

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

COMPTE RENDU

Date : jeudi 23 janvier 2025

Heure : 18h00

Les convocations à la présente Assemblée Générale Ordinaire ont été envoyées aux membres effectifs par courrier électronique le 26 novembre 2024. Un exemplaire-type de la convocation restera annexé au présent procès-verbal.

Conformément à l'article 14.1 Quorum des statuts coordonnés de l'UPSI ASBL-UP, « *L'Assemblée Générale ordinaire peut valablement prendre des décisions, quel que soit le nombre de membres effectifs présents ou valablement représentés.* ».

A noter que 48 membres effectifs étaient présents ou valablement représentés à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 23 janvier 2025.

Le président, M. Stéphan Sonnevile, ouvre la séance à 18h15 et souhaite la bienvenue aux membres effectifs qui sont présents. Il remercie l'équipe de l'UPSI pour le travail accompli au cours de l'année 2023.

Points 1 et 2 Approbation de l'ordre du jour Approbation du compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 janvier 2024

Ordre du jour :

1. Approbation de l'ordre du jour
2. Approbation du compte rendu de l'Assemblée générale ordinaire du 25 janvier 2024
3. Rapport d'activité 2024
4. Comptes annuels 2024 - Décharge des administrateurs
5. Priorités de l'UPSI et événements 2025
6. Proposition de budget 2025
7. Divers

L'ordre du jour et le compte rendu de l'Assemblée générale ordinaire du 25 janvier 2024 sont approuvés à l'unanimité.

Point 3 Rapport d'activités 2024

3.1. UPSI-BVS

Les chiffres clés de l'UPSI pour l'année 2024 sont présentés :

- Augmentation du chiffre d'affaires, une tendance en accord avec les dernières années depuis 2021;
- Une augmentation du nombre de membres effectifs et une légère diminution du nombre de membres de soutien ;
- Une augmentation explosive de 24 % du nombre de membres YUB par rapport à 2023 ;
- 13 événements ont été organisés un 2024 ce qui représente 2700 inscriptions. Les événements Vastgoedevent Gent et Antwerp Real Estate n'ont pas eu lieu en 2024 mais ces événements seront de nouveau planifié en 2025. La diminution du nombre d'événements organisés n'a eu aucun impact sur les revenus.

Le président M. Stéphan Sonnevile réitère l'importance essentielle et la valeur ajoutée des commissions et saisit l'occasion pour remercier tous les présidents pour leur disponibilité et leur engagement. Cependant, le président soulève également que certaines commissions sont moins actives que d'autres et encourage les commissions moins actives à renforcer leur activité en 2025, avec le soutien nécessaire de l'UPSI bien évidemment.

Un certain nombre de thèmes clés de l'année 2024 sont cités :

- La politique fédérale:
 - o Réintroduction d'un régime de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction d'application sur les travaux immobiliers et de la location à long terme ;
 - o Une consultation publique sur le projet de loi introduisant le nouveau Livre 7 du Code civil– contrats spéciaux et prise en considération des commentaires de l'UPSI-BVS;
- Région de Bruxelles-Capitale: RRU Good Living : discussions avec l'UPSI en vue de modifications textuelles du règlement jusqu'à l'approbation pre-finale au Conseil des ministres ;
- Région Wallonne: droits d'enregistrement de 3 % sur la partie terrain en cas d'achat de logements sur plan ;
- Région flamande: réclamations déposées lors de l'enquête publique organisée dans le cadre de l'adoption des règlements sur les charges d'urbanisme à Anvers et Gand.

3.2. YUB

En ce qui concerne les YUB's en 2024 :

- 79 nouveaux membres, portant le total à environ 370 ;
- 12 événements et une mission immobilière internationale à Amsterdam.

À partir de 2025, M. Charles Heymans (Ethias) rejoindra le steering committee des YUB.

Point 4 Bilan financier 2024 - Décharge des administrateurs

Les comptes annuels de 2024 sont présentés par le trésorier M. Kim Creten et l'administrateur délégué M. Olivier Carrette. Le trésorier rappelle que pour toutes dépenses de plus de 5.000 EUR HTVA, un système de double signature est en vigueur. Il confirme qu'il a contrôlé la comptabilité de l'UPSI par échantillonnage et que chaque facture contrôlée était correcte. L'année 2024 se clôture avec un solde positif et une réserve augmentée.

Les membres n'ont aucune remarque concernant la situation financière au 31/12/2024.

L'Assemblée générale ordinaire du 23 janvier 2025 approuve à l'unanimité la situation financière au 31 décembre 2024.

Conformément à l'article 12 des statuts coordonnés de l'UPSI, l'Assemblée générale ordinaire, tenue le 23 janvier 2025, donne décharge aux membres du Conseil d'administration pour l'exercice 2024.

Point 5 Priorités et événements 2025

Pour l'année 2025, l'Assemblée générale a identifié les priorités suivantes autour de quatre thématiques :

1. Fiscalité immobilière

Avec la coopération de la présidente de la commission fiscale, l'UPSI souhaite organiser un séminaire fiscal en 2025, pour autant qu'un accord de coalition fédérale soit disponible.

2. EU Green Deal

La commission ESG EU Taxonomy travaillera sur des recommandations relatives au calcul et à la définition du « embodied carbon » au premier semestre 2025.

3. Urbanisme– recours abusifs

Les membres présents à l'AG demandent de mettre en avant les recours abusifs dans l'année à venir : nos membres sont de plus en plus confrontés à des recours abusifs de tiers dans le but de soudoyer des promoteurs. Le président soulève que des projets publics sont également confrontés à de tels recours ; nous avons donc un message commun à transmettre aux décideurs politiques.

Un des membres souligne qu'en France (Loi Elan), il existe la possibilité de réclamer des dommages-intérêts aux opposants à titre personnel en cas de recours abusif. L'UPSI examinera si une telle action en indemnisation est également légalement faisable en Belgique et, si nécessaire, rédigera une proposition législative inspirée par la réglementation française.

L'UPSI explique également que le nouveau comité d'experts en Flandre, à l'initiative de Jo Brouns, formulera sans aucun doute des recommandations sur les recours abusifs contre les permis d'urbanisme. L'UPSI fera partie d'un groupe de réflexion pour ce comité d'experts, tout comme d'autres fédérations professionnelles.

4. Logement abordable

Dans la région de Bruxelles-Capitale, il convient de porter attention à l'encadrement des loyers et aux futures initiatives législatives dans ce domaine. En outre, le ministre flamand du Logement souhaite également procéder à une évaluation de l'instrument de logement conventionné locatif. Marc Van Begin (AG Real Estate) et Nathalie Nieuwink (Voorzicht) seront présents lors d'une future réunion avec Madame la ministre Depraetere pour évaluer l'instrument et formuler des recommandations.

L'UPSI-BVS précise que la liste des priorités citées n'est pas exhaustive.

5.2 Adhésion à la FEB

À compter du 1er janvier 2025, l'UPSI deviendra membre adhérent de la FEB. À cette fin, un accord a été signé avec la FEB aujourd'hui suite à la décision du conseil d'administration de l'UPSI le 20 novembre 2024. L'adhésion devrait permettre à l'UPSI d'exprimer encore mieux ses positions au niveau politique.

Suite à la mise en œuvre de l'adhésion, l'UPSI participera à 5 groupes de travail/comités de la FEB :

1. La plateforme mobilité et logistique;
2. La plateforme d'économie circulaire ;

3. Commission Développement durable;
4. Commission Energie et climat;
5. Commission fiscale.

Pour représenter l'UPSI dans ces groupes de travail et commissions, une invitation sera envoyée aux présidents des commissions actuelles de l'UPSI qui pourront exprimer leur intérêt à participer. Le conseil d'administration de l'UPSI-BVS évaluera l'adhésion à la FEB et la participation aux commissions. Si, après participation, il s'avère que les sujets présentés dans les groupes de travail sélectionnés ne sont pas pertinents pour le secteur immobilier, il peut être de participer à d'autres groupes de travail tels que la Plateforme Numérique.

Il est avancé qu'il peut être intéressant de découvrir à quels commissions/groupes de travail Embuild participe et, si nécessaire, de défendre des positions conjointes.

Après un an, l'UPSI évaluera son adhésion et décidera si elle prolonge ou cesse l'adhésion à la FEB.

5.3 Adhésion au Belgian Green Building Council

Le Belgian Green Building Council est le plus grand réseau local, régional et mondial qui s'efforce de rendre le patrimoine bâti plus durable, en collaboration avec des entreprises, d'autres organisations sectorielles et des gouvernements. En Europe, le Dutch Green Building Council est un réseau local néerlandais établi depuis 2008. ING a récemment pris l'initiative de créer une entité belge (Belgian Green Building Council) au sein du réseau du World Green Building Council, dans laquelle l'UPSI agirait en tant que membre fondateur avec d'autres fédérations sectorielles. L'objectif est de rassembler promoteurs, investisseurs, institutions financières, entrepreneurs, consultants, ingénieurs, etc. dans un seul réseau avec le soutien le plus large possible et des ambitions communes :

- La déréglementation ;
- Uniformité ;
- Simplification des obligations de reporting sur la durabilité.

Les modalités pratiques d'adhésion de l'UPSI à la BGBC et de la représentation de l'UPSI dans la BGBC seront convenues entre les deux entités.

5.4 Événements 2025

En plus de cette Assemblée Générale Ordinaire du 23 janvier 2025, l'UPSI organisera les événements suivants :

- 4 réunions du Conseil d'Administration, la prochaine le 20 février 2025 ;
- 3 déjeuners d'affaires, prochainement le 15 mai 2025 en présence de M. Pierre Wunsch ;
- Réunions des commissions (dates à déterminer).

Également à l'ordre du jour pour 2025 :

- 5 février 2025 : Futurebuild - Discussions sur l'immobilier 2025
- 12 février 2025 : Investor's Forum en collaboration avec JLL
- 8 avril 2025 : réforme CoDT : 1^{er} bilan et perspectives
- Avril 2025 : Vastgoedevent à Gand
- Septembre 2025 : séminaire immobilier à Liège
- Octobre 2025 : Mission immobilière à Londres
- Octobre 2025 : Juridiction du Conseil d'État - Région flamande
- Novembre 2025 : Vastgoedevent à Malines

- Novembre 2025 : Antwerp Real Estate
- *Séminaire sur la fiscalité immobilière*
- *Séminaire ESG EU Taxonomie*
- *Séminaire IA et l'immobilier*

YUB organisera une douzaine d'événements en 2025 ainsi qu'une mission immobilière à Paris :

- Février 2025 : visite à ZIN à Bruxelles
- Mars 2025 : centre de livraison Delhaize à Bruxelles
- 24 avril 2025 : CEO talk Adel Yahia – Immobel
- Mai 2025 : visite DPG media – Anvers
- Juin 2025 : week-end YUB Paris
- 3 juillet 2025 : visite du projet Hoost de CAAP – summer BBQ Knokke
- Octobre 2025 : débat sur le logement
- Novembre 2025 : CEO Talk
- 11 décembre 2025 : Fête de Noël YUB

Mme Dorien Fierens, coprésidente du YUB, annonce également le lancement de YUB+, une extension du réseau YUB pour les 36-40 ans. Pour un montant annuel, les membres des YUB+ pourront participer à de nombreuses activités YUB et à plusieurs événements de l'UPSI, afin de faciliter une transition vers l'UPSI même.

Point 5 Proposition de budget 2025

La proposition de budget 2025 est très similaire à celle de 2024. Dans les dépenses, nous constatons une augmentation liée au recrutement de 2 employés à temps plein supplémentaires: un assistant exécutif et un conseiller. Du côté des dépenses, un coût a également été réservé à l'organisation de la mission à Londres.

Concernant les revenus des cotisations des YUB+, nous restons modestes et estimons un montant de 3600 EUR. Les revenus des partenariats structurels ont augmenté avec l'arrivée de 2 nouveaux partenaires c'est-à-dire : JLL et Schindler.

L'ambition est d'atteindre un chiffre d'affaires plus élevé d'ici 2025.

En ce qui concerne les cotisations, il est proposé de maintenir les mêmes tarifs que l'année dernière, à l'exception des cotisations YUB, qui sont augmentées et fixées comme suit :

- YUB : augmentation de 325 à 350 EUR
- YUB+ : une cotisation de 600 EUR, qui sera évaluée fin 2025.

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve à l'unanimité le budget proposé pour 2025.

Le Président, Monsieur Stéphane Sonnevile, remercie les membres qui ont participé à cette Assemblée Générale Ordinaire et il leur réitère ses meilleurs vœux pour une année 2025 prometteuse.

L'Assemblée Générale Ordinaire se termine à 19h.
