

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**ORDINAIRE DE L'U.N.P.I 44**  
**MARDI 28 JUIN 2022**

Monsieur Jean-Michel DANILO, Président de l'U.N.P.I. 44 déclare l'ouverture de l'Assemblée Générale Ordinaire à 17h30, en présence de Maître Sylvain Grataloup, Vice-Président de l'U.N.P.I. France, de Monsieur Alexis Lagarde, Vice-Président de l'U.N.P.I. 49, Madame Françoise Schaub-Hérissé, Présidente de l'U.N.P.I. 72 et Madame Sandrine DUPRAT, Présidente de l'U.N.P.I 85.

**A) ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2021**

**I. RAPPORT MORAL ET D'ACTIVITE 2021**

1. Au niveau national

Jean-Michel DANILO a effectué :

- 2 déplacements au Conseil d'Administration Fédération (Paris)
- 3 déplacements au Comité Fédéral (Paris)

2. Au niveau régional et local

- 2 déplacements au Conseil d'Administration U.N.P.I. 44
- 2 déplacements à l'U.R.P.I.
- 2 déplacements aux Assemblées Générales U.N.P.I. 72 et 49.
- Participation aux différentes commissions ( baux d'habitation, conciliation )
- Réunion au CR 2H (comité régional de l'habitat et de l'hébergement).

Plus généralement, l'U.N.P.I. 44 a siégé dans les commissions ci-après nommées.

### 3. Les commissions

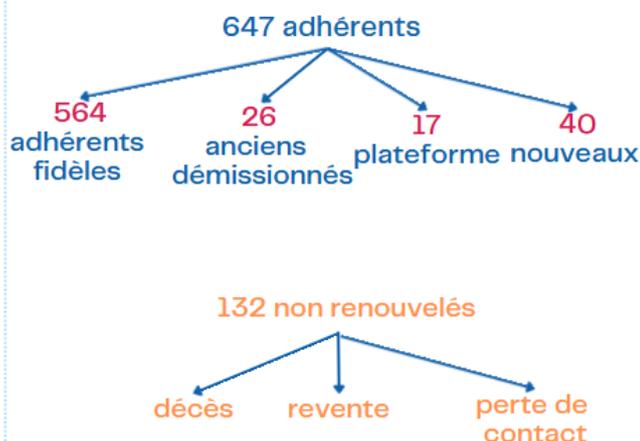
ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)	CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention et de Expulsions)
CLAH (Commission Locale d'amélioration de l'Habitat)	CCDSA (Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité)
Commission des Baux Commerciaux	CESER (Conseil Economique Social et Environnemental)
Commission des Baux d'Habitation	Fond de Solidarité du Logement
Commission Fiscale	Observatoire des loyers - AURAN
CR2H (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)	PDALPD (Plan Départemental D'Action Pour le Logement des Personnes Défavorisées)

L'U.N.P.I. 44 est composée de la façon suivante :

- 21 membres au Conseil d'Administration
- 8 membres au bureau , plus une salariée

### 4. L'activité globale 2021

647 adhérents en 2021
696 en 2020 - 49 adh
1487 appels
417 visites à l'accueil
677 Réponses téléphoniques ou mails
114 consultations individuelles avec RDV



**Mis aux voix, les comptes sont approuvés à l'unanimité.**

### 5. Nos consultants

#### Nantes

Me Dominique BARBIN - Avocate  
M. Alain BOUSSEAU - Consultant fiscal  
M. Joël BRAS - Consultant en baux commerciaux  
M. Thierry BOURCY - Consultant pour la Copropriété  
Me Bernard JANNIN - Notaire

#### Saint Nazaire

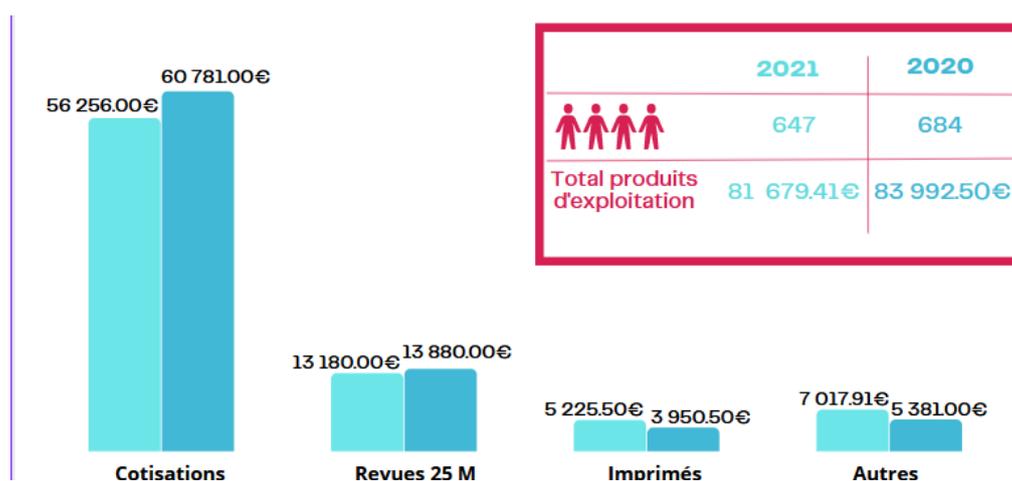
Me Loïc JANNIN - Notaire  
Me Gabriel MIGNEN - Notaire

## 6. Nos partenaires

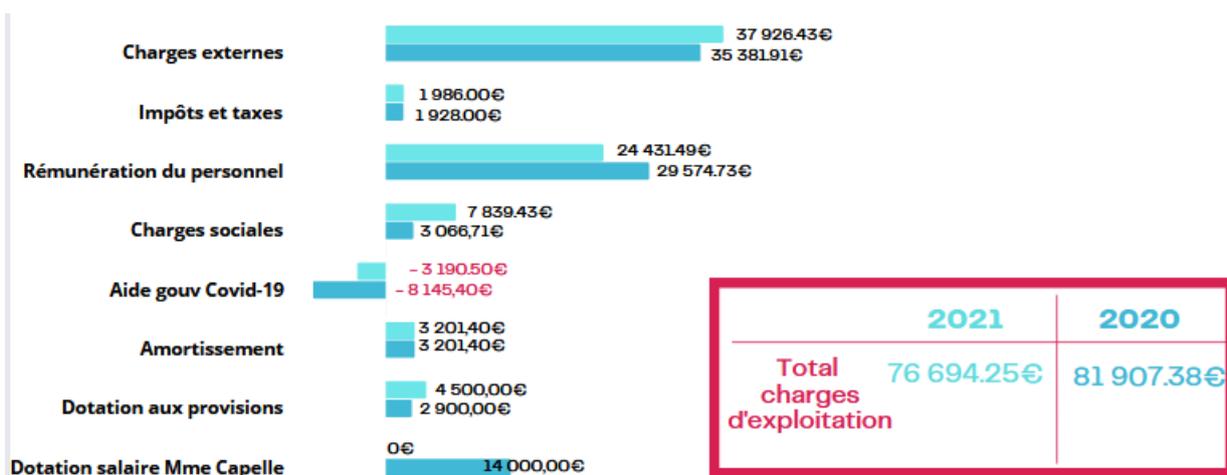


## II. RAPPORT FINANCIER DÉTAILLÉ 2021 par Monsieur HURTEL (Trésorier)

### 1. Produits d'activité



### 2. Charges d'activité



### 3. Synthèse d'activité

	2021	2020
Total produits d'exploitation	81 679.41€	83 992.50€
Total charges d'exploitation	76 694.25€	81 907.38€
Résultats d'exploitation	4 985.16€	2 085.12€
Produits financiers	384.34€	- 1 273.73€
<b>Résultats net</b>	<b>5 369.50€</b>	<b>811.39€</b>

### 4. Bilan 2021

ACTIF		2021	2020	PASSIF		2021	2020
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				<b>FONDS PROPRES</b>			
Brut	124 983.23€	124 983.23€		Fond associatif	162 297.45€	162 297.45€	
Amortissement	97 135.90€	93 934.50€		Report à nouveau	9 272.47€	8 461.08€	
<b>TOTAL</b>	<b>27 847.33€</b>	<b>31 049.73€</b>		Résultat de l'exercice	5 369.50€	811.39€	
				<b>TOTAL</b>	<b>176 939.42€</b>	<b>171 569,92€</b>	
<b>TRÉSORERIE</b>	155 804.67€	162 091.07€		<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>			
<b>STOCKS IMPRIMÉS</b>	910.31€	518.12€		Provision D.E 2019	0€	1 550.00€	
<b>ACOMPTE SALAIRE</b>	0€	1400.00€		Provision D.E 2020	850.00€	2 900.00€	
				Provision D.E 2021	4 500.00€	0€	
				Provisions départ retraite et congés	0€	16 092.00€	
				Trésorerie URPI	1 576.89€	0€	
				<b>TOTAL</b>	<b>6 926.89€</b>	<b>20 542.00€</b>	
<b>TOTAL BILAN ACTIF</b>	<b>184 562.31€</b>	<b>195 057.92€</b>		<b>DETTES</b>	696.00€	2 946.00€	
				<b>TOTAL BILAN PASSIF</b>	<b>184 562.31€</b>	<b>195 057.92€</b>	

### 5. Bilan prévisionnel 2022

CHARGES D'EXPLOITATION PREVISIONNELLES		PREVISION DES PRODUITS	
RUBRIQUES	MONTANT	RUBRIQUES	MONTANT
ELECTRICITE	400 €	VENTE IMPRIMES	4 000 €
FOURNITURES DE BUREAU	1 500 €	DONS ET COTISATIONS DE SOUTIEN	2 500 €
ACHAT IMPRIMES	2 500 €	COTISATIONS DES ADHERENTS	67 500 €
CHARGES DE COPROPRIETE	2 900 €	( SOIT : 690 ADHERENTS x COTISATION ANNUELLE 98€ )	
ENTRETIEN DES LOCAUX	1 000 €		74 000 €
ASSURANCES MULTIRISQUES	800 €		
DOCUMENTATION	500 €		
COTISATION NATIONALE UNPI	7 500 €		
ACHAT JOURNAUX UNPI	8 500 €		
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	500 €		
DEFRAIEMENT DES CONSULTANTS	4 400 €		
FRAIS ASSEMBLEE ET CONSEIL	1 000 €		
TELEPHONE	1 700 €		
FRAIS POSTAUX	1 900 €		
SERVICES BANCAIRES	500 €		
MAINTENANCE INFORMATIQUE	1 000 €		
IMPOT FONCIER	2 000 €		
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	35 000 €		
	74 000 €		

**Conclusion** : le bilan trésorerie est en équilibre

**Mis aux voix, les comptes sont approuvés à l'unanimité.**

### **III. MONTANT DES COTISATIONS 2023**

Maintien de la cotisation annuelle à 98 euros (quatre-vingt-dix-huit euros), avec droit d'entrée de 100 euros, remboursable sur les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> année pour moitié.

**Mis aux voix, la cotisation 2023 est approuvée à l'unanimité.**

### **IV. RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Désignation des membres du Conseil d'Administration et du Bureau :

- Maître Dominique BARBIN (membre du Conseil d'Administration)
- Monsieur Patrick CADENAT (membre du Conseil d'Administration)
- Monsieur Michel CHEVALLIER (membre du Conseil d'Administration et Bureau – Secrétaire adjoint)
- Monsieur Jean-Michel DANILO (membre du Conseil d'Administration et Bureau - Président)
- Maître Marion DESVALLÉES (membre du Conseil d'Administration)
- Madame Dominique HAÏLE (membre du Conseil d'Administration)
- Maître Bernard JANNIN (membre du Conseil d'Administration et Bureau – Vice-Président et Secrétaire)
- Maître Loïc JANNIN (membre du Conseil d'Administration)
- Monsieur François MAILLY (membre du Conseil d'Administration)
- Madame Marie MAILLY (membre du Conseil d'Administration – Vice-Présidente)
- Madame Aurélie TEMPLÉ (membre du Conseil d'Administration)

**Mis aux voix, renouvellement des membres du Conseil d'Administration est accepté à l'unanimité.**

## **V. PRESENTATION DU FUTUR MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Monsieur Nicolas PICHON

Aucun participant dans la salle ne se présente pour une candidature spontanée au Conseil d'Administration.

**Mis aux voix, la candidature de Monsieur Nicolas Pichon est acceptée à l'unanimité.**

## **VI. PERSPECTIVES POUR 2022**

- Les vidéos du partenaires du mois continuent
- Reprise des conférences (avril 2022 : les loyers impayés par Maître BLIN, huissier de justice à Rezé).
- Projection de différents ateliers d'information (Comment procéder pour un état des lieux, comment remplir un bail, comment choisir son locataire, ...)
- Recherche de nouveaux adhérents
- Présence aux évènements des partenaires
- Présence auprès des Instances notariales
- Etudes de la rénovation et du nouvel aménagement des locaux du bureau quai de Tourville.

## **VII. QUESTIONS POSÉES PAR LES ADHÉRENTS**

- Pourquoi les adhérents s'en vont-ils ?
  - ✓ 20 % sont décédés au cours de l'année
  - ✓ 75 % : biens vendus ou mis en gestion
  - ✓ 3% : perte de contact (changement de téléphone/mail, non communiqué auprès de l'association)
  - ✓ 2 % : ne trouve pas d'intérêt à rester adhérent
- Internet est-il en cause ?

Sur internet, vous trouvez un panel d'informations (parfois contradictoires, incomplètes, ...), donc c'est une cause, mais notre perte d'adhérent vient surtout de la vente des biens motivée par un ras le bol administratif, relation avec les locataires trop compliquées, ...

- Le constat est-il le même au niveau national et local ? Tout à fait
- Faut-il mettre l'U.N.P.I. en contact avec les offices notariales ?

Tout les contacts sont bons afin d'être visible auprès des propriétaires. Cette année encore, aucun salon n'a été possible.

## **Fin de l'Assemblée Générale Ordinaire à 18H30**

### **B) LES INTERVENANTS**

- Intervention de Mme Sandra Eriaud de la société Abita-Expertises concernant le nouveau DPE.
- Intervention de Monsieur Alexis Lagarde, représentant du CESER, Vice-Président de l'UNPI 49 et Président de région.
- Présentation par Monsieur Gaëtan Melon de la société Bilik (réseau d'artisans de confiance)
- Evolution et avenir de l'immobilier en France : conférence développée par Maître Sylvain Grataloup Vice-Président de la Fédération Nationale de l'UNPI.

## **Clôture de l'Assemblée Générale par Monsieur Jean-Michel Danilo à 20h**

Celui-ci remerciant la présence, à cette Assemblée, des adhérents, des intervenants, des membres du Conseil d'Administration, du Bureau et de la participation de Mme Morand.

Le Président  
Jean-Michel Danilo



Le Secrétaire-adjoint  
Michel Chevallier

