

A.D.O.S.O.M

Association pour L'Administration Des Œuvres Sociales D'Outre-Mer

Inscrite à la Sous-Préfecture des Alpes-Maritimes à Grasse sous le numéro W751018596

www.adosom.fr

Siège social: Residence Windsor 16 Avenue Windsor 06400 Cannes

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 20 OCTOBRE 2025

Membre du CA Présents :

Jean Louis BOUILHOL, Florence KERNEIS, Albert VASSELIN, Jean-Bernard GOUBERT, Paule de SAINT GINIEZ, Jean Loup PHILIPPOT, Jean Charles FERRE, Jacky DUPERCHE, Eric CARBONNEL

Membres du CA excusé, représenté :

Didier BARBEAU

QUORUM

CALCUL DU QUORUM MINIMUM	
Nombre d'adhérents à jour de la cotisation 2025	420
QUORUM 10%	42

Adhérents présents : 27

Pouvoirs : 69

POUVOIRS A.G.E. DU 20/10/2025	
TOTAL GÉNÉRAL	69
NUL	3
RESTANT	66
POUR	65
CONTRE	1
PRESIDENT	60
VASSELIN ALBERT	2
DUPERCHE JACKY	1
DE SAINT GINIEZ	3

Le président, Jean-Louis BOUILHOL, ouvre la séance à 14H00 dans le salon du Windsor en présence de Mr GIOVANI, Expert-comptable, de l'association. Le quorum est atteint : 420 adhérents étant à jour de la cotisation 2025 et 69 pouvoirs. Les 10% soit 42 adhérents minimum comprenant pouvoirs et présents nécessaires à la tenue de l'assemblée générale sont atteints.

Le président, Jean-Louis BOUILHOL prend la parole pour exposer les raisons de la convocation de cette assemblée générale extraordinaire. (**Détails en annexe 1**)

Nous constatons une baisse de la fréquentation du Windsor depuis plusieurs années : -32% depuis 2018, ce qui fragilise notre trésorerie et par conséquent notre maison.

La moyenne d'âge de nos adhérents augmente et comme j'ai pu le dire et l'écrire à plusieurs reprises, nous avons beaucoup d'annulations pour cause de maladie, décès, hospitalisations,

Les revenus liés aux groupes qui ont permis, depuis des années de maintenir le chiffre d'affaires, sont eux aussi en baisse, compte tenu du contexte économique global (baisse de leurs budgets).

Le chiffre d'affaires devient insuffisant pour maintenir une prestation convenable et réaliser un entretien correct des locaux et du parc dans la durée.

Il faut donc trouver une solution réaliste pour augmenter le chiffre d'affaires.

Constat financier et enjeux :

Si l'équilibre financier est rompu, la vente du Windsor sera inéluctable dans les années à venir, sachant qu'en premier lieu la vente du **BELLEVUE sera prioritaire**. Cette stratégie d'achat qui avait été réalisée par le conseil d'administration et son directeur général, en place à ce jour, avait pour objectif de pouvoir conserver le plus longtemps possible notre maison (le WINDSOR).

Le conseil d'administration souhaite faire le maximum pour maintenir le Windsor et vous propose pour cet objectif une solution réaliste.

Énoncé du projet :

Il consiste à ouvrir une dizaine de chambre du 3^{ème} étage, vue mer, à une clientèle extérieure pour du « B&B » nuit avec petit-déjeuner à un tarif conforme à celui pratiqué dans les hôtels de la zone Cannoise.

Pour ce faire :

- La TVA devra être appliquée sur l'ensemble de nos tarifs, 10% en plus, sachant comme nous l'a fait remarquer l'expert-comptable depuis de nombreuses années : « un jour ou l'autre votre structure sera assujettie à la TVA, car vous êtes plus commercial qu'associatif dans votre fonctionnement ».
- Le petit-déjeuner sera amélioré, plus copieux, avec une amplitude horaire élargie de 7H30 à 10h30 le matin.

Il y aura un maintien des tarifs préférentiels pour les adhérents. Ils bénéficieront du petit-déjeuner amélioré et de toutes les améliorations à venir (entretien du bâtiment ainsi que du parc et des prestations complémentaires qui seront mises en place), liées à l'augmentation des recettes.

Notre projet a aussi pour objectif de maintenir l'ambiance liée à notre maison et précieuse pour ses adhérents.

Pour mettre en place ce projet et atteindre un niveau de recettes conforme à nos attentes, il faut réaliser des travaux pour embellir les 9 chambres identifiées du 3^{ème} étage. Il faut les amener à un niveau de qualité conforme aux exigences de la clientèle pour appliquer la tarification pratiquée sur la zone de Cannes. Les améliorations apportées au 3^{ème} étage pourront bien sûr s'étendre ensuite à l'ensemble de la structure, au fil du temps, avec l'amélioration des résultats financiers attendus.

Nous avons des points forts avec notre bâtisse, son histoire, le parc, notre terrasse pour prendre notre petit-déjeuner avec les colombes et les perruches sauvages, le parking, la situation proche de la croisette et l'environnement global qui rendent attractif notre maison.

Compléments :

Si d'autres chambres que celles envisagées au 3^{ème} étage sont vacantes nous pourrions aussi les louer à des clients extérieurs, à un tarif adapté, en fonction de leur niveau actuel de prestation.

Les adhérents restent prioritaires dans nos deux structures. Les périodes fréquentées par les membres seront donc préservées et réservées pour eux.

Un échange s'engage sur les repas qui seront réservés aux adhérents. Deux formules possibles, comme à ce jour :

- La demi-pension pour ceux qui le souhaitent, sur l'ensemble de l'année et pour la première fois elle sera proposée en offre d'été, mais avec un tarif différent de celui pratiqué actuellement. Pour les adhérents choisissant la demi-pension, des paniers repas du midi ou du soir seront proposés (avec un supplément).
- La pension complète sera maintenue pour ceux qui en émettent le désir.

Rappel :

Tous les adhérents doivent aussi être des militants pour faire connaître nos maisons et ainsi contribuer à leur existence.

Avant de conclure son intervention et de passer la parole à l'assemblée, le président Jean Louis BOUILHOL précise qu'actuellement les devis de rénovation proposés par les entreprises interrogées sont trop élevés pour nos finances et que les derniers éléments concernant les prêts envisageables ne sont pas encore connus. Les dossiers sont en cours d'élaboration et nous vous en tiendront informés.

Le président, Jean Louis BOUILHOL, énonce sa conclusion de la présentation du projet :

« Le Windsor est plus qu'un lieu : c'est un héritage à protéger et à faire vivre. L'ouverture que nous vous proposons n'est pas un renoncement, mais un pas en avant pour renforcer son confort, garantir sa pérennité et préserver les droits de chacun. »

En votant POUR, vous choisissez de lui offrir un avenir solide et de continuer, ensemble, à écrire son histoire au bénéfice de notre bien commun. »

Questions diverses sur le projet, interventions d'adhérents :

1ère intervention d'adhérent : Il intervient pour signaler qu'il faudra avoir un personnel plus professionnel pour atteindre le niveau de service attendu par une clientèle extérieure, sachant que les tarifs appliqués seront élevés. Il va donc y avoir des frais supplémentaires à prévoir.

Le directeur général, Jean-Claude SAEZ répond qu'effectivement il va falloir avoir le personnel adapté, à l'accueil, à l'hébergement, au service et à entretien et que le coût estimatif a été chiffré dans le projet. Il s'appuie sur un diaporama pour préciser sa réponse.

2ème intervention d'adhérent : Dans les échanges, vous évoquez la possibilité d'appliquer un tarif à la nuitée avec petit déjeuner de 400€ à 500€. Je ne vois pas qui peut accepter de payer le tarif que vous envisagez.

Le directeur général, Jean-Claude SAEZ, répond :

Notre objectif est de sélectionner la clientèle car une des inquiétudes principales de nos adhérents est le mélange de publics, avec la possibilité que certaines personnes ne respecteraient pas notre philosophie, notre histoire et nos règles de savoir être et de savoir vivre.

De plus il faut rappeler que nous offrons des prestations de qualité avec le parking, le petit-déjeuner et plus globalement un environnement paisible et un parc arboré, ce qu'aucune autre structure d'accueil propose sur Cannes centre. Ça semble donc possible. Le cadre est exceptionnel et les services mis en place aussi justifient aussi ce tarif.

On se donnera un an pour voir le retour. Il faut de toute manière revoir les chambres à la date d'aujourd'hui, elles ne sont pas au niveau, pour afficher ce prix.

La perte de nuitées sur l'été 2025, en particulier au mois d'août, a été très importante. Avec une ouverture à une clientèle extérieure, nous aurions rempli nos chambres, compte tenu de la fréquentation très élevée qu'il y a eu sur Cannes, en cette période.

3ème intervention :

Comment ajuster les recrutements pour les attentes de la clientèle à venir, en particulier pour les étrangers ? Il faut des serveurs et des responsables qui parlent d'autres langues.

Réponse du Directeur général, Jean-Claude SAEZ :

Nous avons déjà des salariés, comme Anais parlant 3 langues différentes en mesure d'accueillir et de servir des étrangers. Ce ne sera pas un gros problème pour nous.

4^{ème} intervention :

Un adhérent évoque le parc et dit qu'il a besoin d'un peu d'entretien pour être bien apprécié.
Réponse du directeur général

La mise à niveau du parc est envisagée. Le coût estimé est de **35 000€** tous les 3 ans environ, et compte tenu de la trésorerie, **nous avons différé cette dépense**. Une société extérieure, depuis le début de la saison, intervient tous les 15 jours pour nettoyer et entretenir l'ensemble du parc. Pour les gros travaux (coupes, tailles sanitaires, élagages des gros arbres) afin de limiter les dépenses, le prestataire vient d'Auvergne.

Ceci est un fait qui pointe de façon concrète notre besoin de recettes supplémentaires pour un entretien régulier.

Le directeur général, Jean-Claude SAEZ, revient sur le recrutement de personnels supplémentaires qui devront être polyvalents, point essentiel du recrutement.

L'amplitude horaire de présence pour un accueil à la journée (de 8h00 à 22h00) et la surveillance avec un veilleur de nuit va engendrer des coûts supplémentaires. C'est un point en étude.

Le coût reste maîtrisé avec l'amplitude horaire envisagée et une fin d'accueil à 22H00.

La communication

Le président, Jean-Louis BOUILHOL, rappelle l'étude menée par des étudiants de l'EDHEC sur notre association qui met en évidence une communication insuffisante.

Cette étude propose des pistes d'actions qui vont être exploitées pour améliorer notre visibilité. Le changement de régime fiscal va nous autoriser à communiquer davantage, ce qui juridiquement n'est pas possible actuellement, sans cette ouverture vers l'extérieur et la mise en place de la TVA.

Le directeur général, Jean-Claude SAEZ, complète et précise les actions déjà envisagées sur la communication.

Il y aura deux sites internet : un pour les extérieurs et un pour les adhérents (site actuel www.adosom.fr). Ceci est déjà mis en place pour le Bellevue à Châtel-Guyon.

Nous devons renforcer notre visibilité et notre communication avec un budget limité.

La communication numérique par les réseaux (Facebook, Instagram, etc...) doit être amplifiée.

Un échange s'engage sur les animations à proposer.

Une réflexion doit être menée sur ce sujet sachant que ces activités vont générer des coûts supplémentaires pour les adhérents et pour la structure. Des projets sont à étudier.

Le directeur général, Jean-Claude SAEZ, revient sur les 600 nuitées de moins au mois d'août cette année, alors que Cannes était plein. Il faut donc essayer de séduire une partie de cette clientèle.

Des services partenaires sont envisagés pour la clientèle en général : une conciergerie gérée par une entreprise extérieure proposera : véhicule avec chauffeur, location de vélos, trottinettes etc...

L'échange se prolonge sur la difficulté dans le contexte actuel du marché de l'emploi de la restauration pour recruter des personnels. Ces derniers ont le choix de leur lieu de travail et demandent de ce fait de nombreux avantages.

Questions diverses sur la communication, interventions d'adhérents :

Un adhérent revient sur le mois d'août passé.

Les autres hôtels sont pleins et ne pourraient-ils pas nous envoyer des clients ?

Le directeur général répond que ce n'est pas la pratique sur Cannes et à ce jour nous ne faisons pas partie du réseau.

Il complète en précisant qu'avec l'ouverture aux clients extérieurs envisagée, nous pourrions capter des clients au moment du festival de Cannes ainsi que pour tous les autres événements du territoire qui sont nombreux.

Un adhérent : évoque la visibilité de notre association dans les différents ministères.

Le président et le directeur général répondent :

Nous avons de nombreuses conventions mais nous sommes en concurrence par rapport à leurs propres structures, comme par exemple celle de l'IGESA ayant 3 établissements autour de Cannes. Il faut mentionner que l'IGESA est subventionné par le ministère des armées et que nous, nous sommes en autofinancement. Notre service communication, MME DE SAINT GINIEZ a organisé une rencontre avec nos partenaires, 22 ou 23 partenaires invités, seulement 2 venus et 6 ayant répondu à notre invitation.

Il faut savoir que depuis un certain nombre d'années la diffusion et la communication en interne d'informations de prestataires extérieurs sont interdites dans les ministères, préfectures et commissariats.

Un échange s'engage sur la communication avec les partenaires des ministères.

L'ouverture aux extérieurs, au WINDSOR, permettra à des ayants droits d'avoir connaissance et accès à nos structures.

Le président, Jean Louis BOUILHOL, intervient avant la présentation du diaporama sur le projet de rénovation des chambres

L'idée de ce projet est de créer un lieu, avec une identité propre qui reste dans la mémoire des clients pour qu'ils deviennent des influenceurs.

Le directeur général présente une diapositive sur l'évolution de la structure avec les chiffres prévisionnels d'ouverture à l'extérieur.

L'expert-comptable Mr GIOVANI prend la parole :

Le principal changement sera fiscal. La taxe sur les salaires était déjà acquittée. Chaque vente fera l'objet d'une TVA collectée.

En contrepartie, une déduction de la TVA pour les achats et les travaux sera possible.

La TVA ne sera pas plus chère que la taxe payée sur les salaires actuellement.

Vous serez soumis à tous les impôts sur les sociétés si des bénéfices sont dégagés.

Question d'un adhérent :

Le travail comptable sera-t-il plus complexe ?

Réponse :

La seule différence : la TVA qui doit être déclarée régulièrement.

Illustration par le directeur général, J.C. SAEZ, qui présente le tableau déjà tenu pour le Bellevue à Châtel-Guyon.

L'expert-comptable, Mr GIOVANI, attire notre attention sur un Changement à venir. Dès Septembre 2026 les grosses sociétés devront envoyer leurs chiffres dans un format lisible par les ordinateurs. Ce sera identique pour les petites structures ultérieurement. Il faudra donc s'y préparer et s'équiper.

L'expert-comptable ayant terminé son intervention quitte la séance avec les remerciements du président, du directeur général et des adhérents présents.

Le directeur général présente les diapositives des travaux envisagés, en particuliers, les meubles choisis et les coloris des chambres. Documents accessibles pour tous sur le site de l'ADOSOM.

L'ensemble des questions ayant été traitées le président, Jean-Louis BOUILHOL, rappelle l'objectif de cette assemblée générale extraordinaire :

Valider par un vote les propositions de modifications des statuts de l'ADOSOM.

C'est prévu dans les statuts.

Il précise que ces modifications, accessibles à tous, peuvent être consultées sur le site de l'association.

Il propose, enfin, de passer aux votes en rappelant ceux à effectuer.

Les Votes à effectuer :

- Autorisation de l'ouverture de chambres au public extérieur.
- Validation de la grille tarifaire incluant la TVA.
- Réalisation des travaux de rénovation financés par emprunt bancaire.
- Pouvoir donné au président pour signer les actes nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Votes des pouvoirs :

	OUI	NON
OUVERTURE DES CHAMBRES AUX PUBLIC EXTERIEUR	65	1
VALIDATION DE LA GRILLE TARIFAIRE INCLUANT LA TVA	65	1
FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR UN EMPRUNT BANCAIRE	64	2
POUVOIR DONNÉ AU PRÉSIDENT POUR LA MISE EN PLACE DU PROJET	65	1

Présents :

27 votants

VOTE : unanimité des présents

Le projet est adopté et peut être mis en place.

L'ordre du jour est épuisé à 15H, Le Président, Jean Louis Bouilhol, remercie l'ensemble des membres de l'assemblée.

Le Secrétaire

Jean-Bernard GOUBERT

Mr GOUBERT J-BERNARD
SECRÉTAIRE
ADOSOM

Le Président

Jean-Louis BOUILHOL

BOUILHOL
JEAN-LOUIS
PRÉSIDENT DE L'ADOSOM
president@adosom.fr
www.adosom.fr

ANNEXE 1

Assemblée Générale Extraordinaire – Octobre 2025 Ouverture contrôlée du Windsor à Cannes à une clientèle extérieure

1. Contexte et objectif

Le Windsor est un bien précieux et un atout majeur de l'ADOSOM, un lieu apprécié par nos adhérents pour son emplacement, son cadre et son ambiance conviviale. Cependant depuis plusieurs années, nous observons une baisse progressive constante du nombre de nuitées réservées par nos membres.

Évolutions constatées :

- 2018 : **12 630** nuitées adhérents à **8 585** nuitées soit - 32%

Les causes sont multiples :

- Difficultés liées à l'âge ou à l'éloignement géographique pour certains.
- Problème de santé.
- Désistements de plus en plus fréquents, parfois de dernière minute,

Ces tendances persistantes fragilisent notre trésorerie par une perte de recettes et une pression sur notre trésorerie qui, à terme, menace la qualité de nos prestations et la pérennité de l'établissement.

Objectif du Conseil d'administration : trouver une solution réaliste pour maintenir le Windsor en bon état, améliorer les conditions de confort et préserver l'accès privilégié des adhérents à des tarifs préférentiels avantageux qui leur sont spécifiquement réservés

2. Constat financier et enjeux

- Baisse continue du nombre de nuitées réservées par les adhérents.
- Conséquence : recettes en diminution, trésorerie fragilisée.
- Risque : impossibilité de maintenir le niveau de service actuel ou nécessité de mesures plus lourdes à l'avenir.

Sans action maintenant, nous risquons de voir le Windsor se dégrader ou de devoir prendre des décisions plus drastiques.

3. Pour accompagner cette évolution, une organisation adaptée : La SAS

Conformément aux dispositions de l'article 13, et afin d'accompagner l'évolution de nos activités, **il a été décidé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2023 de constituer une Société par Actions Simplifiée (SAS) dédiée**. Cette structure a pour objet d'autoriser l'ouverture du Windsor à une clientèle extérieure, tout en préservant intégralement les droits et avantages attachés à la qualité d'adhérent. **La proposition ainsi formulée a été soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025 et adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.**

4. La solution que nous vous proposons :

Ouverture progressive à une clientèle extérieure de 9 chambres sur le total disponible, dans un premier temps.

Les adhérents disposeront de la possibilité de réserver ces chambres surclassées avec un surcoût modéré :

- **Nombre limité** : la majorité des chambres reste prioritairement réservée aux adhérents.
- **Mise à niveau de ces chambres** pour atteindre un standard hôtelier de qualité.
- **Tarifs extérieurs alignés sur le marché** Cannois pour hôtels équivalents (avec parc fermé, sécurisé, possibilité de stationner, étant plus une résidence qu'un simple hôtel de ville)
- **Formule B&B, Petit-déjeuner varié et de qualité**, également proposé aux adhérents, avec horaires élargis pour favoriser la demi-pension.

Souplesse prévue : en cas de forte demande extérieure, et si des chambres restaient libres dans les autres étages, nous pourrions exceptionnellement en proposer à la location à un tarif intermédiaire : plus avantageux que le tarif extérieur habituel mais toujours supérieur au tarif adhérent (exemple : adhérents 185 € / extérieurs 300 €).

Cette disposition permettrait d'augmenter le taux de remplissage, sans remettre en cause ni la priorité donnée aux adhérents, ni le caractère associatif du Windsor.

5. Impact TVA

Actuellement, nous sommes exonérés de TVA de 10% à Cannes. Avec l'ouverture au public extérieur, nous serons soumis à la TVA hôtellerie/restauration. Conséquence : **une légère augmentation tarifaire pour les adhérents.**

Compensation :

- Un petit-déjeuner plus qualitatif et attractif,
- Des horaires élargis,
- Une offre facilitant le choix de la demi-pension.

6. Les bénéfices pour les adhérents

1. Recettes supplémentaires permettant d'équilibrer la trésorerie et assurer l'entretien Windsor et l'entretien du site.
2. Amélioration directe des services (accueil, confort, restauration, qualité du petit-déjeuner).
3. Pérennité de notre maison commune à long terme.
4. Maintien de tarifs préférentiels pour les membres.
5. Priorité de réservation conservée.

7. Garanties pour les adhérents

- Les périodes traditionnellement occupées par nos membres resteront protégées.
- Les chambres réservées par nos adhérents seront maintenues.
- L'ouverture à l'extérieur ne réduira pas les droits des membres.
- **Un bilan financier et qualitatif sera présenté lors de la prochaine AGO.**

8. Plan de mise en œuvre

1. Rénovation des 9 chambres du 3^{ème} étage
2. Mise en place d'une grille tarifaire pour la clientèle extérieure.
3. Ouverture des réservations au public uniquement sur disponibilités après priorité aux adhérents.
4. Suivi financier régulier et présentation des résultats à l'AGO suivante.

9. Résolution à soumettre au vote

L'Assemblée Générale Extraordinaire de l'ADOSOM du lundi 20 octobre 2052 à 14h00 au Windsor autorise après présentation des données économiques et des enjeux de fréquentation autorise :

- **L'ouverture à la clientèle extérieure de 9 chambres du Windsor (avec souplesse en cas de forte demande et disponibilité d'autres chambres).**
- **Des tarifs alignés sur le marché, intégrant la TVA hôtellerie/restauration.**
- **L'amélioration de la qualité des prestations, au bénéfice direct des adhérents.**
- **La réalisation des travaux de rénovation financés par un emprunt auprès de nos banques habituelles avec choix de la meilleure proposition.**
- **Pouvoir donné au Président de signer tous actes et documents nécessaires à la mise en œuvre du projet et à l'emprunt y afférent.**

10. Conclusion

Le Windsor est plus qu'un lieu : c'est un héritage à protéger et à faire vivre. L'ouverture que nous vous proposons n'est pas un renoncement, mais un pas en avant pour renforcer son confort, garantir sa pérennité et préserver les droits de chacun. En votant POUR, vous choisissez de lui offrir un avenir solide et de continuer, ensemble, à écrire son histoire **au bénéfice de notre bien commun.**