



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99
TVA BE 0850 070 881 | Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

ASSEMBLEE GENERALE

COMPTE RENDU

Date jeudi 19 janvier 2017

Heure 17h00

Lieu Hôtel Le Plaza
 Boulevard Adolphe Max 118-126
 1000 Bruxelles

Monsieur Etienne Dewulf ouvre la séance à 17h00 et souhaite la bienvenue aux membres effectifs présents.

Il rappelle que tous les mandats des administrateurs viennent à échéance ce 19 janvier 2017 et que l'Assemblée générale devra donc élire des nouveaux administrateurs pour un terme de trois ans (2017 – 2020).

Les convocations à la présente Assemblée générale ont été envoyées aux membres effectifs le 7 décembre 2016. Un exemplaire-type de la convocation restera annexé au présent procès-verbal.

Il résulte de la liste des présences que 58 membres effectifs sont présents ou valablement représentés. Suivant l'article 14 des statuts, « *les résolutions de l'Assemblée générale sont prises à la majorité ordinaire des voix des membres présents ou représentés* ».

Deloitte.

Laga[®]

bopro[®]

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99
TVA BE 0850 070 881 | Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Point 1 Approbation de l'ordre du jour

Ordre du jour :

1. Approbation de l'ordre du jour
2. Approbation du compte rendu de l'Assemblée générale du 21 janvier 2016
3. Rapport d'activités 2016
4. Bilan 2016 – Décharge des administrateurs
5. Proposition de budget 2017
6. Elections des membres du Conseil de Direction (2017-2020)
7. Priorités de l'UPSI en 2017

L'ordre du jour est approuvé à l'unanimité.

Point 2 Approbation du compte rendu de l'Assemblée générale du 21 janvier 2016

Monsieur O. Carrette parcourt oralement les différents points du compte rendu de l'Assemblée générale du 21 janvier 2016 ; celui-ci n'a soulevé aucune remarque.
Le compte rendu de l'Assemblée générale du 21 janvier 2016 est approuvé à l'unanimité et signé par le Président et le Secrétaire.

Point 3 Rapport d'activités 2016

Le rapport d'activités 2016 est distribué sur place et présente en détails tous les sujets suivis par les différents groupes et commissions de travail de l'UPSI.

Sur base d'une présentation PowerPoint, Messieurs Olivier Carrette et Pierre-Alain Franck commentent la « lobbyscorecard » pour le Fédéral et les 3 Régions.

En résumé ci-dessous les sujets suivis par l'UPSI en 2016 :

Au niveau fédéral , notamment

- La TVA sur location professionnelle de bureaux
- La TVA à 6% sur démolition-construction
- La révision du RC lors des travaux de lourdes rénovations
- La TVA et le Droit d'Enregistrement : bâtiment neuf / bâtiment rénové
- La TVA en cas de cession de droits réels sur terrain & vente de bâtiment
- La réforme de la fiscalité immobilière (FIIS, SIR, Taxation plus-values,..)

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99
TVA BE 0850 070 881 | Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

- La loi anti-abus & ruling
- L'assurance obligatoire de la RC professionnelles pour les acteurs de la construction
- L'assurance obligatoire de garantie décennale
- La déclaration des travaux et présences sur chantier
- Le Brexit
- Les nouvelles normes de sécurité contre l'incendie dans les parkings
- Le renforcement des normes d'aération dans les lieux de travail

Au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale,

- L'impact des normes PEB
- Le pacte pour le logement
- La révision du RRU
- Les droits d'enregistrements sur les grandes transactions immobilières professionnelles
- Le tax shift & le bonus logement
- La régionalisation du bail de résidence principale
- La révision du CoBAT
- La grille indicative des loyers
- Le suivi du CoBRACE et l'application du PRACE
- Les fonds de garantie locative
- La mobilité / Grand piétonnier centre-ville
- Le décret sur les AIS
- La problématique de l'amiante
- La gestion des sols pollués

Au niveau de la Région flamande, notamment :

- L'impact des normes PEB
- La politique en matière d'implantations commerciales
- Les droits de développement négociables
- Le principe de réalisation propre au lieu de l'expropriation
- Le taux TVA réduit pour bâtiment neuf/bâtiment rénové
- La Commission de ruling et fiscalité en Région flamande
- Les recours abusifs de tiers contre les permis
- Les zones d'extension d'habitat
- Le patrimoine archéologique
- L'augmentation du rendement territorial
- Les impétrants
- La régionalisation des baux à loyer commerciaux
- La problématique des logements pour étudiants
- La régionalisation du bail de résidence principale

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99
TVA BE 0850 070 881 | Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Au niveau de la Région wallonne, notamment :

- L'évolution des normes PEB
- Le pacte pour le logement
- Le tax shift
- La mise en application du décret implantations commerciales
- Le CoDT
- La problématique des impétrants
- Les charges d'urbanisme
- Les quartiers nouveaux
- La gestion des sols pollués
- La régionalisation du bail de résidence principale
- La grille indicative des loyers
- Le développement territorial de la Ville de Liège
- La revalorisation du patrimoine immobilier

Les listes ci-dessus mentionnées ne sont pas exhaustives.

La plupart des sujets traités en 2016 par les Commissions et groupes de travail de l'UPSI sont détaillés dans le rapport annuel.

Autres points commentés oralement par Messieurs O. Carrette et P.A. Franck, sur base de la présentation PowerPoint :

- l'évolution du nombre de membres effectifs et de soutien
- le nombre d'événements organisés par l'UPSI en 2016
- le nombre de réunions organisées par l'UPSI en 2016 et le nombre de sujets suivis
- les ambitions de l'UPSI pour 2017, dont la réorganisation des Commissions de travail, à savoir :
 - 5 Commissions de travail par secteur d'activités
 - Commission Développeurs de résidentiel
 - Commission Développeurs de bureaux
 - Commission Développeurs de commerces
 - Commission Logistique
 - Commission Investisseurs
 - 4 Commissions de travail transversales aux secteurs d'activités
 - Commission Fiscalité
 - Commission Affaires juridiques & européennes
 - Commission Technique
 - Commission Relations publiques

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99
TVA BE 0850 070 881 | Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Point 4 Bilan 2016 - décharge des administrateurs

En l'absence de Monsieur Kim Creten, Trésorier, excusé, Monsieur O. Carrette commente la situation financière au 31 décembre 2016.

Le Trésorier a certifié avoir contrôlé la comptabilité de l'UPSI par échantillonnage et a confirmé l'exactitude des chiffres présentés.

Monsieur O. Carrette commente le bilan 2016 poste par poste et conclut que les résultats sont positifs.

L'Assemblée générale du 19 janvier 2017 approuve à l'unanimité le bilan 2016 et donne décharge des administrateurs.

Point 5 Proposition de budget 2017

Les membres effectifs présents prennent connaissance de la proposition de budget 2017, commentée poste par poste par Monsieur Olivier Carrette.

La proposition de budget 2017 a été préparée sur base des situations financières de 2015 & 2016, en tenant compte notamment des revenus engendrés par les cotisations, les déjeuners professionnels, les séminaires et les partenariats structurels.

L'Assemblée générale du 19 janvier 2017 approuve à l'unanimité la proposition de budget 2017.

Point 6 Elections des membres du Conseil de Direction

Les participants reçoivent sur place la liste des membres qui sont candidats pour un siège au sein du Conseil de Direction.

Ont présenté leur candidature en tant qu'administrateur :

1. Anglade Patrick, représentant d'Immoflandria
2. Carbonnelle Jean-Edouard, représentant de Cofinimmo
3. Carrette Olivier, Administrateur-Délégué de l'UPSI chargé de la gestion journalière
4. Cavens Jeff, représentant de Parfinim
5. Collard Thierry, représentant d'Eiffage Development
6. Creten Kim, représentant de KBC Real Estate
7. De Blicke Benoît, représentant de Befimmo
8. Deforche Kasper, représentant de Wereldhave Belgium
9. De Vlieger Johan, représentant de Bouw Francis Bostoen
10. De Wolf Jo, représentant de Montea





UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

TVA BE 0850 070 881 | Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

11. Dumortier Thibaut représentant de Burco
12. Fautré Serge, représentant d'AG Real Estate
13. Franck Pierre-Alain, Administrateur de l'UPSI chargé de la gestion journalière
14. Gillion Philippe, représentant de Macan Development
15. Gurickx Michaël, représentant de Novus Projects
16. Hodac Alexander, représentant d'Immobel
17. Jacobs Christophe, représentant de Codic
18. Lambrighs Sophie, représentante de Home Invest Belgium
19. Landell Therecia, représentante d'Eaglestone
20. Lebens Alain, représentant des Entreprises Louis de Waele
21. Lefèvre Jacques, représentant de BPI
22. Maes Sophie, représentante de Group Maes / Alides
23. Mertens de Wilmars Patrick, représentant de Banimmo
24. Missault Rik, représentant de Matexi
25. Piron Bernard, représentant de Thomas & Piron
26. Sonneville Stéphan, représentant d'Atenor
27. Van Bogaert Jurgen, représentant de Cores Development
28. Van Wymersch Guy, représentant d'Axa REIM Belgium
29. Verbeeck Stephane, représentant de Gands
30. Verhaeghe Bart, représentant de U Place
31. Verhellen Kris, représentant d'Extensa Group
32. Wagner Caroline, représentante de Warehouses Estates Belgium

Selon l'article 15 des statuts de l'UPSI, « *le Conseil sera composé de sept (7) Administrateurs au moins et de vingt-sept (27) au plus* ».

L'Assemblée générale de ce 19 janvier 2017 devra donc élire, par un vote à bulletins secrets, 27 administrateurs à partir de la liste reprise ci-dessus.

L'Assemblée désigne comme scrutateur Monsieur André Sougné, Président Honoraire.

Après dépouillement, il est constaté que 58 votes valables ont été émis et que, suivant le tableau qui restera annexé au présent procès-verbal, les 27 candidats qui ont obtenu le plus grand nombre de votes sont élus pour une durée de trois ans (2017-2020) et sont, **par ordre alphabétique** :

Administrateurs :

1. Anglade Patrick, représentant d'Immoflandria
2. Carbone Jean-Edouard, représentant de Cofinimmo
3. Carrette Olivier, Administrateur-Délégué de l'UPSI chargé de la gestion journalière
4. Cavens Jeff, représentant de Parfinim
5. Collard Thierry, représentant d'Eiffage Development

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99

TVA BE 0850 070 881 | Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB

info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

6. Creten Kim, représentant de KBC Real Estate
7. De Blicq Benoît, représentant de Befimmo
8. Deforche Kasper, représentant de Wereldhave Belgium
9. De Vlieger Johan, représentant de Bouw Francis Bostoen
10. De Wolf Jo, représentant de Montea
11. Dumortier Thibaut représentant de Burco
12. Fautré Serge, représentant d'AG Real Estate
13. Franck Pierre-Alain, Administrateur de l'UPSI chargé de la gestion journalière
14. Gillion Philippe, représentant de Macan Development
15. Gurickx Michaël, représentant de Novus Projects
16. Hodac Alexander, représentant d'Immobel
17. Lambrighs Sophie, représentante de Home Invest Belgium
18. Landell Theresia, représentante d'Eaglestone
19. Lefèvre Jacques, représentant de BPI
20. Maes Sophie, représentante de Group Maes / Alides
21. Missault Rik, représentant de Matexi
22. Piron Bernard, représentant de Thomas & Piron
23. Sonneville Stéphane, représentant d'Atenor
24. Van Bogaert Jurgen, représentant de Cores Development
25. Van Wymersch Guy, représentant d'Axa REIM Belgium
26. Verbeeck Stephane, représentant de Gands
27. Verhaeghe Bart, représentant de U Place

La première réunion du nouveau Conseil de Direction aura lieu ce jeudi 19 janvier 2017 à 18h00.
Lors de cette réunion, le nouveau Conseil de Direction devra élire en son sein :

- un Président
- trois Vice-Présidents (Région Bruxelles-Capitale, Région wallonne et Région flamande)
- un Secrétaire
- un Trésorier
- un administrateur-délégué et un administrateur chargés de la gestion journalière

Point 7 Priorités de l'UPSI en 2017

Sur base de la présentation PowerPoint, Monsieur Olivier Carrette informe les membres des priorités de l'UPSI en 2017 :

Au niveau européen, notamment :

- La révision des taux de TVA
- La réglementation NZEB

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99
TVA BE 0850 070 881 | Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Monsieur F. Loosveldt informe également les membres de l'UPSI des élections qui auront lieu en mai 2017 au sein de l'UEPC pour la composition d'un nouveau Conseil d'Administration UEPC.

L'UEPC fêtera ses 60 ans d'existence en 2018 ; l'UEPC ayant été fondée / créée en Belgique, ce sera la fédération belge (UPSI/BVS) qui accueillera les représentants de l'UEPC pour cet anniversaire.

Au niveau fédéral, notamment :

- La réforme de la fiscalité immobilière & loi anti-abus
- Le projet de loi sur l'assurance décennale & RC obligatoire
- Les normes de sécurité incendie dans les parkings / aération
- La TVA 6% pour acquisition d'un logement neuf (résidence principale)
- La TVA 6% sur travaux de démolition/reconstruction
- La TVA sur location professionnelle : bâtiments de bureaux & logistiques

Au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment :

- La révision du COBAT & gestion des recours abusifs & obtention des permis
- Le tax shift (précompte immobilier, bonus logement, droits d'enregistrement)
- La révision du RRU
- Le pacte pour le logement
- La régionalisation du bail de résidence principale
- La grille indicative des loyers
- La gestion des sols pollués
- La problématique des impétrants
- Le Memorandum élections 2018

Au niveau de la Région wallonne, notamment :

- La gestion des recours abusifs
- La mise en œuvre du CoDT & décret sur les charges d'urbanisme
- La régionalisation du bail de résidence principale
- La grille indicative des loyers
- La pression fiscale (taxes communales et régionales) sur l'immobilier
- La gestion des sols pollués
- La problématique des impétrants
- Le Memorandum élections 2018

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs



UPSI

UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER

Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél: 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99
TVA BE 0850 070 881 | Banque: IBAN: BE81 3900 5221 2024 - BIC: BBRUBEBB
info@upsi-bvs.be - www.upsi-bvs.be

Au niveau de la Région flamande, notamment :

- Les recours abusifs
- Le décret patrimoine immobilier
- Les zones d'extension d'habitat
- Les droits de développement négociables
- Le décret Expropriation et le principe de réalisation propre
- La réforme du Code flamand de l'Aménagement du Territoire
- La politique du logement
- La problématique des impétrants
- La régionalisation des baux à loyer commerciaux
- Le Memorandum élections 2018

- - -

Monsieur Etienne Dewulf termine ce jour son mandat en tant que Président de l'UPSI (2012 – 2017).
Il remercie tous les membres pour leur soutien aux nombreuses initiatives et actions de l'UPSI ainsi que l'équipe permanente de l'UPSI et les Présidents des Commissions de travail.

Monsieur Eric E. Verbeeck, Président Honoraire de l'UPSI, remercie chaleureusement Monsieur Etienne Dewulf pour la façon dont il a géré l'UPSI au cours des 5 dernières années et pour la manière dont il a su concilier les différents intérêts des membres de l'UPSI.

L'Assemblée générale se termine à 18h00.

- - -

Deloitte.

Laga

bopro

REALTY
LET'S TALK REAL ESTATE

CEA BELGIUM



proximus

luminus



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs