



## **UNIS MIDI-PYRENEES**

### **Union des Syndicats de l'Immobilier**

**"Notre métier, c'est votre garantie"**

#### **DOSSIER DE PRESSE**

##### **Renseignements presse**

Laurence de Boerio  
06 03 10 16 56 - [rp@deboerio.net](mailto:rp@deboerio.net)

**Toulouse, 2012**



# SOMMAIRE

## Communiqué de presse Unis en Midi-Pyrénées

### L'UNIS, UN REGROUPEMENT FEDERATEUR

Le rapprochement de trois organisations professionnelles	P 3
La formation, élément majeur de la réussite	P 4
Des actions concrètes	P 4
L'UNIS en Midi-Pyrénées	P 5

### 5 METIERS COMPLEMENTAIRES DANS UNE MEME DYNAMIQUE

Le syndic de copropriété	P 6
L'agent immobilier	P 6
Le gérant d'immeubles	P 7
Le marchand de biens	P 7
L'expert immobilier	P 7

### ANNEXES

Fiche d'identité de l'UNIS en Midi-Pyrénées	P 8
Liste des adhérents UNIS en Midi-Pyrénées	P 9

[www.unis-immo.fr](http://www.unis-immo.fr)



# L'UNIS, UN REGROUPEMENT FEDERATEUR

L'UNIS, Union des Syndicats de l'Immobilier, est issue du regroupement en 2009 de trois organisations professionnelles reconnues : la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB), le Conseil Supérieur de l'Administration de Biens (CSAB) et l'Union Nationale de l'Immobilier (UNIT).

La mission de l'UNIS est de défendre les intérêts de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, d'une part en faisant évoluer le métier par un professionnalisme accru et d'autre part, en améliorant les règles et en proposant au Gouvernement des modifications et/ou des simplifications.

L'UNIS fait partie d'organisations européennes spécialisées dans l'immobilier : Confédération Européenne de l'Immobilier (CEI) et Conseil européen des Professions Immobilières (CEPI). Cette ouverture sur l'Europe permet de représenter au mieux les intérêts de l'immobilier français lorsque cela s'avère nécessaire.

## Le rapprochement de trois organisations professionnelles

Acteur de premier plan dans le paysage immobilier français, l'UNIS regroupe 5 métiers différents : administrateur de biens, agent immobilier, syndic de copropriété, expert immobilier et marchand de biens.

Les adhérents exercent au moins un, et parfois plusieurs, de ses 5 métiers qui, par leur complémentarité, sont bien souvent imbriqués les uns dans les autres. Ils ont tous pour point commun l'immeuble.

L'UNIS met tout en œuvre pour satisfaire le client final c'est-à-dire le locataire ou le vendeur d'un bien. L'éthique et la déontologie sont les axes fondateurs du syndicat qui souhaite que ses adhérents s'engagent dans le respect des valeurs qui conduisent ses actions.

L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Au quotidien, le syndicat apporte un réel soutien juridique ainsi qu'une bonne vision globale des marchés. La proximité des adhérents entre eux et la facilité de communication est un plus indéniable. Véritables chefs d'entreprise, ils se sentent ainsi moins isolés, le syndicat étant tour à tour soit force de propositions auprès des pouvoirs publics, soit réactif et offensif lors d'amendements par exemple. Les clients sont également sensibles à la défense de leurs intérêts économiques.

Compte tenu de la complexité réglementaire en vigueur, l'UNIS informe, analyse, attire l'attention sur des textes et les règles. La mise à disposition d'outils (carnet d'entretien, guides, projets de résolution, bail type, etc.) et les programmes de formation répondent aux besoins d'information de la profession, complétés par la revue juridique Administrer et les publications mensuelles Transversales Immobilières et la Lettre d'Information UNIS.

Enfin, un site internet performant, [www.unis-immo.fr](http://www.unis-immo.fr), permet aux professionnels et aux particuliers de disposer d'informations actualisées en permanence.

## **La formation, élément majeur de la réussite**

Les métiers de l'immobilier ont changé, les hommes et femmes qui l'exercent aussi. Ce sont désormais de vrais professionnels soucieux de délivrer un service de qualité. Aujourd'hui, l'amateurisme et l'à peu-près n'ont plus lieu d'être dans cette profession souvent décriée.

L'UNIS est très attachée à la formation professionnelle de ses adhérents et de leurs salariés. En effet, l'évolution permanente des réglementations entraîne une mise à jour constante et nécessaire des connaissances de chacun. Ces actions de formation sont devenues indispensables car elles permettent de s'adapter à un métier constamment en évolution et soutient les équipes qui ont besoin d'échanger pour progresser.

Un plan de formation complet et couvrant tous les métiers, quasiment "à la carte", est décliné sur Paris et en région. Il s'adresse aussi bien aux dirigeants qu'à leurs collaborateurs.

C'est ainsi que près de 100 formations sont dispensées tout au long de l'année. Outre les aspects juridiques et financiers, les sujets traités sont variés. Cela va de "Bruit et gestion des conflits de voisinage", "Contrat des gardiens et employés d'immeubles", "Mise en copropriété d'un immeuble : préparer et réussir sa gestion" à "La déclaration des revenus fonciers 2010" ou bien encore "Prospection efficace et prise de mandat exclusif".

## **Des actions concrètes**

Mieux comprendre les rouages complexes du métier de syndic pour mieux s'entendre... L'Université de la Copropriété est un bel exemple d'action forte menée pour défendre les intérêts de la profession.

Ainsi, pour la première fois en 2010, l'UNIS a organisé partout en France des Universités de la Copropriété pour permettre aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent dans les conseils syndicaux, de s'informer et de se former. Ces manifestations rassemblent clients, dirigeants et collaborateurs pour faire naître une image nouvelle du métier. La participation est gratuite.

Ces séances d'information sont organisées sous la forme de modules et ateliers successifs expliquant l'environnement juridique et technique de la copropriété, les droits et les devoirs de chacun. Afin de leur conférer un caractère aussi impartial que rigoureux, un comité scientifique a été créé associant aux professionnels des personnalités de grand renom et à l'incontestable compétence dans les domaines juridique ou économique.

## L'UNIS en Midi-Pyrénées

L'UNIS est structuré en pôles territoriaux qui constituent autant de points de relais de son action dans les régions.

Présidé par Janine Redon, l'UNIS regroupe 67 adhérents sur l'ensemble du territoire Midi-Pyrénées représentant à eux-seuls plus de la moitié des lots gérés sur la région.

### ***Janine Redon, une présidente impliquée***

Administratrice de biens depuis 33 ans, Janine Redon est connue pour son engagement syndical en Midi-Pyrénées. Elle a exercé diverses fonctions au sein de la CNAB avant d'en prendre la présidence en 1991 jusqu'à 2009.

Elle a notamment œuvré fortement pour la simplification du paysage syndical immobilier en France et donc pour le rapprochement des trois syndicats professionnels. Elle est donc devenue Présidente de l'UNIS Midi-Pyrénées dès sa création en 2009.

# 5 METIERS COMPLEMENTAIRES DANS UNE MEME DYNAMIQUE

Les métiers de l'immobilier sont divers et variés, offrant ainsi une palette de services de qualité incomparable et des prestations adaptées aux besoins. Particulier ou société, vendeur ou acquéreur ou encore propriétaire ou locataire, chacun de nous est amené à rencontrer au moins une fois dans sa vie un professionnel de l'immobilier qui pourra l'aider dans ses démarches. L'UNIS met tout en œuvre pour expliquer leur rôle dans la société.

## Le Syndic de copropriété

Le syndic de copropriété est une personne qui administre un immeuble au nom du syndicat des copropriétaires et accomplit seule l'ensemble des actes assurant la conservation et la bonne gestion de la copropriété. Le métier de syndic de copropriété s'effectue généralement sur des biens d'habitation.

Il veille avant tout au bon entretien de la copropriété et à ce titre, il est tour à tour conseil (choix des meilleures solutions pour assurer le maintien et la valorisation d'un patrimoine immobilier), chef d'orchestre (convocation et animation des Assemblées Générales), administratif et comptable (polices d'assurances, gestion des charges, relevé des dépenses...), gestionnaire (gestion des parties communes, entretien, travaux...).

## L'Agent immobilier

L'agent immobilier est un professionnel qui met en relation vendeurs et acquéreurs ainsi que propriétaires et locataires afin de réaliser des transactions portant sur des biens immobiliers. Généralement, les transactions effectuées par l'intermédiaire des agents immobiliers visent des locaux d'habitation. Cependant, certains se spécialisent dans les locaux d'activité (bureaux, entrepôts...), les biens ruraux et forestiers ou encore les locations saisonnières.

L'agent immobilier est un intermédiaire privilégié dans le cadre de transactions immobilières, notamment de par ses nombreux rôles :

- Conseil : dans un premier temps, l'agent immobilier conseille le vendeur sur le meilleur prix de vente ou de location après avoir réalisé une estimation basée sur les ventes du quartier, les prix du marché, l'état du bien, la situation géographique et la proximité des divers commerces.
- Administratif : Il rédige et fait signer au propriétaire et à l'acquéreur les différents contrats inhérents à un processus de vente ou de location (mandats de vente, de location ou de recherche, promesse ou compromis de vente, contrat de location)
- Communicant autour des ventes ou de la location
- Intermédiaire : il rapproche les offres des demandes et inversement, de manière à satisfaire pleinement son client, qu'il soit vendeur/bailleur ou acquéreur/locataire.
- Surveillance : il s'assure du respect du bon déroulement des opérations (obtention des certificats obligatoires, respect des prescriptions d'urbanisme et des demandes de crédit...).

## **Le Gérant d'immeubles ou gestionnaire locatif**

Le gestionnaire locatif est un intermédiaire professionnel qui accomplit, pour le compte d'un propriétaire d'immeuble et en accord avec celui-ci, des actes habituels de gestion. Les biens gérés peuvent être des lots individuels, des groupes de lots ou bien des immeubles en totalité. Ces biens sont à usage d'habitation, à usage mixte (professionnel et habitation), à usage commercial, professionnel ou bien industriel

L'étendue de ses pouvoirs est précisée dans un contrat appelé "mandat de gérance". Une fois établi, il administre et gère les biens immobiliers en qualité de mandataire. Dans ce cadre il recherche et met en place des locataires, gère les aspects administratifs et comptables liés aux biens concernés (rédaction des baux, états des lieux, paiement des loyers et règlement d'éventuels contentieux avec les locataires...), initie et/ou prend la décision d'effectuer des travaux (d'entretien ou en cas de sinistre) et veille à la bonne exécution de ces derniers. Enfin il supervise également l'entretien régulier des parties communes.

## **Le Marchand de biens**

Le marchand de biens est un professionnel qui achète des immeubles (dans sa totalité ou sur une partie) et des fonds de commerce, les rénove et les valorise pour les revendre. Le métier de marchand de biens est complexe et très complet.

Il endosse donc plusieurs rôles :

- Recherche et estimation de biens immobiliers, puis recherche de financements.
- Administratif, comptable et juridique : bilan financier prévisionnel d'un projet, examen des baux, projet de copropriété...
- Gestion : estimation et surveillance des travaux, gestion de biens...
- Chef d'orchestre. Du fait de ses attributions, le marchand de biens travaille avec plusieurs professions : agents immobiliers, avocats et notaires, banquiers, établissements financiers, assureurs, administrateurs de biens, architectes, géomètres-experts et entrepreneurs du bâtiment

## **Expert immobilier**

L'expert immobilier est un technicien expérimenté dans l'art d'évaluer des biens immobiliers. Il peut se spécialiser dans l'immobilier d'habitation, d'entreprise, l'immobilier commercial, de loisirs ou tout autre foncier : immobilier agricole, forestier...

Par sa présence sur le terrain, par l'analyse et la connaissance de références, par ses compétences techniques, économiques, juridiques, fiscales et comptables, l'expert immobilier est l'interlocuteur privilégié pour déterminer la valeur vénale ou la valeur locative d'un bien immobilier ou d'un fonds de commerce. Il effectue une analyse détaillée du bien à expertiser et étudie le dossier en examinant les documents d'information (cadastre, origine, occupation, servitudes...) et les références du marché. Il détermine ensuite la "juste valeur" du bien grâce à diverses méthodes (par comparaison, par le revenu...). Il rend ses conclusions dans un rapport d'expertise. Il travaille en toute impartialité et indépendance dans le respect du secret professionnel.

## Fiche d'identité de l'UNIS en Midi-Pyrénées

<b>Adresse nationale</b>	60, rue Saint Lazare 75009 Paris Tél. 01 55 32 01 00 E-mail : <a href="mailto:contact@unis-immo.fr">contact@unis-immo.fr</a>
<b>Adresse Midi-Pyrénées</b>	23 rue Pharaon 31000 Toulouse Tél. 05 61 25 10 83 E-mail : <a href="mailto:ioci-gestion@wanadoo.fr">ioci-gestion@wanadoo.fr</a>
<b>Site internet</b>	<a href="http://www.unis-immo.fr">www.unis-immo.fr</a>
<b>Bureau Midi-Pyrénées</b>	Janine REDON, Présidente UNIS Midi-Pyrénées Michel MAILLARD, Président Délégué Syndic de Copropriété Emmanuel FERNANDEZ, Président Délégué Gestion Joëlle CANIVENC, Présidente Déléguée Transaction
<b>L'UNIS national</b>	3 500 adhérents dont <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 000 administrateurs de biens et syndics de copropriété</li> <li>• 2 000 agents immobiliers et transactionnaires</li> <li>• 400 marchands de biens</li> </ul>
<b>L'UNIS Midi-Pyrénées</b>	67 adhérents

### Les chiffres à connaître en Midi-Pyrénées : loyer moyen constaté en 2011

9,90 €/m<sup>2</sup> loyer moyen constaté en Midi-Pyrénées dont

- Haute-Garonne : 11,10 €/m<sup>2</sup>
- Tarn : 8,70 €/m<sup>2</sup>
- Hauts-Pyrénées : 8,10 €/m<sup>2</sup>
- Aveyron : 8 €/m
- Gers : 7,80 €/m<sup>2</sup>
- Tarn-et-Garonne : 8,20 €/m<sup>2</sup>
- Lot : 8,50 €/m<sup>2</sup>
- Ariège : 6,80 €/m<sup>2</sup>.

## Liste des adhérents UNIS en Midi-Pyrénées

<b>ARIEGE</b>		
ALTAIR IMMOBILIER	09400	TARASCON SUR ARIEGE
CG IMMOBILIER	09700	SAVERDUN
<b>AVEYRON</b>		
IMMO DE FRANCE - SMC	12000	RODEZ
QUALIT'IMMO	12000	RODEZ
JMB IMMOBILIER	12100	MILLAU
SGA TRANSACTIONS SARL	12100	MILLAU CEDEX
SGA SARL	12101	MILLAU CEDEX
STIVAL Patrice	12510	OLEMPS
MANIGUY EURL	12850	ONET LE CHATEAU
<b>HAUTE-GARONNE</b>		
AKERYS SERVICES IMMOBILIERS TOULOUSE	31000	TOULOUSE
FICAT-MOULAS	31000	TOULOUSE
FONCIA CAPITOLE	31000	TOULOUSE
IDEES PIERRE	31000	TOULOUSE
MICHEL (Cabinet)	31000	TOULOUSE
O.I.C.I. GESTION	31000	TOULOUSE
SEGITO SARL	31000	TOULOUSE
SO.GE.M. SARL	31000	TOULOUSE
L'IMMEUBLE SARL	31014	TOULOUSE CEDEX 06
SOLUTION IMMOBILIER	31015	TOULOUSE cedex 6
IMMO DE FRANCE MIDI-PYRENEES	31071	TOULOUSE CEDEX 7
LAMY TOULOUSE	31080	TOULOUSE CEDEX 6
AKERYS S.I. TOULOUSE ATRIUM	31100	TOULOUSE
CALAS IMMOBILIER	31100	TOULOUSE
VA IMMO	31100	TOULOUSE
BRCA	31140	MONTBERON
ACCUEIL IMMO	31190	AUTERIVE
CABINET IMMOBILIER GESTION LOCATIVE (CIGL)	31200	TOULOUSE
ELIENCE	31200	TOULOUSE
LOC'APPART	31200	TOULOUSE
CABINET IMMOBILIER CONSEIL ET GESTION - CIGG	31201	TOULOUSE CEDEX 2
HERMES Sarl	31220	CAZERES
LA RIVIERA Eurl	31220	CAZERES
2M FONCIER	31300	TOULOUSE
IMMOBILIER SAPHIR SARL	31300	TOULOUSE
AGIT SAS	31400	TOULOUSE
AKERYS S.I. TOULOUSE BREGUET	31400	TOULOUSE
IMMO LOGIS	31490	LEGUEVIN

AKERYS S.I.	31500	TOULOUSE
TAGERIM PROMOTION SIEGE	31500	TOULOUSE
TAGERIM MIDI PYRENEES	31505	TOULOUSE CEDEX 5
LAMY OCCITANE	31506	TOULOUSE CEDEX
URBANIA TOULOUSE	31506	TOULOUSE CEDEX 5
CITYA IMMOBILIER TOULOUSE	31529	TOULOUSE CEDEX 6
MAISON MURETAINE	31600	MURET
IMMOBILIER DES FONTAINES	31620	CASTELNAU D'ESTRETEFONDS
AKERYS	31902	TOULOUSE CEDEX 09
<b>GERS</b>		
AUCH GESTION IMMOBILIERE	32000	AUCH
VIC Immobilier SARL	32190	VIC FEZENSAC
AP Immobilier SARL	32550	PAVIE
<b>LOT</b>		
CALMON BIENVENU	46100	FIGEAC
CELTIC Immobilier	46110	VAYRAC
CENTURY 21 CABINET THERON	46200	SOUILLAC
SARRAZAC IMMOBILIER	46600	SARRAZAC
PPI Immobilier	46800	MONTCUQ
<b>HAUTES-PYRENEES</b>		
AGENCE ADOUR PYRENEES	65000	TARBES
G.T.L.I. (Cabinet)	65000	TARBES
FONCIA CENTRE DE L'IMMOBILIER	65009	TARBES CEDEX
LA MONTAGNE Immobilier	65110	CAUTERETS
PRAT Jean-Pierre	65120	LUZ ST SAUVEUR
6M SARL	65200	BAGNERES DE BIGORRE
<b>TARN</b>		
AKERYS SERVICES IMMOBILIERS ALBI	81000	ALBI
BONZI IMMOBILIER SARL	81003	ALBI CEDEX
AGEPI Promotion	81300	LABESSIERE CANDEIL
SE AIM EURL	81500	LAVAUUR
IMMO CONCEPT	81600	GAILLAC
<b>TARN ET GARONNE</b>		
AKERYS SERVICES IMMOBILIERS MONTAUBAN	82002	MONTAUBAN CEDEX
CONSEIL IMMOBILIER 82	82700	MONTECH