

Bonjour à toutes et à tous.

Comme promis, voici un résumé des échanges que nous avons eu avec M. PASQUET et M. JOURNIAT le 15 décembre 2023 à Paris

Objet : rencontre avec les nouveaux interlocuteurs exploitants la résidence du Golf D'albret suite au rachat de Vacancéole par Villages club Soleil le 18 juillet 2023

Présents : Jacqueline CARTRON Présidente du conseil syndical
Christophe CROMBEZ membre du conseil syndical
Brigitte GERVAISE membre du conseil syndical
Eric JOURNIAT Directeur général Vacancéole
Jérôme PASQUET Président du Directoire de Villages Club Soleil (VCS)

Avant la présentation de VCS par Mr Pasquet, Mme CARTRON retrace succinctement l'historique de l'exploitation du domaine et rappelle que le chiffre d'affaires a atteint 1,2 M€ certaines années contre moins de 600K€ actuellement.

Mr PASQUET relève en premier que notre résidence est déficitaire.

Il situe ensuite le rachat de Vacancéole dans le cadre du développement de VCS.

S'ensuit une présentation de VCS :

Née d'une association dont les membres veulent favoriser l'accès aux vacances pour tous, elle a muté en société anonyme. Les bénéfices sont réinjectés dans le patrimoine et dans le personnel, rien n'est versé aux actionnaires. Elle a absorbé Renouveau vacances qui possède un pourcentage des actions. Elle gère 17 villages de vacances dont elle est propriétaire. Elle est spécialisée dans le séjour tout compris (hébergement, pension complète, équipement sportif...). Elle a pour philosophie de respecter la promesse client tant au niveau qualitatif qu'au niveau des normes.

Mr Pasquet présente l'intérêt de ce rachat :

- Diversification : sortir de la dépendance neige qui est plutôt l'orientation VCS
- Favoriser l'éducation populaire et sociale
- Diversifier le business model : propriétaire et non propriétaire
- Bénéficier de l'effet de volume
- Au niveau commercial avoir une offre plus importante

Mr Pasquet présente ensuite les effets structurels de ce rachat :

- Mr JOURNIAT quittera ses fonctions de DG, il restera consultant une partie de l'année 2024. Il est remplacé par Rémy CHRETIEN.
- Au niveau des équipes peu de changement, il n'y a pas de modifications prévues à court terme, l'idée étant d'améliorer la rentabilité avec plus de services, plus de locaux, plus d'humains.
- Au niveau de l'exploitation : les 5 directeurs d'exploitation sur les secteurs sont gardés et une directrice d'exploitation générale est nommée.
- Nos interlocuteurs seront les mêmes qu'actuellement
- Mr JOURNIAT précise que sur l'exploitation les grandes orientations sont de poursuivre le développement en définissant les sites sur lesquels on doit engager des moyens et les sites où la société "sera sur le départ".

Mr PASQUET présente les résultats financiers : -180 000€ en 2023 ; -191 000€ en 2024

Mme CARTRON demande comment est expliquée cette perte d'exploitation.

Mr PASQUET donne des réponses :

- L'emplacement
- Les charges élevées
- Les mauvais chiffres d'affaires
- L'augmentation importante des fluides (électricité, eau)

S'ensuit une discussion concernant l'exploitation à Barbaste. Mr CROMBEZ, rappelle que le site est sous exploité, qu'il dispose d'un restaurant aux normes, que la synergie avec le golf a existé et qu'elle pourrait être relancée que la résidence possède tous les équipements pour proposer des animations, des petits-déjeuners et repas, les possibilités diverses d'augmentation de chiffre d'affaires, les séminaires, les linéaires avec les CSE d'entreprises....

Mr PASQUET précise que VCS possède une force commerciale dédiée aux groupes et que cela est un secteur porteur.

Le constat est fait qu'il est trop tard pour engager des actions pour 2024 et qu'il ne resterait donc que 2025 pour espérer un changement d'orientation que Vacancéole n'a jamais su faire.

Mr PASQUET précise qu'il est possible étudier les possibilités sur notre site car il n'a pas encore visité Le domaine et il découvre qu'il y a un restaurant, des salles de séminaires...

Mme CARTRON propose que des membres du conseil syndical et du syndic l'accompagne lors de sa visite qu'il pense effectuer en février ou en mars 2024. Cette visite sera très importante et permettra à Mr PASQUET de se faire une opinion concernant le potentiel d'évolution du domaine.

Au cours du repas et de façon informelle plusieurs sujets ont été abordés :

- Mr CROMBEZ explique la difficulté des propriétaires à bénéficier de leurs semaines de location à 100€ dans les sites référencés par Vacancéole et constate que le nombre de sites proposés est en diminution.
- Les membres du conseil rappellent les possibilités de développement à Barbaste, les propositions du golf à partager des frais d'embellissement de la route traversant notre domaine (fleurissement) et la volonté de la mairie de Barbaste de prendre cette route à sa charge.
- Mr PASQUET propose aussi d'embaucher un commercial spécifique à notre résidence dont la moitié du coût pourrait être pris en charge par les propriétaires. Le conseil syndical ne serait pas opposé à condition que ce soit gagnant-gagnant pour les 2 parties.