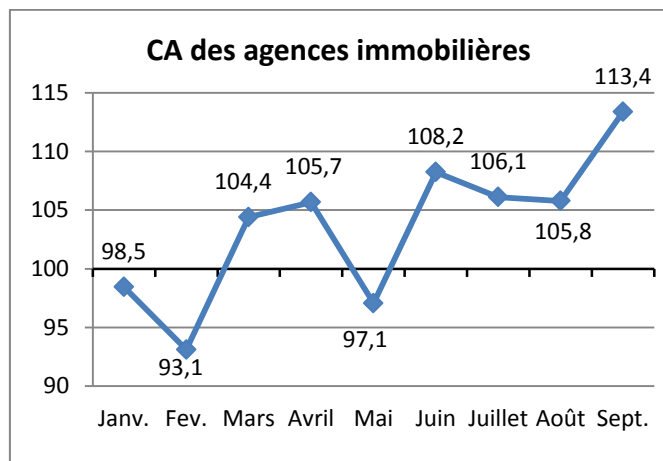


## Les chiffres clés du secteur

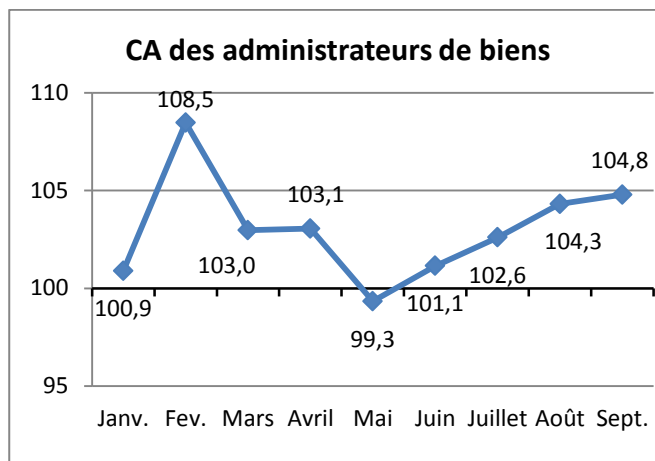
Indice de chiffre d'affaires des agences immobilières (NAF 68.31Z) - Base 100 au mois n-12.



Source : Statexpert / Environ 3 100 entreprises selon les mois.

Lecture de la courbe : l'indice 113,4 de septembre 2015 traduit une hausse du chiffre d'affaires de 13,4 % par rapport à septembre 2014

Indice de chiffre d'affaires des administrateurs de biens (NAF 68.32A) - Base 100 au mois n-12.



Source : Statexpert / Environ 650 entreprises selon les mois.

Lecture de la courbe : l'indice 104,8 de septembre 2015 traduit une hausse du chiffre d'affaires de 4,8 % par rapport à septembre 2014

## L'actu économique du trimestre

### Le chiffre d'affaires

Un très bon troisième trimestre 2015 pour les agences immobilières. Après un début d'année en demi-teinte, le chiffre d'affaires des agences immobilières est bien orienté depuis le mois de juin 2015. Sur les neuf premiers mois de l'année, le chiffre d'affaires des opérateurs affiche une hausse de 3,6 % par rapport à la même période de 2014.

La situation semble également s'améliorer pour les administrateurs de biens. Septembre a en effet marqué le quatrième mois consécutif de hausse de leur chiffre d'affaires. Sur les neuf premiers mois de l'année, ce dernier affiche une progression de 3,1 % par rapport aux neuf premiers mois de 2014.

### L'immobilier neuf

Nouvelle baisse des mises en chantier de logements en septembre 2015, mais de moins en moins marquée...

- Selon les dernières données publiées par le ministère du logement, les constructions neuves de logements

ont baissé de (seulement) 0,7 % au cours du troisième trimestre 2015, pour s'établir à 75 900 unités.

- Sur les 12 derniers mois, les mises en chantier affichent un repli de 1,2 % (à 349 700 unités), alors que la baisse était de l'ordre de 8 % en janvier.
- Autre bonne nouvelle, les permis de construire sont de leur côté repartis à la hausse : +2,3 % durant le troisième trimestre 2015. Un rebond qui laisse entrevoir un retour à la hausse des mises en chantier pour l'année prochaine.

### L'immobilier ancien

Enfin une sortie du marasme ?

- Selon les derniers chiffres publiés par les notaires, à fin septembre, 753 000 transactions avaient été enregistrées sur les douze derniers mois, soit 4,2 % de plus que l'an dernier à la même période.
- Les notaires spécifient par ailleurs que la reprise est particulièrement marquée en Ile-de-France, avec un bond de 25 % des transactions dans l'ancien au troisième trimestre (à 46 600 unités vendues).

## L'actu juridique, fiscale et sociale

### Juridique

Contrat d'assurance des agents commerciaux immobiliers. Un arrêté modifie, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015, les

conditions minimales du contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle et la forme du document justificatif d'assurance des agents commerciaux immobiliers.

Dispositions de la loi « Macron » relatives aux professionnels de l'immobilier.

- Application des règles déontologiques des professionnels de l'immobilier aux représentants légaux et statutaires de personnes morales.
- Suppression de l'amende sanctionnant l'absence d'information sur les prix pratiqués par les professionnels de l'immobilier à compter du 1/1/2016.

Mesures juridiques de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron). Parmi les principaux points de la loi :

- Renforcement de la protection du patrimoine personnel de tout entrepreneur individuel en instaurant l'insaisissabilité de droit de sa résidence principale.
- Assouplissement des conditions de mise en œuvre des obligations d'information des salariés. Le champ de la mesure est notamment limité aux seules ventes et la sanction de la nullité remplacée par une amende civile maximale de 2 % du prix de vente.
- Extension ou simplification de nombreuses dispositions relatives notamment à la confidentialité des comptes sociaux, aux obligations comptables en cas de cessation temporaire d'activité, au formalisme des baux commerciaux, à la cession du fonds de commerce, ou encore, au droit des sociétés...

#### ■■■ Fiscale

Assouplissement des conditions d'application des réductions d'IR et d'ISF au titre de la souscription au capital de PME. S'agissant de la condition de conservation des titres souscrits jusqu'au 31 décembre N+5, il était admis que le non-respect de cette condition ne remette pas en cause la réduction d'ISF en cas de fusion, scission, d'OPE, de cession stipulée obligatoire par un pacte d'associés ou d'actionnaires, ou d'annulation des titres pour cause de pertes. La loi Macron étend ces exceptions à la réduction d'IR.

Abattements pour les plus-values réalisées par les dirigeants de PME partant à la retraite. Pour cela il faut que le dirigeant cesse toute fonction dans la société dont

les titres sont cédés dans les deux années suivant la cession. La conservation d'un mandat social dans la société dont les titres sont cédés à l'issue du délai imparti de deux ans remet en cause le bénéfice des abattements réservés aux dirigeants partant à la retraite.

La formalité d'enregistrement pour les actes constatant la constitution de sociétés n'est plus obligatoire. Cette modification ne concerne pas les actes qui, bien que constatant la formation d'une société, restent tenus à cette formalité en raison de la qualité du rédacteur de l'acte (notaire par exemple) ou des dispositions qu'ils contiennent (mutations de fonds de commerce, titres de sociétés ou d'immeubles par exemple).

#### ■■■ Sociale

Nouvelle aide à l'embauche de 4 000 €, réservée à l'embauche du premier salarié, depuis le 9 juin 2015. Le formulaire de demande ainsi que les conditions à remplir pour en bénéficier sont disponibles sur le portail des politiques publiques de l'emploi et de la formation professionnelle.

Création d'une aide en faveur des entreprises de moins de 11 salariés embauchant des apprentis de moins de 18 ans pour les contrats d'apprentissage conclus depuis le 1<sup>er</sup> juin 2015. Cette aide de 4 400 € est cumulable avec la prime d'apprentissage et l'aide à l'embauche d'un apprenti supplémentaire.

Modification de la gratification des stages d'une durée de plus de 2 mois. Ils doivent faire l'objet d'une gratification dont le montant horaire minimal est fixé en fonction du plafond horaire de la sécurité sociale. Pour les conventions de stage signées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015, la gratification minimale passe à 15 % du PHSS, soit 3,6 € de l'heure.

Complémentaire santé obligatoire. Tous les employeurs doivent avoir mis en place un régime de remboursement des frais de santé au bénéfice de leurs salariés au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'Acoss confirme que l'accès à cette complémentaire santé devra s'effectuer quelle que soit l'ancienneté du salarié.

## L'actu du secteur

### ■ La vie de la profession et des acteurs

De nouvelles mesures pour les primo-accédants. Depuis 2010, le nombre de primo-accédants a fondu de 20 %. Le Président de la République a promis de nouvelles mesures pour remédier à cette situation.

89 m<sup>2</sup>, la superficie moyenne d'un premier achat immobilier. Le Crédit Foncier révèle que la superficie moyenne d'un bien acheté l'an passé par ses clients primo-accédants était de 89 m<sup>2</sup>. Soit 4 m<sup>2</sup> de plus qu'en 2013, selon le groupe. Sans surprise, les particuliers qui ont

financé l'achat d'un deuxième ou d'un troisième bien immobilier ont visé plus grand : ces « secundo-accédants » ont acheté 100 m<sup>2</sup> en moyenne en 2014, contre 97 m<sup>2</sup> en 2013.

### ■ Parutions, études, salons...

Publication de l'étude Precepta sur les administrateurs de biens à l'horizon 2020. 2<sup>ème</sup> trimestre 2015.

