



Mieux vivre l'immobilier

ORGANISATION DES NATIONS UNIES

Monsieur Ban KI-MOON
Secrétaire général
NEW-YORK – NY 10017
ETATS-UNIS

Paris, le jeudi 27 octobre 2016

Monsieur le Secrétaire général,

Par cette lettre, je suis heureux de vous confirmer que l'UNIS réaffirme les engagements pris par ses fondateurs en 2007 en soutenant les dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies concernant les droits de l'homme, les droits du travail, la protection de l'environnement et la lutte contre la corruption.

Nous vous confirmons de plus notre volonté de faire progresser ces principes dans notre domaine d'influence et nous nous engageons à les intégrer dans la stratégie de notre association, sa culture, et ses modes opératoires.

Vous trouverez ci-joint la description des actions engagées au titre des années 2015 et 2016

Je vous prie de croire, Monsieur le Secrétaire Général, en ma haute considération.

Christophe TANAY
Président

A propos de l'UNIS

Représentative des 5 métiers que sont la gestion (syndics de copropriété, gérants), la transaction et l'investissement (agents immobiliers, promoteurs-rénovateurs), ainsi que l'expertise, l'UNIS regroupe l'ensemble des acteurs : indépendants, réseaux et groupes dans toutes les régions de France.

Pour garantir un service de proximité aux clients de ses adhérents, l'UNIS les accompagne, dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité. L'UNIS met également à leur service un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques.

Force de proposition et de réflexion, l'UNIS interpelle les pouvoirs publics et siège au sein des principales instances, en particulier le CNTGI (CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERES).

NB : L'UNIS est née du rapprochement, en 2009, de trois syndicats professionnels : la CNAB (créée en 1945), le CSAB (créé en 1996), et l'UNIT (créée en 1973)

Focus sur ce que l'UNIS a mis en place et fait depuis sa création (2009-2016)	3
L'UNIS dans le débat public – les grandes dates	3
Mise en place d'outils pour les adhérents de l'UNIS	4
L'UNIS siège dans les instances de concertation :	4
L'UNIS dans les instances paritaires (négociation des accords de branche Immobilier)	4
L'UNIS soutient les instances de formation professionnelle initiale :	4
L'UNIS agit en justice	4
Quelques engagements de l'UNIS	4
TABLEAU DE BORD	5
LES MESURES PRISES	6
CHARTRE DE RENOVATION ENERGETIQUE DES IMMEUBLES EN COPROPRIETE	6
LES UNIVERSITES DE LA COPROPRIETE	6
LES FORMATIONS INNOVANTES DE L'UNIS : « UN+ »	7
« PROFESSION DIRIGEANT », le programme de formation des cadres	7
LE MANUEL DU MIEUX ETRE AU TRAVAIL	8
LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT	10

L'UNIS dans le débat public – les grandes dates

- **2009** : CONGRES FONDATEUR de l'UNIS, en présence du ministre du logement et du secrétaire d'Etat à la consommation
- **2010** : Organisation des Etats Généraux des Professionnels de l'Immobilier
- **2010** : CONGRES de Bordeaux : « Investissement immobilier : le rôle des professionnels »
- **2011** : Présentation du **Livre Blanc des propositions pour une réforme de la profession**, Congrès d'Angers « la nouvelle donne »
- **2012-2013** : élection présidentielle et législatives ; genèse du projet de loi ALUR
- **2012** : CONGRES de Lille : « La fierté d'entreprendre »
- **2013-2014** : **Les propositions du Livre Blanc sont reprises dans le titre II de la loi ALUR du 24 mars 2014** : Création d'un code de déontologie, Carte professionnelle spécifique aux syndics de copropriété, Formation continue obligatoire, Institution du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI), Institution d'une Commission de discipline (*en attente*)
- **2013** : CONGRES de Marseille : « L'immobilier de demain » ; discussions parlementaires sur la loi ALUR
- **2014** : **Mobilisation de l'UNIS** dans le contexte de la réforme des professions réglementées (loi Macron) : *"Et si l'on construisait, au lieu de tout détruire"*
- **Juillet 2014** : Le Conseil National de la Gestion de la Transaction Immobilières (CNTGI) est institué. L'UNIS y dispose de 2 sièges (sur les 7 attribués aux trois organisations professionnelles).
- **2014** : CONGRES de Paris ; « Changeons d'allure » en présence de la ministre du logement
- **18 mars 2015** : **Manifestation de l'UNIS "Stop à la folie réglementaire" aux abords de l'Assemblée Nationale**, concomitante aux élections départementales.
- **2015** : CONGRES de Strasbourg : « La métamorphose, numérique et énergétique »
- **Décembre 2015** : Elections régionales, réforme territoriale créant 13 régions et 13 métropoles
- **1er semestre 2016** : Suite à la réforme territoriale (*Loi Notre et loi Maptam*), l'UNIS organise un Tour de France de l'UNIS "ancrage" dans 10 métropoles auprès de plus de 60 acteurs publics territoriaux
- **13 octobre 2016** : CONGRES de Lyon. **Manifeste UNIS pour 2017** : propositions en vue des élections (présidentielle et législatives)

Mise en place d'outils pour les adhérents de l'UNIS

Gestion locative

- Renforcement de **CLAMEUR**, observatoire des loyers, agréé pour la transmission de données obligatoire dans les zones concernées
- Organisation des **journées des bailleurs**

Transaction

- Création de la **plateforme d'annonces** immobilières des professionnels **BIEN ICI**
- Déploiement du fichier partagé des mandats exclusifs **AMEPI**

Formation

- Lancement de modules en e-learning (synchrone et asynchrone) **UN+** pour répondre à l'obligation de **formation continue**

Copropriété

- Mise en place des **Universités de la Copropriété** ou journées des conseils syndicaux : 30.000 copropriétaires dans 28 villes

REVUES : Administrer (mensuel) et Transversales (bimestriel)

L'UNIS siège dans les instances de concertation :

- CNTGI - Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière
- CNC – Commission nationale de concertation des rapports locatifs
- CNH – Conseil national de l'habitat
- ANAH – Agence nationale pour l'amélioration de l'Habitat

L'UNIS, syndicat patronal, est membre des instances paritaires et participe à la négociation des accords de la branche de l'immobilier :

- Convention collective nationale de l'immobilier (CCNI)
- Commission emploi formation de l'immobilier (CEFI)
- Commission collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (CNNGCEI)

L'UNIS soutient les instances de formation professionnelle initiale :

- ICH- Institut de la construction et de l'habitation
- ESPI – Ecole supérieure des professions immobilières
- AGEFOS-PME – section professionnelle paritaire immobilier, construction et promotion

L'UNIS agit en justice

- Recours contre l'arrêté d'extension du premier avenant sur la prévoyance-santé de l'immobilier (*avec succès devant la Cour de Justice de l'Union Européenne, puis devant le Conseil d'Etat, décembre 2015*)
- Recours contre un prétendu syndic exerçant sans carte (*avec succès, 2015*)
- Recours contre le décret relatif au contrat de syndic (*avec succès, 5 oct. 2016*)
- Recours contre le décret relatif à l'encadrement des loyers, l'arrêté d'encadrement à Paris, l'arrêté d'agrément à Lille (*en attente*)

Quelques engagements de l'UNIS

- **Plan Bâtiment Durable** : charte de mobilisation des syndicats de copropriété pour promouvoir les audits, et la formation
- **Pacte Mondial des Nations Unies** : Promotion du *Global Compact* et des 10 principes de la Charte.
- **Ahtop** : Pour que les logements en zones très tendues conservent leur vocation de résidence principale
- **I loge You** : soutenir les « projets d'action pour le mieux logement »

TABLEAU DE BORD

Actions	2011	2012	2013	2014	2015 - 2016
LUTTE CONTRE LA CORRUPTION TRANSPARENCE	Publication des propositions des Professionnels (ETATS GENERAUX° -Conseil national des professions immobilier -Déontologie -Discipline, -Formation continue obligatoire -Cartes professionnelles	Projet de loi ALUR, comprenant un Livre II reprenant les propositions issues des Etats Généraux	Navettes parlementaires du projet de loi ALUR	Publication de la loi ALUR	Publication des décrets d'application : -Mise en place du Conseil National, -Code de déontologie -Délivrance des cartes professionnelles -Contrat-type de syndic -Plafonnement des honoraires de location -décret sur la Formation continue obligatoire Projet de loi Egalité et Citoyenneté : commission de contrôle des activités (discipline)
DROITS DE L'HOMME					Manifestation de l'UNIS contre l'hyper-réglementation qui bloque le marché immobilier Tour de France de l'UNIS : 10 réunions avec les acteurs publics, dans 10 villes. Rédaction d'une synthèse de propositions en vue des élections nationales 2017 (Manifeste pour 2017)
RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE : Universités de la copropriété (rénovation énergétique des Immeubles)	4.000 participants (13 régions, 19 villes) + Mise en ligne d'un jeu pédagogique (serious game)	5.510 participants (26 villes)			
Charte de rénovation énergétique				Signature de la Charte par les présidents de l'UNIS	Signature de 300 syndicaux au Congrès de Strasbourg
NORMES DU TRAVAIL ENVIRONNEMENT Programme national de formation à l'attention de nos adhérents et de leurs salariés	189 actions de formation 2.042 dirigeants et collaborateurs formés (34 % employés ; 11 % agents de maîtrise ; 35 % cadres ; 21 % chefs d'entreprise) 65 % de femmes ont participé aux formations 13 % des participants ont utilisé leurs DIF 29 personnes ont été formées au Développement Durable	205 actions de formation 2.090 dirigeants et collaborateurs formés (35 % employés ; 10 % agents de maîtrise ; 29 % cadres ; 17 % chefs d'entreprise) 62 % de femmes ont participé aux formations 23 % des participants ont utilisé leurs DIF	6.000 apprenants	190 stages 26 villes 2000 apprenants	2015 : 223 formations réalisées 2.161 personnes formées 428 sociétés participantes 21 villes 2016 Création d'une plateforme de formation en ligne : UN+ 137 stages 1352 apprenants Formations en Déontologie TRACFIN
MANAGEMENT		Profession dirigeants			Manuel du Mieux Etre au Travail (500 congressistes)
Programme national de formation des gardiens, concierges et employés d'immeubles	319 actions de formation 2.089 personnes formées	317 actions de formation 2.497 personnes formées	2.300	2.300	2015: 447 stages, 3.484 apprenants 2016 : 266 stages, 2.138 apprenants

CHARTRE DE RENOVATION ENERGETIQUE DES IMMEUBLES EN COPROPRIETE

CHARTRE DE MOBILISATION POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS : UNE TRENTAINE DE NOUVEAUX SIGNATAIRES S'ENGAGENT !

Avec plus de 8,5 millions de logements en copropriété au niveau national, la rénovation énergétique de ce segment du parc résidentiel constitue un enjeu majeur pour la mise en oeuvre des objectifs d'efficacité énergétique dans le secteur du Bâtiment.

Une démarche volontaire d'information et d'action pour la rénovation énergétique des copropriétés

Lancée le 24 mars 2015 à Paris, cette chartre de mobilisation portée par le Plan Bâtiment Durable a permis la mise en mouvement des syndicats professionnels de Paris, Marseille, Lyon et sa région et aujourd'hui Strasbourg. Cette nouvelle déclinaison régionale confirme l'engagement des acteurs de la filière sur l'ensemble du territoire.

Par leurs signatures, les syndicats déclarent s'engager dans l'accompagnement de leurs membres afin que soit lancé un processus volontaire et coordonné de rénovation énergétique des immeubles collectifs en copropriété. Ils s'engagent également à informer les syndicats de copropriétaires des enjeux de la rénovation énergétique et de l'amélioration générale de la copropriété et proposer de manière anticipée la réalisation des audits énergétiques ou DPE collectifs obligatoires

Ce 2 octobre à Strasbourg, c'est dans le cadre du 7ème Congrès de l'Union des Syndicats de l'Immobilier, lieu de rencontre et d'échange des acteurs du secteur de l'Immobilier, que le Plan Bâtiment Durable a recueilli plus d'une trentaine de nouvelles signatures de la chartre de mobilisation pour la rénovation énergétique des copropriétés.

Ces syndicats professionnels de Strasbourg et sa région ainsi que les présidents de pôles Unis des quatre coins de la France se sont engagés à promouvoir les enjeux de la transition énergétique et à la réalisation d'audits énergétiques ambitieux à l'occasion des prochaines assemblées générales de copropriété.

L'engagement de ces nouveaux syndicats professionnels porte à 115 le nombre de signataires de la chartre.

À l'occasion du Congrès de l'Unis, ce 2 octobre 2015, de nouveaux syndicats professionnels ont signé la chartre de mobilisation pour la rénovation énergétique des copropriétés.

LES UNIVERSITES DE LA COPROPRIETE

UNE DÉMARCHE POSITIVE À LA FOIS SOCIALE ET PÉDAGOGIQUE

Plus de 22 millions de Français vivent au quotidien au sein de 8 millions de logements gérés en copropriété.

Quand on leur pose la question, les Français sont dans une très large majorité satisfaits de « leur » syndic mais l'image négative véhiculée par les médias concerne « les » syndicats.

Dans un environnement médiatique si facilement porté à critiquer sans mesure « les » syndicats, l'UNIS, qui s'inscrit depuis sa création en 2009 dans une démarche à la fois sociale et responsable vis-à-vis de ses adhérents comme des clients de ses adhérents, a choisi de prendre le contrepied en passant à l'offensive, de manière « positive ».

Cela s'est traduit dès 2010 par le lancement de l'Université de la Copropriété dans le but de permettre aux copropriétaires, en particulier ceux qui siègent dans les conseils syndicaux et que rencontrent ses adhérents toute l'année, de s'informer et de se former, avec une idée force :

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre »

- ✓ Comprendre les devis : pourquoi ça coûte / combien ça coûte ?
- ✓ Comprendre la vraie relation entre les copropriétaires et leur conseil syndical,
- ✓ Comprendre la vraie relation entre leur conseil syndical et leur syndic,
- ✓ Comprendre tout simplement comment fonctionne une copropriété.

LES FORMATIONS INNOVANTES DE L'UNIS : « UN+ »



Les formations UNIS c'est UN +

Pour toujours mieux accompagner ses adhérents et répondre aux nouvelles obligations de formation continue, l'UNIS a créé un organisme de formation avec une plateforme de formation complète et innovante : UN +

Plus de 100 formations couvrant les 5 métiers de l'UNIS

- + Syndic de copropriété
- + Gestion locative
- + Transaction
- + Marchands de biens/ Promoteurs Rénovateurs
- + Experts

Acquérir, développer et perfectionner des compétences grâce aux conférences et congrès UNIS, à des formations en présentiel et à distance (formations en ligne & classes virtuelles) pour une plus grande liberté. Depuis sa création l'UNIS met l'accent sur la valeur ajoutée que les professionnels peuvent faire valoir auprès de leurs clients. Cela passe par une formation professionnelle qualitative, continue et flexible de ses adhérents. UN + est le moyen simple, pratique et innovant pour y parvenir.

www.unplus.fr

« PROFESSION DIRIGEANT », le programme de formation des cadres

Le parcours Profession Dirigeant est un programme de formation exclusif qui a été créé pour tous les adhérents UNIS en charge d'une société ou d'une équipe, afin de leur permettre de maîtriser l'évolution et la progression de leurs résultats. La loi ALUR et ses contraintes opérationnelles, les nouveaux comportements des clients, la concurrence accrue, la difficulté de recruter de bons collaborateurs, le rapport des nouvelles générations au travail et la démotivation de certains collaborateurs nous obligent à acquérir des outils de direction et de management pour mieux comprendre et mieux maîtriser la situation et la mutation de nos métiers.

Recruter, intégrer, fidéliser, monter en compétence et coordonner l'ensemble de son équipe nécessite aujourd'hui des outils adaptés et appropriés que le parcours Profession Dirigeant UNIS met à votre disposition.

Cette formation, construite autour de vos contraintes et de vos besoins opérationnels au plus près du terrain, a déjà été enrichie par l'expérience acquise au cours de la formation de plus de 60 de vos consœurs et confrères.

Ces outils leur permettent aujourd'hui de s'adapter plus facilement aux évolutions du marché et à répondre aux besoins de leurs collaborateurs bousculés par la concurrence, les nouveaux comportements des clients et les contraintes de la nouvelle législation.

Ce parcours Profession Dirigeant, c'est : 2 X 2 jours de présentiel, une plateforme internet en ligne avec des vidéos, des contenus, et des exercices et le suivi d'un tuteur hebdomadaire sur Skype ou par téléphone pour acquérir la maîtrise de ces outils managériaux.

LE MANUEL DU MIEUX ETRE AU TRAVAIL

Congrès de LYON, 14 octobre 2016 → 500 congressistes (dirigeants, collaborateurs)

Présentation du Petit Manuel du Mieux-Etre au travail

Un jour, deux jours, puis trois jours à venir au travail avec la «boule au ventre». L'appréhension de retrouver des collaborateurs peu motivés, des clients insatisfaits, une ambiance pesante. Le sentiment que la situation ne s'améliorera pas, qu'on a tout essayé, qu'employés et employeurs ne pourront jamais s'entendre tant leurs intérêts respectifs sont éloignés. Qu'en fuyant la confrontation, la discussion et l'échange, on s'isole peu à peu et la rupture du lien, du contrat de travail est proche. Réunions du personnel, petits déjeuners, repas de fin ou de début d'année, compensations financières permettent de maintenir ce lien fébrile et de m'apercevoir que nous sommes nombreux à éprouver les mêmes difficultés dans la relation humaine au travail. Toutefois, quand la crise devient aiguë, que les collaborateurs et l'employeur que je suis souffrent au point d'envisager de quitter le navire et de vendre l'entreprise, je prends conscience qu'il me faut agir... Dans les pages suivantes, j'ai tenu à vous livrer mon expérience de responsable d'une société de gestion immobilière au travers de conseils que j'ai tenté de synthétiser en 10 étapes, de lectures qui m'ont aidé et d'outils qui se sont avérés utiles lorsque j'étais dans l'impasse.

Inspiré par le philosophe Frère Samuel Rouvillois, cet opuscule est le fruit de l'expérience de chefs d'entreprise, de Directeurs de Ressources Humaines, de salariés, d'une stagiaire, tous issus de petites, moyennes et grosses structures, de consultants en management, d'un psychologue du travail, d'un conseiller prud'homal et d'un avocat en droit social. Il s'inscrit pleinement dans l'actualité du monde du travail et se révèle être un outil utile et pragmatique pour toute personne amenée à gérer une équipe. Absentéisme, épuisement professionnel (burn-out), suicide sur le lieu de travail, présentéisme (bore-out), sont des notions réelles qui ont engendré de nombreuses lois sur la santé au travail et le rôle que doit jouer un responsable pour instaurer durablement celle-ci au sein de son organisation devient primordial. Même si la prise de conscience est telle - par le biais d'actions sur la Qualité de Vie au Travail, l'Entreprise Libérée, le Management Humaniste, etc. - au final, chacun a le choix de vivre sa vie professionnelle comme un simple labeur ou comme une aventure pleine de sens dont le but est de renforcer la trame humaine des organisations.

SOMMAIRE

Quand ce petit manuel pourrait-il vous aider ?

- Chapitre I : Objectif aider le plus fragile de l'équipe
- Chapitre II : Réussir une nouvelle embauche ou l'accueil d'un stagiaire
- Chapitre III : Détecter les signaux faibles
- Chapitre IV : Gérer un conflit entre deux collaborateurs
- Chapitre V : Maintenir un lien durable avec ses collaborateurs
- Chapitre VI : Fixer les objectifs et les rémunérations avec équité
- Chapitre VII : Prendre des sanctions justes envers un collaborateur fautif
- Chapitre VIII : Réussir une rupture, un licenciement
- Chapitre IX : Favoriser l'autonomie
- Chapitre X : Favoriser la créativité

Annexes : Que faire dans les situations suivantes ?

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT

Communication régulière des informations et outils de **TRACFIN** à 3.000 professionnels

- Le questionnaire de la DGCCRF
- Lettre d'information TRACFIN
- Lignes directrices DGCCRF - TRACFIN
- Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme - volet 1
- Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme - volet 2
- Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme - volet 3

Mise en place d'un programme de **formation liée à la déontologie**

- 1 - Définition de l'éthique professionnelle.
 - 2 - Le respect de lois et des règlements.
 - 3 - La compétence du professionnel de l'immobilier.
 - 4 - L'organisation et la gestion de l'entreprise.
 - 5 - La transparence et la confidentialité.
 - 6 - La défense des intérêts en présence.
 - 7 - La gestion des conflits d'intérêts.
 - 8 - La confraternité.
 - 9 - Le règlement des litiges.
 - 10 - La discipline.
-