

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

COMPTE RENDU

Date : jeudi 26 janvier 2023

Heure : 17.30

Lieu : Autoworld – Parc du Cinquantenaire 11 – 1000 Bruxelles

Le Président, Monsieur Stéphane Verbeeck, ouvre la séance à 17.50 et souhaite la bienvenue aux membres effectifs présents.

Les convocations à la présente Assemblée Générale Ordinaire ont été envoyées aux membres effectifs par poste le 15 décembre 2022. Un exemplaire-type de la convocation restera annexé au présent procès-verbal.

Suivant l'article 14.1 « Quorum de présence » des nouveaux statuts 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.* »

Point 1 Approbation de l'ordre du jour et du compte rendu de l'Assemblée générale ordinaire du 20/01/2022

Ordre du jour :

1. Approbation de l'ordre du jour
Approbation du compte rendu de l'Assemblée générale du 20/01/2022
2. Bilan financier au 31/12/2022
Décharge des Administrateurs
Proposition d'indexation des cotisations 2023
Proposition de budget 2023
3. Elections des membres du Conseil d'Administration 2023 - 2026
4. Rapport d'activités 2022
5. Priorités UPSI et événements 2023

L'ordre du jour et le compte rendu de l'Assemblée générale extraordinaire du 20 janvier 2022 sont approuvés à l'unanimité.

Point 2

2.1. Situation financière au 31/12/2022

Le Trésorier, Monsieur Kim Creten, confirme qu'il a contrôlé la comptabilité de l'UPSI par échantillonnage et que chaque facture contrôlée était correcte.

Il rappelle que pour toutes dépenses de plus de 5.000 €, un système de double signature est en vigueur.

Le Trésorier parcourt les chiffres présentés et signale un dépassement du budget en raison des frais complémentaires liés aux événements, à la gestion du website et au fonctionnement des Commissions ; les honoraires d'avocats, par contre, sont restés en-dessous du budget prévu.

Outre une question sur l'indexation des salaires (frais de fonctionnement conformes au budget prévu), les membres n'ont aucune remarque concernant la situation financière.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 26 janvier 2023 approuve à l'unanimité la situation financière au 31 décembre 2022.

2.2. Décharge des Administrateurs

Les finances de l'UPSI étant transparentes et correctes, l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 janvier 2023 donne décharge des Administrateurs.

2.3. Proposition d'indexation des cotisations 2023

Cotisations 2022		➔	Propositions cotisations 2023	
	2.750 €			2.950 €
MEMBRES EFFECTIFS	4.600 €		MEMBRES EFFECTIFS	4.950 €
	9.000 €			9.500 €
<hr/>			<hr/>	
MEMBRES DE SOUTIEN	1.000 €		MEMBRES DE SOUTIEN	1.150 €
	2.750 €			2.950 €

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité les propositions d'augmentation des cotisations 2023.

2.4. Proposition de budget 2023

Les membres prennent connaissance de la proposition de budget 2023 commentée par Monsieur Olivier Carrette.

Le budget proposé est présenté en équilibre, adapté

- à l'augmentation des cotisations pour les membres et à l'indexation de certains coûts
- aux recettes liées aux cotisations des YUB's
- à l'augmentation des honoraires et des frais généraux liés au déménagement des bureaux

Monsieur Olivier Carrette signale qu'il a prévu des revenus complémentaires sur les fonds de réserve (1 MIO €) moyennant un dépôt à terme (9 mois) auprès d'ING (taux de 3,01% brut).

L'Assemblée Générale Ordinaire du 26 janvier 2023 approuve à l'unanimité la proposition de budget 2023.

Point 3 Elections des membres du Conseil d'Administration

Monsieur Olivier Carrette signale que l'UPSI a reçu 41 candidatures de la part des membres effectifs pour 27 sièges au sein du Conseil d'Administration.

Après comptage des bulletins de votes, ci-dessous les membres retenus (liste alphabétique) en tant qu'Administrateurs pour un terme de 3 ans (2023 – 2026) :

	Administrateurs	Représentants
1.	ADVOKATE bv	Katrien Kempe
2.	AG REAL ESTATE sa	Serge Fautré
3.	ALIDES REIM nv	Rikkert Leeman
4.	ALINSO GROUP nv	Jan De Clerck
5.	ATENOR sa	Stéphan Sonnevile
6.	AXA REIM sa	Christophe Mignot
7.	BEFIMMO sa	Jean-Philip Vroninks
8.	BESIX RED sa	Gabriel Uzgen
9.	BOSTOEN nv	Johan De Vlieger
10.	BPI REAL ESTATE BELGIUM sa	Jacques Lefèvre
11.	BURCO sa	Thibaut Dumortier
12.	COFINIMMO sa	Jean-Pierre Hanin
13.	CORES DEVELOPMENT nv	Jurgen Van Bogaert
14.	EAGLESTONE sa	Nicolas Orts
15.	HOME INVEST BELGIUM nv	Sven Janssens
16.	INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES nv	Joël Gorsele
17.	ION HOLDING bv	Davy Demuynck
18.	KBC REAL ESTATE / KBC BANK nv	Kim Creten
19.	MACAN DEVELOPMENT sa	Philippe Gillion
20.	MATEXI nv	Kristoff De Winne
21.	MONTEA cva	Jo De Wolf
22.	PATRIZIA IMMOBILIEN	Suzy Denys
23.	TRIPLE LIVING nv	Jeff Cavens
24.	POLICAM nv	Olivier Carrette
25.	STELINA INVEST nv	Stéphane Verbeeck
26.	THOMAS & PIRON HOLDING sa	Edouard Herinckx
27.	VOORUITZICHT nv	Nathalie Nieuwinckel

Le 7 mars 2023, lors de la première réunion du nouveau Conseil d'Administration, seront nommés le Président, les 3 Vice-Présidents, le Trésorier, le Secrétaire, l'Administrateur Délégué, l'Administrateur chargé de la gestion journalière ainsi que les 2 Co-Présidents des YUB's.

Point 4 Rapport d'activités 2022

4.1. Evolution de nombre de membres

La courbe statistique montre une belle évolution du nombre de membres au cours de l'année 2022.

Le 31/12/2022, l'UPSI comptait

- 175 membres effectifs
- 150 membres de soutien
- 219 membres YUB's

Pour continuer cette tendance, l'UPSI continuera à apporter beaucoup d'attention à sa communication et à son travail de lobby.

Monsieur Olivier Carrette lance un appel à tous les membres participant à la réunion pour qu'ils essaient de recruter des nouveaux membres pour l'UPSI.

4.2. Rapport d'activités 2022

L'année 2022 a été riche en sujets suivis par l'UPSI.

Au niveau fédéral & interrégional :

- TVA 6% sur démolition / reconstruction
- Problématique des recours contre permis
- Inflation des prix de construction
- Split terrain / construction (résidentiel)
- Taxonomie

Au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale :

- Réforme du RRU – Good Living
- Réforme du CoBAT
- Réforme des charges d'urbanisme
- Problématiques des PAS (permis & logements sociaux)
- Electromobilité
- Indexation des baux commerciaux
- Indexation des baux résidentiels
- Bail Logement
- Droit de préemption
- Digitalisation des procédures
- Révolution + precompte immobilier
- Charte de la promotion immobilière

Au niveau de la Région wallonne :

- SDT (Schéma de Développement du Territoire)
- Gestion des permis dans les zones à risque d'inondation
- Réforme du CoDT
- Charges d'urbanisme

- Task-force inter-ministérielle sur les friches
- SWL – UVCW – PPP
- Développement des logements neufs AIS dans projets neufs
- Réforme du bail étudiant
- Indexation des baux résidentiels












Au niveau de la Région flamande (uniquement en néerlandais) :

- Bouwshift
- Instrumentendecreet
- PPS – Betaalbaar wonen
- Logistiek vestigingsgebied
- Brownfields – samenwerking OVAM – PFAS

Le rapport d'activités 2022 sera envoyé par poste à tous les membres de l'UPSI et est disponible sur le website de l'UPSI www.upsi-bvs.be

4.3. Commissions de travail 2023 – 2026

Les Président(e)s et Co-Président(e)s des 11 Commissions de travail de l'UPSI ont été (ré)-élus pour un terme de 3 ans : 2023 – 2026.

 <p>RESIDENTIEEL A. Lefebvre H. Bostoen</p>	 <p>KANTOREN A. De Combrughe</p>	 <p>RETAIL N. Rosiers</p>	 <p>FISCALITEIT E. Van Impe</p>	 <p>BROWNFIELDS J. Geeroms</p>	 <p>BELEGGERS Y. Bicieli</p>
 <p>GVB Ph. Walravens L. Stalens</p>	 <p>LOGISTIEK Xavier Van Reeth</p>	 <p>TECHNIEK & DUURZAAMHEID Fr. Tourné</p>	 <p>WETGEVING & EUROPA F. Loosveldt Sophie Grulois</p>	 <p>PUBLIC RELATIONS O. Carrette</p>	 <p>D. Fierens A. Puvlaert YUB YOUNG UPSI-BVS</p>

Le Président remercie vivement tous les Présidents & Co-Présidents des Commissions pour leur dévouement et leur disponibilité pour l'UPSI.

Point 5 Priorités UPSI & Evénements 2023

5.1. Priorités UPSI

FEDERAL	RBC	VLAANDEREN	WALLONIE
Elections	Elections	Elections	Elections
Conseil d'Etat	Réforme Good Living	Permis et Procédures d'Appel	Réforme CoDT & PIC
Réforme fiscale	Réforme CU	Brownfields	Réforme CU
FIIS	Réforme CoBAT	Instrumentendecr.	Réforme SDT
Taxonomie	Recours (CoBrACE, Indexation Loyers Commerciaux,...)	Développement Durable & Circularité	PPP avec villes, Communes, Provinces, SWL

5.2. Evénements

1.	Conseil d'Administration 07/03/2023
2.	Evénements UPSI : mission immobilière Lisbonne (octobre 2023) – Realty 2023 – Antwerp Real Estate – Vastgoedevent Gent – Vastgoedevent Mechelen – Séminaire Charleroi – Séminaire fiscal – Séminaire Jurisprudence Conseil d'Etat
3.	Déjeuners professionnels : 07/03, 15/06, 19/09, 28/11
4.	Séminaire immobilier Région bruxelloise 28/03/2023
5.	Mission HUB – Venise 17-18-19/05/2023
6.	Commissions de travail
7.	Member & Partnerday

Messieurs S. Verbeeck en O. Carrette remercient tous les membres qui ont assisté à cette AG et confirment que l'UPSI, en tant que société de services, reste à leur disposition en cas de problème.

Ils remercient particulièrement Monsieur Pierre-Alain Franck pour son grand dévouement pour l'UPSI au cours de ces 10 dernières années et lui souhaitent bonne chance pour sa nouvelle orientation professionnelle.

L'Assemblée Générale Ordinaire se termine à 19.00.
