

## PRESENTATION GENERALE



### LA SOCIETE - Historique

**Vacancéole** est une société de gestion créée en 2009 à l'initiative de professionnels du tourisme **spécialisés dans la gestion d'hébergements, de restaurants et d'infrastructures de loisirs.**

**Vacancéole** est spécialisée dans la reprise d'établissements de type résidences de tourisme. Ce secteur est en crise depuis 2008 et de nombreux opérateurs historiques rencontrent des difficultés économiques sérieuses qui amènent ces derniers à la faillite ou à l'abandon d'un certain nombre de résidences. Le modèle économique est en effet à bout de souffle et trop impacté par le secteur de l'immobilier.

Aussi, **Vacancéole** a choisi de se concentrer exclusivement sur son métier d'opérateur touristique et propose aux propriétaires un modèle pérenne en phase avec la réalité de l'économie touristique.

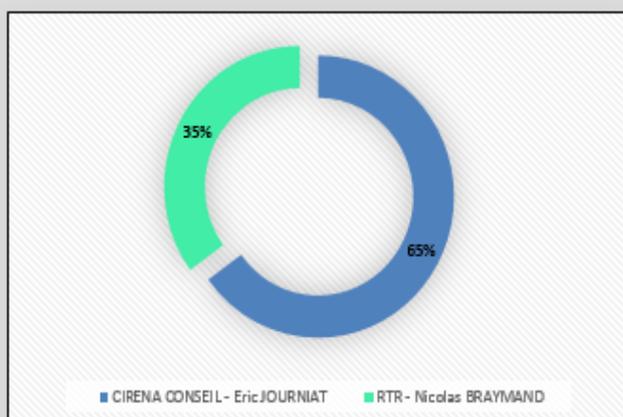
A ce titre, **Vacancéole** poursuit une stratégie de développement active.

## LA SOCIETE – Qui sommes-nous ?

**Vacanceole** est une société par actions simplifiées (S.A.S), au capital de 269 000 €.

L'objet de la société est la **gestion et l'exploitation de résidences de tourisme, d'hôtels, holding de sociétés filiales** ainsi que **l'activité Agence de Voyages** pour la commercialisation de l'ensemble de ses sites et sites partenaires.

Les actionnaires de la société sont également ses collaborateurs : **M. Eric JOURNIAT** assure la fonction de Président et **M. Nicolas BRAYMAND** de Directeur Commercial de la société.



**SAS au capital de 269 000 €**

**Président : Eric Journiat**

**Siège social : Francin (73)**

**Création : 2009**

**Nombre de salariés : 90 ETP**

**Chiffre d'Affaires Consolidé en 2015 : 12 millions d'euros**

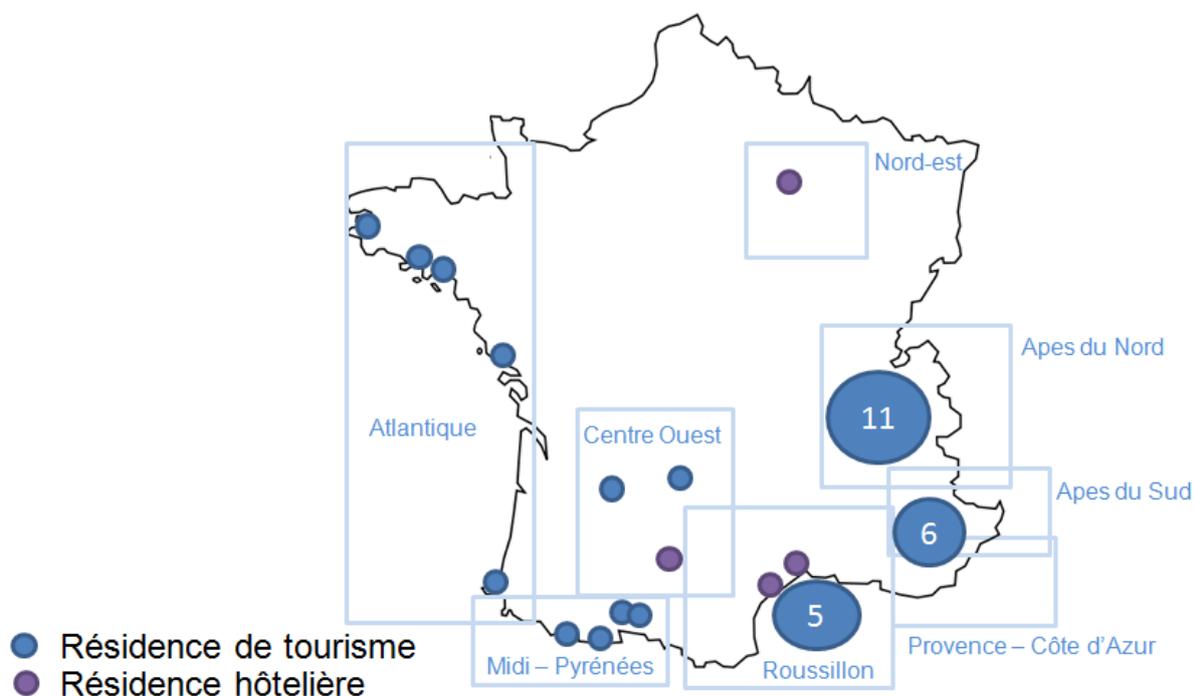
**Nombre de nuitées locatives en 2015 : 290 000**

## LES CHIFFRES

Date fin d'exercice	Chiffres d'Affaires	Capitaux Propres	Résultats
30/09/2015	7 140 411 €	329 000 €	93 746 €
30/11/2014	5 398 600 €	207 000 €	27 847 €
30/11/2013	2 331 499 €	79 000 €	19 390 €

### LES DESTINATIONS – Localisation

**Vacancéole** commercialise à ce jour 50 établissements, répartis comme suit sur l'ensemble du territoire.



### LES MARQUES ET LEURS CLIENTELES

**Vacancéole** commercialise ses établissements, sous deux marques distinctes, en fonction du type d'établissements et de la clientèle qui les fréquente :

● Les résidences hôtelières ⇒ **Clientèle Hôtelière** ⇒



● Les résidences de tourisme ⇒ **Clientèle Loisirs** ⇒



## ● La Clientèle Hôtelière

**Suite For You** est une marque déposée par Vacancéole qui assure à ce jour la commercialisation à vocation plutôt hôtelière.

Sont attachés à ce label les services suivants :

- Un **site Internet** commercialisant l'ensemble des établissements.
- La gestion du **Yield Management**.
- La commercialisation auprès des **distributeurs hôteliers**.
- La commercialisation auprès de la clientèle groupes/séminaires et des **entreprises locales**.
- **L'accueil téléphonique** toute la journée et notamment en dehors des horaires d'ouverture de la réception.

## ● La Clientèle Loisirs

Cette clientèle est intéressante spécialement pendant les périodes de vacances scolaires françaises et étrangères puisqu'elle permet d'optimiser le remplissage des résidences sur des périodes de 7 nuits.

La clientèle loisirs est une clientèle qui recherche des destinations de vacances en location simple ; sont en effet exclus les services de lingerie et de ménage quotidien.

Sont attachés à la marque **Vacancéole** les services suivants :

- Un **site Internet** dédié à la clientèle dite « **Loisirs** ».
- La commercialisation auprès des **distributeurs locatifs en France et à travers toute l'Europe**.
- Une **centrale de réservations**.
- La gestion du Yield Management.
- **Un logiciel de gestion centralisé**.
- La gestion de la relation avec les propriétaires.

Pour mener à bien sa mission de commercialisation **Vacancéole** dispose :

- D'un **service clients individuels** représentant 25% des ventes et qui s'appuie sur un centre d'appels.
- D'un **service groupes** (20% de l'activité) : clientèle CE, associations, autocaristes, séminaires et voyagistes français.
- D'un **service Partenaires** multilingue générant 55% de l'activité et travaillant sur toute l'Europe continentale, du Portugal à la Russie. L'activité commerciale à l'étranger est effectivement très soutenue. **Vacancéole** participe à de nombreuses manifestations dans les capitales européennes pour la promotion de ses établissements (workshop et salons). **Vacancéole** privilégie le contact direct avec les clients et réalise de nombreux démarchages directs à l'étranger.

## LA POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT

La gestion des exploitations de la société s'appuie notamment sur la mise en place d'un **budget prévisionnel et d'outils de gestion**, permettant d'anticiper au mieux les charges et surtout de les contrôler. Nous sommes **physiquement** investis auprès des équipes sur site afin d'optimiser en permanence les performances de l'exploitation.

## PHILOSOPHIE ET VALEURS DE LA SOCIETE



### PRINCIPES GENERAUX

**1/ La satisfaction du client est la principale préoccupation de Vacancéole. Un client satisfait reviendra probablement et le fera savoir.**

**2/ Vacancéole respecte des critères de bonne gestion en favorisant des ventes au meilleur prix et privilégiant la vente directe, les partenariats avec des comités d'entreprises, ou encore des accords en pré commercialisation avec des revendeurs étrangers. L'objectif étant de limiter le recours à la dégradation des prix en dernière minute.**

**3/ Vacancéole s'attache à gérer ses exploitations à l'aide de budget prévisionnel et d'outils de gestion performants.**

**4/ Vacancéole privilégie une relation transparente avec les copropriétaires et fournit à ses interlocuteurs des comptes d'exploitation détaillés et lisibles.**

### LE MANAGEMENT

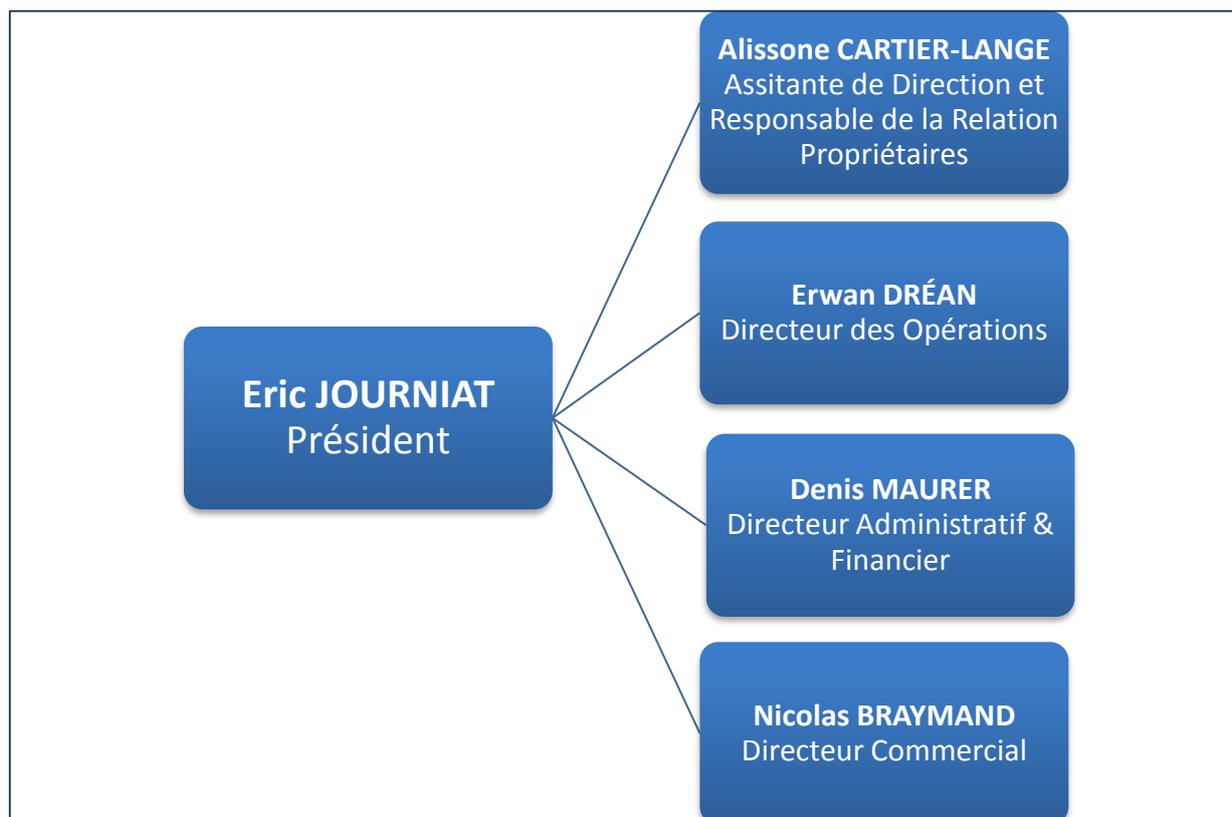
★L'équipe

★L'application

★La collaboration

★L'acceptation du changement

### NOTRE ORGANIGRAMME SIMPLIFIE



## NOTRE EQUIPE

- **La Direction dépendant du Président de la Société Vacanceole, Mr JOURNIAT et assisté par sa collaboratrice, Mme CARTIER-LANGE.**
- **Le Service Propriétaires dépendant du Responsable de la Gestion de la Relation Propriétaires, Mme CARTIER-LANGE.**

Le Service Propriétaires porte une attention toute particulière à chacun de ses copropriétaires, c'est pourquoi Alissone CARTIER-LANGE, Responsable de la Gestion de la Relation Propriétaires & Nathalie PARADIS, sa collaboratrice, sont à votre entière disposition pour toute demande d'informations :

- ✓ Par email à l'adresse suivante : [proprietaires@vacanceole.com](mailto:proprietaires@vacanceole.com)
- ✓ Par téléphone au **04.79.75.75.18**  
Du Lundi au Jeudi de 09H00 à 13H00 - 14H00 à 17H00  
Et le Vendredi de 09H00 à 13H00.

Ce service est spécialement dédié à :

- ✓ **La Gestion de la Relation Propriétaire** : nous réalisons vos quittances annuelles et nous vous les faisons parvenir en chaque fin d'année civile, nous traitons également vos appels et vos courriers, et nous vous communiquons toutes les informations relatives à la gestion de votre bien.
- ✓ **La Gestion des Loyers** : nous effectuons le calcul et le règlement de vos loyers suivant les dispositions des baux et ce, à chaque échéance contractuelle.
- ✓ **La Gestion des Réservations Propriétaires** : notre équipe se charge également du traitement de vos réservations ou de vos demandes de disponibilités pour les propriétaires possédant un type de bail avec « droits d'occupation ».

**Ces demandes de réservations ou de disponibilités doivent être effectuées uniquement par email auprès du Service Propriétaires à l'adresse email suivante : [proprietaires@vacanceole.com](mailto:proprietaires@vacanceole.com).**

- **Le Service Exploitation dépendant du Directeur des Opérations, Mr DRÉAN.**
  - Ce service est dédié au suivi et aux managements des exploitations et du personnel sur site. Monsieur DREAN supervise l'ensemble des équipes des résidences. Effectif : 2 personnes aux sièges et des relais par région au niveau des sites.
- **Le Service Financier dépendant du Directeur Administratif et Financier, Mr MAURER.**
  - Le service est segmenté en deux services (comptabilité clients et comptabilité fournisseurs). Effectif : 7 personnes et des renforts en période de clôture comptable.

- **Les services commerciaux dépendant du Directeur Commercial – Mr BRAYMAND.**
  - **Un Service Clients Individuels** représentant 30% des ventes et qui s'appuie sur un centre d'appels et un site Internet. Effectif : 2 personnes et des renforts en CDD pendant les hautes périodes de réservation.
  - **Un service Marketing et Digital** en charge de la stratégie Internet et de la communication au sens large. Effectif : 3 personnes.
  - **Un Service Groupes (20% de l'activité)** : clientèle CE, associations, autocaristes, séminaires et voyagistes français. Effectif : 4 personnes.
  - **Un Service Partenaires** multilingue générant 50% de l'activité et travaillant sur toute l'Europe continentale, du Portugal à la Russie sans oublier le marché français qui reste évidemment majoritaire. A noter que l'activité commerciale à l'étranger est très soutenue. VACANCEOLE participe en effet à de nombreuses manifestations dans les capitales européennes pour la promotion de ses établissements (workshop et salons). VACANCEOLE privilégie le contact direct avec les clients et réalise de nombreux démarchages directs à l'étranger. Effectif : 3 personnes.
  - **Un Service Réservation Partenaires** gérant le suivi des réservations des différents clients professionnels et CE. Effectif : 3 personnes.
  - **Un Service Revenue Management** en charge du contrôle et du suivi quotidien de la tarification sur les différents canaux de vente. Effectif : 4 personnes.
  - **Un Service Qualité** ayant en charge le suivi des règlements et le traitement des demandes et réclamations des clients. Effectif : 1 personne.
  - **Un Service Paramétrage**, en charge du paramétrage, du développement et du support de notre logiciel de réservations centralisé. Effectif : 2 personnes.
- **Le Service Des Ressources Humaines dépendant du Directeur des Ressources Humaines, Mme JOURNIAT.**
  - Sous la responsabilité de notre DRH. Effectif : 4 personnes.

## LES DIFFERENTS MODES DE COLLABORATION



### LE MANDAT DE GESTION

Dans le cadre du mandat de gestion **Vacancéole** assure :

- L'exploitation de la résidence pour le compte du mandant,
- La commercialisation,
- La comptabilité et les ressources humaines.

**Vacancéole** compte à ce jour 10 établissements exploités sous la forme de Mandat de Gestion :

Egletons – Le Domaine du Bosquet
Guillaumes - Les Gorges Rouges
La Foux d'Allos - Les Chalets du Verdon
Loudenvielle / Peyragudes - Les Jardins de Balnéa
Montchavin - Résidence Le Chalet de Montchavin
Rochefort en Terre - Résidence Ar Peoch
Seix - La Souleille des Lannes - La Maison du Haut Salat
Val Louron - Résidence Les Gours Blancs
Valloire - Le Hameau de Valloire

## LE BAIL COMMERCIAL

**Vacanceole** s'engage pour une durée de 9 ans avec les propriétaires et propose un loyer fixe et un loyer variable à chaque propriétaire dont les conditions sont définies en fonction de l'économie de chaque résidence. La signature préalable d'un bail dérogatoire est une option parfois retenue selon le type d'hébergement.

**Vacanceole** compte à ce jour 34 établissements exploités sous la forme de Bail Commercial :

Albi / Rivières - Le Domaine du Green
Alenya - Las Motas
Argelès sur Mer - Les Demeures de la Massane
Béziers - Le Fonsérane
Châteauneuf-sur-Isère – Le Domaine du Lac
Epernay - Les Demeures Champenoises
Gresse en Vercors - Résidence Les Gentianes
La Foux d'Allos - Les Balcons du Soleil
La Norma - Les Chalets & Balcons de Vanoise
La Tranche Sur Mer - Résidence de l'Océan
Le Cap d'Agde - Le Saint Clair
Le Grau du Roi - Résidence Cap Med
Les 2 Alpes - Résidence Au Coeur des Ours
Les 2 Alpes - Résidence L'Edelweiss
Les Eyzies de Tayac - Le Clos du Rocher
Montpellier / St Jean de Vedas - Le Terral
Morillon - Grand Massif
Risoul - Résidence Véga
Saint Cyprien /Latour-Bas-Eine - Les Demeures Torrellanes
Saint Nic - Résidence Les Terrasses de Pentrez
Tignes - Le Borsat IV
Valfréjus - Résidence La Turra
Valfréjus - Résidence Les Chalets de La Ramoure
Vallon-Pont-d'Arc - Domaine de Chames
Vannes - Ker Goh Lenn
Les Angles - Résidence Les Chalets de l'Isard
Villard de Lans - La Croix Margot
Colombiers – Le Domaine d'Enserune
Dinan - Dugesclin
Lacanau – Les Rives du Lac
Lagord – Le Domaine du Chateau
Ondres – Allée des Dunes
Les Sbaies d'Olonne – Jardins de L'Amirauté
Roz sur Couesnon – Le Domaine du Mont

## LE CONTRAT DE COMMERCIALISATION

**Vacanceole** est chargée de la commercialisation de l'établissement auprès des différents canaux de distribution.

**Vacanceole** compte à ce jour 6 établissements exploités sous la forme de Contrat de Commercialisation :

Alenya - Las Motas - Hotel
Aubignan - Les demeures du Ventoux
Beziers - Les Berges du Canal
Font Romeu - Apart Vacances Pyrénées 2000
Fréjus - Les Campanettes
Motz - L'Auberge de Motz