Mieux vivre l'immobilier	**ASSEMBLEES GENERALES** **LYON – Palais des Congres** **14 octobre 2016**

Vendredi 14 octobre 2016 à 14h00 Palais des Congrès de Lyon

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE **2**

Résolution unique : Ratification de la modification des statuts **2**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE **3**

1-Rapport d'activités **3**

2-Finances : comptes, budget **6**

3-Composition du Conseil d'administration **8**

NOMBRE DE VOTANTS : 404 membres présents ou représentés.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Résolution unique : Ratification de la modification des statuts

Trois modifications des statuts sont rassemblées dans une unique résolution.

- La première concerne l'adéquation de nos statuts avec la réforme territoriale.
- La deuxième modification concerne le transfert du siège du 60 rue Saint-Lazare dans le 9e arrondissement au 15 rue Chateaubriand dans le 8e arrondissement de Paris.
- La troisième modification concerne les règles de calcul lié à la représentativité syndicale (article 1-6-9).

Vote sur le projet de modification des statuts

Quorum et majorité : Les statuts n'imposent pas de quorum. La majorité de vote pour modifier les statuts est établie aux deux tiers des voix des membres présents ou représentés.

- La modification des statuts est **approuvée à l'unanimité** des membres présents et représentés.

****

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1-Rapport d'activités

Gilles Delestre, président-délégué, et Géraud Delvolvé, délégué général, présentent le rapport d'activités.

a) La métamorphose digitale : Base de données, site internet, réseaux sociaux, plateforme collaborative

Dans le cadre de la métamorphose digitale de l'UNIS, la première étape consiste à disposer d'une **base de données** adaptée. Une refonte complète du système a été engagée, afin de permettre une interactivité totale avec le site Internet et nos outils de communication. Le travail a débuté il y a cinq mois et prendra fin à l'issue du premier trimestre 2017. Il aboutira concrètement à la mise en service d'un **nouveau site web** contenant trois espaces, respectivement dédiés aux particuliers, aux professionnels de l'immobilier et du logement et aux adhérents. Il sera responsive, fluide et facilement accessible et proposera de nouveaux contenus, notamment une déclinaison régionale. L'investissement correspondant s'établit à 43 000 euros.

Nous avons par ailleurs accueilli un ***community manager*,** qui, dès son arrivée, a renforcé le référencement de l'UNIS sur le mot clé de syndicat immobilier. Le nombre de connexions est ainsi passé de 500 à 1 800 connexions. Sur *Google*, l'UNIS apparaît désormais en deuxième position au titre du référencement naturel, devant la FNAIM.

Ce travail sera amplifié dans les mois à venir grâce aux **réseaux sociaux,** appelés à devenir un outil de communication très puissant. Le prochain conseil national sera l'occasion de revenir plus particulièrement sur ce sujet.

A cela s'ajoute la création d'une **plateforme collaborative** — ORION, dont l'entrée en service est prévue en 2017. L'objectif est de favoriser le travail collaboratif à distance, entre adhérents, permanents et élus.

b) Communication

Plus de quarante **événements nationaux** ont été organisés en 2016 : journée des conseillers syndicaux, universités de la copropriété, salons immobiliers, journées des copropriétaires bailleurs, etc. Ces manifestations ont accueilli plus de 10 000 personnes et constituent un relais indispensable à la notoriété de l'UNIS. Je souhaite d'ailleurs vous inciter à vous mobiliser encore davantage pour les Universités de la copropriété. Il s'agit d'un concept unique que nous sommes les seuls à avoir mis en œuvre. Le succès est chaque fois au rendez-vous. Les prochaines se tiendront à Lille et Orléans.

Nous continuons par ailleurs à utiliser les outils de communication de l'UNIS, notamment **les deux revues** « Transversales Immobilières » et « Administrer ». Une réflexion est en cours sur leur refonte. Chaque mois, une **e-Letter** vous informe sur l'ensemble des événements qui nous

concernent : lobbying, formation, droit, management, vie des commissions, etc. Plus de 50 % de nos adhérents l'ouvrent chaque mois, ce dont nous nous réjouissons. 50 % toutefois ne l'ouvrent pas.

c) Développement

2017 marquera une volonté forte de développement de l'UNIS vis-à-vis de nouveaux adhérents. Cette année, la **campagne d'adhésion** nous a permis d'enregistrer 110 nouveaux adhérents, dont 30 en Ile-de-France et 20 en Rhône-Alpes. Au-delà de ces adhérents « classiques », nous souhaitons nous tourner vers les autres professionnels de l'immobilier en créant de **nouveaux collèges**, au premier rang desquels le collège des agents commerciaux, dans le cadre d'une convention signée avec la société Digit RE. Je salue à ce titre la présence d'Olivier Colcombet. Nous sommes également en contact avec de **groupes** importants comme Prosidis pour développer notre action vers le logement social. La négociation engagée par Christophe Tanay a abouti à ce que l'ensemble des enseignes du groupe Citya nous rejoignent, soit 155 structures réparties sur le territoire.

Nous continuerons à communiquer vers les adhérents et les professionnels. Des campagnes dans des publications spécialisées sont ainsi prévues, ainsi que des actions marketing plus ciblées. La plateforme UN+ doit nous permettre d'accélérer le développement de l'UNIS.

Ce développement, nous le voulons également orienté vers nos **partenaires** afin qu'ils soient plus nombreux et plus actifs. Pour mieux cerner nos engagements réciproques, nous avons mis en place de nouvelles conventions autour de trois niveaux de participation, mixant communication et animation dans les régions. L'objectif est de passer de 500 000 euros en apports partenaires à 800 000 euros. Nos partenaires sont dans l'attente d'actions plus structurées, mieux définies et amplifiées auprès des régions. Nous le ferons.

Sur les **régions**. Nous vous proposerons prochainement des plans d'action aux régions autour d'animations structurées. Si les pôles restent le lieu de manifestation majeur, nous entendons développer ces manifestations dans les départements, autour de thèmes ou de métiers et en continuant à mixer les publics. Pour ce faire, une personne sera entièrement dédiée à l'animation en région à compter de 2017. Elle vous accompagnera dans le développement de ces actions en vue de développer les partenariats.

d) Actions politiques

Les actions politiques sont pour partie liées au travail du Conseil national de la gestion et de la transaction immobilières (**CNTGI)**. Ce dernier s'est réuni à 19 reprises et a voté une vingtaine de textes.

S'y ajoutent également les actions menées auprès des **cabinets ministériels et des parlementaires.** Le député Daniel Goldberg a, à titre d'exemple, rencontré un cabinet adhérent de l'UNIS dans le cadre d'une mission sur le bilan d'application de la loi ALUR.

L'opération ancrage territorial vous a présentée hier : après un tour de France dans 10 métropoles, l'UNIS émet 10 propositions aux candidats à l'élection présidentielle et aux élections législatives, dans un **MANIFESTE POUR 2017.**

Enfin, sur une dizaine d'**actions contentieuses** engagées, deux ont fait l'objet d'une décision extrêmement positive pour l'UNIS :

- Le recours contre l'arrêté d'extension de l'**avenant prévoyance et santé** (convention collective de l'immobilier) a donné lieu à deux décisions favorables de la Cour de Justice de l'Union Européenne, puis du Conseil d'Etat en décembre 2015.
- Le recours contre le **décret relatif au contrat type de syndic** mené en commun par l'UNIS et les autres forces syndicales mérite également d'être évoqué au titre des combats réussis.

Nous attendons par ailleurs avec impatience l'issue des contentieux sur l'encadrement des loyers. Nous avons en revanche perdu notre action sur les bâches publicitaires de chantier qui permettaient d'équilibrer nos opérations de ravalement à Paris.

e) Service juridique

Les quatre collaborateurs du service répondent aux consultations, rédigent des notes et des newsletters et animent, auprès des élus, les commissions suivantes :

- commission **affaires sociales** ; Par ailleurs, la commission des affaires sociales s'est, en 2016, réunie à 69 reprises avec les partenaires sociaux. Je remercie Isabelle Leducq pour son accompagnement.

- commission **copropriétés** : 17 textes d'application de la loi ALUR ont été signés et la commission se bat sur le décret immatriculation et le décret contrat type de syndic ;
- commission **gérance** : nombreuses réunions au sein de la commission nationale de concertation pour aboutir à un bail type d'habitation ;
- commission **transaction** : un important travail est à venir sur la réforme proposée de l'arrêté de 1990 sur l'affichage et les publicités immobilières ; l'application est prévue au 1er janvier 2017, mais nous avons demandé une temporisation sur l'ensemble des textes en cours de négociation ;
- commission **immobilier d'entreprise** : elle conserve des objectifs ambitieux et met à votre disposition sur le site Internet un ensemble d'outils vous permettant d'accroître votre portefeuille en ouvrant un secteur tertiaire ;
- commission **promoteurs-rénovateurs** : son combat le plus crucial a consisté à venir en aide à nos confrères promoteurs-rénovateurs qui ont subi des redressements sur le fondement de la TVA relative à la vente de terrains à bâtir par rétroactivité d'une interprétation par la Direction fiscale d'une règle ; l'enjeu réside dans 15 points de TVA

f) La représentativité de l'UNIS dans la branche de l'immobilier

Jean-Luc JOUAN, président de la Commission Droit Social, rappelle l'importance du chantier destiné à prouver que l'UNIS est un syndicat représentatif, au vu des critères du Code du Travail nouvellement définis.

La branche compte 220 000 salariés, dont 30 000 sont adhérents de l'UNIS, ce qui souligne l'importance de répondre au questionnaire.

Ce dossier qui recouvre à la fois la présence et le financement de l'UNIS est tout à fait fondamental. Pour le mener à bien, la transmission de vos données de chiffre d'affaires et d'effectif est cruciale. Sans cela, nous ne pourrons plus intervenir auprès des instances de représentation nationale, participer aux négociations de branche et percevoir ses fonds.

Près de 30 000 personnes sont représentées parmi les adhérents de l'UNIS. Ces effectifs doivent en effet être certifiés par un commissaire aux comptes.

Le dossier Représentativité sera déposé avant la fin octobre, selon le calendrier imposé par le ministère du Travail à toutes les syndicats d'employeurs ou de salariés.

Sur la période 2017-2021, nous rendrons la transmission de ces données obligatoire, sans quoi nous ne pourrions plus exister auprès des pouvoirs publics.

g) L'activité formation et remise du trophée du CREF

Jean-Luc JOUAN

Le bilan 2015 se caractérise par les chiffres suivants :

- 3 réunions de la commission formation ;
- 8 représentations de l'UNIS au sein de la branche de l'immobilier ;
- 6 représentations de l'UNIS au sein de la branche des gardiens, concierges et employés d'immeubles ;
- 7 réunions, internes et CNTGI, concernant l'obligation de formation ;
- 8 réunions concernant le décret de formation et son impact sur les cartes professionnelles ;
- 1 réunion du comité scientifique de l'Université de la copropriété ;
- 223 formations réalisées pour 2 161 personnes formées et 428 sociétés participantes.

Pour finir, le trophée du CREF revient cette année à Olivier Dumont (UNIS AQUITAINE).

Le rapport d'activité est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

2-Finances : comptes, budget

Jean-François TRABLY présente la situation estimée pour 2016 et le budget pour 2017.

2016-PRODUITS

- COTISATIONS : la baisse est essentiellement due à des rachats de cabinets.
- CONGRES 2016 : le résultat 2016 a largement baissé par rapport à 2015
- PRODUITS FINANCIERS : la baisse est liée aux investissements.
- PRODUITS EXCEPTIONNELS : le contentieux « prévoyance » a généré des dépens à notre profit.

2016-RESULTAT

- Le résultat estimé est de -395 355 euros

Explications : Il s'agit essentiellement

- Des clients douteux : sur les 100 000 euros de cotisations impayés, 75 000 seront recouvrés
- De la baisse des cotisations
- Des frais supplémentaires exceptionnels : déménagement, personnels d'appui en CDD,

2017 sera une année d'investissements :

- Fin de la refonte du site internet (site national et sites régionaux)
- Livraison de la nouvelle base de données
- Animation des régions

Des produits supplémentaires sont prévus :

- refonte des accords partenariaux
- développement des Collèges d'adhérents

Un contrôle de gestion renforcé sera mis en place pour finaliser la restructuration de l'UNIS.

Trésorerie et participations

Le total de la trésorerie et des participations s'élève 1 158 402 euros

- L'AMEPI va rembourser notre prêt de 50.000 euros
- BIEN ICI : 200 000 euros en compte courant
- UNIS-BRAIN : 200 000 euros de nantissement pour UNIS-BRAIN

Rapport du commissaire aux comptes

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel, qui requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondage, ou d'autres méthodes de sélection, des éléments justifiant les montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble de ces comptes.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, sincères et donnent une image fidèle du résultat, des opérations de l'exercice écoulé et de la situation financière et du patrimoine à la fin de l'exercice.

***

Les comptes 2016 sont approuvés à l'unanimité.

Le budget 2017 est approuvé est l'unanimité.

La rapport du Commissaire aux comptes est approuvé à l'unanimité

Quitus est donné aux trésoriers à l'unanimité.

*****

3-Composition du Conseil d'administration

La liste des membres du Conseil d'administration au 14 octobre 2016 est projetée.

Christophe TANAY

Je vous rappelle que le Conseil d'administration est composé de membres issus des régions, proportionnellement au nombre d'adhérents de chacune de ces régions.

Je signale également qu'Olivier Colcombet sera membre du Conseil national en tant que représentant du collège des agents commerciaux.

La composition du Conseil d'administration est approuvée.

Décès de Stanislas de Nanteuil

Nous avons perdu récemment un membre éminent du Conseil national de l'UNIS, un homme extraordinaire issu d'une ancienne famille noble du 13e siècle. Stanislas de Nanteuil était un très grand professionnel, salarié du cabinet Bazin, puis associé du cabinet Michel Laurent. Il était âgé de 69 ans et jouissait d'une grande classe. C'était un confrère et également l'un de mes amis. Il était un ami de nombre d'entre vous. Sa disparition m'attriste profondément. Je propose qu'on lui rende hommage en nous levant et en l'applaudissant.

Médailles d'honneur

Nous allons clôturer ce congrès en remettant à certains d'entre vous la médaille d'honneur de l'UNIS afin de leur exprimer notre reconnaissance.

Bernard DELAUNAY

Christophe TANAY : je vais commencer par quelqu'un qui aurait pu rivaliser avec Cary Grant ou Clark Gable, tant son allure et son élégance crèvent l'écran. Il est devenu le dirigeant de l'un des plus beaux cabinets de la Cote d'Azur. C'est un confrère extraordinaire, qui s'est beaucoup investi dans le syndicat, attentionné, souriant, d'une gentillesse et d'une douceur rares., en présence de l'ensemble de mes amis ici présents et des présidents lyonnais. Vous pourrez encore compter sur moi dans les années à venir. Mon engagement reste total.

Paul ROLLAND

Christophe TANAY **: T**rès fin psychologue, aimant la nature humaine, il adore plaisanter et rire. Rien que pour cela, il mérite notre attention. Il a épousé l'une de nos plus charmantes et séduisantes consœurs. Rien que pour cela, il mérite notre admiration. Il a été l'un des plus éminents présidents de la CNAB. Rien que pour cela, il mérite notre reconnaissance. Je pourrais poursuivre longtemps et citer une à une toutes ses qualités, dont chacune mériterait à elle seule une médaille. Mais je souhaite surtout lui exprimer toute ma reconnaissance pour l'amour qu'il porte depuis toujours à la formation professionnelle et pour l'énergie colossale qu'il a consacrée et consacre encore à la mise en place et à la réussite de notre plateforme de formation UN+. Il est parisien. C'est Paul Rolland.

Paul ROLLAND : Je suis très heureux d'être présent parmi les médaillés aux côtés de Bernard Delaunay, qui est un ami de longue date et était mon témoin de mariage. Notre engagement syndical remonte à plusieurs années. Je vous remercie.

ETIENNE GINOT

SERGE IVARS

CHANTAL COSTE

Christophe TANAY : Certains d'entre vous savent combien je suis passionné d'histoire. Je souhaite vous raconter celle du *Triumvirat*. Le *triumvirat* est un terme qui, à l'origine, désignait une fonction de la magistrature romaine composée de trois hommes. Ensuite, il fut utilisé pour décrire l'alliance secrète ou publique de trois personnalités politiques ou militaires de poids égaux qui s'unissent pour diriger. On retrouve cette notion dans le terme russe de troïka. Le premier *triumvirat* réunit Jules César, Pompé le Grand et Licinius Crassus en l'an 60 avant Jésus-Christ. Le second réunit Octave, Marc Antoine et Lépide.

En France, nous avons également eu des *triumvirat*s célèbres :

- lors des guerres de religion, l'alliance des trois grands chefs catholiques Anne de Montmorency, François de Guise et de Jacques d'Albon de Saint-André ;
- sous le règne de Louis XV, le gouvernement composé des Secrétaires d'État Aiguillon et Terray et du chancelier Maupeou ;
- pendant la Constituante, l'association des révolutionnaires Antoine Barnave, Adrien Duport et Alexandre de Lameth ;
- après le coup d'État du 18 fructidor an V (4 septembre 1797), le Directoire est contrôlé par Reubell, Barras et La Révellière-Lépeaux ;
- le Consulat est au départ dirigé par Bonaparte, Sieyès et Ducos ;
- la gouvernance de l'UMP, par Alain Juppé, François Fillon et Jean-Pierre Raffarin.

L'UNIS a aussi son *triumvirat*, composé d'une femme et de deux hommes qui, il y a près de dix ans, dirigeaient chacun un syndicat professionnel. Ils auraient pu rester dans leur pré carré, mais ils ont échangé afin de poser la première pierre de l'UNIS. Sans eux, nous ne serions pas là aujourd'hui. Je ne pouvais pas terminer mon mandat sans leur rendre l'hommage qu'ils méritent, car ils ont pris tous les risques, en franchissant les obstacles, en surmontant les interdits, en bravant les opposants, en persuadant les indécis. C'est donc épris de reconnaissance que j'appelle Chantal Coste, Etienne Ginot et Serge Ivars.

Jacques PEDRINI

Christophe TANAY : Nous pourrions l'imaginer dans *Vincent, François, Paul et les autres*, car il aime l'amitié, le bon vin, les bons plats. Il aime également la petite balle blanche qui nous rend tous fous. Il est passionné par tous les ballons, ronds et ovales, même si son physique est plus proche d'un pilier que celui d'Antoine Griezmann. Il est depuis longtemps un pilier de notre syndicat. C'est un homme d'équilibre, calme, posé, courtois. Avec lui, les problèmes se règlent toujours en douceur autour d'un bon vin. Il dispose d'un très beau cabinet qui porte son nom et qu'il partage avec les membres de sa famille. Il a organisé un magnifique congrès. Vous avez reconnu Jacques Pedrini.

Jacques PEDRINI : C'est avec une certaine émotion que je me rappelle mon arrivée à la régie familiale. Mon père qui l'avait créée m'avait inculqué dès le départ cette vie syndicale. Je l'en remercie. J'ai passé 25 ans aux différents échelons du syndicat et j'y ai beaucoup appris. L'UNIS fait partie de ma vie et je ne pourrai pas quitter le syndicat. J'aiderai donc Patrick Lozano dans l'exercice de sa fonction de représentation. Je vous remercie d'être venus si nombreux. J'espère que vous garderez un bon souvenir de ce congrès à Lyon.

***

Passage de Flambeau de LYON à TOULOUSE

Christophe TANAY : J'appelle désormais Janine Redon puisque Lyon passe le flambeau à Toulouse pour le congrès 2017. Merci Jacques, pour ce congrès parfaitement organisé. Nous avons rencontré des intervenants extraordinaires, des dîners et des spectacles fabuleux.

Janine REDON : Jacques Pedrini a placé la barre très haut. Mais nous serons heureux de vous recevoir à Toulouse, la ville de l'aéronautique, du rugby et du cassoulet. Nous ferons tout notre possible pour que vous vous y sentiez bien.

***