

Nantes / 15 novembre 2018

ASSEMBLEES GENERALES de l'UNIS

- Discours de Christophe TANAY, président
- Assemblée générale Extraordinaire
- Assemblée générale Ordinaire

Discours de Christophe TANAY, Président

Mes chères consœurs, mes chers confrères, le drame de Marseille nous rappelle que nous exerçons un métier à risques. Nous avons tous la hantise de la souche d'une cheminée qui tombe, d'une partie de toiture qui s'envole, d'un morceau de balcon qui tombe dans la rue. Un immeuble qui s'effondre constitue évidemment le cauchemar absolu et nous avons tous une pensée émue pour les huit victimes de cet horrible accident.

Avec Jean-Luc Lieutaud président de l'UNIS PACA et Jean Berthoz, président de la structure de Marseille, je vais réunir dans les prochains jours tous nos confrères marseillais pour proposer des solutions et analyser la situation en termes de sécurisation des immeubles. J'ai déjà attiré l'attention de notre ministre du logement, Julien Denormandie, que nous allons dans les prochaines semaines, en collaboration avec la FNAIM, lui proposer plusieurs axes de réflexion pour le territoire national.

La sécurité doit donc être la préoccupation n°1 des professionnels. Aucun mandat, qu'il soit de syndic, de copropriété ou de gestion locative, ne peut justifier d'être conservé si nos mandants ne nous suivent pas.

Les professionnels interviennent comme des acteurs essentiels de cette gestion de la sécurité pour la politique de la ville. Les maires ont besoin de nous et il est impératif d'entreprendre rapidement une politique de contractualisation :

- *premièrement, sur les normes de vérification des immeubles ;*
- *deuxièmement, sur la lutte contre les marchands de sommeil.*

Comme vous le savez, la loi ELAN rend obligatoire la dénonciation par le syndic de ces trafiquants qui n'ont ni foi ni loi. Il s'agit d'une vraie avancée car nous n'avions pas jusqu'à présent qualité pour le faire.

Le troisième point concerne la remontée des données locales et nationales. Je pense notamment à l'observatoire des loyers et au registre des copropriétés.

En second lieu, il est important de rappeler que les professionnels sont des acteurs incontournables. Le parc privé doit être professionnalisé. Je redis stop au marché de gré à gré en copropriété dans les locations, et stop aux remèdes miracles promis par les startups. La digitalisation doit rester un outil pour les professionnels mais ne doit pas servir à les remplacer. Les startups ont toute leur place aux côtés des professionnels mais simplement à leurs côtés. Stop enfin aux lois scélérates et stigmatisantes qui alourdissent notre gestion au quotidien et nous éloignent de nos missions essentielles comme la sécurisation des personnes et des biens.

Dans ce contexte, les actions et les propositions de l'UNIS sont claires et pragmatiques.

Au niveau politique, la réforme de la copropriété doit impérativement tenir compte de l'expérience des syndicats professionnels, des organisations syndicales et s'interroger sur la place des copropriétaires bailleurs. Aucune politique de logement ne pourra être efficace sans le recentrage du rôle du bailleur privé. Nous martelons depuis plusieurs années auprès des pouvoirs publics qu'il faut cesser de considérer le logement uniquement au travers du prisme du logement social et de la construction.

Enfin au niveau économique, l'innovation doit se faire avec les professionnels et pas contre eux. Une coopération doit nécessairement se mettre en place. Il faut surtout que l'immobilier, notamment par l'intermédiaire des lois de finances, cesse d'être considéré comme un générateur de taxes (merci l'IFI) mais comme le pilier de la vie sociale et dynamique du pays.

Deux axes sont essentiels pour répondre à tous ces défis.

L'UNIS doit organiser son action territoriale pour être décisive dans la mise en place des plans nationaux et régionaux de lutte contre l'insalubrité, de lutte contre l'insécurité, de lutte contre l'impécuniosité et de lutte contre le blanchiment de capitaux. La profession doit se structurer. En septembre 2017, j'ai convié le Président de la FNAIM à intégrer le comité de prospective de l'UNIS. Cela nous a permis de collaborer étroitement pour émettre des propositions communes, tant dans le cadre de la loi ELAN que dans celui des ordonnances sur la copropriété.

Il faut que nous allions maintenant plus loin. Il faut une coopération officielle de projets, strictement définie entre l'UNIS et la FNAIM, avec un seul but : lorsque l'un des deux syndicats assiste à une réunion avec les pouvoirs publics, il faut que notre interlocuteur sache que nous parlons au nom des deux syndicats. L'union politique de nos paroles est le seul moyen pour que nous soyons écoutés et enfin entendus.

AG EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée générale extraordinaire débute à 11h00 sous la présidence de Christophe TANAY.

Document PowerPoint : AGE - Réorganisation territoriale

Gilles Delestre - Lorsque nous avons analysé les fonctionnements des régions et des pôles, il nous est effectivement apparu indispensable de mettre en place un découpage qui soit le mieux adapté à nos nouvelles réalités, à la fois en termes de besoin d'interlocution politique mais aussi en termes d'animation locale. Nous savons que le développement et l'ancrage territorial de l'UNIS s'opèrent au niveau local.

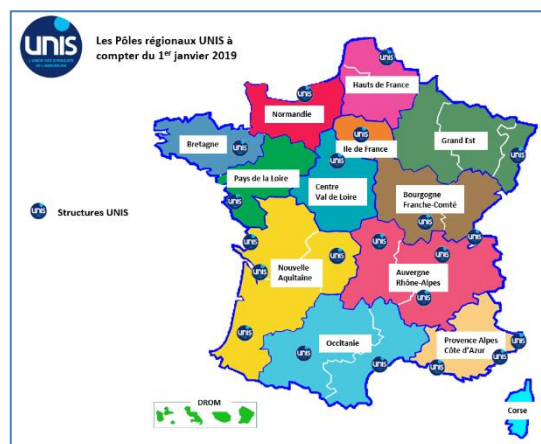
Un groupe de travail a regroupé les présidents de régions et de structures. Ces présidents eux-mêmes venaient d'horizons différents et ceci a permis de bien comprendre les besoins qui pouvaient exister entre les différents métiers. Certaines régions avaient l'habitude de cette interlocution et de cette animation locale tandis que d'autres intégraient beaucoup moins cette dimension.

La validation des travaux de groupe s'est opérée au travers d'un séminaire des Présidents et d'un conseil national qui a validé ces hypothèses, le tout sous le regard de la commission des statuts.

Cette proposition de formalisation s'articule autour de 14 régions correspondant aux régions administratives désormais en place et qui seront le siège de l'interlocution politique face aux présidents de régions. Le zonage permettra de gérer administrativement et budgétairement ces régions. Chacun de ces vastes pôles régionaux intégrera des structures qui pourront correspondre à de simples villes, à des métropoles, à des départements ou à des bassins d'emplois, l'essentiel étant d'identifier un besoin et une culture d'animation locale.

D'autres changements vont aussi concerner les commissions.

Christophe Tanay - Les statuts comprenaient effectivement très peu de règles concernant le fonctionnement des commissions métiers qui existent depuis l'origine de l'UNIS, de sorte que chacun procédait un peu comme il l'entendait. Par exemple, le nombre de représentants maximum n'était pas défini, tout comme le mode de nomination. Des cabinets se trouvaient représentés par plusieurs membres dans la même commission etc... Il nous



paraissait également indispensable d'assurer une meilleure répartition régionale. Une région comme la Nouvelle Aquitaine nécessite évidemment le développement de structures locales et des relais de vie, tant il est vrai qu'il est difficile pour un habitant de Saint-Jean-de-Luz de se rendre à Bordeaux pour une simple réunion de pôle.

L'ensemble s'articulerait donc autour de 5 commissions et de 14 présidents dans chacune des régions.

Christophe Tanay - Voilà. Les cinq commissions sont les suivantes : copropriété, experts, gestion locative, promoteurs-rénovateurs et transaction. Nous avons convenu que les réunions se tiendraient au moins trois fois par an et, sauf exception, au même rythme et à la même date que les conseils d'administration (pour vous éviter des voyages supplémentaires). Le président de la commission peut évidemment convoquer des réunions supplémentaires s'il le juge nécessaire. Il est désigné par les adhérents pour sa compétence et son expérience dans le métier concerné. Il est nommé par le conseil d'administration national, sur proposition du président de l'UNIS. Il a qualité pour représenter l'UNIS dans les instances administratives et politiques. La durée de son mandat correspond à celle du président de l'UNIS.

Les présidents de chacune des commissions métiers deviennent, de fait, membres du conseil d'administration de l'UNIS et du bureau exécutif.

Chaque commission est composée, de droit, des 14 présidents métiers de chacune des 14 régions ainsi que de membres désignés par le président de la commission sur candidature expresse. Chaque commission ne peut excéder 20 membres. Le président peut toutefois déroger à cette règle s'il le juge nécessaire. Tous les membres doivent exercer l'activité rattachée à leur commission et être titulaires de la carte professionnelle correspondante. Il ne peut y avoir dans une même commission plus d'un représentant d'un même groupe ou d'une même société. Les anciens présidents de chaque commission sont membres de droit à condition qu'ils soient toujours en activité professionnelle correspondante. Le Président peut exclure *ad nutum* tout membre, à l'exception des 14 présidents de régions, sans possibilité de recours. L'exclusion est automatique à partir de la troisième absence.

Gilles Delestre - Les 14 représentants métiers de chacun des pôles régionaux peuvent également nommer un suppléant.

Christophe Tanay - Je parlais là des membres, mais il existe effectivement une possibilité de substitution.

Le président peut inviter à une réunion de commission toute personne qu'il existe nécessaire pour apporter sa compétence sur un point précis.

Sur le conseil national de l'UNIS ensuite, les membres de droit sont les membres du bureau exécutif désignés par le président de l'UNIS, les présidents des pôles régionaux, les présidents de structures, et les anciens présidents de l'UNIS qui ont une voix délibérative lorsqu'ils sont encore en exercice professionnel mais consultative une fois à la retraite.

Chaque pôle régional désignera annuellement ses représentants. Ces désignations sont soumises à la ratification de l'assemblée générale.

Pour le futur pôle Auvergne/Rhône-Alpes par exemple, le principe sera celui de neuf représentants au total tandis que le pôle Bretagne aura toujours ses quatre représentants.

Ces modifications ont bien évidemment été approuvées par le conseil national et doivent donc aujourd'hui être ratifiées par l'assemblée générale, c'est-à-dire par vous tous.

Y a-t-il des questions ?

Paul Rolland - J'avais suggéré deux modifications sur la nomination des présidents de structures et la composition du bureau de ces structures. Il y avait, à mon avis, une petite coquille sur ces deux points. Vous m'aviez répondu que ces éléments seraient modifiés au cours de l'assemblée mais le texte qui nous a été envoyé n'est pas le bon.

Gilles Delestre - Pour respecter les délais de convocation nous avons envoyé le texte initial mais nous avons effectivement convenu que le texte définitif qui sera déposé intègrera ces deux modifications sur le fonctionnement et les statuts des structures. L'ensemble est déjà rédigé et complété.

Christophe Tanay - Très bien. S'il n'y a pas d'autres questions, nous pouvons passer au vote.

Résolution unique - Modification des statuts :

La proposition de réforme des statuts de l'UNIS est adoptée à l'unanimité.

Nombre de droits de vote présents et représentés : 504

L'Assemblée générale extraordinaire se termine à 11h10.

AG ORDINAIRE

L'Assemblée générale ordinaire débute à 11h10 sous la présidence de Christophe TANAY

Vie syndicale

- **Décès de Hervé COLLIER** en août dernier. Il était membre du Conseil d'administration de la chambre UNIS-FNAIM de Saône et Loire. Olivier Juvet, alors Président de cette chambre commune, nous rappelle que Hervé COLLIER fut un homme compétent, courageux, travailleur et d'une grande fidélité en amitié. Ses activités d'assureur d'abord, puis d'administrateur de biens, ont été le lieu d'une réussite méritée.
- **Décès de Camille BEDDELEEM**, ancien confrère de Lille, auteur du Guide des baux d'habitation (Annales des Loyers) et père de Stéphane BEDDELEEM notre confrère lillois et d'Olivier BEDDELEEM, professeur de droit et auteur dans notre revue *Administrer* ;
- **Décès de Pierre CAPOULADE**, en septembre dernier : magistrat honoraire à la Cour de cassation, corédacteur –avec Jean Foyer alors Garde des Sceaux- de la loi du 10 juillet 1965 relatif au statut de la copropriété des immeubles bâtis, ancien président de la Commission relative à la Copropriété, il fut aussi Président du Conseil scientifique de l'Université de la Copropriété de l'UNIS.
- **Promotion de notre secrétaire générale Danielle DUBRAC** au grade d'**Officier dans l'Ordre Nationale du Mérite**. Elle en a reçu les insignes il y a un mois, qui lui furent remis par Didier KLING, président de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris-Ile-de-France.

Drame de Marseille

Intervention de Jean-Luc Lieutaud, président de l'UNIS PACA :

Nous avons dû nous absenter quelque temps du congrès avec Jean Berthoz, président de la structure de Marseille. Vous savez tous que nous traversons une période de crise. Nous sommes en relation avec Arlette Fructus, déléguée au logement et qui se trouve en première ligne sur ce dossier. Elle est malheureusement bien seule pour se charger de cette lourde mission à hautes responsabilités.

Sachez que nous avons 700 personnes à reloger, ce qui n'est évidemment pas rien. Certaines d'entre elles sont éligibles à une relocation, mais la question se pose surtout pour celles qui ne le sont pas. Le parc social aura alors son rôle à jouer, sachant que nous ne sommes pas nous-mêmes propriétaires de nos appartements et que nous ne pouvons pas y installer n'importe qui.

Une réunion est prévue cet après-midi à la préfecture avec l'UNIS et la FNAIM. Ces deux dernières travaillent la main dans la main pour mettre à disposition une cellule de crise et un numéro vert pour accueillir ces locataires.

Cette situation est assez compliquée et difficile. Si des journalistes vous interrogent, précisez bien que l'UNIS et la FNAIM mettent tout en œuvre pour aider ces populations en difficultés. Il s'agit bien là d'une catastrophe, aussi bien pour les personnes décédées que pour celles qui se trouvent désormais sans logement.

1 – Rapport moral

JURIDIQUE & METIERS

Commissions Métiers

Les rapports des commissions sont projetés sous forme de vidéos :

- | | |
|----------------------------------------------|------------------------|
| ○ Immobilier d'entreprise | [Jean-François Trably] |
| ○ Formation | [Marie-Odile Moret] |
| ○ Gestion Locative | [Pierre Astrup] |
| ○ Affaires sociales & négociation collective | [Jean-Luc Jouan] |
| ○ Copropriété | [Olivier Safar] |
| ○ Experts | [Jean-François Trably] |
| ○ Promoteurs rénovateurs | [Eric Brico] |
| ○ Transaction | [Alain Millet] |

Service Juridique

Les 6.000 consultations juridiques se répartissent en 5.000 consultations concernant le droit immobilier et 1.000 consultations en matière de droit social et de négociation collective. Le rythme d'une actualité riche par jour donne une idée assez bonne du travail du service juridique, qui est l'un des deux services les plus appréciés de l'UNIS.

Quatre contentieux restent en cours :

- Encadrement des loyers : le ministère a intenté un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat contre l'arrêt de la Cour administrative d'appel qui avait annulé l'arrêté d'encadrement
- Arrêté sur l'affichage des annonces et des honoraires des professionnels de l'immobilier
- Arrêté de représentativité de la branche des gardiens (dans lequel l'UNIS ne figure pas).
- Préparation du recours contre le projet de décret d'encadrement et de plafonnement des honoraires de transaction dans le cadre du dispositif Pinel.

DEVELOPPEMENT / ADHESIONS :

Gilles Delestre - L'UNIS compte 138 nouveaux adhérents, ce qui va apporter un peu plus de 120.000 euros en termes de cotisations. La transaction prend une place de plus en plus importante puisque 35 % de ces nouveaux adhérents en émanent. Il est également intéressant de constater qu'au delà du dynamisme de l'Ile-de-France, d'autres régions poursuivent leur développement comme les Pays de la Loire ou l'Aquitaine.

ADHÉSIONS

<ul style="list-style-type: none"> • Solde net des adhésions depuis le 1^{er} janvier 2018 : <ul style="list-style-type: none"> + 145 adhérents - 9 adhérents = 136 nouveaux adhérents • Taux de transformation : 52 % • Montant net des cotisations : <ul style="list-style-type: none"> 2018 : + 51 685 € HT 2019 : + 120 227 € HT • Depuis 2017 : + 263 nouveaux adhérents. 	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition par métiers: <ul style="list-style-type: none"> • Gestion Locative & Copropriété 55 % • Transaction 34 % • Promoteurs-Rénovateurs 9 % • Experts 2 % • Répartition par région : <ul style="list-style-type: none"> • Ile-de-France 40 % • PACA 14 % • Pays de la Loire 13 % • Rhône-Alpes 10 % • Aquitaine 5 % • autres Régions (6) 18 %
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

+ 22 %
 d'adhésions par
 rapport à 2017

LOBBYING

Géraud Delvolvé - La commission paritaire est revenue en arrière par rapport aux progrès que nous avons pu obtenir sur la loi ELAN. Cette dernière va être publiée dans quelques jours. Nous attendons maintenant les ordonnances d'application sur la réforme de la copropriété et tous les décrets d'application, notamment sur le bail numérique. Nous intervenons aussi sur la loi de finances. Un amendement qui a été voté la semaine dernière constitue une amorce à la progression de la reconnaissance du statut et du rôle du bailleur privé dans le logement existant.

FORMATION :

Olivier Verneau - Nous avons enregistré cette année 8.700 inscriptions sur la plate-forme correspondant à 1.500 sociétés et nous nous rapprochons rapidement du seuil des 10.000 inscriptions. L'UNIS a encore une belle marge de progression. Nous allons faire en sorte de poursuivre nos efforts de communication pour expliquer tout l'intérêt d'être sur UN+.

Nous avons débuté en septembre 2016, c'est-à-dire que nous en sommes à trois années d'existence. L'année 2016 avait vu la mise en place du site internet et de tout le back-office tandis que 2017 est celle où nous avons pu concrètement déployer l'ensemble des formations en salle ainsi que celles en e-learning.

Nous avons tablé, de façon très prudente, sur un équilibre à l'horizon 2018 et nous en sommes aujourd'hui à +55.000 euros de résultat, au delà donc de nos objectifs.

UN+ Bilan exercices 2016 & 2017 & 2018 partiel			
	2016	2017	2018 à fin Octobre
Nombre de comptes Sociétés	640	1 138	1 457
Nombre de comptes Apprenants	1 698	6 621	8 699
Nombre d'apprenants en présentiel (1)	2 150	3 821	3 642
Nombre d'apprenants en e-learning	0	2 985	2 318
Chiffre d'affaires formations en salle	180 500 €	799 900 €	779 100 €
Chiffre d'affaires formations en e-learning	0 €	146 800 €	167 400 €
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	180 500 €	946 700 €	946 500 €
Résultat courant avant impôts	- 118 300 €	- 49 500 €	+ 53 000 € (5)
Poste de charges N°1	Développement (2)	Formateurs (3)	Formateurs (3)
Poste de charges N°2	Formateurs (3)	Développement (4)	Développement (4)

Notas :

(1) Hors colloques.
(2) Site internet & Back Office UN +
(3) Formateurs pour formations en salle.
(4) Back Office & plateforme et modules e-learning.
(5) Résultat brut d'exploitation.

Remarques :

- Frais de développement optimisés via partenariat.
- Président & Directeur Général : non salariés.
- Membres du Comité Stratégique : non rémunérés.
- CAC ayant validé les comptes : ERNST & YOUNG.



X^{ème} CONGRÈS DE L'UNIS
15 & 16 novembre 2018
Cité des Congrès, Nantes



La clé de la rentabilité tient dans le nombre de participants aux sessions en salle. Lorsque nous organisons une session avec seulement sept participants, nous perdons de l'argent. Nous les maintenons car nous sommes l'organisme de formation d'un syndicat professionnel orienté vers le service, mais il n'empêche que nous perdons de l'argent.

L'UNIS a été le premier acteur à utiliser une plateforme. Il s'agissait d'une formidable opportunité pour mettre l'UNIS en avant. Nous avons mis en œuvre cette technologie au travers d'une équipe dédiée. Cette plateforme est opérationnelle et vous permet de déposer en un seul clic votre dossier auprès de la CCI. Un travail est en cours pour que vous n'ayez même plus à interroger la CCI, c'est-à-dire que c'est cette dernière qui pourra vérifier dans la plateforme si vous êtes en phase avec vos obligations de formation.

De nouvelles fonctionnalités vont être proposées. Différentes options seront possibles. L'ensemble doit être bouclé en décembre avec un déploiement prévu pour janvier 2019. Je suis persuadé que cet outil permettra de fédérer les professionnels de l'immobilier.


La Plateforme F pour optimiser la gestion des formations



- **Phase 1 réalisée :**
 - **Projet pilote :** L'UNIS est le premier acteur de l'immobilier à proposer cette plateforme.
(depuis fin Juin 2018 via un développement indépendant)
 - **Fonctionnalités :**
 - Suivi par société et par personne / Formations UN +
 - Accès en 1 clic au dossier attestations et programmes de formation à remettre à la CCI.
(Accès via les espaces personnels sur unplus.fr via *Suivi et attestations* dans le menu)
- **Phase 2 en cours :**
 - Etude de faisabilité pour automatiser l'envoi des données aux CCI pour le renouvellement des cartes professionnelles.
 - Développement de nouvelles fonctionnalités pour consolider le suivi global par société.
 - Présentation de la nouvelle offre : Décembre 2018.
(pour déploiement à partir de Janvier 2019 en fonction des options sélectionnées)



X^{ème} CONGRÈS DE L'UNIS
15 & 16 novembre 2018
 Cité des Congrès, Nantes



Mieux vivre l'immobilier

Nous continuons à collaborer avec EDF Entreprises. Nous leur avons établi un module d'e-learning sur l'accompagnement d'EDF pour la rénovation énergétique en copropriétés. Ce module met en avant les quatre acteurs internes à EDF Entreprises qui s'occupent de ces questions. Le e-learning doit être déployé sur l'ensemble d'EDF Entreprises et il s'agit pour nous d'une très belle carte de visite pour continuer à mettre en avant la qualité du travail

d'UN+. Nous allons même jusqu'à les aider dans la dématérialisation des factures, avec ici un chantier pilote et la préparation d'une animation spécifique.

Christophe Tanay - Merci Olivier. Je tenais à te remercier ainsi que Daniel Million, qui est le président de Global Brand, à savoir la société avec laquelle UN+ est en *joint-venture*. Je salue également à nouveau tout le travail de Paul Rolland et d'A Millet en comité stratégique. L'établissement de tous ces programmes constitue une tâche énorme.

En tant que président d'UN+ et de l'UNIS, je vois encore le verre à moitié vide. Je trouve anormal que seulement la moitié des adhérents de l'UNIS aient rejoint cette plateforme. Nous avons là un outil exceptionnel qui est réputé comme le meilleur de la place, le plus facile d'utilisation en termes de back-office.

Je suis parfois glacé d'effroi quand j'apprends que certains adhérents ne savent même par ce qu'est TRACFIN, malgré toutes les informations que nous envoyons. La formation est indispensable, non seulement d'un point de vue législatif, mais aussi en termes de développement des compétences. Nous devons impérativement nous former et vous disposez là d'un outil exceptionnel. C'est la raison pour laquelle je souhaite que nous dépassions au moins les 2.500 inscrits pour notre prochain congrès, d'autant que les tarifs sont très raisonnables.

* * *

Marie-Odile MORET et Christophe TANAY remettent le trophée du meilleur CREF 2018 à Véronique POULET D'HERBECOURT (UNIS Normandie)

Marie-Odile Moret - Je profite de l'occasion pour remercier toute l'équipe, y compris Isabelle Bérenger qui est très active dans la formation. N'hésitez pas à les contacter en cas de souci. Toute l'équipe s'efforce d'apporter un suivi et une présence auprès des adhérents.

Nous souhaitons féliciter plus particulièrement cette année Véronique Poulet d'Herbecourt en tant que meilleur CREF

Christophe Tanay - Une normande en plus... Véronique, c'est un grand plaisir et un grand honneur pour nous de te remettre ce trophée du CREF 2018. Au nom de l'ensemble du syndicat, nous te remercions pour tout ce que tu accomplis et pour ton dévouement.

Véronique Poulet-d'Herbecourt - Je remercie moi aussi l'UNIS au travers du président et du président délégué. Je souhaitais également souligner la singularité de ce syndicat professionnel qui organise ses congrès en province. J'écoutais les interlocuteurs tout à l'heure ; startups régionales, syndicats professionnels qui s'intéressent aux régions etc... Je crois qu'à l'avenir et avec la digitalisation, les régions vont constituer un capital humain tout à fait important.

Je travaille en CREF depuis un certain nombre d'années. Je souhaite remercier Hélène Péraldi-Rolland pour la confiance qu'elle m'a accordée pendant toutes ces années. Le CREF est une aventure que j'ai vécue depuis la création et qui m'a permis d'assister à la mise en place d'UN+ Formation, qui a fait évoluer d'une manière très importante notre syndicat professionnel et la formation.

S'agissant justement de la formation, je tiens à rappeler que si les adhérents sont censés inscrire eux-mêmes leurs collaborateurs pour pouvoir valider leurs cartes professionnelles, il ne s'agit pas pour autant du seul rôle de la formation. Par exemple, dans le cadre d'un licenciement d'un salarié pour insuffisance professionnelle, il faut savoir que ce licenciement peut être requalifié si le salarié n'avait pas suivi les formations correspondantes.

Je ne peux donc que vous inviter à rejoindre UN+. J'ai mis quelque temps à en comprendre le fonctionnement, mais maintenant que je le connais, je peux vous assurer qu'il s'agit d'un outil merveilleux. Plus les adhérents seront nombreux, plus nous pourrons vous proposer des modules d'e-learning. Le fait que de nouveaux transactionnaires

nous rejoignent est également très intéressant, tant il est vrai que j'aimerais pouvoir créer plus de formations pour la transaction immobilière.

Je voulais aussi parler de la Normandie et remercier tous mes confrères normands pour leur implication en matière de formation. Je salue aussi la collaboration de UN+, qui a accepté d'organiser des formations à partir de sept personnes.

Enfin, je remercie aussi Marie-Odile pour les réunions de la commission formation.

2- Ratification des membres élus au Conseil National de l'UNIS

<p>ALSACE / FRANCHE COMTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Catherine DOS, <i>Pdte</i> • Dominique BLAESIUS • Jérôme BITZ • Pierre SCHEUER <p>AQUITAINE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daniel SEIGNAT, <i>Pdt</i> • Catherine COUTELLIER, • Olivier DUMON • Julie JOANIN • Jean LABANT <p>AUVERGNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cécile FALLATEUF, <i>Pdte</i> • Guy ROCHE <p>BOURGOGNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marie-Odile MORET, <i>Pdte</i> • Olivier JUVET <p>BRETAGNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vincent LAINÉ, <i>Pdt</i> • Philippe GENDROT • Jean-Luc JOUAN • Hélène LE DOEUFF • Nadine SERRAND <p>CENTRE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruno TORTORICI, <i>Pdt</i> • Gilles DELESTRE <p>CHAMPAGNE-ARDENNE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dominique DAUTREMONT, <i>Pdt</i> <p>ILE-DE-FRANCE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Benjamin DARMOUNI, <i>Pdt</i> • Pierre ASTRUP • François-Emmanuel BORREL, • Jacques-François BORREL • Eric BRICO • Jean-Michel CAMIZON • Jean-Claude DARMOUNI • Bertrand DAUBOURG • Jérôme DAUCHEZ 	<ul style="list-style-type: none"> • Eric DEGUELDRE • Danielle DUBRAC • Yves GRATADE • Emily HASSLER-JOUSSET • Olivier MAJOREL • Arnaud de ROQUEFEUIL • Paul ROLLAND • Olivier SAFAR • Christophe TANAY • Evelyne VIVIER <p>LANGUEDOC-ROUSSILLON</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jean-Pierre MAILHAC, <i>Pdt</i> • Emile AGUILAR • Jean CARRERE • Pierre COURDIL <p>LIMOUSIN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Olivier SCHIAPPARELLI, <i>Pdt</i> • Sophie PARIS <p>MIDI-PYRÉNÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Franck MARTIN, <i>Pdt</i> • Laurent BOY • Guillaume PORCARIO • Janine REDON <p>NORD-PAS DE CALAIS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aurélien RENARD, <i>Pdt</i> • Stéphane BEDDELEEM • Xavier DEKOCK • Philippe LEMAIRE <p>NORMANDIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edouard MORLOT, <i>Pdt</i> • Sophie FAYE • Loïc de GIBON <p>PAYS DE LA LOIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jean-Philippe HAMON, <i>Pdt</i> • Eric de BECDELIEVRE • Tony MERCIER • Anthony TIRIAKIAN 	<p>PICARDIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Christian GRANDJEAN, <i>Pdt</i> <p>POITOU-CHARENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cyril GILLARD <p>PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR / CORSE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jean-Luc LIEUTAUD, <i>Pdt</i> • Jean BERTHOZ • Laurent CAPOMAGGIO • Cyril CARTAGENA • Catherine CELERI • Bernard DELAUNAY • Jean-André MARTIN • Dominique MAUMEJEAN • Anthony MICHEL de CHABANNES • Alain MILLET • Christian POIREE • Jean-Pierre PREYRE <p>RHÔNE-ALPES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Céline PARADOL, <i>Pdte</i> • Philippe FERTORET • Pierre-Yves GARDON • Pascale GRAILLAT-FILSNOEL • Guillaume HUMBERT • Olivier KRIEGER • Patrick LOZANO • Gilles RAMEL • Jean-François TRABLY <p>D.O.M.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Marc FONTENOY, <i>Pdt</i> <p>Collège des réseaux d'agents commerciaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Olivier COLCOMBET • Gabriel MARIN PACHECO • Roland TRIPARD <p>Invités permanents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Présidents des commissions</i> • <i>Les conseillers du président</i>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3- Rapport financier :

Comptes 2016, Situation 2017, Budget 2018 (dont cotisations et budgets régionaux)

- par les trésoriers : **Jean-François Trably & Olivier Majorel.**
- par le commissaire aux comptes : **Stéphane Michel, Cabinet FIDUCIAL**

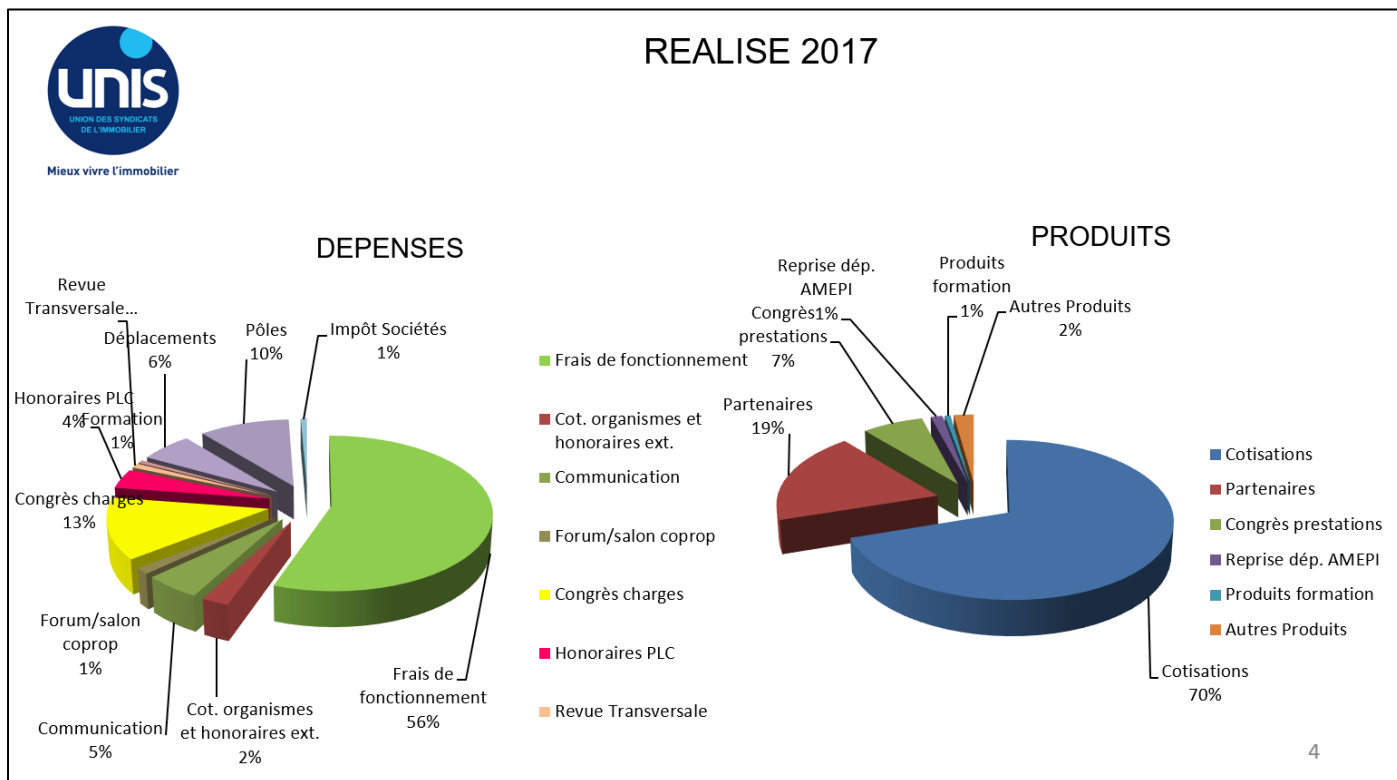
Jean-François Trably - Avant de démarrer cette présentation, je souhaiterais saluer la présence de mon prédécesseur dans cette fonction, à savoir Gérard Picard. Merci Gérard pour tout ce que tu as fait, notamment lors de la création de l'UNIS.

Le tableau reprend le réalisé 2017, la situation prévisionnelle 2018 et le budget 2019. Nous verrons ici l'évolution des cotisations entre 2017 et 2018 ainsi que l'évolution des partenaires sur la période et l'évolution prévue pour 2019. Le prévisionnel 2018 est légèrement moins bon que le résultat de 2017, même si nous devrions arriver globalement à un équilibre. Le budget 2019 prévoit bien évidemment également un équilibre.

	Réalisé 2017	SITUATION 2018	Budget 2019
Cotisations	2 649 571	2 726 971	2 850 000
Partenaires	719 994	847 250	1 365 800
Congrès inscriptions	259 673	260 000	400 000
Reprise dépréciation AMEPI	50 000		
Produits formation	24 000		
Autres Produits	83 962	53 355	54 000
Total Produits	3 787 200	3 887 576	4 669 800
Frais de fonctionnement	2 024 805	2 176 442	2 206 000
Cot. organismes et honoraires ext.	89 761	107 165	79 300
Communication	188 304	215 506	307 500
Forum /salon copropriété	48 301	55 000	55 000
Congrès charges	469 360	533 000	974 600
Honoraires PLC	148 425	167 000	301 200
Revue Transversale	35 406	39 973	35 000
Formation	24 000		
Déplacements	220 162	224 582	236 200
Pôles	372 486	379 581	450 000
Impôt Sociétés	25 476	25 000	25 000
Total Charges	3 646 486	3 923 249	4 669 800
Résultat	140 714	-35 673	0

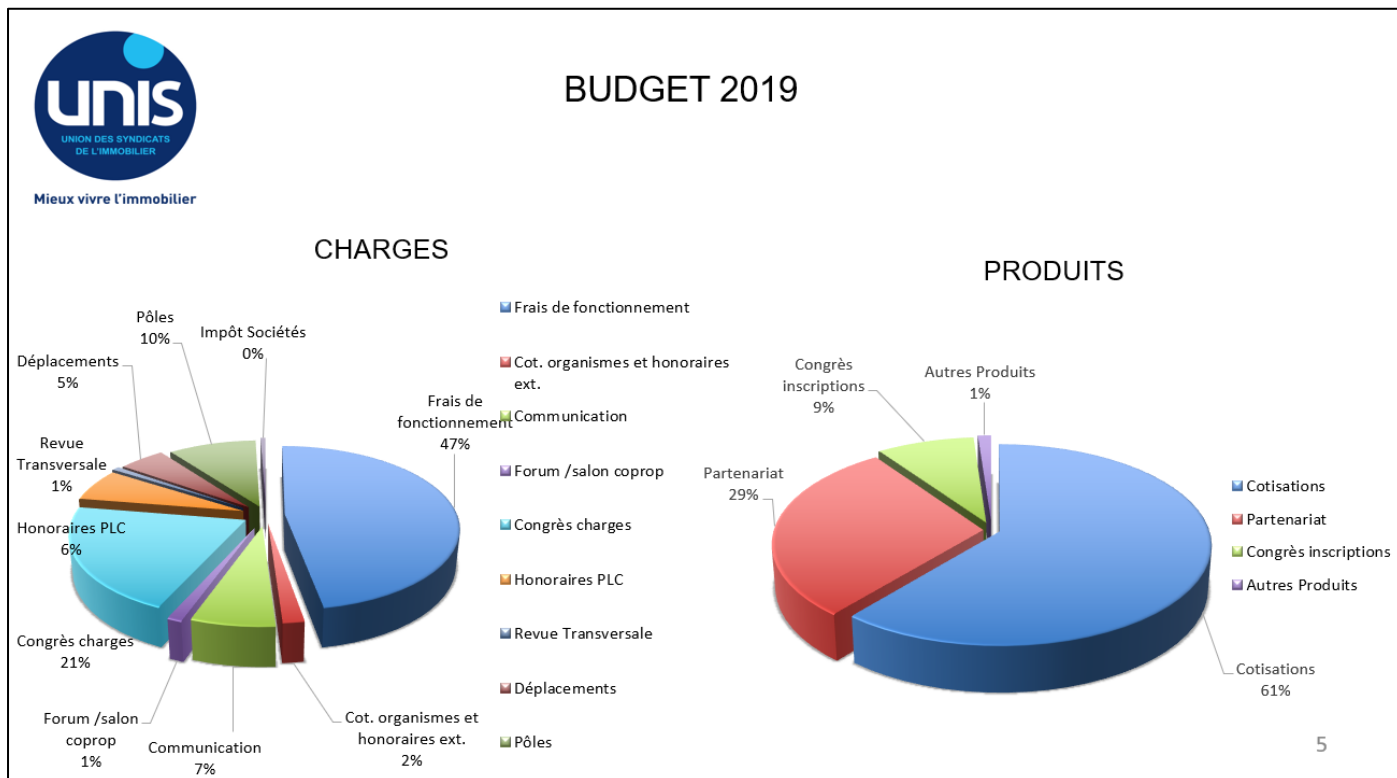
Gilles Delestre - Il convient de souligner la part de plus en plus importante des ressources extérieures autres que les cotisations, lesquelles ne représentent plus que 60 % de l'ensemble sur le budget prévisionnel 2019 contre 83 % il y a seulement deux ans de cela. Tout le travail de développement trouve là sa justification. Je tiens aussi à mettre en exergue l'incroyable développement de la part des partenaires, lesquels jouent un rôle prépondérant dans l'indépendance de l'UNIS. Ceci justifie largement le fait d'aller les voir et d'écouter leurs propositions lors de ces trois journées.

Jean-François Trably - Sur le détail des comptes 2017 ensuite, le tableau vous propose une répartition plus visuelle des chiffres que vous avez vus dans le tableau précédent.



Christophe Tanay - Comme l'a souligné Gilles, l'un de nos objectifs lorsque nous avons pris nos fonctions était de diminuer la proportion des cotisations dans les produits de l'UNIS. Cette part était d'environ 90 % en 2014 et est désormais descendue à 70 %. Ce résultat est le fruit de l'énorme travail qu'accomplit Gilles quasiment au quotidien.

Jean-François Trably - Nous voyons justement sur le slide suivant la proportion des cotisations sur le budget 2019, laquelle proportion passerait de 70 % à 61 %. De leur côté, les partenariats sont en hausse et représenteront 29 % du budget l'an prochain.



Le budget des pôles a été établi en relation avec ces derniers.

Gilles Delestre - Ce budget sera affiné en liaison avec chacun des présidents de pôles et en fonction également d'un plan d'animation. Nous constaterons ensuite la réalité de ces implications et de ces dépenses, sachant que le financement des régions s'appuie aussi sur des financements complémentaires des partenaires.

Le résultat sur 2017 à affecter est de l'ordre de 140.000 euros. Il vous est proposé de l'affecter en report à nouveau, c'est-à-dire dans les réserves de l'UNIS. Je précise également que la trésorerie se porte bien. Nos comptes sont sains et les fonds sont là pour que nous puissions continuer à travailler.

Jean-François Trably - Tout à fait. Le contrôle fiscal a montré que nous étions parfaitement en règle puisque nous nous en sommes sortis sans aucune remarque. Ces précisions étant apportées, je propose de laisser la parole à notre commissaire aux comptes.

AUVERGNE RHONE-ALPES	70 000
BOURGOGNE FRANCHE COMTE	20 000
BRETAGNE	20 000
CENTRE VAL LOIRE	10 000
GRAND EST	13 000
HAUT DE FRANCE	20 000
ILE DE FRANCE	155 000
NOUVELLE AQUITAINE	33 000
NORMANDIE	10 000
OCCITANIE	21 000
PROVENCE ALPES COTE D'AZUR/CORSE	65 000
PAYS LOIRE	13 000
TOTAL	450 000

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES / Stéphane Michel, commissaire aux comptes

Comme chaque année, je vais vous proposer une synthèse de notre intervention. Le rapport a changé cette année pour passer de deux pages à six. J'irai à l'essentiel, à savoir notre opinion sur les comptes qui nous ont été présentés.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous certifions que les comptes annuels de l'UNIS sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice.

Gilles Delestre - Nous avons fait l'objet d'un contrôle fiscal qui portait sur les années 2014, 2015, 2016 et 2017. Ce contrôle s'est terminé par un courrier de confirmation de non-redressement. Le contrôleur a apprécié la parfaite tenue comptable, juridique et administrative de notre syndicat.

Jean-François Trably - Ceci me donne l'occasion de remercier Joëlle Grimber ainsi que Sophie Bourse.

4- Le vote des résolutions

Christophe TANAY met au vote chaque résolution l'une après l'autre.

La première résolution est la suivante : « *L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport d'activité, approuve ledit rapport.* »

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution : « *L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport financier, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes, résumées dans ce rapport. En conséquence, elle donne à la gérance quitus de sa gestion à Monsieur Christophe Tanay et au Conseil d'Administration pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.* »

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution : « *L'assemblée générale approuve la proposition du Conseil d'Administration et décide d'affecter le résultat de l'exercice s'élevant à 140.701,90 euros au compte report à nouveau, ce compte s'élevant ainsi à 1.173.082,75 euros. Conformément à la loi, l'assemblée générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.* »

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Quatrième résolution : « *L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L223-19 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport approuve, successivement chacune desdites conventions.* »

Ces conventions sont les suivantes. :

- convention n°1 : rémunération du président ;
- convention n°2 : refacturation de prestations entre l'UNIS et la SARL Publications Administrer ;
- convention n°3 : apport en compte courant à la SAS UNIS BRAIN

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Cinquième résolution : « *L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir tous types de formalités de droit.* »

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Sixième résolution : « *Approbaton de la grille de cotisations 2019.* »

La grille était jointe avec la convocation. Le montant des cotisations est inchangé depuis quatre ans.

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Septième résolution « *L'assemblée générale approuve le budget 2019* »

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Huitième résolution : « *L'assemblée générale approuve les budgets des pôles 2019* ».

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Neuvième résolution : « *L'assemblée générale ratifie la liste des membres du conseil national.* »

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Nombre de droits de vote présents et représentés : 504

5 – Médailles d'honneur

Christophe Tanay - Cette occasion de rendre hommage à certains de nos adhérents constitue, comme chaque année, un moment de joie pour moi. L'une de ces personnes n'est pas présente ce matin et je lui remettrai donc cette médaille ce soir au dîner.

Edouard MORLOT

Sa gentillesse et sa bonne humeur sont légendaires. Il préside pour l'UNIS une région à laquelle je suis très attaché puisque 50 % de mon sang en est issu. Il mène les réunions de son pôle avec brio et talent. Le sentiment d'attachement que les membres de son bureau éprouvent envers lui atteste de ses qualités humaines et professionnelles.

Il dirige le plus ancien cabinet de sa ville, lequel a été fondé en 1927. Comme c'est un homme de défis et de challenges, il a accepté la présidence du club professionnel de basket de sa ville au moment où ce dernier est arrivé au troisième niveau. Havrais et président du pôle UNIS Normandie, je vous demande d'applaudir notre ami Edouard Morlot. Mon cher Edouard, c'est avec beaucoup de plaisir personnel et beaucoup d'honneur pour notre syndicat que je te remets la médaille d'honneur de l'UNIS.

Edouard Morlot - Je suis très touché. Je ne m'y attendais pas du tout. Cette mission constitue effectivement pour moi une passion. J'aime fédérer, j'aime rassembler les équipes. Nous avons aujourd'hui un beau syndicat et une belle direction. C'est ce qui m'anime aujourd'hui au travers du syndicat professionnel, mes enfants qui sont aussi dans l'entreprise, les collaborateurs, les équipes : c'est tout un monde qui est derrière nous et sans qui nous ne serions pas grand-chose. Merci à tous.

Olivier SAFAR

Christophe Tanay - Le carnet d'adresses de notre second lauréat est épais comme le Larousse et la planète politique française n'a pas de secret pour lui. Il a toujours été impliqué dans la vie syndicale, d'abord à la CNAB puis au CSAB. C'est donc tout naturellement qu'il a toujours été en première ligne depuis la constitution de l'UNIS. Expert-comptable de formation, il est d'une aide très précieuse dans toutes les discussions que nous avons avec les pouvoirs publics, notamment sur les plans comptables de nos métiers.

Dirigeant avec son frère l'un des cabinets d'administrateurs de biens les plus importants de Paris, il est aussi un parfait connaisseur de la loi de 1965, ce qui lui a permis d'adhérer à la chambre nationale des experts en copropriété (CNEC) dont il est l'actuel trésorier.

C'est le Président de notre commission copropriété et c'est aussi un ami de 25 ans. Bon golfeur, il essaie toujours d'être en tête dans le par. J'ai le plaisir d'appeler Olivier Safar.

Olivier, j'ai l'honneur et le plaisir personnel de te remettre la médaille d'honneur de l'UNIS. Merci Olivier de consacrer autant de temps à notre syndicat.

Olivier Safar - Merci beaucoup. Je suis très heureux et très honoré de recevoir cette médaille. Je voudrais simplement la dédier à vous tous et à tous ceux qui nous aident. Parce que je pense que c'est une médaille que nous méritons tous, pour le travail que nous réalisons depuis des années, pour la présence qui est la nôtre vis-à-vis de nos confrères mais aussi de nos collaborateurs. Je souhaite que nous félicitions toutes les équipes qui travaillent avec nous tous les jours, que ce soit à l'UNIS ou au sein du cabinet Safar.

Catherine COUTELLIER

Christophe Tanay - Elle est l'un des plus beaux sourires mais vous pensez bien que ce n'est pas la raison pour laquelle je tiens à lui rendre hommage aujourd'hui. Elle est diplômée de l'ICH, titulaire d'une maîtrise de droit à l'école de notariat. Elle a mené toute sa carrière dans l'une des plus belles villes de France, dont les plus hauts magistrats ont été des hommes illustres. Le premier de ces magistrats a été promu en 1944 directement du grade de lieutenant à celui de général de brigade. Le second a été premier ministre assez récemment.

Ayant commencé son parcours professionnel comme gestionnaire de syndic dans un cabinet indépendant dans lequel elle est restée onze ans, elle a dirigé pendant quatre ans une agence Gestrim avant de prendre en 2006 la direction d'Immo de France Aquitaine.

Depuis le début de l'année, elle a rejoint le groupe Oralia. Elle s'est toujours investie depuis la création de l'UNIS, notamment lorsqu'elle a présidé avec brio le pôle Aquitaine. Elle est très impliquée dans la formation des jeunes dans

les métiers de l'immobilier puisqu'elle a aussi institué des partenariats avec l'IUT Montesquieu, le lycée Fernand Lagarde et le campus. Elle porte un patronyme absolument magnifique et qui fleure bon l'amour du métier : c'est Catherine Coutellier.

Catherine Coutellier - Je ne m'y attendais pas. Je suis très fière d'appartenir à cette grande famille dont nous portons tous les mêmes valeurs. Je souhaite une très longue vie à l'UNIS et à nos professions qui sont en train de changer. Or l'UNIS sait précisément se transformer tout en gardant ses valeurs. Je suis profondément émue. Je voudrais remercier les femmes de ma carrière professionnelle.

Mon parcours a été essaimé de rencontres exceptionnelles. Évelyne, tu en fais partie car tu as été la première à me faire confiance à la direction d'une agence, avec les valeurs d'une femme extraordinaire. Je citerai également Karine Olivier, pour qui j'ai un profond respect. J'ai eu la chance de rencontrer des femmes de tête, des femmes volontaires dans un monde d'hommes. Même si la parité est souvent prônée, il reste encore des places à prendre pour les femmes. Merci encore à vous tous.

L'assemblée générale se termine à 12h30.

Addendum du vendredi 16

Christophe Tanay - Ceux qui ont assisté hier à l'assemblée générale savent que sur les quatre médailles que j'étais censé remettre, je n'en ai remis que trois.

La quatrième médaille revient à Danielle Dubrac, femme pour laquelle je nourris une admiration profonde et sincère. Fondatrice en 1986, en Seine-Saint-Denis, de son cabinet d'administration de biens, elle est membre du Conseil économique, social et environnemental (CESE), et préside la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis.

J'admire également son action dans le monde social, pour la défense de la cause des femmes. Ainsi, elle préside depuis 2009 la délégation de Seine-Saint-Denis de l'organisation Femmes chefs d'entreprises.

Enfin, je l'admire pour la dévotion dont elle fait preuve à l'égard de notre syndicat et dont je suis le premier témoin, en participant à tous les bureaux exécutifs de l'UNIS et en s'en faisant le porte-voix auprès de tous les décideurs politiques qu'elle rencontre.

On ne peut qu'être époustoufflé par la gestion de son emploi du temps : épouse adorée, c'est aussi une mère aimée et une grand-mère adulée.

La République, reconnaissante à juste titre de ses talents et de ses actions, l'a élevée au grade de chevalier de la Légion d'honneur et l'a promue il y a quelques semaines au grade d'officier de l'Ordre national du mérite.

La médaille de l'UNIS que je m'apprête à lui remettre est bien humble au regard de ces distinctions, mais elle exprime toute la reconnaissance de nos adhérents et toute ma gratitude pour une combattante syndicale dont la gentillesse n'a d'égal que son humilité.

Je vous demande de vous lever pour accueillir Madame Danielle Dubrac.

Danielle Dubrac - Merci à tous. Je suis très fière d'être à l'UNIS, syndicat engagé et transparent. J'ai une pensée pour les gens de Marseille, où la situation immobilière est compliquée et affole mairies et collectivités territoriales. Nous devons agir de concert avec les collectivités pour surmonter les tracasseries administratives.

Merci pour l'honneur que vous me faites. Ce congrès de l'UNIS est une réussite.

Je vous donne rendez-vous au prochain forum et au prochain congrès, et vous remercie de cette reconnaissance qui m'émeut beaucoup.