

Rapport d'activités 2021 - 2022

Le nombre d'adhérents de l'ADIP est passé de 996 à fin 2021 à 1037 au début 2023.

Nous avons connu une période mouvementée de 2020 à 2021 – où nous avons eu à gérer l'impact de la pandémie du COVID et les procédures de conciliation et de sauvegarde qui ont été mises en place à la demande d'Appart'City.

L'année 2022 a également connu son lot d'événements non prévus : guerre en Ukraine, crise de l'énergie, inflation...

Toutefois, malgré cela, notre exploitant Appart'City a réussi à suivre son plan de marche prévu par la procédure de sauvegarde.

En 2022, l'ADIP a mis en place la prestation COTATION MINI-BLOC.

Cette prestation consiste à regrouper, pour une résidence donnée, au moins 15 propriétaires désireux de vendre.

Après une première étude de faisabilité, l'ADIP présente aux candidats une formule simple qui leur permet de calculer un prix de vente « plancher » pour leur appartement.

En s'engageant sur une vente si nous trouvons un acquéreur pour un montant égal ou supérieur au prix plancher, l'ADIP accompagne les souscripteurs de cette prestation à monter leurs dossiers de vente en ligne.

Une fois que le quota de 15 dossiers exploitables est atteint, l'ADIP recherche un partenaire pour la commercialisation des lots.

Trois opérations ont été montées en 2022. Deux nouvelles opérations ont été initialisées début 2023. C'est un processus long (6 à 12 mois), dans un marché qui est difficile, mais dont la pertinence a été démontrée.

A partir de mi-2022, l'ADIP a intensifié son suivi des résidences données en location-gérance par Appart'City pour une activité d'hébergement social à la société VSP, à qui Appart'City a vendu les fonds de commerce de ces résidences au 31/12/2022.

Seules 3 des 8 résidences sont représentées par l'ADIP, dont une à 100 %.

Pour cette dernière, nous avons réussi à négocier un nouveau bail pour 11 ans, avec une augmentation substantielle des loyers, ainsi qu'une amélioration significative de la prise en charge des travaux d'entretien et de rénovation par l'exploitant.

Pour les 2 autres, seul un avenant a été obtenu, procurant des avantages équivalents.

Bilan financier 2021 - 2022

Face aux recettes de 18.387 € (dont 10.460 € d'adhésions de base et 7.824 € de souscriptions aux prestations), l'investissement bénévole très fort a permis de limiter les dépenses à seulement 2.841 €. De ce fait, un excédent de gestion de 15.545 € a été constaté.

Nous proposons d'affecter cet excédent au report à nouveau, ce qui augmente notre réserve pour d'actions futures à 21.876 €.

Nous proposons également de maintenir le prix de l'adhésion de base à 10 € et de faire après l'AG un appel à cotisation de ce montant couvrant la période de juillet 2023 à décembre 2024.

Vous trouverez le détail des résultats financiers dans le compte d'exploitation en annexe à ce rapport.

Orientations 2023 - 2024

En espérant de ne pas connaître de nouvelles crises, nous resterons vigilants dans le suivi par Appart'City de la mise en œuvre de son plan de sauvegarde.

Tout comme nous serons vigilants dans le suivi des résidences désormais exploitées par VSP pour un hébergement social, notamment dans la mise en œuvre des nouveaux dispositifs de leurs baux.

Nous poursuivrons également nos dispositifs d'accompagnement à la vente, notamment à travers les opérations mini-bloc.

La mise en place d'un dispositif de vente de gré à gré au sein de l'ADIP (la « bourse ADIP »), sans intermédiaires, reste également à l'étude.

Par ailleurs, nous prévoyons de travailler sur un dispositif adapté pour la vente des appartements dans les résidences VSP. En effet, malgré l'absence d'impact sur ces résidences des crises de 2020 à 2022 et leur très bonne rentabilité, les acteurs sur le marché de la revente classique restent frileux et exigent des taux de rentabilité incluant une « prime de risques » pour des risques pourtant inexistantes.

Pour tout cela nous devons rester regroupés, solidaires et agiles !

Dans ce cadre, nous proposons de simplifier le règlement intérieur en soumettant au vote la nouvelle version jointe à la convocation.

Le renouvellement de certains administrateurs, dont le président, tous élus en novembre 2021 pour une durée de 3 ans, devra également être anticipé.

Au nom de l'équipe ADIP,
Hans BRANDENBURG,
Président.



ADIP COMPTE DE RESULTATS SIMPLIFIE de 11/2021 à 01/2023

DEPENSES			RECETTES		
Nature	Détail	Total	Nature	Détail	Total
Frais Bancaires	1,77	1,77	Adhésions 1046		10460,00
Frais de Fonctionnement		2653,17	* 853 Adhésions groupées à 10€	8530,00	
* Abonnement Visio Conférence ZOOM	223,68		* 193 Adhésions sur site à 10€	1930,00	
* Hébergement Site Prestataire AMEN	253,38		Avis de Valeur		413,00
* Hébergement Site Licence AssoConnect	1658,34		* 7 Avis de Valeur à 59€	413,00	
* Frais sur Mouvements AssoConnect	210,30		Conseils Personnalisés		1386,00
* Licence Google Cloud	307,47		* 14 Conseils Perso à 99€	1386,00	
Frais de Représentation		186,80	Mini Blocs Ventes d'Appartements		6025,00
* Frais judiciaire José Barbero	186,80		* 4 Mini Blocs à 29€	116,00	
			* 56 Mini Blocs à 79€	4424,00	
			* 15 Mini Blocs à 99€	1485,00	
			Intérêts LA		103,26
			* Intérêts LA 31/12/2021	9,43	
			* Intérêts LA 31/12/2022	93,83	
TOTAL DEPENSES		2841,74	TOTAL RECETTES		18387,26
RESULTAT DE L'EXERCICE Bénéfice		15545,52			
TOTAUX		18387,26	TOTAUX		18387,26

DISPONIBILITE EN BANQUE	Ancien Solde	Exédent 11/21 à 01/23	Solde au 31/01/2023
Compte Courant CE	1330,57	10451,69	11782,26
Livret A CE	5000,00	5093,83	10093,83
TOTAL	6330,57	15545,52	21876,09