

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: Résidence Windsor 16 Avenue Windsor 06400 Cannes

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE LE 20 JUIN 2025

P.V.

Membres du CA Présents :

Jean Louis BOUILHOL, , Albert VASSELIN, Jean-Bernard GOUBERT, Paule de SAINT-GINIEZ,
Jean Loup PHILIPPOT, Jean Charles FERRE, Eric CARBONNEL.

Membres du CA Absent excusé et représenté :

Jacky DUPERCHE : pouvoir donné à Jean-Louis BOUILHOL.

Florence KERNEIS : pouvoir donné à Albert VASSELIN

Didier BARBEAU : pouvoir donné à Jean Louis BOUILHOL

Adhérents présents : 15 adhérents

Pouvoirs :

PRESIDENT	44
LE TRÉSORIER	5
MR FERRÉ	2
NUL	2
TOTAL	53

Le Président Jean Louis Bouihol ouvre la séance à 14H30 en présence de Mr GIOVANNI
Expert-comptable.

Le mot d'accueil du président

Chères adhérentes, chers adhérents, chers amis,

Je suis heureux de vous accueillir aujourd'hui pour cette Assemblée Générale 2024 de l'ADODOM. Certes, nous ne sommes pas très nombreux dans cette salle, et les rangs clairsemés... Mais ne vous y trompez pas : derrière chaque siège vide se cache un pouvoir, et derrière chaque pouvoir, un adhérent attentif qui nous a confié sa voix. C'est dire si nous sommes, en réalité, bien entourés !

Cette assemblée, même en format réduit, n'en demeure pas moins un temps fort. Un moment pour faire le point, prendre du recul, et réaffirmer ensemble notre engagement envers les femmes et les hommes de l'ADOSOM.

Ce que nous portons ici, avec modestie mais conviction, a du sens qui fait de notre association un trait d'union entre les générations et les parcours de vie.

Merci à chacun d'entre vous d'être là, en présence ou en pensée. Il se dit souvent : « Il vaut mieux peu, mais bien ! » Et aujourd'hui, nous avons les deux.
Belle assemblée générale à tous.

Après ce mot d'introduction, le président, Jean Louis BOUILHOL, évoque le quorum.
377 adhérents sont à jour de cotisation. Le quorum nécessite 10% du total des adhérents à jour de cotisation, il est donc atteint avec 51 pouvoirs effectifs. Notre assemblée peut donc siéger et délibérer.

Il rappelle rapidement l'ordre du jour :

- **Mot d'accueil du président**
- **Approbation du PV 2023**
- **Présentation et approbation du rapport moral 2024**
- **Présentation et approbation des rapports comptable et d'activité de l'exploitation 2024**
- **Point comptable des activités de l'exploitation 2024 par le trésorier et le directeur général**
- **Présentation du rapport financier de l'année 2024 (par l'expert-comptable)**
- **Votes des différents rapports**
- **Questions diverses**

1)Approbation des PV des l'assemblées générales 2023

1.1) ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Le Président évoque le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire 2023, il demande s'il y a des remarques ou des questions et le soumet au vote de l'assemblée.

VOTE : unanimité

1.2) ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Le Président évoque le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire 2023, il demande s'il y a des remarques ou des questions et le soumet au vote de l'assemblée.

VOTE : unanimité

2)Présentation du rapport moral 2024

Le Président fait lecture du document disponible sur le site internet de l'ADOSOM <https://www.adosom.fr/images/fichiers/ag/rapport-moral-annee-2024-version-2.pdf> qui reprend les points suivants :

- Un cap clair : préserver le patrimoine, préparer l'avenir avec lucidité, créativité, enthousiasme
- Conjoncture : baisse de la fréquentation (- 14% des pensions complètes, hausse de 20% des charges alimentaires)
- SAS Bellevue : pari audacieux avec un taux d'emprunt de l'acquisition bas de 0,25% et un chiffre d'affaire en hausse en 2024.

- Une clientèle en baisse : des retraités fidèles qui vieillissent, des groupes de moins en moins nombreux suite à la conjoncture économique.
- Se réinventer pour durer sans nous dénaturer. Un projet de B et B (nuit et petit déjeuner) à étudier sérieusement pour le mettre en place au Windsor.
- Tous acteurs, chacun doit parler de l'ADOSOM autour de soi
- Notre association, un bien commun à partager ensemble.

Approbation du rapport moral

VOTE : unanimité

Un membre adhérent de l'assemblée demande si l'investissement pour l'acquisition du Bellevue est sur 10ans.

Le président répond oui.

3) Présentation et approbation des rapports comptable et d'activité de l'exploitation 2024

3.1) Introduction

Le Président, Jean Louis BOUILHOL souhaite faire une introduction avant la présentation des rapports financiers.

Les résultats de l'année 2024 sont contrastés, vous le verrez lors de la présentation qui va suivre. Nous devons nous interroger et mettre en place des actions pour améliorer le chiffre d'affaire de nos deux maisons en particulier le Windsor.

Nous avons de gros atouts avec un site protégé et arboré unique, une ambiance familiale et conviviale. Cependant nous constatons une baisse régulière des pensions complètes depuis plusieurs années. Le chiffre d'affaire réalisé par les groupes est en baisse et des désistements de dernière minute sont de plus en plus nombreux, ceci est lié au vieillissement de nos adhérents.

Les conventions signées avec des partenaires n'ont pas permis de remonter la pente. Il est donc urgent de trouver des solutions pour augmenter le chiffre d'affaire de nos structures.

Une des solutions serait de mettre en place, au Windsor, du B et B (nuit et petit déjeuner) ouvert à tous, ce qui permettrait de préserver l'esprit de la maison et sa sérénité tout en faisant croître le chiffre d'affaire de l'ADOSOM. Ce sujet sera à nouveau évoqué plus en détail dans la suite de notre présentation des résultats de l'année 2024.

D'autres pistes comme : proposer des séjours à thème, créer un club des amis du Windsor, communiquer autrement, utiliser des témoignages des usagers, promouvoir l'esprit de la maison. D'autres pistes encore sont à envisager et vous pouvez, vous aussi adhérents, nous apporter vos réflexions pour la construction de ce futur commun pour la survie de notre belle association.

Nos établissements doivent être des lieux de rencontres et d'échanges mais pas uniquement des lieux de vacances.

Si rien ne change nous serons amené à vendre les bâtiments, extrême limite bien sûr.

Actuellement la situation financière est claire et nous avons encore des possibilités d'agir.

Il est urgent de le faire et de mettre en place des actions pour faire perdurer l'ADOSOM.

3.2) Présentation générale

Le président Jean-Louis BOUILHOL passe la parole au directeur général, Jean-Claude SAEZ, pour la présentation des résultats financiers de l'année 2024. Il présente ce bilan chiffré des deux structures en s'appuyant sur un diaporama simplifié accessible par le lien suivant : <https://www.adosom.fr/images/fichiers/ag/resultats-comptable-exploitations-2024.pdf>

Un commentaire préliminaire :

- l'évolution du nombre des nuitées est de la baisse.
- la comparaison des tarifs appliqués à l'ADOSOM avec ceux des autres lieux de séjour du territoire met en évidence un écart significatif qui est un élément de nos difficultés de recettes.

Le résultat global de notre association reste positif grâce aux investissements. Une grande vigilance doit être portée sur les dépenses, les salaires et autres, pour que le bilan général ne devienne pas déficitaire.

Commentaires par établissement

Le Windsor

Le nombre de nuitées est en baisse pour 2024 avec 8585 réalisées ce qui correspond en chiffre à ceux réalisés en 2021 (environ), année de reprise post COVID (8499). La baisse est de 2141 nuitées entre 2023 et 2024.

Le chiffre d'affaire réalisé en 2024 est de 884 024,62€, ce qui est supérieur à celui de 2021 qui était de 666 468,96€ pour un nombre de nuitées équivalent. Par contre il est en baisse de 83 431,66€ par rapport à 2023 soit -10,94%.

Les dépenses se sont élevées à 848 411,55€ en 2024.

Ce qui nous amène à un résultat positif de 41 473,07€ (35 613,07€+ 5860€)

Les causes de la baisse des nuitées : annulations de dernière minute pour des raisons de santé, décès, effectif des adhérents en chute. Nous perdons 2 adhérents pour 1 remplacement, soit 50% d'adhérent en moins.

Nous développons les partenariats mais notre développement en nombre d'adhérents ne suit pas...

Cette baisse ne peut être imputée aux tarifs qui sont très inférieurs à ceux pratiqués par les autres professionnels du secteur.

Le Bellevue

Une année 2024 en progression grâce à la création de la SAS, progression qui reste inférieure à notre objectif. La SAS nous a permis d'accueillir des clients extérieurs avec une plus-value aussi bien au restaurant qu'à l'hôtel mais avec moins de nuitées.

2182 nuitées réalisées en 2024 contre 2486 en 2023 soit 304 nuitées en moins, ce qui représente une baisse de -13,93%.

Notre chiffre d'affaires en 2024 est de 198 044.72 € ttc contre 160 016.95 € ttc en 2023, c'est donc une hausse de 38 027.77€ soit + 23.76% .

Nos dépenses ont été de 165 237.97€ ht (hors prêt et investissements en matériels)

Nos recettes réalisées sont de 179 297.73€ ht

Soit un résultat de 14 059.76€ ht.

Ce résultat reste négatif au vu des objectifs fixés pour 2024 même si ce montant est en hausse par rapport à 2023.

Le site Booking.com a été activé et s'avère efficace pour les réservations. En décembre, sans

Booking, le chiffre d'affaire en restauration et hôtel aurait été bien plus faible. Depuis le mois de janvier nous enregistrons une progression régulière sur 3 mois. Actuellement le chiffre d'affaire est réalisé à 79% par des extérieurs à l'association et 21% par les adhérents. Les réservations progressent bien. Le site AIRBNB a aussi été activé, une seule réservation à ce jour.

Le chiffre d'affaire augmente sur le Bellevue sachant que les tarifs des repas pour les extérieurs sont supérieurs à ceux appliqués aux adhérents.

Un travail va être poursuivi pour améliorer la visibilité du Bellevue sur internet.

Conclusions suite à ce bilan 2023

Question d'un adhérent : est-ce que l'on peut ouvrir la réservation par BOOKING et autres plateformes numériques pour les réservations au Windsor ?

Réponse du Président : on ne peut pas actuellement car nous n'appliquons pas de TVA et l'accès au Windsor est réservé aux adhérents ou ayant droit conformément aux statuts de l'association ADOSOM. Nous allons faire la proposition pour 2026 d'ouvrir à tous pour nuit et petit déjeuner de façon à augmenter le chiffre d'affaire.

Une étude des coût de mise en place va être rapidement engagées.

4) Présentation du rapport financier de l'année 2024 (par l'expert-comptable)

Le directeur général Jean-Claude SAEZ ayant terminé sa présentation, le président Jean-Louis BOUILHOL passe la parole à Mr GIOVANNI Expert-Comptable.

Il commence son intervention en précisant que pour le Bellevue la comptabilité est réalisée en Hors taxe et non toutes taxes comprises puisque la SAS est soumise à la TVA. Ce qui peut faire varier les chiffres présentés.

Le Bellevue est en progression de 50% de chiffre d'affaire, environ, en comparaison avec l'année précédente. Si cette progression est maintenue dans les années qui suivent, l'objectif de récupérer de la trésorerie du Bellevue vers le Windsor sera atteint.

Le bilan global est actuellement négatif sur les deux structures mais pour le Bellevue il faut noter que c'est le loyer de remboursement du prêt d'acquisition qui le met en négatif.

Les marges réalisées entre achats et ventes aux clients étaient de 82% en 2023 et de 80% pour 2024 au Windsor. Pour le Bellevue c'est actuellement insuffisant avec 61% de marge seulement. Si on tient compte de l'inflation le Taux de marge global n'est pas si mal

Les Résultats des trois dernières années sont proches avec 280000€, 280000€, 290000€. Si on ne prend pas la subvention obtenue en compte, le résultat global est stable avec le même montant de perte.

La dotation aux amortissements est en augmentation sur les 3 dernières années : 243000€, 253000€, 260000€, l'exploitation des établissements en elle-même s'améliore et progresse. Il est à noter que les résultats sont similaires avec une augmentation du résultat du Bellevue, ce qui est positif, et dû à l'ouverture vers l'extérieur avec la mise en place de la SAS. La solution, évoquée par le président, Jean Louis BOUILHOL, d'ouvrir est donc intéressante à étendre au Windsor pour augmenter son chiffre d'affaire.

Il est aussi à noter que les groupes représentent une part significative du chiffre d'affaire. Une question d'un membre de l'assemblée : ne peut-on pas augmenter le nombre de groupes pour améliorer le résultat ?

Le directeur général, Jean Claude SAEZ, répond que le chiffre d'affaire des groupes est déjà en baisse compte tenu du contexte global. Nos groupes actuels ont tendance à réduire leurs effectifs pour limiter les frais.

Jean Claude SAEZ poursuit en questionnant l'expert-comptable, Mr GIOVANNI.

Que pensez-vous d'une ouverture en B et B au Windsor dès 2026 ?

Mr GIOVANNI répond : ce qui manque au Windsor ce sont des recettes. Il faut augmenter les chiffres d'une manière ou d'une autre pour améliorer les résultats. C'est donc possible, il suffit de déclarer aux services fiscaux la date d'ouverture choisie pour accueillir des clients non adhérents. Ce sera la date de départ de l'assujettissement à la T.V.A de l'ensemble de la structure du Windsor sachant que le Bellevue y est déjà soumis.

Mr GIOVANNI poursuit, vous évoquiez précédemment 1500 nuitées possibles sur un mois. Avez-vous fait un estimatif du nombre de nuitées possibles en B et B sur votre période d'ouverture totale d'environ 9 mois par an, en déduisant celles occupées par vos adhérents ?

L'échange se poursuit sur l'ouverture du Windsor au B et B pour une dizaine de chambres. Le président et le directeur général, précisent le projet. Il s'agit d'ouvrir une dizaine de chambres du 3^{ème} étage au B et B. Des travaux seraient réalisés pour améliorer la décoration et les équipements de ces chambres. Le but étant de pouvoir les louer à un prix suffisamment élevé, en conformité, avec les prix qui se pratiquent dans les autres hôtels de Cannes. Nous avons des atouts pour cela, le parc arboré, le calme et le parking possible pour les véhicules. Il faudra bien sûr améliorer les prestations du petit déjeuner, recruter du personnel pour un accueil permanent et être réactif aux plateformes de réservation numériques (Booking, Airbnb...).

Dans ce projet l'adhérent reste prioritaire dans les réservations et bénéficiera de toutes les améliorations de prestations et services misent en place pour ce projet. C'est un plus pour l'adhérent. Il faut maintenant faire un bilan complet chiffré des frais à engager pour mettre en place ce projet au plus vite.

Une question est posée aux adhérents : que pensez-vous de l'ouverture du Windsor en B et B à tous ?

Question de la salle : Faut-il ouvrir une SAS comme au Bellevue ?

Mr GIOVANNI, expert-comptable, répond non.

L'association restera association avec ses statuts propres et elle appartient à tous. La forme juridique de l'association peut donc rester identique.

Après cette réponse, la salle, oralement, se dit majoritairement pour cette ouverture en B et B vers l'extérieur car cette solution permettrait d'améliorer sans aucun doute les résultats et aussi de ne pas changer l'atmosphère convivial et agréable de la maison.

Jean-Claude SAEZ, directeur général, intervient et évoque les améliorations qui ont été apportées aux adhérents par le fonctionnement mis en place au Bellevue.

Il est à noter et il faut insister que l'adhérent reste prioritaire dans ce projet de B et B.

Un complément de service sera apporté aux adhérents, sans aucun doute, par la mise en place de ce projet.

Le président, Jean Louis BOUILHOL, intervient et précise que si ce projet n'aboutit pas il

faudra augmenter les tarifs de manière significative ce qui pénalisera davantage l'adhérent, avec un risque d'une baisse significative du nombre de nuitées.

Si le chiffre d'affaire augmente, comme il est prévu, nous pourrons dégager de l'argent pour améliorer l'ensemble des prestations, le cadre d'accueil de nos adhérents et clients.

Une question d'un membre de l'assemblée : Est-ce qu'il y a des périodes plus favorables pour ouvrir le Windsor sur l'extérieur ?

La réponse est non, il faut le faire au plus vite pour une amélioration rapide de nos résultats.

Le président, Jean-Louis Bouilhol, reprend la parole, nous ne sommes pas là pour rêver, il faut travailler sur ce projet pour ouvrir en mars, avril, 2026. L'échéance est posée. Compte tenu de la situation financière, il nous faut agir vite, c'est notre responsabilité. On nous reprocherait de ne pas le faire pour sauver la maison. Et nous devons passer à l'action avant qu'il ne soit trop tard. Donc, nous le ferons.

Après quelques échanges avec la salle, il est décidé de proposer une résolution au vote de l'assemblée des adhérents.

Vote de la résolution

Le président, Jean Louis BOUILHOL, soumet au vote une résolution pour ouvrir le Windsor en formule B et B (nuit et petit déjeuner) à tous publics dès que possible.

VOTE : unanimité

Après ce vote, un échange s'engage sur la baisse du nombre d'adhérents.

Une question d'un adhérent : Est-ce que les anciens adhérents sont contactés chaque année pour renouveler leurs adhésions.

Le directeur général, Jean Claude SAEZ, et le trésorier, Albert VASSELIN, répondent qu'ils sont tous contactés.

Le trésorier Albert VASSELIN précise que nous sommes actuellement 377 adhérents à jour de cotisation.

5) Questions diverses

Le président, Jean Louis BOUILHOL, demande à l'assemblée s'il y a d'autres questions. Aucune question de la salle.

Conclusion

Il reprend la parole et évoque les propos d'un ancien président qui avait dit en 2017, dans 4 ans, après moi, ce sera fini pour l'ADOSOM.

On peut constater que nous sommes encore là plusieurs années après et que nous allons nous battre, le conseil d'administration en tête, pour faire durer cette association au profit de nos adhérents.

Merci aux membres du Conseil d'Administration d'être toujours présents à mes côtés, pour sa disponibilité, pour son engagement sans faille pour notre association.

Le président, Jean Louis BOUILHOL, a ensuite remercié chaque membre du bureau sur un ton humoristique apprécié de tous sans oublier notre directeur général, Jean Claude SAEZ, qu'il a qualifié de « couteau Suisse » de l'ADOSOM.

L'ordre du jour étant épuisé, le président, Jean Louis BOUILHOL, a remercié l'ensemble de l'assemblée pour sa présence et pour sa participation active.

La séance est clôturée à 16H20

Le Secrétaire

Jean-Bernard GOUBERT



Le Président

Jean-Louis BOUILHOL

