LE LOGEMENT
AU FILTRE DU RÉEL

Redonner de la fluidité
Instaurer de la stabilité

Union des Syndicats de l'Immobilier

Mieux vivre l'immobilier

MANIFESTE POUR 2017

fluidité - efficacité - stabilité

Octobre 2016

LE LOGEMENT
Chiffres clés

42 milliards d'euros

Dépenses de l'État pour le logement

(aides à la construction, aides directes aux propriétaires et aux locataires, dispositifs fiscaux divers, défiscalisation, crédits d'impôts, TVA à 5%) ; auxquels s'ajoutent les contributions des collectivités locales

62 milliards d'euros

Recettes de l'État liées à l'immobilier

Les disparités de l'offre de logements se creusent selon les territoires

57% de propriétaires

44% d'habitat collectif

1ER poste de dépense (18,5% du budget)

1 LOCATAIRE SUR 5 consacre plus de **40%** de ses revenus à se loger

L'environnement de l'immobilier en pleine mutation est de plus en plus complexe

33 millions de résidences principales

16 ans grandes lois votées sur l'immobilier

8 millions de logements en copropriété (25 millions de copropriétaires)

700 000 copropriétés
2 millions de biens en gérance

30 000 entreprises privées
130 000 salariés

58% propriétaires occupants (16 millions)

42% locataires (11,7 millions)

825 000 ventes de logements en 2016

RÉPARTITION

56% 837 000 maisons individuelles

44% 700 000 immeubles en copropriété (8 millions de lots)

Les institutionnels ne représentent que **4%** des propriétaires bailleurs

LOCATAIRES

56% dans le parc privé (6,8 millions)

44% dans le parc social (5,2 millions)

ÉDITO

Christophe TANAY,
Président de l'UNIS

Pourquoi ce Manifeste, pourquoi ces propositions ?

En cette année de débat avant l'élection présidentielle, les professionnels de l'immobilier se mobilisent pour élaborer des propositions concrètes pour nos concitoyens. Il s'agit de faire un bilan des réelles avancées qu'a pu connaître la profession mais aussi des freins qui bloquent encore ses acteurs et pénalisent du même coup les Français.

Face à ce sujet essentiel, au cœur des préoccupations quotidiennes de nos concitoyens, il a semblé important à notre syndicat de définir un ensemble de priorités communes sur le logement et l'immobilier qui puisse servir de base concrète à des actions politiques concertées et appréhendées dans leur globalité, pouvant être mise en œuvre dès 2017, au service des besoins et des attentes des Français.

Ces propositions, passées au « filtre du réel », tirent leur légitimité de la force de proximité que constitue le réseau des professionnels de l'UNIS. Elles ont été présentées lors de notre Congrès à Lyon les 13 et 14 octobre 2016.

LE "TOUR DE FRANCE" DE L'UNIS

2017, le logement au filtre du réel

Dans ses relations avec les pouvoirs publics, l'UNIS a fait un constat : si le logement et l'immobilier restent un enjeu national majeur, il est pertinent de l'aborder sous l'angle des territoires pour mieux appréhender les attentes variées de nos concitoyens et les spécificités locales. Au 1er semestre 2016, l'UNIS a entrepris une grande démarche régionale, un « Tour de France » de l'immobilier et du logement pour rencontrer et écouter des élus et décideurs locaux.

Notre objectif est simple : élaborer, à partir de retours d'expérience respectifs, des propositions adaptées aux besoins des concitoyens, en tenant compte des expérimentations locales qui ont pu être menées.

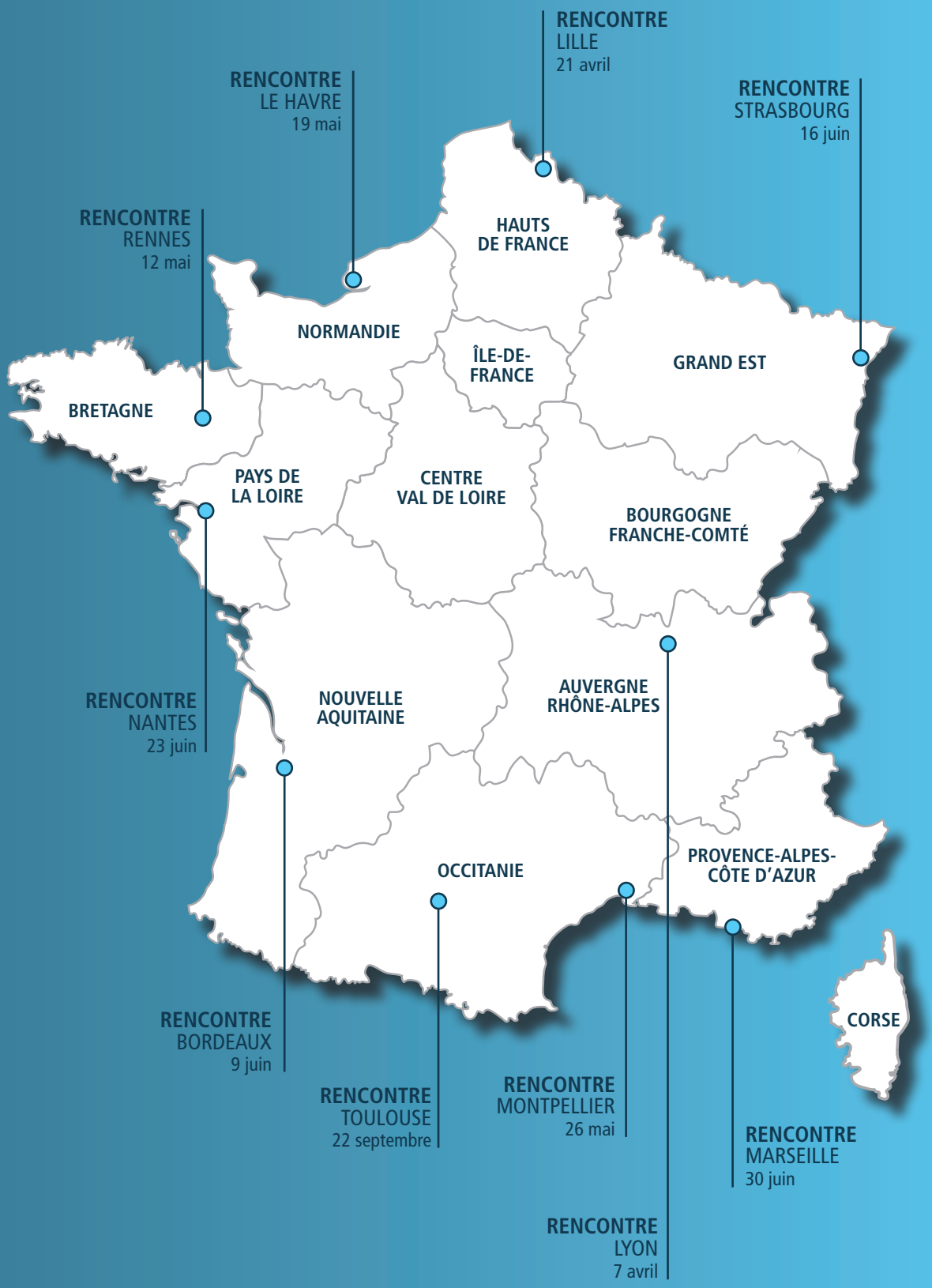
En 2016, ce sont plus de 60 acteurs publics locaux qui ont rencontré les professionnels de l'UNIS, issus du Parlement, des différentes collectivités territoriales (régions, métropoles, départements, intercommunalités, mairies), et également des associations d'élus et des agences de l'État (DREAL, ADEME...)

La reconnaissance est unanime : si le « politique » a pour son territoire une ambition et une volonté, ce sont bien les professionnels qui portent les projets et les mettent en œuvre.

C'est pourquoi l'UNIS plaide :

- Pour faire reconnaître la capacité de ses professionnels à œuvrer pour l'habitat et l'immobilier, au quotidien, dans tous les territoires, et pour tous nos concitoyens dans la diversité de leurs profils.
- Habiliter aussi les acteurs privés pour traiter la crise du logement !

Dix rencontres organisées dans les capitales régionales



LES PROPOSITIONS DE L'UNIS POUR LES POUVOIRS PUBLICS

Les enjeux sociétaux

- Une crise du logement qui perdure
- Des objectifs de rénovation énergétique très ambitieux
- Des entreprises en voie de modernisation numérique

Les questions du débat national

- L'objectif de 500 000 nouveaux logements par an est-il tenable ?
- La lutte contre la vacance est-elle fondée ?
- La relance de l'accession à la propriété est-elle un « bien » nécessaire ?
- L'incitation à l'investissement locatif privé constitue-t-elle un risque ?
- Faut-il éternellement doper le financement public du parc social ?
- Qui peut loger les ménages modestes et très modestes ?
- Quel avenir pour l'encadrement des loyers ?
- Comment traiter la fracture territoriale dans le domaine du logement ?
- Les objectifs de la rénovation énergétique sont-ils tenables ?

SOMMAIRE

1 PAGE 9

Instaurer le recours obligatoire aux professionnels pour fluidifier un parcours résidentiel dans des logements performants

> PROPOSITION 1 : Des professionnels à la barre.

> PROPOSITION 2 : En gérance, s'appuyer sur un statut du bailleur privé.

> PROPOSITION 3 : En copropriété, recourir à un syndic professionnel pour chaque immeuble.

> PROPOSITION 4 : En transaction, imposer le mandat exclusif pour toutes les ventes.

2 PAGE 10

Moins d'idéologie pour des lois pragmatiques et enfin applicables

> PROPOSITION 5 : Rééquilibrer les rapports locatifs : le changement de locataires est le moment clé de la rénovation.

> PROPOSITION 6 : Briser le carcan de la copropriété qui ne permet pas d'atteindre les objectifs de rénovation énergétique.

> PROPOSITION 7 : En transaction, en urbanisme : pour plus de stabilité, de lisibilité, de faisabilité ; moins de taxes, moins de règles, moins de rétroactivité.

3 PAGE 11

Pour des professionnels partenaires des pouvoirs publics dans les territoires

> PROPOSITION 8 : Associer les professionnels en amont des projets publics.

> PROPOSITION 9 : Rationnaliser le millefeuille administratif pour plus d'efficacité des politiques locales.

> PROPOSITION 10 : Participer à la densification des centre-villes.

8ème CONGRES - LYON 13 et 14 octobre 2016

LE LOGEMENT AU FILTRE DU RÉEL

Redonner de la fluidité, Instaurer plus de stabilité

L'UNIS, 1er syndicat professionnel de la gestion et de la rénovation immobilière, a présenté lors de son 8ème Congrès à Lyon sa contribution au débat de la campagne électorale, sous la forme d'un MANIFESTE POUR 2017.

Forte de sa proximité de terrain, l'UNIS entend porter les demandes des concitoyens, qu'ils soient professionnels, clients ou acteurs publics : « Notre objectif est de contribuer à la fluidité du parcours résidentiel, dans des logements performants, s'appuyant sur des politiques publiques locales et pragmatiques » indique Christophe Tanay. « 16 lois en 16 ans ont impacté le secteur. Il est urgent de retrouver de la stabilité juridique et fiscale ».

Lors d'un Tour de France effectué au premier semestre 2016, l'UNIS a rencontré les principaux acteurs publics en charge du logement dans 10 métropoles.

Les enjeux sont éloquents :

- En termes de demande et d'offre de logements, les inégalités territoriales se creusent et les discriminations s'aggravent.
- Le parc privé loge davantage que le parc social ; 70 % des ménages locataires du parc privé ont un plafond de ressources éligibles au parc social.
- La rénovation énergétique du parc immobilier existant concerne 70% logements (surtout collectifs) construits avant 1999. Seul 1% des logements construits depuis, sont considérés comme vertueux en termes d'économies d'énergie.

Pour sortir de la crise du logement, remplir les objectifs de rénovation énergétique, et redonner des marges de manœuvre à ses adhérents, le MANIFESTE DE L'UNIS POUR 2017 comprend 3 axes majeurs :

1. Instaurer le recours obligatoire aux professionnels dans tous les actes émaillant le parcours résidentiel de nos concitoyens.
2. Moins d'idéologie, plus de pragmatisme, pour des lois enfin applicables compte tenu des enjeux d'offre de logements et de rénovation énergétique : en matière de rapports locatifs, de vente, de copropriété.
3. Agir en commun, localement, avec les pouvoirs publics, en appui des projets d'aménagement de la Ville.

« Il y a une crise du logement, tandis que les acteurs responsables sont encore dispersés artificiellement : parc privé ou social, marché de gré-à-gré ou intermédié, politique nationale ou territoriale. Ils ne sont pas tous sur un même pied d'égalité, ne sont pas mobilisés de la même manière. Il n'y a pas de vision globale. L'UNIS veut une politique du logement efficace, pertinente impliquant une vision claire de ses priorités et de ses moyens. A ce titre, l'UNIS et ses partenaires, s'engagent à être une force de propositions et d'actions de premier rang » affirme Christophe Tanay, Président de l'UNIS.

1

INSTAURER LE RECOURS OBLIGATOIRE AUX PROFESSIONNELS POUR FLUIDIFIER UN PARCOURS RÉSIDENTIEL DANS DES LOGEMENTS PERFORMANTS

Pour redonner de la fluidité, une seule solution : recourir aux professionnels. Des professionnels garants, indispensables, incontournables dans tous les actes. Le marché se porte mieux lorsque les professionnels sont présents : un problème d'offre et de demande qui ne se rejoignent pas. Là où les professionnels ne sont pas là, on se heurte à des problématiques durables : vacance, copropriétés dégradées etc.

> PROPOSITION 1 : PLUS D'EFFICACITÉ DES ORGANES RÉGULATEURS DE LA PROFESSION

Les professionnels se sont restructurés en une Profession quasi-ordinale. Afin d'accroître l'efficacité du CNTGI et la Commission de discipline, il sera nécessaire, à l'occasion d'une fusion qui est en cours :

- De renforcer cette nouvelle structure par une fonction de présidence autonome, professionnelle et indépendante. De la renforcer également par la mise en place de moyens propres, de nature parafiscale, financés par la profession, (et notamment de son secrétariat, seul gage de cette autonomie souhaitée), ainsi que de la Médiation et de la Commission de contrôle.
- De faire du CNTGI un établissement public regroupant les fonctions de propositions et consultation avec celles de la Médiation et du Contrôle.

La réforme des professionnels de l'immobilier les rend légitimes à être présent systématiquement : en gérance, en copropriété, en transaction (cf. proposition 2, 3 et 4).

> PROPOSITION 2 : CRÉER LE STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

Le parc privé «logement», davantage que le logement social, et 70% des locataires du parc privé sont éligibles au parc social. Le premier parc de logements sociaux, c'est le parc privé. C'est aussi le moins aidé. Le secteur immobilier génère beaucoup plus de taxes qu'il n'en coûte. Le parc social coûte énormément à la collectivité et ne permet pas de résoudre la crise.

Reconnaître le rôle social du bailleur privé géré par un professionnel : La reconnaissance du rôle social du parc privé est primordiale. La synergie des deux parcs doit être affirmée. Cela passe par une allocation de moyens semblables en fonction du loyer de sortie sur le marché. La reconnaissance du bailleur investisseur, qu'il soit privé ou social, doit être promue en fonction de sa contribution à la satisfaction d'une offre locative à loyer maîtrisé. La gestion par un professionnel sera la garantie/condition de l'application optimale de ce statut du bailleur privé.

Supprimer l'automaticité de l'encadrement des loyers : Pour générer une meilleure alimentation des observatoires par les professionnels, par l'intermédiaire de CLAMEUR, il est nécessaire de rétablir la confiance en supprimant la menace de l'encadrement.

Supprimer l'encadrement des loyers : Car il est contreproductif.

> PROPOSITION 3 : VALORISER L'INTERVENTION DU SYNDIC PROFESSIONNEL DANS TOUS LES IMMEUBLES

Laisser les immeubles être gérés par des bénévoles n'est pas compatible avec les enjeux actuels (énergie, modernisation, numérisation). Pour autant, la gestion d'immeubles de petite taille n'est pas rentable pour un syndic professionnel et trop chère pour les copropriétaires. La solution consistera :

- À alléger les contraintes et le formalisme pour les petits immeubles afin que les syndics professionnels puissent se positionner sur ce marché en proposant une offre de services acceptable pour les copropriétaires ;
- à favoriser une gestion allégée notamment par le biais de services en ligne ;
- à permettre aux acteurs publics de confier des missions ciblées aux syndics professionnels sur ces immeubles ;
- à s'appuyer sur les syndics professionnels pour le redressement des copropriétés en difficulté.

> PROPOSITION 4 : PRIVILÉGIER LE MANDAT EXCLUSIF, AVEC UN MANDATEMENT PAR LE VENDEUR ET PAR L'ACQUÉREUR

Seul le mandat exclusif permet à l'agent immobilier d'assurer un service de qualité et de déployer toutes les actions marketing nécessaires à l'aboutissement rapide de la vente, en toute transparence. À contrario, le mandat simple (qui place de facto le mandataire en concurrence avec son mandat) permet peu d'actions commerciales et limite la transparence de l'information. 38% des mandats exclusifs sont vendus dans la durée de l'exclusivité (1/2,6). En comparaison : seuls 13% de mandats simples aboutissent à une vente.
Rendre obligatoire le mandat exclusif est nécessaire :

- Pour que le client vendeur n'ait qu'un seul interlocuteur, que son bien bénéficie d'une visibilité élargie, que le délai de vente soit raccourci ;
- pour que le client acquéreur dispose d'un choix plus large, soit garanti d'un prix du marché et de délai de recherche raccourci ;
- pour que l'agent immobilier accroisse le taux de transformation des mandats en vente, et bénéficie d'une satisfaction plus marquée de leurs clients ;
- pour que la fluidité du marché s'accélère et génère davantage d'offre de logements.

2

MOINS D'IDÉOLOGIE POUR DES LOIS PRAGMATIQUES ET ENFIN APPLICABLES

Pour plus de stabilité, plus de lisibilité, plus de faisabilité, moins de taxes, moins de règles, moins de rétroactivité.

Un marché dont la fluidité est grippée et une crise aggravée. Stoppons la surenchère de systèmes complexes et contraignants impossibles à appliquer dans l'exercice quotidien du métier.

16 lois touchant l'immobilier en 16 ans : les lois successives ont déséquilibré les rapports locatifs, créé de la discrimination et du désengagement. L'expertise de terrain de l'UNIS témoigne de la nécessité de procéder à des ajustements.

> PROPOSITION 5 : RÉÉQUILIBRER LES RAPPORTS LOCATIFS LE CHANGEMENT DE LOCATAIRES EST LE MOMENT CLÉ DE LA RÉNOVATION

La Loi ALUR a surtout accru le déséquilibre entre bailleurs et locataires. De plus, en dix ans, les taxes sur les propriétaires ont augmenté de 66%, contre 15% pour les loyers. Le parc locatif privé reste contraint. Selon CLAMEUR, le taux de mobilité remonte légèrement (19.3%) et retrouve le niveau de 2008. Il reste toutefois insuffisant. L'effort d'entretien et d'amélioration des logements reste trop faible (18.5 %). Il est nécessaire :

- D'opérer un rééquilibrage des rapports locatifs : durée de préavis de départ, clause pénale, cumul de l'assurance et de la garantie de loyers impayés, délais d'expulsion des locataires de mauvaise foi.

> PROPOSITION 6 : BRISER LE CARCAN DE LA COPROPRIÉTÉ QUI NE PERMET PAS D'ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La rénovation du parc privé existant, notamment énergétique, est l'un des grands enjeux économiques actuels mais aussi la garantie du maintien d'une offre privée locative suffisante. Le constat de terrain révèle que l'existence d'une loi unique et nationale, qui est modifiée chaque année, et qui est faite pour tous les immeubles quelle que soit leurs tailles, constitue un carcan contreproductif. Le statut de la copropriété ne permet pas d'atteindre les objectifs de rénovation énergétique. Afin que chaque immeuble retrouve sa liberté pour retrouver une capacité d'action efficace, il est indispensable :

- D'adopter une loi quinquennale pour un programme de rénovation du parc privé collectif, qui doit sanctuariser les efforts à consentir en ce domaine ;
- de simplifier les règles de gouvernance : revoir les modalités de concurrence des syndics, renforcer le rôle des conseils syndicaux, alléger les formalités de convocation et de vote des assemblées générales, rendre aux copropriétaires la liberté de choix des prestations qu'ils souhaitent ;
- de revoir les modalités de financement, d'épargne et d'emprunts ainsi que les comptes bancaires et la comptabilité.

> PROPOSITION 7 : EN TRANSACTION, EN URBANISME : POUR PLUS DE STABILITÉ, DE LISIBILITÉ, DE FAISABILITÉ ; MOINS DE TAXES, MOINS DE RÈGLES, MOINS DE RÉTROACTIVITÉ

- Fluidifier les Vente d'immeubles ;
- stabiliser la fiscalité ;
- ajuster le régime de la Vente d'immeubles à construire (VIR) sur celui de la Vente en futur d'achèvement (VEFA) ;
- lever les freins aux autorisations d'urbanisme ;
- stopper la surenchère de systèmes complexes et contraignants impossibles à appliquer dans l'exercice quotidien du métier ;
- agir sur l'enjeu patrimonial plutôt que sur l'enjeu environnemental, comme moteur de la rénovation.

3

POUR DES PROFESSIONNELS PARTENAIRES DES POUVOIRS PUBLICS DANS LES TERRITOIRES

Nécessité de davantage de concertation : s'appuyer sur des rapports de flux, et non pas sur des rapports de force.

Au plus proche des attentes des Français dans ce domaine, les professionnels sont les plus à même d'apporter des réponses à la crise du logement. En effet :
- ils ont parfaitement connaissance des enjeux locaux ;
- ils disposent ou disposeront de multiples données grâce au numérique ;
- ils peuvent être mobilisés grâce aux structures dans lesquelles ils sont associés.

Ils peuvent ainsi être un allié de poids auprès des décideurs politiques et de l'État en région, à une seule condition : qu'on leur fasse confiance. Les élus et décideurs publics rencontrés à l'occasion de notre « Tour de France » le reconnaissent : plus de dialogue et d'échanges entre toutes les parties prenantes, et en particulier avec les professionnels, faciliteront grandement la mise en œuvre des projets. C'est aussi ce dont est convaincue l'UNIS : une plus grande intégration de ses experts à tous les stades de la décision pour une meilleure connaissance des demandes et des besoins mutuels.

Une coopération entre les professionnels et les pouvoirs publics se met progressivement en place : après les observatoires de loyers s'ouvre le chantier de l'immatriculation des copropriétés.

« Ce que l'on veut au travers de cette démarche c'est qu'il y ait un cadre quasi-systématique de travail collaboratif, qu'il y ait des ponts créés, que l'on soit des apporteurs de solutions et que l'on soit entendus en contrepartie ».

> PROPOSITION 8 : ASSOCIER LES PROFESSIONNELS EN AMONT DES PROJETS PUBLICS

- Les professionnels sont capables, parce qu'ils connaissent leurs clients, de dire les chances potentielles de voir un projet aboutir ;
- le travail en partenariat avec les professionnels est essentiel pour mener à bien les projets ;
- dialogue, participation et co-action doivent être au cœur de structures collaboratives légères pour avancer de manière pragmatique ;
- de multiples instances d'échanges, à l'image du « club de l'habitat » à Lyon, se sont fait jour. Ils méritent d'intensifier la coopération et la concertation.

> PROPOSITION 9 : RATIONNALISER LE MILLEFEUILLE ADMINISTRATIF POUR PLUS D'EFFICACITÉ DES POLITIQUES LOCALES

- Régions, métropoles, nouvelles intercommunalités, SRADDET : des nouvelles compétences, des nouveaux schémas qui bousculent les projets et les processus de décision au local.
- Nécessité d'une délégation interministérielle sur le logement à l'instar de la politique de la ville ou de la jeunesse.

> PROPOSITION 10 : PARTICIPER À LA DENSIFICATION DES CENTRE-VILLES

- Dans le secteur rural, le secteur privé a également plus de poids que le logement public ;
- 90% du territoire français est rural, ce qui devrait avoir des impacts en terme d'aménagement du territoire afin de sortir du déséquilibre de l'aménagement du territoire centré uniquement sur les problèmes urbains ;
- trouver des partenaires pour les territoires ruraux, créer des outils, car il n'y en a pas ;
- les territoires ruraux ont un potentiel de développement, à l'image des logements vacants ;
- s'appuyer sur une envie de réappropriation du monde rural par les français : revoir le triptyque emploi/logement/transport en intégrant la ruralité.

MANAGER AVEC AGILITÉ

le parc privé, c'est notre métier

En cette année de débat avant l'élection présidentielle, les professionnels de l'immobilier se mobilisent donc pour élaborer des propositions concrètes pour nos concitoyens. Ils plaident pour plus d'agilité dans la politique du logement !

Face à ce sujet essentiel, au cœur des préoccupations quotidiennes de nos concitoyens, il a semblé important à l'UNIS de définir un ensemble de priorités communes sur le logement et l'immobilier qui puisse servir de base concrète à des actions politiques concertées et appréhendées dans leur globalité, pouvant/devant être mises en œuvre dès 2017.

Ces propositions, passées au « filtre du réel », tirent leur légitimité de la force de proximité que constitue le réseau des professionnels de l'UNIS. Elles ont été présentées et enrichies lors de notre Congrès à Lyon les 13 et 14 octobre 2016.

L'immobilier privé est à même de répondre aux besoins de nos concitoyens dans la diversité de leur profil et des territoires qu'ils habitent. Laissons-lui une marge de manœuvre suffisante pour avancer sur ce sujet essentiel figurant au titre des priorités des Français, aux côtés de l'Etat et en lien avec des décisions politiques que l'UNIS souhaite concrètes, pragmatiques et surtout pérennes.

PRÈS DE 60 ÉLUS ET DÉCIDEURS PUBLICS RENCONTRÉS

NOM	FONCTION	RENCONTRE
Parlementaires		
François-Noël BUFFET	Sénateur du RHÔNE, Maire d'OULLINS et Conseiller de la Métropole de LYON	LYON
Philippe COCHET	Député du RHÔNE, Maire de CALUIRE-ET-CUIRE et Conseiller de la Métropole de LYON	LYON
Aurélia DRIF	Attaché parlementaire de Claude STURNI, Député du BAS-RHIN (Maire d'HAGUENAU et Président de la Communauté de communes de la région d'HAGUENAU)	STRASBOURG
Dominique NACHURY	Députée du RHÔNE et Conseillère du 6e arrondissement de LYON	LYON
Métropoles		
Benoît BELLAMY	Chargé de mission à la direction générale du développement urbain de NANTES Métropole	NANTES
Grégory FAYE	Chef du Service Habitat à MONTPELLIER Méditerranée Métropole	MONTPELLIER
Isabelle FOUROT	Responsable du service Habitat de la Métropole européenne de LILLE	LILLE
Jean-Luc GAUDIN	Vice-président de RENNES Métropole en charge de l'Aménagement et de l'urbanisme	RENNES
Catherine LAFAGE	Conseillère Climat du Service Animation Développement durable Climat à NANTES Métropole	NANTES
Philippe MICHAUD	Président de l'Agence locale de l'Énergie et du Climat de la Métropole marseillaise	MARSEILLE
Paule PFLIEGER	Chargée de missions sur les logements vacants à l'Eurométropole de STRASBOURG	STRASBOURG
Sacha PREIN	Chargé de l'Habitat à la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE	MARSEILLE
Intercommunalités		
Guillaume DAVENEL	Responsable du Service Habitat et Urbanisme de la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron	RENNES
Départements		
Yannick BILLOUX	Directeur de l'Agence départementale de l'information locale de GIRONDE	BORDEAUX
Julien BOURON	Chargé de développement d'ALISEE – Espaces Info Énergie LOIRE ATLANTIQUE	NANTES
Pascaline BRANDALAC	Directrice de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL 31)	TOULOUSE
Anne BROQUET	Référente départementale Habitat, Secteur Habitat du Conseil départemental du BAS-RHIN	STRASBOURG
Jean-Michel FABRE	Vice-président du Conseil départemental de HAUTE-GARONNE en charge du logement et Président de l'Union sociale de l'Habitat de MIDI-PYRÉNÉES	TOULOUSE
Christine MOEBS	Responsable Plateforme de la rénovation énergétique de l'Habitat privé de l'Agence locale de l'énergie et du climat Métropole bordelaise et GIRONDE	BORDEAUX
Corinne TESTUD-ROBERT	Vice-présidente du Conseil départemental de VAUCLUSE en charge de l'Habitat, Présidente de l'ADIL 84 et Adjointe au Maire de VISAN	MARSEILLE
Emeline VALTRID-RABIN	Chargée de mission Habitat privé au Conseil départemental de LOIRE-ATLANTIQUE	NANTES
Régions		
Sébastien LAUB	Accompagnateur de projets collectifs du programme Energivie du Conseil régional du GRAND EST	STRASBOURG
Christelle TESSIER-CHRISTMANN	Cheffe du service Logement-Habitat au Conseil régional AQUITAINE-LIMOUSIN-POITOU-CHARENTES	BORDEAUX
Mairies		
Emmanuelle AJON	Conseillère municipale et métropolitaine de BORDEAUX, Conseillère départementale de GIRONDE et Membre de la commission Habitat et Logement	BORDEAUX
Thierry ARCARI	Conseiller délégué aux Nouvelles technologies et à la Politique foncière à la mairie de SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	TOULOUSE
Guillaume BÉGUÉ	Adjoint au maire de LIFFRÉ chargé de l'aménagement, de l'urbanisme, de la stratégie financière et des marchés publics, Vice-président la Communauté de communes du Pays de LIFFRÉ en charge du logement, du développement économique et de la politique de l'emploi	RENNES
Franck BIASOTTO	Adjoint au maire de TOULOUSE en charge du logement, Président de la commission Habitat de TOULOUSE Métropole et Président d'Habitat TOULOUSE	TOULOUSE
Denis BROLIQUIER	Maire du 2e arrondissement de LYON et Conseiller de la Métropole de LYON	LYON
Kenny BROUDIC	Responsable du département Aménagement et Maîtrise d'ouvrage de la mairie du HAVRE	LE HAVRE
Nicolas CATTIN	Chargé de mission Grand Public, Copropriétés et Plan Climat à l'Agence locale de l'Énergie de MONTPELLIER	MONTPELLIER
Valérie EGLOFF	Conseillère municipale du HAVRE chargée de la santé, Conseillère régionale de NORMANDIE, Vice-présidente de la Communauté de l'Agglomération havraise en charge de la santé, du développement durable et de la salubrité publique	LE HAVRE

NOM	FONCTION	RENCONTRE
Mairies (suite)		
Vincent GAUDY	Maire de FLORENSAC, Vice-président du Conseil départemental de l'HÉRAULT délégué au logement social et à la politique foncière et Conseiller communautaire de la Communauté d'agglomération HERAULT Méditerranée délégué à l'habitat	MONTPELLIER
Loïc GRABER	Adjoint au maire de LYON en charge de la démocratie participative et Adjoint au maire du 7e arrondissement de LYON en charge de l'urbanisme, du patrimoine et de la politique de la ville	LYON
Hubert JULIEN-LAFERRIERE	Maire du 9e arrondissement de LYON	LYON
Michel LE FAOU	Adjoint au maire de LYON en charge de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat et du logement et Vice-président de la Métropole de LYON en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie	LYON
Luc LEMONNIER	Adjoint au maire du HAVRE en charge de l'urbanisme et Vice-président du Conseil départemental de SEINE-MARITIME en charge des finances et du personnel	LE HAVRE
Michel MORVANT	Maire de PLOURAY, Président de la Communauté de communes du PAYS DU ROI MORVAN, Directeur de Technopôle Brest-Iroise et Membre du CESER BRETAGNE	BREST
Jean-Louis MUNCH	Adjoint au maire de MARCQ-EN-BAROEUL en charge de l'Achat Public, du Logement, de la Sécurité Civile, de la Commission Communale de Sécurité et de la Gestion des cimetières et Conseiller métropolitain de la Métropole européenne de LILLE	LILLE
Max-André PICK	Adjoint au maire de ROUBAIX en charge des Finances, de l'Urbanisme et de la Politique de la ville et rénovation urbaine et Vice-président du Conseil départemental du NORD en charge de la politique du logement et de l'habitat, du Patrimoine départemental et des politiques urbaines	LILLE
Sébastien SEMERIL	Adjoint du maire de RENNES et Conseiller régional de BRETAGNE et Président de la Commission aménagement du territoire	RENNES
Florence THIBAUDEAU-RAINOT	Adjointe au maire du HAVRE chargée de l'éducation et Vice-présidente du Conseil départemental de SEINE-MARITIME	LE HAVRE
Elizabeth TOUTON	Adjointe au maire de BORDEAUX en charge de l'urbanisme opérationnel, de l'habitat et des déplacements	BORDEAUX
Stéphane UGLIETTA	Chargé de mission à la Direction générale de l'Office public de l'Habitat de TOULOUSE	TOULOUSE
Agences de l'État		
Olivia BREHERET	Responsable des Politiques territoriales de l'Habitat à la DREAL PAYS-DE-LA-LOIRE	NANTES
Thierry DUMAS	Premier Vice-président de la CCI TOULOUSE et Vice-président Industrie de la CCIR MIDI-PYRÉNÉES	TOULOUSE
Lorenzo FALQUI	Animateur des réseaux EIE et CEP à la Direction régionale LANGUEDOC-ROUSSILLON MIDI-PYRENEES de l'ADEME	MONTPELLIER
Séverine GERGAUD	DREAL PAYS-DE-LA-LOIRE	NANTES
Guy LAURENT	Responsable du Pôle énergie et changement climatique de l'ADEME BRETAGNE	RENNES
Stéphanie LEMAITRE	Responsable Plateforme de rénovation de l'habitat / Observatoire de l'énergie du climat et de l'air (ORECA) / Plateforme pédagogique bâtiment et Mobilisation des professionnels du bâtiment de l'ADEME PACA	MARSEILLE
Philippe MONARD	Directeur régional adjoint de la DREAL LANGUEDOC-ROUSSILLON MIDI-PYRENEES	MONTPELLIER
Vincent MOTYKA	Directeur régional de la DREAL du NORD-PAS-DE-CALAIS PICARDIE	LILLE
Associations d'élus		
Jacques CORNEC	Président de l'Association des Maires ruraux du BAS-RHIN	STRASBOURG
Cédric SZABO	Directeur général de l'Association des maires ruraux de France	LYON
Autres		
Fella ALLAL	Conseillère CESER LANGUEDOC-ROUSSILLON, personnalité qualifiée Habitat social et management de l'innovation	TOULOUSE
Virginie BOURDET	Cheffe du Pôle Territoire - Environnement du CESER BRETAGNE	RENNES
Christine GENNARO-SAINT	Secrétaire départementale de la Fédération des Républicains de la HAUTE-GARONNE, Membre du Conseil national des Républicains et Conseillère municipale de l'UNION	TOULOUSE
Laetitia LECOUTURIER	Éco-conseillère des professionnels de l'immobilier	STRASBOURG

Les présidents UNIS des régions organisatrices :

LYON 07/04/2016 > Jacques PEDRINI, Patrick LOZANO
LILLE 21/04/2016 > Stéphane BEDDELEEM
RENNES 12/05/2016 > Vincent LAINÉ
LE HAVRE 16/05/2016 > Edouard MORLOT
MONTPELLIER 26/05/2016 > Jean-Pierre MAILHAC
BORDEAUX 09/06/2016 > Catherine COUTELLIER
STRASBOURG 16/06/2016 > Dominique BLAESIUS
NANTES 23/06/2016 > Jean-Philippe HAMON
MARSEILLE 30/06/2016 > Jean-Luc LIEUTAUD, Gérard IVARS
TOULOUSE 22/09/2016 > Janine REDON

UNIS Nationale :

CHRISTOPHE TANAY, PRÉSIDENT - GILLES DELESTRE, PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ - GÉRAUD DELVOLVÉ, DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL

FOCUS sur ce que l'UNIS a mis en place et fait depuis sa création (2009-2016)

L'UNIS DANS LE DÉBAT PUBLIC - LES GRANDES DATES

- **2009 >** Congrès fondateur de l'UNIS, en présence du Ministre du logement et du Secrétaire d'Etat au logement
- **2010 >** Organisation des Etats Généraux des Professionnels de l'Immobilier
- **2010 >** Congrès de Bordeaux : « Investissement immobilier : le rôle des professionnels »
- **2011 >** Présentation du Livre Blanc des propositions pour une réforme de la profession, Congrès d'Angers « la nouvelle donne »
- **2012-2014 >** Les propositions du Livre Blanc sont reprises dans le titre II de la loi ALUR du 24 mars 2014 : Création d'un code de déontologie, Carte professionnelle spécifique aux syndics de copropriété, Formation continue obligatoire, Institution du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI), Institution d'une Commission de discipline (en attente)
- **2012 >** Congrès de Lille : « La fierté d'entreprendre »
- **2012-2013 >** Elections présidentielle et législatives ; genèse du projet de loi Alur
- **2013 >** Congrès de Marseille : « L'immobilier de demain » ; discussions parlementaires sur la loi Alur
- **2014 >** Mobilisation de l'UNIS dans le contexte de la réforme des professions réglementées (loi Macron) : « Et si l'on construisait, au lieu de tout détruire »
- **Juillet 2014 >** L'UNIS devient membre du Conseil National de la Gestion et de la Transaction Immobilières (CNTGI), nouvellement institué
- **2014 >** Congrès de Paris ; « Changeons d'allure » en présence de la ministre du logement
- **18 mars 2015 >** Manifestation de l'UNIS : « Stop à la folie réglementaire », concomitante aux élections départementales
- **2015 >** Congrès de Strasbourg : « La métamorphose digitale et énergétique »
- **Décembre 2015 >** Elections régionales, réforme territoriale créant 13 régions et 13 métropoles
- **1er semestre 2016 >** Tour de France de l'UNIS «ancrage territorial» suite à la réforme territoriale
- **13 octobre 2016 >** Congrès à Lyon. Manifeste UNIS pour 2017 : propositions en vue des élections (présidentielle et législatives)

MISE EN PLACE D'OUTILS POUR LES ADHÉRENTS DE L'UNIS

> Gestion locative

- Renforcement de CLAMEUR, observatoire privilégié des professionnels, agréé pour la transmission de données obligatoire dans les zones concernées
- Organisation des journées des bailleurs

> Transaction

- Création de la plateforme d'annonces immobilières des professionnels BIEN ICI
- Déploiement du fichier partagé des mandats exclusifs AMEPI

> Formation

- Lancement de modules en e-learning (synchrone et asynchrone) UN+ pour répondre à l'obligation de formation continue

> Copropriété

- Mise en place des Universités de la Copropriété et des journées des conseils syndicaux : 30.000 copropriétaires dans 28 villes

L'UNIS SIÈGE DANS LES INSTANCES DE CONCERTATION :

- CNTGI - Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières
- CNC - Commission nationale de concertation des rapports locatifs
- CNH - Conseil national de l'habitat
- ANAH - Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat

L'UNIS, SYNDICAT PATRONAL, EST MEMBRE DES INSTANCES PARITAIRES ET PARTICIPE À LA NÉGOCIATION DES ACCORDS DE LA BRANCHE DE L'IMMOBILIER :

- Convention collective nationale de l'immobilier (CCNI)
- Commission emploi formation de l'immobilier (CEFI)
- Commission collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (CNNGCEI)

L'UNIS SOUTIENT LES INSTANCES DE FORMATION PROFESSIONNELLE INITIALE :

- ICH - Institut de la construction et de l'habitation
- ESPI - Ecole supérieure des professions immobilières
- AGEFOS-PME - section professionnelle paritaire immobilier, construction et promotion

L'UNIS AGIT EN JUSTICE :

- Recours contre l'arrêté d'extension du premier avenant sur la prévoyance-santé de l'immobilier (recours gagné devant la Cour de Justice de l'Union Européenne, puis devant le Conseil d'Etat, décembre 2015)
- Recours contre un prétendu syndic exerçant sans carte (recours gagné, 2015)
- Recours contre le décret relatif au contrat de syndic (recours gagné, octobre 2016)
- Recours contre le décret relatif à l'encadrement des loyers, l'arrêté d'encadrement à Paris, l'arrêté d'agrément à Lille (en attente)

QUELQUES ENGAGEMENTS DE L'UNIS :

- Plan Bâtiment Durable : charte de mobilisation des syndics de copropriété pour promouvoir les audits, et la formation
- Ahtop : pour que les logements en zones très tendues conservent leur vocation de résidence principale
- I loge You : soutenir les « projets d'action pour le mieux logement »

Mieux vivre l'immobilier

UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

15 rue Chateaubriand - 75008 Paris
01 55 32 01 00
unis@unis-immo.fr • www.unis-immo.fr
#UNIS2017

1er syndicat de gestion et de rénovation immobilières,
l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) regroupe l'ensemble des acteurs :
indépendants, réseaux et groupes dans toutes les régions de France.

Représentative des 5 métiers que sont la gestion (syndics, gérants), la transaction (agents immobiliers, marchands de biens) et l'expertise.
Consciente d'une évolution de la société qui nécessite que ses métiers se rapprochent toujours plus de ses clients, et pour accompagner ces changements avec raison et responsabilités partagées, l'UNIS a pris, dès sa création en 2009 des orientations ouvertement et surtout positivement tournées vers les clients de ses adhérents : propriétaires, bailleurs, vendeurs, acquéreurs et locataires.

Force de propositions et de réflexion, l'UNIS est consultée par les pouvoirs publics et siège au sein des principales structures et des principaux organismes liés à l'immobilier.

Conception/Rédaction
SÉANCE PUBLIQUE