

Bonjour,

comme convenu, je vous adresse un petit compte rendu de notre visite du 28 décembre 2009.

Je vous adresserai les photos semaine prochaine n'étant pas à mon domicile actuellement.

1. le site est en exploitation, il est entretenu, propre et accueillant, le personnel est présent, seules les piscines sont fermées, l'espace balnéo fonctionne... c'est rassurant !

2. le restaurant du golf était ouvert, nous y avons copieusement déjeuné pour un prix plus que raisonnable, nous étions environ une dizaine (plutôt intéressant vu la période, un lundi d'après fêtes...), des golfeurs, des résidents et nous 2.

3. nous avons eu une longue discussion (plus d'1 heure) avec le nouveau directeur d'exploitation du site (des 2 sociétés, Golf et résidence) et Eric (je crois), la personne qui est là depuis l'origine et qui nous a accueilli en juillet.

4. l'exploitation du site vu par le nouveau directeur :

- il a entre 45 et 50 ans, plutôt sobre, factuel dans ses propos, en recherche d'optimisation et de rentabilité. Il nous a tenu un discours plutôt rassurant et rationnel, qui a plutôt séduit l'ancien exploitant que j'étais !

- depuis le RJ, Elite a fermé le bureau commercial de Bordeaux (200 m² de bureau loués à prix d'or avec 4 commerciaux qui ne connaissaient même pas les résidences d'Elite avec chacun un véhicule de fonction pour faire le trajet domicile-bureau), ils ont également fermé le bureau administratif de Valence qui avait à priori le même train de vie...

- ils se sont également séparés d'une résidence en 2 Sèvres qui ne rapportera jamais selon eux.

- A Narbonne, Pitié est entouré d'un directeur financier, d'une adjointe (que nous avons vu en juillet) et d'une secrétaire comptable.

- chaque résidence est désormais dotée d'un directeur d'exploitation et d'un commercial.

- pour le site de Barbaste, ce commercial embauché récemment a rapporté plus de contrats (séminaires) que les 4 anciens en 2 ans, la personne rapporte régulièrement au directeur d'exploitation, son bureau est basé au golf et il sillonne les routes toute la semaine.

- le site est depuis 2 semaines référence Golfy (contrat signé il y a peu), afin de donner également un nouveau souffle.

- des partenariats sont en place avec les OT locaux et avec le CDT du lot et garonne. C'est le seul site du département à pouvoir offrir une capacité d'hébergement de 200 lits avec 2 restos et du loisir....

- des réservations sont faites pour le 31/12 ainsi que pour 3 semaines en janvier (3 séminaires, sont celui de 2 télécom). Des réservations tombent également pour juillet et août (août 2009 était complet !). La centrale de réservation est également en réorganisation, il n'y aura plus qu'un seul numéro (0 800...), qui dispatchera les appels directement sur les accueils des résidences du groupe (suppression de la centrale initiale- usine à gaz (?) et optimisation des coûts et des moyens, plus de souplesse...)

- ils sont plutôt optimistes sur l'évolution du site, malgré l'inertie de ce gros paquebot...A priori le groupe ne veut pas s'en séparer, même si actuellement il ne fait pas partie des sites à rentabilité rapide (comme d'autres résidences du groupe - cures...), mais il est convaincu qu'une fois la vitesse de croisière atteinte, c'est ce site qui assurera la rentabilité du groupe !

5. le passé :

- Elite est en RJ sous "surveillance", ce qui n'est pas trop contraignant (embauches possibles...) le redressement pourrait être plus contraignant à priori (je ne suis pas expert). Le groupe est également sous contrôle fiscal, ce qui est aux dires du directeur une bonne chose pour dresser de façon précise les bilans (immobilisations, actifs...) de chaque société.

- Une réunion devrait avoir lieu en janvier à Paris où seront réunis tous les créanciers par Pitié et l'administrateur judiciaire. A priori il nous sera proposé un étalement de créances sur une période à définir.

- Aucune information disponible sur le paiement des loyers en janvier et sur une éventuelle renégociation des baux commerciaux, mais elle semble inéluctable dans le courant de l'année 2010.

En conclusion, au vu des échanges par mail, des différentes informations dont nous disposons, j'ai été plutôt rassuré par la volonté, le dynamisme en place. Pouvoir voir un site en exploitation est plutôt satisfaisant et mieux que s'il était fermé !

Le reste est purement financier et là je n'ai pas toutes les données, je pense pour l'avoir vécu indirectement que lorsque l'on veut couler un navire, on ne met pas les moyens que Pitié met actuellement en oeuvre.

Il hérite aux dires du directeur d'une situation financière et organisationnelle complètement délirante, de la part de Trigano qui a menti sur toute la ligne, comptes

Pitié aurait provoqué le RJ et le contrôle fiscal, afin d'apurer la situation qui aurait conduit à la fermeture du site.

Voilà quelques impressions, mais qui m'ont remonté le moral et me permettent de croire que 2010 sera meilleure que 2009 (financièrement !)

Bonnes fêtes à vous

Compléments :

Je vous confirme que nous avons effectivement constaté et pris des photos d'appartements équipés de meubles encore dans leurs emballages, non installés et d'autres appartements entièrement vides. Ces appartements se situent bien dans la tranche 2 sur la partie droite en entrant derrière l'espace Balnéo.

Selon le directeur il y a effectivement des problèmes entre Corim et Elite, il nous a indiqué ne pas être très au courant de l'affaire (j'en doute un peu !). A priori Corim n'aurait pas commercialisé tous les appartements ce qui leur aurait généré des dettes, pas seulement sur Barbaste et à ce titre n'auraient pas honoré toutes les créances qu'ils doivent à Pitié.

Les travaux des appartements C (votre mail) , seraient réparés (mais je n'ai pas pu le constater), ces informations nous ont été confirmées par le responsable du site (Eric??).

Sur les différents avec l'association je ne suis pas rentré dans le détail, mais le directeur nous a indiqué que le golf coûte 300 000 € par an et qu'à ce jour les adhérents ne paient que 110 000 €, ce qui est insuffisant selon lui, il considère qu'ils devraient financer au minimum la moitié si ce n'est plus. Il considère également que la "rentabilité" devrait se faire avec environ 300 adhérents, alors qu'actuellement ils sont un peu moins de 180. Tout ceci confirme l'article de presse et au vu de la position du nouveau directeur, cela ne m'étonnerait pas qu'il y ait effectivement des différents. Cependant je trouve également son analyse assez réaliste, c'est un golf privé qui doit en théorie pouvoir s'autofinancer ou presque entre les activités touristiques et les adhérents. Les chiffres annoncés par le directeur reposent certainement sur des calculs qui n'avaient jamais été faits par le passé !

Encore une fois je pense sincèrement qu'ils ont une vraie stratégie que nous ne comprenons pas toujours, à la fois parcequ'elle n'est pas expliquée et également parceque nous sommes en bout de chaîne.

Arnaud LATOUR