



**Association des Propriétaires de Meublés
de Saint-Gervais - Le Fayet**

B.P. 75 - 74170 Saint-Gervais-les-Bains

Tél. +33 (0)4 50 93 44 69 ou

+33 (0)7 62 23 44 81

Courriel : info@location-saintgervais.fr

Site : www.location-saintgervais.fr

PROCES VERBAL de L'ASSEMBLEE GENERALE 2020 tenue de façon virtuelle le 27 avril 2020.

Bien qu'étant une Assemblée Générale « ordinaire », cette Assemblée Générale 2020 peut être qualifiée de « hors du commun ».

En effet, compte tenu de la pandémie de Covid 19 et des conditions de confinement, nous tenons notre Assemblée Générale 2020, pour l'exercice 2019, par internet.

Cette consultation nous paraît plus efficace que l'AG annuelle à St Gervais, où peu d'adhérents peuvent venir. Ils auront, ainsi, plus facilement voix au chapitre. Inversement, l'AG à St Gervais permet de se rencontrer physiquement et nous tâcherons de nous retrouver à d'autres occasions pour faire connaissance.

Déroulement des actions préalables à l'AG :

1. Les adhérents ont reçu par mail le **6 avril 2020** :
 - a. le rapport moral
 - b. le rapport financier.
 - c. un appel à candidature pour une fonction au sein du Bureau aux postes de Secrétaire, Trésorier, Président ou membre du Bureau en tant que conseiller.
 - d. un appel à nous faire connaître les idées neuves qu'ils auraient à apporter à l'Association.
 - e. Ils pouvaient, alors, nous communiquer leurs questions, suggestions et candidatures éventuelles avant le 13 avril 2020.
2. Le **19 avril 2020**, un lien informatique vers le bulletin de vote, ainsi que les réponses aux questions posées par les adhérents avant le 13 avril, la liste des candidats à un poste au sein du Bureau et la liste des idées neuves (proposées par le Bureau) ont été envoyés par courrier électronique aux adhérents. Il a été signalé que le bulletin de vote serait accessible du 19 au 26 avril 2020 à 22:00 hr et qu'en cas de vote multiple de la part d'un même adhérent, seul le dernier vote émis serait pris en considération.

=====

Nombre d'adhérents membres de l'Association en ordre de cotisation en 2020 : 24

Quorum requis selon les statuts de l'Association : ¼ soit 6

Nombre d'adhérents ayant participé au vote : 17

Le quorum est atteint.

Ont participé au vote : M. et Mme Aubonnet, Mme Audouset, M. Bobet, M. et Mme Bouron, M. Clément, M. et Mme De la Roy, Mme Drysdale, M. Duval, M. et Mme Lasne, M. Merloz, M. et Mme Monroy, M. et Mme Nicolazzo, Mme Pawlowicz, M. et Mme Poilâne, Mme Stiquel, M. Tromas, M. Van Dijk.

N'ont pas participé au vote : Mme Caquineau, Mme Epikmen, Mme Faure, Mme Grangette, M. Marsden, Mme Porta, M. et Mme Verdelet.

=====

Ordre du jour :

1. Rapport moral
2. Rapport financier (Bilan / Résultat 2019, Budget 2020, Cotisation 2021, Dons proportionnels 2021)
3. Taux de remplissage en 2019
4. Site Web (fréquentation)
5. Informations diverses
6. Questions et suggestions (idées neuves) des adhérents
7. Commentaires divers des adhérents
8. Election du Bureau

1. - Rapport moral (Madame Stiquel, Présidente APM)

Cette année, nous avons fini de roder les outils que nous avons mis en place : le site « location-saintgervais.fr », l'assurance annulation, le paiement par CB, le site en Anglais, etc... Profitons-en pour remercier Charles De la Roy et Jean-Claude Aubonnet pour la mise en place et le suivi de notre site.

N'étant plus tenus à l'obligation de n'utiliser qu'un seul ordinateur, nous pouvons travailler de n'importe quel endroit avec n'importe quel ordinateur.

C'est ainsi que nous avons pu confier à Charles De la Roy le secrétariat, à Jean-Claude Aubonnet la réception du courrier, à Josette Bouron le registre spécial, et nous les en remercions. Moi-même, en tant que Présidente, je détiens le téléphone pour répondre aux besoins des futurs locataires et des futurs propriétaires, puis les aiguille selon leurs demandes.

L'année 2019 n'a pas été marquée par une affluence de locations (vous verrez les chiffres avec Charles De la Roy). Par contre nous avons le plaisir d'accueillir 6 nouveaux adhérents à qui nous souhaitons la bienvenue, moins 3 qui nous ont quitté. Nous sommes donc aujourd'hui 24 adhérents.

Ce qui a sauvé les résultats de l'année, c'est la location par l'entreprise Gibello de nos appartements de proximité, pour les ouvriers du chantier concernant le parking du TMB et la location pour la troupe la Folie douce.

Ayant fortement réduit nos charges, nous avons pu diminuer les frais aux adhérents (DP : 2%) et malgré tout, nous n'avons pas fait de pertes, contrairement à nos prévisions.

Il nous manque aujourd'hui quelques avantages, difficiles à trouver :

- ✓ Des personnes de confiance pour remettre les clés et faire l'état des lieux,
- ✓ Offrir la possibilité de compléments aux séjours comme :
 - les draps et serviettes (certains d'entre nous les proposent)
 - un package de forfait skis, etc...

Si certains d'entre vous ont des idées, nous sommes preneurs.

Le rapport moral est **approuvé** à l'unanimité des votants.

2. - Rapport financier

a. Evolution de la situation financière de l'association au cours de l'année civile 2019

	Compte « Charges »	Compte sur livret	Total
01/01/2019	613,73 €	7.327,43 €	7.941,16 €
31/12/2019	293,51 €	8.068,06 €	8.361,57 €
Différence	-320,22 €	740,63 €	420,41 €

L'association présente cette année un **boni** de **420,41 €**.

b. Bilan 2019 - Dépenses et recettes relatives à 2019

Débits		Prévision	Réalisé	Crédits		Prévision	Réalisé
Assurance RC		79,00 €	206,00 €	Cotisations	Année en cours	2.125,00 €	2.437,50 €
Tel + FAI (Bouygues)		500,00 €	699,90 €		Année suivante	0,00 €	372,30 €
E-monsite	Business	145,00 €	144,00 €	Intérêts		20,00 €	25,51 €
	Domaine	40,00 €	35,00 €	Don proportionnel		900,00 €	1.145,90 €
Frais postaux	Timbres	125,00 €	109,26 €	Recettes partenaires		0,00 €	3,58 €
	Boite postale	100,00 €	118,80 €	Action promotionelle Bouygues		0,00 €	34,89 €
	Transfert BP	115,00 €	115,00 €				
Frais bancaires		0,00 €	12,00 €				
Achat matériel APM		50,00 €	32,98 €				
Fournitures secrétariat		300,00 €	160,26 €				
Abo MaCompta	Compta	90,00 €	90,00 €				
	Devis-Factu.	36,00 €	36,00 €				
Relations publiques	Partena. OT	360,00 €	360,00 €				
	Publicité	100,00 €	39,96 €				
	Réunions	200,00 €	166,81 €				
	Rel Publiques	0,00 €	0,00 €				
Déplacements		900,00 €	552,30 €				
Remboursemt cotisation Extra 2010		780,00 €	720,00 €				
Cavalier budgétaire		100,00 €	1,00 €				
Total		4.020,00 €	3.599,27 €	Total		3.045,00 €	4.019,68 €
RESULTAT 2019 : 4.019,68 € - 3.599,27 € = 420,41 €							

Commentaires :

1. L'assemblée générale du 26 janvier 2019 avait autorisé une perte de 975,00 € (Recettes prévues moins dépenses prévues). En réalité, 2019 a connu un boni de 420,41 € (recettes réalisées moins dépenses réalisées).
2. Ce résultat 2019 est dû aux diverses mesures d'économie mises en place par le bureau l'année passée, mais aussi à des recettes meilleures que prévu.
Une bonne partie de ces recettes peut d'ailleurs être qualifiée « d'exceptionnelle ».

Analyse des dépenses excédentaires par rapport au budget voté :

- Assurance RC : paiement en 2019 de deux années de couverture (2019 et 2020) auprès d'une nouvelle compagnie (moins chère que la précédente).
- Téléphonie et Accès internet (Bouygues) : Augmentation des tarifs + Achat nouveau téléphone.

Analyse des recettes plus importantes que prévu :

- Cotisations : Nouveaux adhérents + paiements de cotisations 2020 anticipés en 2019.
- Dons proportionnels : Bons résultats dus à des locations de longue durée : firme Gibello (ouvriers parking TMB) et travailleurs saisonniers (phénomène nouveau).
- Recettes partenaires : grâce au lien que contient notre site avec Chapka (assurance annulation).

Les comptes 2019 sont **approuvés** et le **quitus est donné** au Bureau pour sa gestion financière par 17 voix « Pour », 0 voix « Contre » et 0 abstention.

c. Evolution des volumes de locations (point de vue global)

- 2016 : ± 66.000 € avec 24 adhérents
- 2017 : ± 48.000 € avec 21 adhérents
- 2018 : ± 51.000 € avec 20 adhérents
- 2019 : ± 60.000 € avec 24 adhérents, mais ± 11.000 € de Gibello et ± 8.000 € de travailleurs saisonniers, soit ± 41.000 € de locations « touristiques ».

Conclusion : baisse des locations : Toujours plus d'appartements sur le marché Saint-gervolain ? (voir les très nombreuses nouvelles constructions) Influence Airbnb ? Craintes par rapport au glacier de Tête Rousse ? Qualité décroissante de l'enneigement ? Manque de publicité pour l'Association ? Trop peu de visibilité du site sur internet ?...

d. Proposition de budget prévisionnel 2020

2020			
Débits		Crédits	
Assurance RC	130,00 €	Cotisations	2.125,00 €
Tel + FAI (Bouygues)	660,00 €	Intérêts	12,00 €
e-monsite Business	145,00 €	Dons proportionnels (DP)	0,00 €
e-monsite Domaine	40,00 €	Recettes partenaires	8,27 €
Frais postaux Timbres	120,00 €		
Frais postaux BP	120,00 €		
Frais postaux Transfert BP	120,00 €		
Frais bancaires & ANCV	15,00 €		
Achat matériel	500,00 €		
Fournitures secrétariat	150,00 €		
Abo Macompta Module Compta	90,00 €		
Abo Macompta Module Facturation	40,00 €		
Frais Rel publiques Pub site OT	360,00 €		
Frais Rel publiques Publicité	50,00 €		
Frais Rel publiques Réunions	50,00 €		
Frais Rel publiques Rel publiques	0,00 €		
Déplacements	300,00 €		
Remb cotisation / DP	91,00 €		
Cavalier budgétaire	100,00 €		
TOTAL	3.081,00 €	TOTAL	2.145,27 €
RESULTAT : -935,73 €			

Commentaires :

1. **Perte assumée** de 935,73 €.
2. Les recettes sont uniquement basées sur les cotisations, intérêts et recettes partenaires.
3. Compte tenu de l'épidémie de **Covid 19** et des mesures de confinement, et afin de soutenir nos adhérents, la cotisation 2020 est ramenée à 100,00 € et le taux du don proportionnel proposé en 2020 est de ZERO %.
Le remboursement de 25,00 € par adhérent (cotisation 2020) et des DP prélevés en 2020 sera effectué après accord de l'AG.
Idem pour les DP prélevés en 2019, mais **seulement** pour les dossiers relatifs à une occupation prévue du logement en 2020 qui a dû être annulée suite aux mesures de confinement et pour lesquels les propriétaires ont remboursés l'acompte aux locataires.
4. Achat programmé d'un nouveau PC (+ accessoires) et de matériels divers en cours d'année : 500,00 €
5. La prévision « frais de déplacements » a été sensiblement réduite pour 2020 (Covid 19), mais non annulée.

Le budget prévisionnel 2020 est **approuvé** par 17 voix « Pour », 0 voix « Contre » et 0 abstention.

e. Cotisation 2021

Le montant de la cotisation 2021 (**année prochaine**) est proposé à 125,00 €.

Le montant de la **cotisation 2021 est fixé à 125,00 €** par 15 voix « Pour », 0 voix « Contre » et 2 abstentions.

f. Taux du DP à partir du 1 janvier 2021

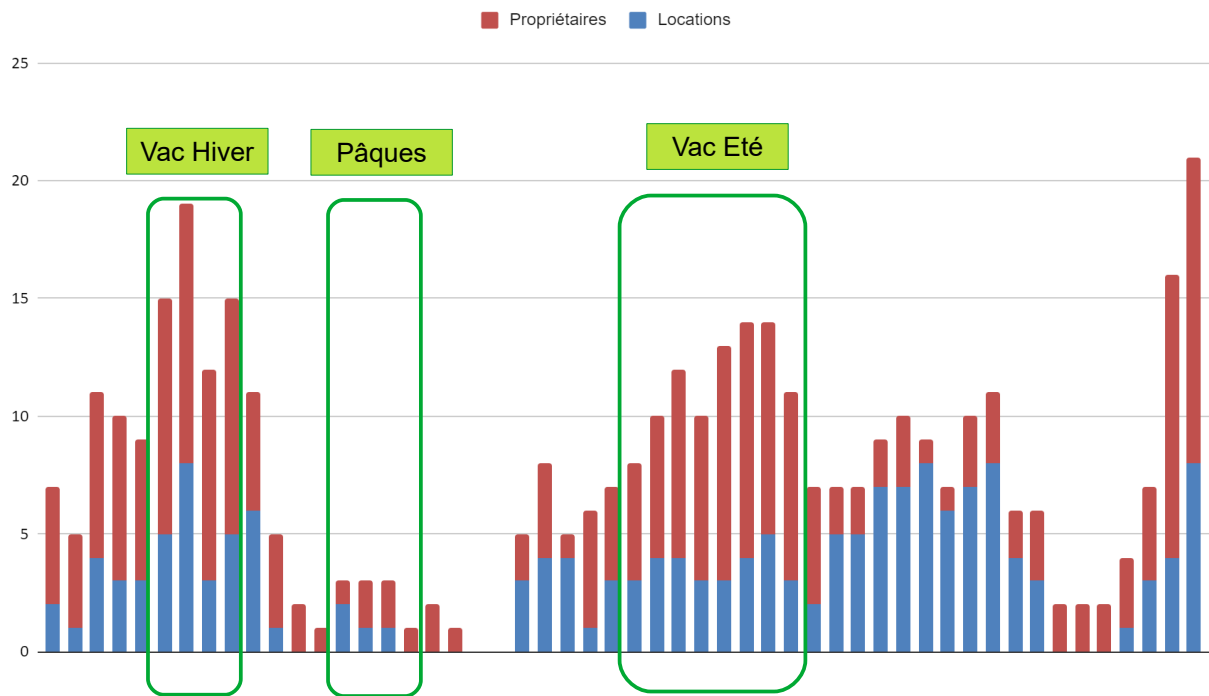
Le montant du DP à partir du 1 janvier 2021 est proposé à **2 %**, et ce **de manière prudente et à titre conservatoire**.
Si nécessaire, un ajustement (vers le haut ou vers le bas) sera proposé lors de l'AG 2021.

Le montant du **DP 2021 est fixé à 2 %** par 16 voix « Pour », 0 voix « Contre » et 1 abstention.

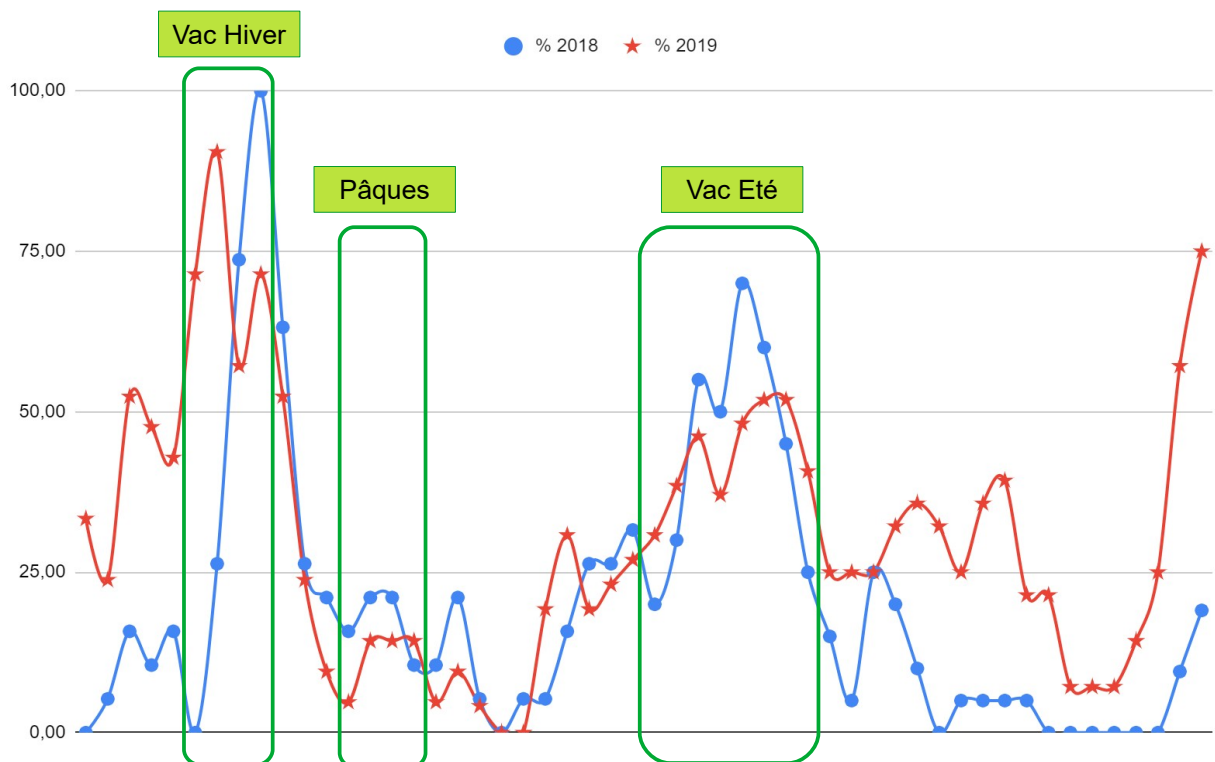
3. - Taux de remplissage

2019 – exprimé en nombre brut d'occupation par les propriétaires et en nombre brut de locations via APM

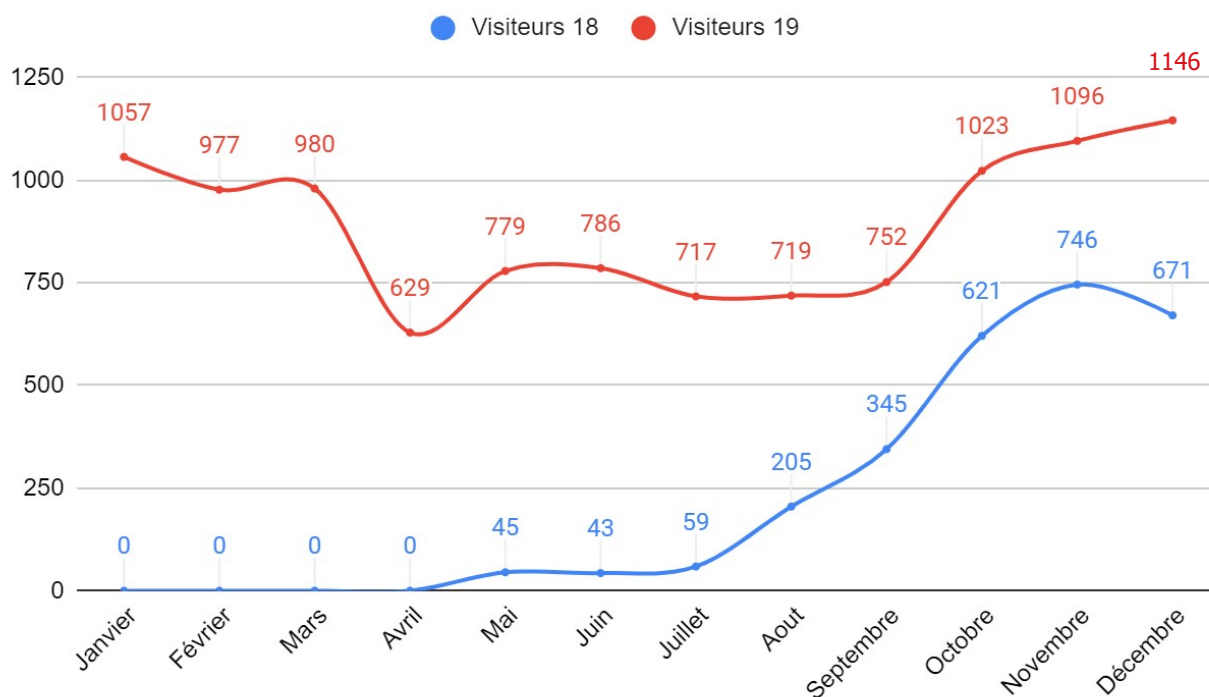
Taux d'occupation 2019



Comparaison 2018-2019 – exprimé en pourcentage des appartements occupés (cumul des locations APM + occupations propriétaires) par rapport aux appartements disponibles



4. - Fréquentation du site web www.location-saintgervais.fr



Commentaires :

- Rappel : mise en route « publique » du nouveau site mi-2018
- Chaque visiteur voit en moyenne 4 pages
- Recherche Google :
 - Si la recherche porte sur « location meublés St Gervais », notre site vient en très bonne position (voire même en première position).
 - Si la recherche porte sur « location St Gervais », alors nous passons après des géants tels que maisondevacances.fr, gites.fr, locasun.fr, abritel.fr, fr.airbnb.fr, tripadvisor.fr, interhome.fr, etc Dans ce cas, autant dire que nous sommes invisibles, car apparaissant à la troisième ou quatrième page des résultats de la recherche Google. Même une campagne de publicité, ou une campagne GoogleAdd, ne devrait pas être de nature à nous amener devant ces professionnels du tourisme et de la location.
 - A noter cependant que l'office du tourisme de St Gervais apparaît (parfois ..., souvent ...) bien classé dans la recherche « location St Gervais » et qu'alors, nous pouvons profiter de notre présence sur le site de l'OT, d'où l'intérêt de continuer notre partenariat avec l'OT (360 € dans l'exposé sur les dépenses).

5. - Informations diverses

a. Podium des moyens de paiement utilisés en 2019

Virements bancaires :	18.913,00 € (dont les firmes Gibello et La Folie Douce - Saisonniers)
CB en ligne :	14.088,17 €
Chèques bancaires :	5.307,00 €
Chèques-vacances :	2.809,50 €

b. Information sur les frais relatifs à l'usage de la Carte bancaire et des Chèques-vacances

Carte bancaire dans la zone EEE :	1 % du montant de la transaction + 0,10 € par transaction.
Carte bancaire hors zone EEE :	2,8 % du montant de la transaction + 0,20 € par transaction.
Chèques-vacances :	2,5 % du montant des chèques échangés.

6 - Questions et suggestions des adhérents

Remarque adhérents :

Améliorer la visibilité du site internet de l'Association dans « le maquis » plus que touffu des sites de locations proposés sur internet.

Nous avons principalement une clientèle « d'habitues », il y a un risque d'étiollement de notre clientèle par non-renouvellement au fil des années.

Réponse APM :

1. Voir le paragraphe 4 ci-dessus à propos de la fréquentation du site et de son classement google en fonction des termes utilisés pour la recherche (si la recherche porte sur « location **meublés** » = bon classement, si la recherche porte sur « location » = mauvais classement).

2. Pistes pour améliorer notre visibilité internet :

- a. **Inscrire nos appartements sur un deuxième site de location** qui est assez bien classé par la recherche Google. Ceci se ferait donc **en parallèle avec notre site actuel** que nous n'abandonnons pas. Nous pensons au site www.location-gervais.fr (qui est une « succursale » de Mister-location.fr). C'est un site **commercial GRATUIT**, mais pour un **service minimum** (3 photos max par appartement, pas de calendrier des disponibilités et des tarifs, ... et pas de gestion des dossiers de location). Le but serait de renseigner nos appartements sur ce site avec les coordonnées APM comme coordonnées de contact. Le client qui nous contacterait serait alors renvoyé par nos soins vers le site APM que vous connaissez tous. Il s'agit donc ici de profiter d'une relativement bonne visibilité de ce site pour **établir le contact avec de nouveaux locataires potentiels**.

Ceci peut être pris en charge par notre webmaster actuel (c'est d'ailleurs souhaitable pour conserver une cohérence entre les 2 sites).

Nous allons procéder à une analyse de faisabilité et reviendrons vers les adhérents avec une proposition concrète.

Bien que demandé, **aucun** avis n'a été exprimé à ce sujet par les adhérents sur le formulaire de vote.

- b. **Créer, gérer, animer et modérer un compte Facebook.**

Facebook est un moyen de communication moderne et très utilisé. Il permet une diffusion rapide d'informations vers un large public. Un compte Facebook (Fb dans la suite du texte) peut être utilisé en complément de notre site internet. Si ce compte « vit », s'il est actif, il favorisera le référencement de notre site, car les robots des moteurs de recherche (Google, Bing, ...) aiment les nouveautés.

De très nombreuses entreprises ont un compte Fb en parallèle à leur site.

Danger (relatif) : les internautes peuvent laisser leurs avis à propos des locations : gare aux mauvaises expériences, au dénigrement, aux insultes Mais c'est aussi un incitant à l'amélioration.

Nous cherchons un adhérent qui aurait les connaissances Fb requises et qui se porterait volontaire pour créer, gérer, animer et modérer ce compte Fb (si vous êtes intéressé, répondez simplement « Facebook » à une des questions « Projet » au bas du questionnaire et nous vous recontacterons – c'est sans engagement de votre part).

Aucun adhérent ne s'est proposé pour prendre ce projet en charge et, bien que demandé, **aucun** avis n'a été exprimé à ce sujet par les adhérents sur le formulaire de vote.

En conséquence, ce projet **NE** sera **PAS** poursuivi.

- c. **Ajouter un livre d'or ou un blog sur notre site actuel** où les visiteurs pourraient faire part de leur expérience avec l'APM (et de leurs déboires aussi ...!). Comme pour Facebook, ceci pourrait être favorable au référencement, car chaque nouvel avis apporte une modification sur le site et les moteurs de recherche google aiment ce qui bouge, donc mettent ces sites en avant. Ceci pourrait être pris en charge par notre webmaster actuel.
- Nous cherchons un adhérent que l'informatique ne rebute pas et qui accepterait de seconder notre webmaster dans la gestion quotidienne de notre site. Aucune connaissance préalable n'est requise, il suffit d'avoir du temps à consacrer à l'Association (si vous êtes intéressé, répondez simplement « Livre d'or » à une des questions « Projet » au bas du questionnaire et nous vous recontacterons – c'est sans engagement de votre part).**

Aucun adhérent ne s'est proposé pour prendre ce projet en charge et, bien que demandé, **aucun** avis n'a été exprimé à ce sujet par les adhérents sur le formulaire de vote. En conséquence, ce projet **NE** sera **PAS** poursuivi.

- d. **Si d'autres idées devaient se faire jour**, les adhérents pouvaient nous en faire part soit dans l'une des cases « Projet », soit à la case « Espace libre pour vos commentaires éventuels » tout au bas du questionnaire électronique.

Une seule suggestion a été faite : se rapprocher des termes. La réponse à cette suggestion sera apportée ultérieurement, en même temps que l'analyse de faisabilité du « deuxième site internet ».

7 - Commentaires divers des adhérents

L'opportunité d'émettre un avis ou une suggestion était ici donnée aux adhérents. Mis à part quelques mots de remerciement et d'encouragement pour les membres du Bureau, il n'y a eu qu'un seul commentaire disant que toutes les initiatives destinées à améliorer la visibilité de notre site seraient les bienvenues.

8. - Election des membres du bureau

Les membres du bureau 2019-2020 sont démissionnaires selon nos statuts.

Se sont portés candidats à une fonction au sein du Bureau de l'Association (ordre alphabétique) et résultat des votes :

	Pour	Contre	Abstention	
Aubonnet (M.)	17	0	0	Elu (Secrétaire)
Bouron (Mme)	17	0	0	Elue (Conseillère)
De la Roy (M.)	17	0	0	Elu (Trésorier + Web)
Stiquel (Mme)	17	0	0	Elue (Présidente)

Le bureau est réélu.

=====

La Présidente clôt cette Assemblée Générale par internet le 27 Avril 2020