

COMPTE RENDU DE L'AG FAPRAH DU 30 11 2019

L'AG de la FAPRAH s'est tenue le samedi 30 novembre à Paris de 9h45 à 17h30 avec la présence de 45 personnes représentant 35 résidences.

1) Introduction

Notre président Jacques Robineau a rappelé que les résidences sont dirigées par les gestionnaires Appart'City et Zénitude (principalement mais pas que) En dehors des services COMPTA.COM, GALETTE, le rôle de la FAPRAH consiste à apporter une analyse, des informations pour faire face à la complexité des différents aspects du bail commercial.

2) Tour de table

Suite à cette introduction, un tour de table a permis à chaque représentant de s'exprimer sur la situation de sa résidence.

Tous les sujets concernant la gestion d'une résidence ont été évoqués et sont brièvement listés ci-après :

- Le renouvellement du bail et les travaux de rénovation avec la prise en charge des travaux par AC de 25 à 50%, jusqu'à 100% sans explication sur les raisons de ces choix
- Sur chaque renégociation, qui paye les charges : le gestionnaire ou le syndicat de la copropriété ? Accepter de rendre les clés si désaccord.
- Pour les loyers AC: la réalité du retour à meilleure fortune avec la révision du « 12/32 » (si Résultat > 12 % et ne représentant pas plus de 32% d'effort loyers/ CA) ?
- notion de Rev-Par à prendre en compte (et pas seulement de TO Taux d'Occupation ; RevPar= TO x Prix moyen de vente).
- Pour les travaux de rénovation ; connaître les sources de l'investissement pour obtenir une harmonisation sur l'ensemble du parc ; Une réelle information des copropriétaires par AC des travaux en cours
- Ne pas changer les références comptables en cours de discussion avec les copropriétaires
- problèmes de la revente
(article paru entre temps <http://faprah.fr/revente-et-marche-secondaire-du-lmnp/>)
- L'information des gestionnaires aux copropriétaires.
- liens réguliers à mettre en place pour une communication régulière entre la FAPRAH et ses adhérents. ; newsletter, autre ?
- Comment évaluer les critères de considération des résidences par AC ?
critères : rentables, à l'équilibre, non rentables... mais stratégiques pour occupation.....
Sous-traitance avec secteur social(VSP).
- La mise à l'épreuve des syndicats.

3) Bilan sur le Comité de suivi

Xavier Raher, représentant de la FAPRAH au Comité de suivi nous a fait une synthèse des différents points abordés lors de la dernière réunion du 19 septembre dernier.

Le retour à l'équilibre financier n'est dû qu'à une cession d'actif à la maison mère, qui n'est relié qu'à la prise en main de « Grand M Group », via Brookfield Asset Management.

Ce groupe recherche probablement une rentabilité forte ce qui expliquerait la recherche de résidence de haut de gamme avec des rénovations à 1000€ le m2, ou des résidences ayant un seul propriétaire donc plus simples à gérer.

Nous n'avons toujours pas accès aux comptes détaillés par résidence pour vérifier la réalité du redressement d'Appart'City (paragraphe 11.2.3 du bail pour les résidences signataires du bail 2016-2017). Nous devons donc maintenir le lien avec AC en demandant le respect du bail où il est inscrit qu'AC doit fournir les comptes.

Dans cette attente **nous souhaiterions que les présidents d'association ou de conseil syndical nous transmettent les comptes d'exploitation** qu'AC leur a envoyés au printemps. Suite à cette réunion, certains l'ont déjà fait et nous les en remercions vivement.

La nouvelle équipe semble plus rigide dans ses rapports avec les copropriétaires. Pour l'instant, les résidences les plus faibles (les moins rentables) sont protégées du fait de la mutualisation.

4) Présentation sur l'assurance

César Le Menac'h, du cabinet Denis a commenté tous les aspects concernant chaque assurance, leurs rôles dans le cadre d'une résidence hôtelière LMNP (RC, DO, PNO, expertise, juridique).

Le fichier de la présentation est disponible sur le site de la FAPRAH.

<http://faprah.fr/wp-content/uploads/2019/12/Assurances.pdf>

5) FNAPRT

Présentation de la FNAPRT par Madame Lorenzini présidente sur les activités de sa Fédération et l'éventualité d'actions communes. Par volonté d'échange constructif, elle a invité notre président et/ou ses représentants à l'AG de la FNAPRT qui se tiendra le 18 janvier 2020.

6) Groupes de travail

a) atelier gestionnaire Appart' City

Comment communiquer avec AC, téléphone, mail, prise de rendez-vous, service des propriétaires ? Comment chaque résidence est positionnée dans le classement d'AC ?

Quelles rénovations sont envisagées, légères ou complètes ? Les comités de travaux peuvent servir de relais d'information en prenant garde de ne surtout pas participer aux décisions car ils n'ont pas de représentativité légale vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires.

Problème, dans certaines résidences, lié à l'appartenance à un tiers des locaux de service.

AC envisage la rénovation de 20 résidences par an. Il présente avec un appartement témoin au siège pour convaincre sur la qualité pour le haut de gamme.

Nous sommes passés de coûts de rénovation de 9000€ à près de 19000€ soit près de 1000€ au m² avec des participations propriétaires croissantes.

Comment harmoniser les travaux en fonction des particularités de chaque résidence ?

b) atelier autres gestionnaires : Zénitude ou autres

Diverses formes de gestion : bail en direct, SAS ou mandat de gestion

La SAS se présente avec trois possibilités :

- Copropriétaires au prorata des tantièmes
- Copropriétaires avec un capital fixe
- Petit groupe de copropriétaires : + plus rapide, - pas de capital de départ

Le directeur Général : statut et rôle, représente le gestionnaire

Le Président, suivi des contrats de 1h à 15h par mois

Ne pas oublier le reporting mensuel pour échanger les meilleures pratiques.

c) atelier sur le Comité de suivi ; ses attentes

Les trois membres de la FAPRAH demandent à chaque réunion le respect du bail pour la présentation des comptes d'AC sans résultat à ce jour.

Le comité de suivi représente 50% des signataires du nouveau bail. Suite au changement de gouvernance, nous avons constaté une attitude moins conciliante vis-à-vis des copropriétaires des nouveaux responsables des résidences.

Nous devons garder le lien du comité de suivi avec AC pour rassurer les copropriétaires.

Nous n'avons pas pu identifier clairement les orientations du business plan d'AC, ni l'harmonisation des comptes sur l'ensemble des résidences, et la volonté de revoir la clause du « 12/32 » pour permettre une application réaliste.

Malgré la possibilité d'une intervention juridique pour l'application du nouveau bail, nous avons décidé de maintenir la communication que permet le comité de suivi pour obtenir les détails des comptes sans lesquels il nous est difficile d'évaluer la valeur du redressement d'AC.

Fin de réunion : 17h15 après réélection du président et intégration du nouvel arrivant au CA

RAPPEL

Notes d'information, des échanges, des services :

- Création d'une association (<http://faprah.fr/nos-conseils/comment-creer-son-association/>)
- Mise à disposition d'un système de conférences téléphoniques gratuit avec 100 participants possibles (intéressant pour les discussions de vos associations)

- Solution de comptabilité par internet (<http://faprah.fr/les-outils-proposes-par-la-faprah/lexpertise-comptable/>)
- GALETTE, un outil de gestion des associations (<http://faprah.fr/les-outils-proposes-par-la-faprah/application-galette/>)
- Rôle du syndic en résidence de tourisme (<http://faprah.fr/nos-conseils/le-syndic/syndic-residence-de-tourisme/>)
- Organisation de l'AG annuelle de copropriété (<http://faprah.fr/nos-conseils/le-syndic/lorganisation-de-lassemblee-generale-annuelle/>)
- Revente Marché secondaire <http://faprah.fr/revente-et-marche-secondaire-du-lmnp/>
- Le nouveau bureau <http://faprah.fr/la-federation/le-bureau/>

