IMMOYA
IMMOBILIER

Devenir conseiller immobilier indépendant

Un réseau de mandataires qui assume la transparence: une grille de rémunération lisible, un pack sans surprise, et une parole honnête sur ce que représente vraiment le démarrage du métier.

FICHE DE PRÉSENTATION · PROFIL DÉBUTANT · SAS ND IMMO

70 à 87%	**0 €**	**149 €**	**2 j**
70% DÈS LA 1RE VENTE, JUSQU'À 87% EN TRANCHE HAUTE	DE DROIT D'ENTRÉE	HT PAR MOIS UN SEUL ABONNEMENT	OUVRÉS, DÉLAI DE PAIEMENT

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

01 Le métier et votre statut

Conseiller Immoya, c'est exercer la transaction immobilière en indépendant: vous rentrez des mandats, vous accompagnez vendeurs et acquéreurs, vous suivez le dossier jusqu'à la signature chez le notaire. Vous organisez votre temps et votre secteur comme vous l'entendez.

Agent commercial

Vous êtes immatriculé au registre spécial des agents commerciaux (RSAC). Vous n'êtes pas salarié, il n'y a aucun lien de subordination, aucun horaire imposé, aucun objectif contractuel de production.

Habilité sous la carte de ND IMMO

Vous exercez sous une attestation d'habilitation délivrée par la chambre de commerce, que ND IMMO demande pour vous en sa qualité de titulaire de la carte professionnelle. Vous ne détenez jamais de fonds, ND IMMO disposant par ailleurs d'une garantie financière de 110 000 €. Vous souscrivez votre propre assurance de responsabilité civile professionnelle, avec une couverture minimale de 75 000 € et une franchise maximale de 10 %, exigée pour votre habilitation.

Formation ALUR garantie

Les 14 heures annuelles obligatoires sont assurées par un organisme déclaré, indépendamment de votre pack. Votre droit d'exercer n'est jamais lié à un paiement mensuel.

Vous restez maître de votre activité

Pas de stock à acheter, pas de matériel imposé, pas d'exclusivité géographique subie. Résiliation libre de part et d'autre, avec le préavis légal d'un mois la première année, deux mois la deuxième, trois mois ensuite.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

02

Votre rémunération

Sur chaque vente, votre commission est acquise à la signature de l'acte authentique, puis versée dès l'encaissement des honoraires par ND IMMO. Cette part progresse avec votre chiffre d'affaires de l'année, par tranches successives. Le compteur repart au 1er janvier.

VOTRE CA HONORAIRES HT SUR L'ANNÉE CIVILE	VOTRE PART
De 0 € à moins de 60 000 €	**70%**
De 60 000 € à moins de 80 000 €	**76%**
De 80 000 € à moins de 110 000 €	**81%**
De 110 000 € à moins de 200 000 €	**85%**
À partir de 200 000 €	**87%**

Le compteur est remis à zéro chaque 1er janvier, sans proratisation des tranches pour une première année incomplète. Le taux s'applique par tranches, pas rétroactivement sur la totalité. Vous démarrez d'emblée à 70%, et votre progression se déclenche dès 60 000 € de chiffre d'affaires, sans palier intermédiaire à négocier ni condition d'ancienneté.

CE QUE CELA REPRÉSENTE CONCRÈTEMENT

Les honoraires moyens d'une transaction en France se situent autour de **8 000 € HT**. Voici, à ce niveau d'honoraires, ce que la grille produit arithmétiquement.

VENTES DANS L'ANNÉE	CA HONORAIRES	VOTRE RÉTROCESSION	TAUX MOYEN
4 ventes	32 000 €	22 400 €	**70,0%**
8 ventes	64 000 €	45 040 €	**70,4%**
12 ventes	96 000 €	70 160 €	**73,1%**

> **À LIRE ATTENTIVEMENT**
>
> Ce tableau est une illustration arithmétique de la grille, pas une promesse de revenus. Il ne préjuge en rien du nombre de ventes que vous réaliserez. Vos revenus dépendent de votre activité, de votre secteur et du marché. Ces montants sont bruts, avant vos charges sociales et votre fiscalité d'indépendant.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

QUAND VOUS ÊTES PAYÉ

Votre commission est acquise à la signature de l'acte authentique ou du bail. Elle vous est versée **sous 2 jours ouvrés**, à compter du plus tardif de l'encaissement des honoraires par ND IMMO et de la réception de votre facture. Vous émettez une facture pour chaque commission, et vous recevez chaque mois un relevé des opérations vous ayant donné droit à rétrocession. Le suivi de vos seuils de TVA vous appartient: vous devez nous informer sous quinze jours dès que vous atteignez 80 % du seuil de franchise.

03 Ce que vous payez

Pas de droit d'entrée

Aucun droit d'entrée, aucun stock, aucun kit obligatoire, aucune caution. Une seule contribution à l'entrée, **90 € HT de frais de formalités, soit 108 € TTC**, qui couvre la redevance de votre attestation d'habilitation et le traitement de votre dossier. Elle est appelée après la signature, jamais avant.

149 € HT par mois

Un seul abonnement mensuel, sans option payante ni supplément à l'usage. Aucune mensualité n'est due avant la délivrance de votre habilitation, donc avant que vous puissiez travailler. Restent à votre charge vos impressions, la personnalisation de vos supports, vos déplacements, votre publicité personnelle et votre assurance. Révision annuelle avec préavis, jamais rétroactive sur les conseillers déjà en place. Si vous la refusez, vous pouvez résilier sans pénalité, au prix antérieur pendant tout le préavis légal, et sans perdre ni vos commissions à venir ni votre indemnité de fin de contrat.

CE QUE LE PACK CONTIENT

- La diffusion de vos mandats sur les grands portails nationaux avec lesquels ND IMMO a contracté, à ce jour SeLoger, leboncoin, Bien'ici et leurs partenaires
- Votre CRM et l'outil de gestion de vos mandats, prospects et dossiers
- Votre site personnel à la marque Immoya, avec votre vitrine de biens
- La signature électronique des mandats et des documents
- Les supports commerciaux à la charte: panneaux, flyers, présentations vendeur
- Le support et le back office pour vos dossiers

La formation ALUR obligatoire est fournie en dehors du pack, elle ne dépend pas de votre abonnement.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

04

Parlons vrai du démarrage

C'est la partie que la plupart des réseaux évitent, et c'est pourtant la seule qui compte quand on débute. Voici ce que disent les chiffres publics du secteur, pas notre argumentaire.

3,8 ventes par an

C'est la moyenne nationale par mandataire: 179 000 transactions pour 47 000 mandataires en 2025. Cette moyenne recouvre des situations très inégales: une part significative des mandataires réalise moins de deux ventes par an, tandis qu'une minorité dépasse la dizaine.

Environ 6 mois avant la première vente

Le temps de rentrer vos premiers mandats, puis de les mener jusqu'à l'acte. Un compromis signé aujourd'hui devient un acte, et donc une commission, 3 à 4 mois plus tard.

Environ 12 mois pour votre rythme normal

La première année sert à construire votre secteur, votre réputation et votre pipeline. C'est en année 2 que le métier devient régulier.

Prévoyez votre trésorerie

Nous vous le disons avant de signer, pas après: prévoyez de quoi vivre pendant 6 à 9 mois sans revenu de l'activité. C'est la première cause d'abandon dans ce métier, et elle est évitable.

NOTRE POSITION

Environ 30% des mandataires abandonnent avant 12 mois, presque toujours faute de trésorerie personnelle et non faute de talent. Nous préférons vous en parler franchement maintenant, quitte à ce que vous décaliez votre démarrage de quelques mois, plutôt que de vous voir arrêter à mi-parcours.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI34022026000000029 · © 2026 SAS ND IMMO

05 L'accompagnement

Vous n'êtes pas laissé seul avec un CRM et un numéro de support. L'accompagnement au démarrage est assuré par ND IMMO, et il figure dans votre contrat à l'article 6.4: formation métier initiale, assistance du back office sur la conformité de vos dossiers, et possibilité d'échanger sur vos premières opérations. ND IMMO peut confier tout ou partie de cet accompagnement à un conseiller expérimenté du réseau, qui intervient alors pour le compte de ND IMMO, sans aucune autorité ni pouvoir d'instruction sur vous. Vous y recourez quand vous le jugez utile, ou jamais: aucun compte rendu ne vous est demandé, aucune méthode ne vous est imposée, et le fait de ne pas y recourir n'a aucune conséquence sur vos droits.

- **Formation métier au démarrage:** prospection, estimation, prise de mandat, négociation, suivi juridique du dossier
- **Formation ALUR annuelle** de 14 heures, garantie et prise en charge, via organisme déclaré
- **Échanges sur vos premières opérations**, à votre demande, avec ND IMMO ou avec le conseiller expérimenté qu'elle désigne
- **Support back office** pour la conformité de vos mandats, vos compromis et vos pièces
- **Outils de prospection** et supports commerciaux à la charte Immoya

Immoya prévoit également un dispositif de rémunération complémentaire, l'animation de réseau, qui rémunère l'accompagnement d'autres conseillers. Il fera l'objet d'un contrat distinct, qui n'est pas encore arrêté et qui vous sera proposé le jour où vous choisirez d'exercer cette activité. Aucune de ses modalités ne peut vous être présentée aujourd'hui. Il est versé par ND IMMO seule, n'est jamais prélevé sur la rémunération d'un autre conseiller, n'a aucun effet sur votre rétrocession personnelle, et n'est en aucun cas nécessaire pour bien vivre du métier. Aucune somme n'est due au titre du recrutement lui-même: seule une vente effectivement signée chez le notaire ouvre un droit. Vous n'avez rien à décider sur ce point pour rejoindre le réseau.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI3402202600000029 · © 2026 SAS ND IMMO

06

Les prochaines étapes

Comptez environ deux mois entre notre premier échange et votre premier mandat, un peu plus si le greffe ou la chambre de commerce mettent plus de temps. Sur ces huit semaines, sept sont imposées: vingt et un jours de délai légal de réflexion, une à deux semaines pour votre immatriculation au greffe, quinze jours d'instruction de votre habilitation. L'ordre n'est pas négociable: le greffe exige votre contrat signé pour vous immatriculer, et la chambre de commerce exige votre immatriculation pour vous habiliter.

1

Entretien

Un échange d'une heure sur votre projet, votre secteur et vos attentes. Sans engagement.

2

Document d'information

Remise de la note d'information, du contrat non signé et de ses annexes, puis 20 jours de réflexion.

3

Signature

Au terme des 20 jours, vous signez le contrat et ses annexes, et vous recevez notre procédure de lutte contre le blanchiment, dont vous signez l'accusé de réception, soit trois signatures. Ces obligations sont les vôtres autant que les nôtres, et l'administration peut vous les réclamer personnellement. Le greffe exige votre contrat signé pour vous immatriculer.

4

Immatriculation puis habilitation

Inscription au RSAC, puis attestation d'habilitation délivrée par la chambre de commerce.

5

Démarrage

Formation métier, ouverture de vos outils et premier mandat.

Document d'information non contractuel. Cette fiche présente les grandes lignes de l'offre Immoya à la date de sa remise. Seuls les contrats signés et le document d'information précontractuel (DIP) remis conformément à l'article L.330-3 du code de commerce font foi. Ce document ne constitue ni une offre d'emploi, ni une promesse de revenus, ni une garantie de résultat: l'activité de conseiller immobilier est une activité indépendante dont les revenus dépendent directement de l'activité réalisée.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI34022026000000029 · © 2026 SAS ND IMMO

Sources des chiffres cités. Baromètre 2025 de La Maison des Mandataires: 179 000 transactions réalisées par 47 000 mandataires, 28% des transactions dans l'ancien. Honoraires moyens de transaction établis à partir des données publiées du secteur. Ces chiffres sont des moyennes nationales et n'ont pas valeur d'objectif ni de prévision individuelle.

Immoya est une marque de la **SAS ND IMMO**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 6 bis boulevard Berthelot, bureau 3, 34000 Montpellier, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 101 371 243, titulaire de la carte professionnelle mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce et Gestion immobilière n° CPI34022026000000029, représentée par M. Damien Lahmi, directeur général. Les conseillers Immoya exercent en qualité d'agents commerciaux indépendants immatriculés au RSAC, habilités par ND IMMO, sans détention de fonds.

SAS ND IMMO, RCS Montpellier 101 371 243, carte professionnelle CPI34022026000000029 · © 2026 SAS ND IMMO