



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 21 janvier 2016

Heure 18h00

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

Monsieur Etienne Dewulf ouvre la séance à 18h00 et souhaite la bienvenue aux membres effectifs présents.

Les convocations à la présente Assemblée générale ont été envoyées aux membres effectifs le 11 décembre 2014. Un exemplaire-type de la convocation restera annexé au présent procès-verbal.

Il résulte de la liste des présences que 69 membres effectifs sont présents ou 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* ».



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 2015
3. Composition du Conseil de Direction
4. Assujettissement à la TVA – Adaptation des cotisations
5. Ré-activation Commission Relations publiques
6. Rapport d'activités 2015 – Rapports oraux des Présidents des Commissions
7. Approbation du Bilan 2015 – Décharge Administrateurs
8. Approbation de la proposition de Budget 2016
9. Priorités de l'UPSI en 2016

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

Point 2 Approbation du compte rendu de l'Assemblée générale du 21 janvier 2015

Le compte rendu de l'Assemblée générale du 21 janvier 2015 n'a soulevé aucune remarque.
Le compte rendu est approuvé à l'unanimité et signé par le Président et le Secrétaire.

Point 3 Composition du Conseil de Direction

Ratification des modifications intervenues dans la composition du Conseil de Direction depuis l'Assemblée générale du 21 février 2015 :

L'Assemblée générale prend acte de ce qui suit :

- 1) **La fin des mandats d'Administrateur de**
 - **Monsieur Gaëtan Piret, en tant que représentant d'Immobel**
 - **Monsieur Edouard Herinckx, en tant que représentant d'Eiffage Benelux**
- 2) **La fin du mandat de Conseiller Général de Monsieur Philippe Helleputte**
- 3) **La nomination en tant qu'Administrateur de Monsieur Alexander Hodac, représentant d'Immobel**
- 4) **La nomination en tant que Conseiller Général Honoraire de Monsieur Philippe Helleputte.**



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

Suite aux ratifications de l'Assemblée générale de ce 21 janvier 2016, le Conseil de Direction de l'UPSI se compose comme suit :

1. Patrick Anglade, représentant d'ImmoFlandria
2. Jean-Edouard Carbonnelle, représentant de Cofinimmo
3. Kim Creten, représentant de KBC Real Estate
4. Benoît De Blicq, représentant de Befimmo
5. Johan De Vlieger, représentant de Bouw Francis Bostoen
6. Jo De Wolf, représentant de Montea
7. Etienne Dewulf, représentant de Etienne Dewulf sprl
8. Thibaut Dumortier, représentant de Burco
9. Serge Fautré, représentant d'AG Real Estate
10. Philippe Gillion, représentant de Macan Development
11. Michaël Gurickx, représentant de Novus Projects
12. Gaëtan Hannecart, représentant de Matexi
13. Alexander Hodac, représentant d'Immobel
14. Sophie Le Clercq, représentante de JCX Immo
15. Jacques Lefèvre, représentant de Bâtipont Immobilier
16. Sophie Maes, représentante de Group Maes
17. Louis-Marie Piron, représentant de Thomas & Piron
18. Stephan Sonnevill, représentant d'Atenor Group
19. Didrik van Caloen, représentant de Banimmo
20. Guy Van Wymersch, représentant d'Axa Belgium
21. Stéphane Verbeeck, représentant de Gands
22. Bart Verhaeghe, représentant de U Place
23. Kris Verhellen, représentant d'Extensa Group
24. Philippe Weicker, représentant de Codic Belgium
25. Olivier Carrette, remplissant la fonction d'administrateur délégué
26. Pierre-Alain Franck, remplissant la fonction d'administrateur

De nouvelles élections pour la composition du Conseil de Direction de l'UPSI auront lieu lors de l'Assemblée générale ordinaire de 2017.



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs

Point 4 Cotisations

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'UPSI est assujettie à la TVA (21%).

Monsieur O. Carrette commente le tableau reprenant les deux scenarios avec impact de la TVA sur les montants des cotisations 2016 :

- Scenario 1 : impact TVA pour tous les membres effectifs -> maintien de 3 montants différents de cotisations pour les membres effectifs (en jaune dans le tableau ci-dessous)
- Scenario 2 : impact TVA pour tous les membres effectifs SAUF pour les investisseurs, les banques et les compagnies d'assurance -> 6 montants différents de cotisations pour les membres effectifs (en rouge dans le tableau ci-dessous)

MEMBERSHIP 2016 : VAT impact UPSI-BVS

REMARK : only negative VAT impact (21%) : investors – bank & insurance companies

SCENARIO 1				SCENARIO 2			
€ Membership 3 categories	#	100% VAT impact (21%)	Membership 2016 VAT included	€ Membership 6 categories	#	Negative VAT impact (21%)	Membership 2016 Negative VAT included
Members	137			Members	137		
2.500 €	62	525 €	3.025 €	2.066,11 €	6	433,89 €	2.500 €
				2.500 €	56	525 €	3.025 €
4.150 €	46	871,5 €	5.021,5 €	3.429,75 €	5	720,25 €	4.150 €
				4.150 €	41	871,5 €	5.021,5 €
8.250 €	29	1.732,5 €	9.982,5 €	6.818,19 €	10	1.431,81 €	8.250 €
				8.250 €	19	1.732,5 €	9.982,5 €
Subtotal	585.150 €	122.881,5 €	708.031,5 €	Subtotal	564.627,31 €	118.571,69 €	683.199 €
Non members	142			Non members	142		
950 €	114	199,5 €	1.149,5 €	950 €	114	199,5 €	1.149,5 €
2.500 €	28	525 €	3.025 €	2.500 €	28	525 €	3.025 €
Subtotal	178.300 €	37.443 €	215.743 €	Subtotal	178.300 €	37.443 €	215.743 €
TOTAL	763.450 €	160.324,5 €	923.774,5 €	TOTAL	742.927,31 €	156.014,69 €	898.942 €



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

Décision : sur proposition du Conseil de Direction (26/11/2015), l'Assemblée générale approuve à l'unanimité le scénario 1 tel que proposé ci-dessus.

Les montants de cotisations suivants seront donc d'application pour les cotisations 2016 :

- **Membres effectifs :**
 - 2.500 € + 525 € (TVA) = 3.025 €
 - 4.150 € + 871,5 € (TVA) = 5.021,5 €
 - 8.250 € + 1.732,5 € (TVA) = 9.982,5 €
- **Membres de soutien :**
 - 950 € + 199,5 € (TVA) = 1.149,5 €
 - 2.500 € + 525 € (TVA) = 3.025 €

Point 5 Ré-activation de la Commission Relations Publiques

Dans le cadre des efforts à réaliser par l'UPSI pour une meilleure communication à travers les media, le Conseil de Direction a approuvé la collaboration de l'UPSI avec le bureau de communication Be Real. Cette collaboration devrait permettre à l'UPSI d'apparaître une fois par mois dans les medias (presse écrite et télévisuelle), sur des thèmes importants et intéressants aussi bien pour ses membres que pour les consommateurs finaux.

Le contrat de collaboration a une durée limitée d'un an (qui débute en janvier 2016) et son utilité et pertinence seront évaluées début 2017.

Décision : l'Assemblée générale entérine la proposition du Conseil de Direction du 26/11/2015 et approuve la collaboration de l'UPSI avec Be Real, moyennant évaluation début 2017.

Point 6 Rapport d'activités 2015

Le rapport d'activités 2015 est distribué sur place et présente en détails tous les sujets suivis par les différents groupes et commissions de travail de l'UPSI.

- - -

Monsieur **Chris Lee**, Président de la **Commission Technique**, parcourt les points importants suivis par sa Commission et groupes de travail lors des diverses réunions de 2015.

Au niveau fédéral :

- Déclaration de travaux et enregistrement des présences sur chantiers
- Normes incendie dans les parkings



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 régional :

Région de Bruxelles-Capitale

- PRACE (Plan Régional Air Climat Energie)
- PLAGÉ (Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique)
- PEB (Performance Energétique des Bâtiments)
- Gestion et assainissement des sols pollués
- Problématique de l'amiante
- Problématique des impétrants

Région flamande et Région wallonne

- NZEB (Nearly Zero Energy Building)

Monsieur Etienne Dewulf remercie Monsieur Chris Lee pour son dévouement pour la Commission Technique.

- - -

Monsieur **Rik Missault**, Président de la **Commission Lotisseurs & Développeurs de résidentiel**, parcourt les points importants suivis par sa Commission en 2015:

Au niveau fédéral :

- Statistiques sur les dynamiques immobilières résidentielles

Au niveau régional :

Région de Bruxelles-Capitale :

- Pacte Logement
- Bonus Logement

Région flamande :

- Développement des zones d'extension d'habitat et demande de compensation en cas de suppression de zones
- VOR (Verhandelbare OntwikkelingsRechten)
- Bonus Logement

Région wallonne:

- Charges d'urbanisme



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

- Bonus Logement

Monsieur Etienne Dewulf remercie Monsieur Rik Missault pour son dévouement pour la Commission Lotisseurs & Développeurs de résidentiel.

- - -

Monsieur **Filiep Loosveldt**, Président de la **Commission Affaires juridiques & européennes**, parcourt les points importants suivis par sa Commission en 2015:

Au niveau européen :

- Taux de TVA réduit pour logements privés
- Développements urbains et simplification des procédures

Au niveau fédéral:

- Assurance obligatoire RC pour les acteurs de la construction
- Déclaration de travaux et enregistrement des présences sur chantiers

Au niveau régional :

Région de Bruxelles-Capitale :

- Contentieux de l'urbanisme – conflit des permis et recours abusifs
- CoBAT – Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
- RRU – Règlement Régional d'Urbanisme
- Régionalisation du bail de résidence principale

Région flamande :

- Patrimoine immobilier –Volet Archéologie
- Contentieux de l'urbanisme – conflit des permis et recours abusifs
- Brownfields
- Expropriations et principe de réalisation propre

Région wallonne :

- CoDT – Code du Développement territorial
- Régionalisation du bail de résidence principale

Monsieur Etienne Dewulf remercie Monsieur Filiep Loosveldt pour son dévouement pour la Commission Affaires juridiques & européennes.

- - -



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

Madame **Françoise Roels** (Présidente de la Commission Fiscalité),
Monsieur **Xavier Denis** (Président de la Commission Investisseurs), et
Monsieur **Philippe Weicker** (Président de la Commission Retail & Bureaux & Logistique),
ont été empêchés pour la présente Assemblée générale.

Nous reprenons ci-dessous les principaux sujets traités par leurs commissions respectives :

Au niveau fédéral :

- Pré-cadastration pour appartements neufs
- Mesures anti-abus – démembrements / ruling
- Vente d'un immeuble neuf et cession de droits réels sur terrain attenant
- Droits d'enregistrement - transfert des travaux d'infrastructure
- Rénovation de bâtiments & Modification d'affectation – Soumission au régime TVA
- TVA à 6% pour démolition / reconstruction
- Tax shift
- Attractivité de la Belgique pour les investisseurs étrangers
- FIIS (Fonds d'Investissements Immobiliers Spécialisés)

Au niveau des Régions:

- Tax shift
- Droits d'enregistrement pour professionnels (Région flamande)
- Ruling – Vlabel (Région flamande)
- Politique d'implantations commerciales (Régions wallonne et flamande)

- - -

Le Président rappelle l'importance des Commissions de travail de l'UPSI et remercie tous les membres effectifs qui y participent, y apportent leur soutien et leur know how.

Point 7 Bilan 2015 – Décharge Administrateurs

Monsieur Kim Creten, Trésorier, commente poste par poste la situation financière au 31/12/2015 et le Bilan 2015.

Il certifie avoir contrôlé la comptabilité de l'UPSI par échantillonnage et confirme l'exactitude des chiffres présentés.

L'Assemblée générale du 21 janvier 2016 approuve à l'unanimité le Bilan 2015 et donne décharge aux administrateurs.



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 8 Proposition de Budget 2016

Les membres effectifs présents prennent connaissance de la proposition de Budget 2016, commentée poste par poste par Messieurs Kim Creten et Olivier Carrette.

La proposition de Budget 2016 a été préparée sur base des situations financières de fin 2014 et de 2015, en tenant compte notamment des revenus engendrés par les cotisations, les déjeuners professionnels, les séminaires, les partenariats structurels et l'impact TVA.

L'Assemblée générale du 21 janvier 2016 approuve à l'unanimité la proposition de budget 2016.

Point 9 Priorités de l'UPSI en 2016

Monsieur O. Carrette confirme que les sujets susmentionnés (fédéraux et régionaux) qui sont toujours en cours, continueront à être suivis par l'UPSI en 2016. Une liste des priorités (non exhaustive) est remise aux membres présents.

L'UPSI se penchera également sur toute éventuelle & nouvelle réglementation qui pourrait avoir un impact sur ses membres.

Monsieur Etienne Dewulf remercie tous les membres pour leur soutien aux nombreuses initiatives et actions de l'UPSI.

L'Assemblée générale se termine à 19h00.



Membre de l'Union Européenne des Promoteurs - Constructeurs