicables aux négociateurs VRP, toutefois ceux répondant à la définition de l'article 4 devront être affiliés au Régime à ce titre.</p> <p>✓ <u>Négociateurs des sociétés immobilières et foncières</u></p> <p>En raison de leur classement dans la grille générale, les négociateurs travaillant pour le compte de sociétés immobilières et foncières qui perçoivent une rémunération non essentiellement constituée de commissions, relèveront des décisions énumérées au point A.</p> <p>✓ <u>Négociateurs non VRP</u></p> <p>Les négociateurs non VRP exerçant des fonctions d'encadrement seront inscrits au titre de l'article 4.</p> <p>Les négociateurs non VRP, n'exerçant pas des fonctions d'encadrement, cotiseront exclusivement auprès du régime de retraite complémentaire des salariés non cadres (ARRCO).</p> |
|---|

La classification hors résidences de tourisme a depuis été modifiée par l'avenant n° 92 du 02 juin 2022 soumise à agrément de la Commission paritaire. Elle détermine pour chacun des 9 niveaux (E1, E2, E3, AM1, AM2, C1, C2, C3, C4) 5 critères (contre 4 en 2006) : un niveau d'autonomie et de responsabilité (critère impératif), un niveau relationnel (nouveau critère indicatif depuis 2022), des missions repères (critère indicatif), un niveau de formation (critère indicatif), des emplois repères (critère indicatif). La structure de la classification n'a pas été modifiée.

L'annexe IV relative au statut du négociateur immobilier a depuis été modifiée à plusieurs reprises par les avenants n° 40 du 15 mai 2008, n° 83 du 02 décembre 2019, n° 96 du 23 novembre 2022 et n° 98 du 01 mars 2023.

DETERMINATION DES COTISANTS OBLIGATOIRES A LA PREVOYANCE DES CADRES (articles 2.1 et 2.2 de l'ANI du 17.11.2017 - anciennement articles 4 et 4 bis de la CCN de retraite et de prévoyance des cadres du 14 mars 1947)

✓ **CADRES (article 2.1)**

Pour ce qui concerne la grille générale hors résidences de tourisme

La Commission paritaire rattachée à l'Apec valide l'affiliation des emplois cadres (niveaux C1, C2, C3 et C4) à l'article 2.1 de l'ANI du 17 novembre 2017.

L'affiliation des négociateurs immobiliers travaillant pour le compte de sociétés immobilières et foncières (hors annexe IV de la CCN) dépendra de leur classement dans la grille générale.

Pour ce qui concerne les négociateurs immobiliers relevant de l'annexe IV de la CCN

La Commission paritaire rattachée à l'Apec valide l'affiliation des négociateurs immobiliers (relevant de l'annexe IV de la CCN) exerçant des fonctions d'encadrement à l'article 2.1 de l'ANI du 17 novembre 2017.

✓ **ASSIMILES CADRES (article 2.2)**

La Commission paritaire rattachée à l'Apec valide l'affiliation des emplois du niveau AM2 (agents de maîtrise) à l'article 2.2 de l'ANI du 17 novembre 2017.

L'affiliation des négociateurs immobiliers travaillant pour le compte de sociétés immobilières et foncières (hors annexe IV de la CCN) dépendra de leur classement dans la grille générale.

DEVOIR D'INFORMATION

La délibération adoptée par la Commission paritaire est :

- Publiée sur le site internet <https://commission-paritaire.apec.fr/>,
- Notifiée à sa CPPNI, pour qu'ils informent les entreprises relevant du champ d'application de la CCN,
- Communiquée le plus largement aux représentants des organismes et institutions auxquels est versée la contribution visée par l'article 1^{er} de l'ANI du 17 novembre 2017 relatif à la prévoyance des cadres.

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau de synthèse

Annexe 2 : Les cadres affiliés à l'article 2.1 de l'ANI du 17.11.2017

Annexe 3 : Les agents de maîtrise (AM2) affiliés à l'article 2.2 de l'ANI du 17.11.2017

| Catégories | Niveaux | |
|--------------------|---------|------------------------------------|
| Cadres | C4 | Article 2.1 de l'ANI du 17.11.2017 |
| | C3 | |
| | C2 | |
| | C1 | |
| Agents de maîtrise | AM2 | Article 2.2 de l'ANI du 17.11.2017 |
| | AM1 | |
| Employés | E3 | Hors régime |
| | E2 | |
| | E1 | |

| Critères | Cadre niveau 1 (C1) | Cadre niveau 2 (C2) | Cadre niveau 3 (C3) | Cadre niveau 4 (C4) |
|---|--|--|--|--|
| Autonomie/Responsabilité | <p>Il doit justifier de compétences pour proposer des décisions susceptibles d'influer l'activité de son service dans le cadre des directives qui lui sont données.</p> <p>Il peut réaliser seul des travaux complexes.</p> <p>Il participe à la définition de stratégies susceptible d'impacter son service.</p> <p>Il réalise un reporting régulier de ses activités auprès de sa hiérarchie.</p> <p>Il peut encadrer et accompagner une équipe.</p> | <p>Il fait preuve d'initiatives dans le cadre de ses attributions.</p> <p>Il dispose de connaissances et d'expériences confirmées.</p> <p>Il met en œuvre les moyens humains, techniques et financiers pour atteindre les objectifs fixés par la direction.</p> <p>Il participe à la définition de stratégies susceptibles d'impacter son service. (Exemple : réalisation d'opérations d'audit, de contrôle sur site et mise en place d'actions correctives.)</p> <p>Il réalise un reporting régulier de ses activités auprès de sa hiérarchie.</p> | <p>Il rend compte de ses missions à la direction générale.</p> <p>Il doit apporter une contribution déterminante dans l'activité et les objectifs de société.</p> <p>Il participe à la définition de la politique de l'entreprise dans différents domaines.</p> <p>Il élabore, met en œuvre et contrôle la stratégie correspondante.</p> <p>Il effectue une veille concurrentielle.</p> <p>Il réalise un reporting régulier de ses activités auprès de sa hiérarchie.</p> | <p>Il dispose des délégations de pouvoir nécessaires à l'accomplissement de ses missions.</p> <p>Il est responsable de la bonne marche de la société et/ou de département.</p> <p>Il assure la direction.</p> <p>Il rend compte de ses activités aux actionnaires.</p> |
| Niveau relationnel (à titre indicatif) | <p>Il entretient un réseau de partenaires en interne et en externe.</p> <p>Il coordonne les relations avec les prestataires externes (agents d'entretien, conducteurs de travaux, huissiers, notaires, experts...).</p> | <p>Il représente la direction auprès des mandants et prestataires de services.</p> <p>Il encadre et accompagne une équipe.</p> <p>Il initie, gère et suit la réalisation d'un projet.</p> <p>Il sélectionne et suit des éventuels prestataires l'accompagnant dans ses missions.</p> <p>Il gère et/ou entretient un réseau de partenaires en interne et en externe.</p> <p>Il coordonne les relations avec les prestataires externes (agents d'entretien, conducteurs de travaux, huissiers, notaires ; experts...).</p> <p>Il veille au respect des consignes de sécurité des biens et des personnes par les collaborateurs, prestataires et clients sur site.</p> | <p>Il initie, gère et suit la réalisation d'un projet.</p> <p>Il sélectionne et suit des éventuels prestataires l'accompagnant dans ses missions.</p> <p>Il est responsable de la bonne marche d'un service pouvant regrouper plusieurs métiers ou plusieurs services ou d'un département.</p> <p>Il mobilise des équipes dans l'atteinte d'objectifs.</p> <p>Il anime et forme des équipes techniques.</p> <p>Il s'assure du respect des procédures par l'ensemble des collaborateurs.</p> <p>Il veille au respect des consignes de sécurité des biens et des personnes et à la prévention des risques psychosociaux par les collaborateurs, prestataires et clients sur site.</p> | <p>Il encadre et anime les parties prenantes de l'entreprise</p> <p>Il mobilise des équipes pour l'atteinte d'objectifs.</p> <p>Il s'assure du respect des procédures par l'ensemble des collaborateurs.</p> |
| Missions repères (à titre indicatif) | <p>Il est doté de connaissances particulières acquises par formation ou expérience.</p> <p>Il assure l'organisation des chantiers ou des opérations en amont.</p> <p>Il gère la commercialisation des nouvelles opérations et la recommercialisation des biens existants.</p> <p>Il gère et optimise un portefeuille immobilier de l'entreprise (valorisation et rentabilisation des actifs immobiliers).</p> <p>Il assure la gestion d'un patrimoine immobilier (assure la bonne exécution du mandat de gestion ou de syndic...).</p> <p>Il assiste la direction dans l'organisation de son travail (réalise des notes de synthèse, rapports, courriers ; organise et assiste aux réunions).</p> <p>Il veille au respect du droit et apporte son expertise pour toute décision ayant des implications juridiques.</p> <p>Il gère la position de trésorerie de l'entreprise (gestion des flux, gestion des comptes...).</p> <p>Il estime la valeur des biens (performances</p> | <p>Il réalise des études ayant pour objectif de faciliter les prises de décision.</p> <p>Il gère un programme de construction ou de travaux jusqu'à sa livraison dans les délais et les coûts.</p> <p>Il estime la valeur des biens (performances opérationnelles, financières et environnementales), de leur potentiel d'appréciation ou de dépréciation (évolution des marchés, échéances d'emprunt...).</p> <p>Il assure la gestion d'un patrimoine immobilier (assure la bonne exécution du mandat de gestion ou de syndic...).</p> <p>Il veille au respect du droit et apporte son expertise pour toute décision ayant des implications juridiques.</p> <p>Il gère la position de trésorerie de l'entreprise (gestion des flux, gestion des comptes...).</p> <p>Il rédige des actes ou documents à caractère juridique (mandats et baux en accord avec la réglementation et les conditions commerciales...).</p> <p>Il informe les propriétaires des travaux nécessaires pour maintenir l'usage et la qualité des immeubles. Il planifie lesdits travaux et les suit.</p> | <p>Il définit des axes d'amélioration et des solutions fonctionnelles.</p> <p>Il gère un programme de construction ou de travaux jusqu'à sa livraison dans les délais et les coûts.</p> <p>Il veille au respect du droit et apporte son expertise pour toute décision ayant des implications juridiques.</p> <p>Il définit et supervise la politique de sécurité de la structure (incendie, anti-vol, dégradations ...) en lien avec la direction du site.</p> <p>Il veille au respect des consignes de sécurité (juridique et réglementaire en matière de santé et d'hygiène) des biens et des personnes par les collaborateurs, prestataires et clients sur site.</p> <p>Il définit une stratégie de développement, de gestion et de valorisation pour l'actif.</p> <p>Il élabore, actualise et suit les budgets (notamment gestion des flux, gestion des comptes...).</p> | <p>Il propose et définit la stratégie de l'entreprise.</p> <p>Il assure la direction de l'entreprise.</p> <p>Il contrôle l'exécution des budgets.</p> <p>Il supervise et contrôle la réalisation des projets de la société.</p> <p>Il définit des axes d'amélioration et des solutions fonctionnelles.</p> |

| | | | | |
|--|---|---|--|---|
| | <p>opérationnelles, financières et environnementales), de leur potentiel d'appréciation ou dépréciation (évolution des marchés, échéances d'emprunt...).</p> <p>Il rédige des actes ou documents à caractère juridique (mandats et baux en accord avec la réglementation et les conditions commerciales de l'exploitant...).</p> <p>Il informe les propriétaires des travaux nécessaires pour maintenir l'usage et la qualité des immeubles. Il planifie lesdits travaux et les suit.</p> | <p>Il définit et supervise la politique de sécurité de la structure (incendie, anti-vol, dégradations...) en lien avec la direction du site.</p> <p>Il veille au respect des consignes de sécurité (juridique et réglementaire en matière de santé et d'hygiène) des biens et des personnes par les collaborateurs, prestataires et clients sur site.</p> | | |
| Niveau de formation (à titre indicatif) | <p>Diplôme de l'éducation nationale supérieur à un niveau 5. Licence, licence professionnelle, master 1 et 2 ; diplôme d'études approfondies, diplôme d'études supérieures spécialisées, diplôme d'ingénieur, doctorat, diplôme de l'ICH ou titre RNCP supérieur à un niveau 5.</p> | | | |
| Emplois repères (à titre indicatif) | <p>Gestionnaire copropriété / gérance débutant(e) / confirmé(e) / expérimenté(e) Assistant(e) de direction expérimenté(e) Chargé(e) de commercialisation débutant(e) Comptable mandant confirmé (e) / expérimenté(e) Comptable confirmé(e) Responsable technique Chargé(e) d'études Chargé(e) de projets/de missions débutant(e) Juriste débutant(e) Asset manager débutant(e) Property manager débutant(e) Facility manager débutant(e) Chargé(e) des nouvelles technologies et du digital Analyste.</p> | <p>Directeur(trice) d'agence/de site débutant(e) Responsable technique expérimenté(e) Gestionnaire copropriété / gérance expérimenté(e) Chargé(e) de commercialisation expérimenté(e) Trésorier(e) / fiscaliste Comptable mandant expérimenté(e) Juriste confirmé(e) / expérimenté(e) Chargé(e) de mission / projet confirmé(e) Responsable de la qualité de service, de l'expérience client Asset manager confirmé(e) Property manager confirmé(e) Facility manager confirmé(e) Responsable des services généraux Responsable de travaux Responsable sécurité Chargé(e) des nouvelles technologies et du digital Responsable chef de projet Responsable de service et département.</p> | <p>Chargé(e) de missions / projets expérimenté(e) Responsable de service expérimenté(e) Directeur(trice) d'agence / de site confirmé(e) / expérimenté(e) Trésorier(e) / fiscaliste confirmé(e) Directeur(trice) / responsable de la qualité de service, de l'expérience client Directeur(trice) / responsable des services généraux Directeur(trice) sécurité Directeur(trice) / responsable de site (centre commercial, immeubles de bureaux ou résidentiel...)</p> | <p>Directeur(trice) général(e) Directeur(trice) de site (centre commercial, immeubles de bureaux ou résidentiel...) Directeur(trice)/responsable d'entreprise Directeur(trice)/responsable de département</p> |
| | <p>Les termes « débutant », « confirmé » et « expérimenté » utilisés pour le critère des emplois repères, s'entendent pour un même poste occupé dans l'entreprise de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « débutant » correspond à une expérience inférieure à 3 ans ; - « confirmé » correspond à une expérience comprise entre 3 et 6 ans ; - et enfin « expérimenté » correspond à une expérience supérieure à 6 ans. | | | |

| Critères | Agents de maîtrise niveau 2 (AM2) |
|--|--|
| Autonomie/Responsabilité | Il planifie et contrôle les tâches qui lui sont assignées en fonction d'objectifs à atteindre. Il assume la responsabilité et peut superviser plusieurs salariés dans les limites des directives qu'il a reçues. |
| Niveau relationnel (à titre indicatif) | Il assiste aux rendez-vous avec les architectes ou techniciens, assiste aux expertises et assure et coordonne le suivi administratif et financier des actifs immobiliers. Il assure le suivi et le traitement des demandes et réclamations courantes des clients – Il fait preuve d'une capacité d'écoute et de diplomatie. Il gère des situations de litige. Il recherche des solutions amiables avant toute procédure judiciaire lorsque cela est possible. |
| Missions repères (à titre indicatif) | Il connaît des textes juridiques et réglementaires. Il élabore et contrôle des budgets. Il analyse et gère le contrat de bail, assure la bonne exécution du mandat de gestion et les relations avec les locataires, établit les documents administratifs et financiers. Il collecte les données chiffrées auprès des différents services de l'entreprise et assure l'élaboration des documents de gestion. Il assure la gestion des chantiers ou des opérations. Il assure la commercialisation des nouvelles opérations et la re commercialisation des biens existants pour le compte de sociétés immobilières et foncières. Il maîtrise les logiciels métiers. |
| Niveau de formation (à titre indicatif) | Diplôme de l'éducation nationale niveau 4, 5 ou 6. |
| Emplois repères (à titre indicatif) | Juriste débutant(e) Technicien(ne) qualifié(e) Assistant(e) de direction confirmé(e) Comptable mandant confirmé(e) Comptable confirmé(e) Gestionnaire (copropriété/gérance) débutant(e)/confirmé(e) Gestionnaire/gérant de sinistres, de contentieux expérimenté(e) Économiste de la construction Commercial(e) vente et location pour les sociétés foncières |