

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

Siege social: Residence Windsor 16 Avenue Windsor 06400 Cannes

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2025 CANNES LE 26 JUIN 2026

P.V.

Membres du CA Présents :

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

Membres du CA Absent excusé et représenté :

Didier BARBEAU : pouvoir donné à Paule de SAINT-GINIEZ

Adhérents présents : 15 adhérents Adhérents à jour : 271 soit 36%

Pouvoirs :

PRESIDENT	14
LE TRÉSORIER	11
MR FERRE	2
Mme de SAINT GINIEZ	71
TOTAL	98

Le mot d'accueil du président

Le Président, Jean Louis BOUILHOL, ouvre la séance à 15H00 en présence de Mr GIOVANNI Expert-comptable.

Il remercie chacun des membres d'être présent et pour son dernier conseil d'administration en tant que président, puis, fait la lecture d'un texte qui rend hommage à son épouse, Madeleine, qui l'accompagne dans tous ses engagements.

Il précise qu'il ne connaît pas « le juste milieu dans ses engagements divers ».

Hommage à mon épouse « Madeleine »

Avant de présenter ce rapport moral, je souhaite remercier une personne qui n'apparaît dans aucun organigramme, ne siège dans aucun conseil d'administration, mais sans laquelle beaucoup de mes engagements auraient été bien plus difficiles à assumer. Je veux parler de Madeleine, « Mad » pour moi épouse discrète, pour ne pas dire en retrait.

Depuis de nombreuses années, tu accompagnes avec une patience remarquable mes multiples engagements associatifs, leurs réunions interminables, leurs déplacements imprévus de dernière minute, des coups de téléphone qui arrivent toujours au moment où l'on s'apprête à passer à table, et de toutes ces heures que la vie associative a l'étrange talent de prélever discrètement sur le temps familial, avec parfois quelques longs soupirs quand même, dont l'expérience m'a appris qu'ils étaient souvent plus éloquents qu'un long discours.

Tu m'as toujours laissé libre de m'investir dans les causes qui me tenaient à cœur, avec une sagesse et une bienveillance qui forcent l'admiration.

Il faut dire combien tu sais que je ne connais guère le juste milieu. Certains collectionnent les timbres ; moi, j'ai longtemps collectionné les réunions et les conseils d'administration.

Au fil du temps, j'ai appris que le bénévolat n'enrichit pas le portefeuille, mais qu'il remplit les souvenirs, les amitiés et le cœur. J'ai aussi découvert qu'un bénévole ne s'engage jamais seul : c'est souvent toute la famille qui participe à l'aventure sans avoir signé le moindre bulletin d'adhésion.

Tu as toujours accepté cela avec humour, compréhension et philosophie, même lorsque tu estimais, non sans raison, qu'un peu moins de réunions et un peu plus de temps partagé auraient constitué une excellente orientation stratégique.

Je veux donc t'adresser aujourd'hui toute ma gratitude, toute mon affection et mes plus chaleureux et sincères remerciements pour ton soutien discret mais essentiel qui a rendu possibles tant de choses.

Et puisque l'humour nous a toujours accompagnés, je conclurai ainsi : après six années de présidence de l'ADOSOM, je quitte mes fonctions avec le sentiment du devoir accompli.

Madeleine tu vas enfin pouvoir vérifier une hypothèse que tu formules depuis longtemps : un président retraité de ses responsabilités associatives est-il capable de rester plus de quarante-huit heures consécutives à la maison ?

À ce jour, l'expérience est toujours en cours de validation scientifique...

Il rappelle ensuite, rapidement, l'ordre du jour :

- **Mot d'accueil du président**
- **Approbation du PV 2024**
- **Présentation et approbation du rapport moral 2025**
- **Présentation et approbation des rapports comptable et d'activité de l'exploitation 2025**
- **Point comptable des activités de l'exploitation 2025 par le trésorier et le directeur général**
- **Présentation du rapport financier de l'année 2025 (par l'expert-comptable)**
- **Votes des différents rapports**
- **Questions diverses**

1) Approbation des PV des assemblées générales 2024

1.1) ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Le Président évoque le procès-verbal de l'assemblée générale 2024, 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 2025

Le Président fait lecture du document disponible sur le site internet de l'ADOSOM

<https://adosom.fr/images/fichiers/ag/rapport-moral-2026.pdf>

qui reprend les points suivants : (*texte complet sur le site par le lien ci-dessus*)

- La présidence associative : savoir passer le relais tout en gardant contact.

- Après 6 ans un inventaire : la crise sanitaire avec ses conséquences, nous avons su tout de même avancer, résister et au final l'ADOSOM est toujours là.

Nous avons même construit avec J.C. SAEZ et ses équipes pendant la période complexe alors que bien d'autres n'ont pas survécus.

- Rappel d'une identité forte de notre association qu'il faut protéger avec son cadre, son atmosphère, ses rencontres authentiques et sincères.

- Le BELLEVUE a permis de diversifier l'ADOSOM.

L'acquisition par un prêt au taux de 0,25%, des subventions exceptionnelles ont été obtenues. Les

difficultés, malheureusement sont venues modifier notre projet. La Vente qui s'impose est une preuve de lucidité.

Il faut l'audace d'entreprendre pour ne pas laisser les événements gagner.

- Une vocation sociale et réaffirmée avec des tarifs abordables pour ses adhérents.

Le Maintien des tarifs est assumé par notre CA.

- L'ouverture a une clientèle extérieure mise en place, a permis de maintenir la pension complète à des prix maîtrisés qui permettent d'assurer la solidarité qu'il faut savoir préserver. C'est un choix bénéfique qui nous projette dans l'avenir.

Il faut agir et ne pas subir.

Les adhérents sont toujours au cœur de notre développement.

- Des difficultés : des adhérents (es) vieillissant (es), une évolution des choix touristiques pour les plus jeunes. Il ne faut pas d'immobilisme.

- Remerciement : flatterie et reconnaissance.

Remercier le CA aux horizons divers. Une richesse diverse et collective. Des décisions collectives avec la recherche de l'intérêt général dans la bonne humeur et l'humour.

Si notre association peut résister c'est grâce à la qualité des membres du CA.

Merci tout particulier à Jean Claude SAEZ, notre directeur général, pour son service à l'ADOSOM. Son engagement est complet. Il ne manque jamais d'idées. Ma mission a aussi été de freiner ses idées. Échanges parfois tendus qui sont la preuve d'une lutte pour l'intérêt général.

Merci à l'expert-comptable : Mr GIOVANNI

Merci aux partenaires, merci aux adhérents.

Je pars serein avec des équipes solides même si les difficultés peuvent survenir.

Merci à toutes et à tous. Et que vive longtemps l'ADOSOM.

Approbation du rapport moral

VOTE : unanimité

3) Présentation et approbation des rapports comptable et d'activité de l'exploitation 2025

Le président, Jean Louis BOUILHOL passe la parole à Jean Claude SAEZ directeur général.

3.1) Rapport d'activités 3.1.1) POINT SUR LE WINDSOR

3.1.1.1) Aménagement des chambres du 3^{ème} étage du Windsor

Les Devis établis par les entreprises étaient trop élevés. La demande de prêt devait être différée compte tenu du taux d'endettement actuel de notre association.

L'aménagement réalisé par Jean Claude SAEZ, directeur général, à moindre coût, est très positif et a permis d'accueillir les premiers clients rapidement.

Le directeur général, Jean Claude SAEZ, fait lecture du diaporama.

Le 20/10/2025 a été validé l'ouverture du Windsor vers une clientèle extérieure afin d'apporter une manne financière complémentaire à l'ADOSOM car nous étions en baisse d'adhérents fréquentant le WINDSOR.

- Adhérents en 2024 : **473 sur un fichier de 3170 inscrits**
- Adhérents en 2025 : **435 sur un fichier de 3170 inscrits**
- **Le nombre de nuitées en 2024 : 8588**
- **Le nombre de nuitées en 2025 : 7644 soit une baisse de -944 nuitées**

La décision d'ouverture validée par le CA étant prise il fallait entreprendre les travaux, car nous ne pouvions pas recevoir dans les conditions actuelles, des clients extérieurs qui sont en attente de prestations supérieures à celles proposées à nos adhérents.
Les devis pour l'aménagement des chambres et mobilier et travaux avoisinent les 200 000€. Somme que nous n'avions pas en réserve et que la banque à ce jour ne veut pas nous prêter.

Le directeur général fait lecture de son diaporama :

En novembre 2025 je me suis dit que nous pouvions faire 2 chambres types, sur les 9, en négociant les travaux minimums (peintures, tapisseries, électricité...) et l'achat du mobilier en direct avec un choix personnel mais « classe » (tables, chaises, fauteuils, télévisions à grand écran, déco ,...) et cela afin de faire une surprise au Président pour les fêtes de fin d'années.

La surprise a été agréable et la proposition de faire les autres chambres fut validée.

Nous avons à la fermeture de la résidence, en janvier, attaqué les travaux sachant que l'ensemble des chambres avaient les plafonds à faire en Placoplatre BA 13 avec la peinture.

Le montant des dépenses pour réaliser les travaux a été le suivant : 17462,56€ au total soit 3492,51€ par chambre rénovée. (*Détails en annexe 1*)

Le président Jean Louis BOUILHOL reprend la parole.

L'image des chambres rénovées est plus « classe ».

Les aménagements réalisés ont été bien appréciés par les premiers clients qui ont déposés des commentaires positifs.

3.1.1.2) *Projet d'aménagement des chambres Est/Ouest/Nord*

Le président, Jean-Louis BOUILHOL, présente le projet de rénovation des autres chambres.

18 chambres sont à rénover : peinture pour toutes et certaines salles de bain à refaire complètement ou partiellement.

Les devis pour réaliser l'ensemble des travaux ont été demandés. On attend le deuxième devis qui devrait être moins élevé. Il faut prévoir environ 244 000TTC de coût total.

Le président, Jean-Louis BOUILHOL, précise que la subvention serait de 30% sur la peinture et les travaux des chambres clients et de 60% sur les chambres réservées aux personnels.

Le taux global de subvention devrait être de 45% en moyenne sur l'ensemble du projet de rénovation. On aurait 5 ans pour réaliser les travaux après la validation de la demande de subvention.

Dès 2026 / 2027 on devrait avoir le feu vert de la banque car un prêt va arriver à échéance.

3.1.1.3) *Demande de subvention FEDER et PACA*

Il faut faire assez rapidement la demande de subvention à la région PACA. La rédaction du dossier nécessite l'utilisation d'un vocabulaire adapté pour répondre aux attentes de la région.

Un devis par chambre sera à établir par domaine d'intervention : électricité, peinture, plomberie.

Peu d'achat de meubles à envisager.

Le plafond des dépenses maximum de la subvention devrait être atteint.

Le conseil d'administration a validé le projet et la demande de subvention à la région PACA. Rénovation des chambres Nord, Est, Ouest, Sud.

3.1.1.4) *Classement 3**

Le président rappelle que la demande a été faite et que le Windsor a été validé.

Jean Claude SAEZ, directeur général, détaille et complète :

Au 06 avril 2026 le Windsor était classé 1*, classement insuffisant pour attirer une clientèle dite de classe moyenne car les recherches d'hôtel pour cette clientèle sont au minimum un 2* ou 3*.

Le classement 3* devrait ouvrir à une demande de réservations plus importante qu'à ce jour, les demandes actuelles ont été réalisées car il y avait des salons organisés sur Cannes et que l'ensemble des établissements hôteliers étaient complets, d'où une demande forte sur cette période, puis plus rien ou très peu.

Au 06/04/2026 le chiffre d'affaires des clients extérieurs est de : **23 190,04€ soit 15,64% du chiffre d'affaires.**

Le chiffre d'affaires global au 06/04/2026 est de 148 257,60€

Il faut signaler que cet apport n'a pas pénalisé les réservations des adhérents ni des groupes présents chaque année sur les mêmes périodes, sachant que cette année au MIPIM les demandes de nos ayants droits avaient baissé suite aux élections municipales.

En conclusion : cet apport, des clients extérieurs, a plus ou moins équilibré le chiffre d'affaire du MIPIM 2026 avec quand même une baisse de -4141,83€ entre 2025 et 2026. Cette perte aurait pu être plus importante sans les extérieurs qui ont représenté 16 404,60€ de chiffre d'affaires supplémentaire. Le chiffre d'affaires du MIPIM 2026, sans les extérieurs, aurait été de : 34 822,96€ au lieu des 55 369,39€ de 2025.

Remarque : Le MIPIM est une manifestation qui rapporte plus car beaucoup d'hôtellerie.

Pour 2027 la clientèle extérieure prévue à ce jour : 20252,02 € réservation avec Booking.

La validation des 3 étoiles devrait nous permettre d'améliorer encore le chiffre d'affaires des extérieurs.

Pour le classement nous avons dû apporter des modifications et des améliorations, notre classement aurait pu être validé pour un 4* bas de gamme, nous avons donc choisi le classement 3* ++ apportant un confort supérieur pour des personnes recherchant un 4* au cas où les 4* dans la région soient complets.

Le 3^{ème} étage rénové, d'après l'expert valideur, pourrait amener vers une labellisation « Pallas ».

Un point financier après le classement sera réalisé en fin de mois pour informer le président et le trésorier principal des effets sur le chiffre d'affaires.

L'Office de tourisme attend la validation écrite pour nous référencer en 3 étoiles dans toutes ses publications.

3.1.2) LE POINT SUR LA CLIENTELE EXTERIEURE – la formule B & B et petit déjeuner

Il est souligné que l'ouverture rapide vers l'extérieur est positive pour le chiffre d'affaires.

Le président Jean Louis BOUIHOL prend la parole et souligne que depuis le début de sa présidence tout a été et est fait pour maintenir le WINDSOR et notre association l'ADOSOM avec l'engagement de Jean Claude SAEZ et de son équipe. Des évolutions positives ont été réalisées même si la situation actuelle est difficile.

Approbation du rapport d'activités : Adopté à l'unanimité

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

Le président répond oui.

3.2) Présentation des rapports comptables

Le directeur général poursuit son intervention en présentant les résultats chiffrés en s'appuyant sur un diaporama : le lien suivant vous permettra de voir le détail.

<https://adosom.fr/images/fichiers/ag/comptabilite-2026-simplifiee.pdf>

Quelques commentaires :

La situation du Bellevue est ce qu'elle est avec la décision du CA d'engager la vente de l'établissement. Il faut cependant noter que l'ouverture aux extérieurs sur ce même établissement est gagnante. C'est ce qui est visible sur le diaporama, c'est de bon augure pour le Windsor.

335 adhésions en 2025 (– 38 par rapport à 2024)
Nous constatons une baisse continue des adhésions.

4) Présentation du rapport financier de l'année 2025 (par l'expert-comptable)

Mr GIOVANNI, expert-comptable de l'association, prend la parole.

Il précise que la présentation réalisée précédemment par le directeur général a été faite avec une approche trésorerie et non de crédits et de débits comme celle qu'il pratique.

Il rappelle que l'Association ADOSOM détient une société fille qui exploite Le Bellevue à Châtel-Guyon. Pour ce qui est du WINDSOR, je rejoins les chiffres de Mr SAEZ avec 10 000 euros d'écart de bénéfice sur cet établissement.

Une très grosse perte est à noter, due à 2 éléments majeurs :

- l'amortissement des biens immobiliers, cette usure de l'immeuble est de 266 000€.
- Une dernière ligne les loyers que nous devons demander à la société Bellevue et comme nous n'avons pas de recette sur Le Bellevue, nous ne récupérerons jamais cette somme.

Ces éléments viennent créer une perte comptable. Si la SAS était dans l'association ça ne serait pas une perte.

L'ADOSOM rembourse des emprunts jusqu'en 2032. L'acquisition des murs du Bellevue pour environ 90 000€ que l'on pioche dans la trésorerie de l'association.

L'établissement de Châtel-Guyon est une perte car la fréquentation est en dessous de la normale.

Il est à noter que la majorité des payants sont des extérieurs et non des adhérents, ces derniers n'amènent pas ce qui était prévu. Les adhérents ne sont pas au rendez-vous.

Si je retranche les petits travaux qui ont été réalisés au Bellevue, ça compense un peu la perte.

La solution : augmenter les recettes, s'en séparer, faire entrer des recettes supplémentaires par les adhérents.

Jean Claude SAEZ intervient et précise la situation actuelle des recettes : 10000€ par mois environ sur 6 premiers soit 64000€, les groupes 234000€, ouverture aux extérieurs 134000€ soit 27% du CA avec moins de frais. 391,10€ est le prix de vente moyen à la nuitée, 140€ seulement pour les adhérents, 782,21€ est le prix de vente actuel des chambres rénovées pour les extérieurs.

Au total : 200 nuitées en moins réalisées et davantage de chiffres d'affaire réalisés avec moins de nuitées.

Nous avons un Prévisionnel de 80 000€ de déjà réservé pour les mois à venir.

La décision d'ouverture aux clients extérieurs est positive pour l'association.

Une question se pose, quel est l'intérêt de l'association ADOSOM s'il ne reste plus d'adhérents à terme ?

Une question de la salle : Ne faudrait-il pas questionner l'administration fiscale sur le fait que l'association est fiscalisée maintenant ?

Mr Giovanni répond : Elle paye la TVA et peut être assujettie à l'impôt sur les sociétés. Pour l'administration fiscale il n'y a pas de distinction. Une association est fiscalisée ou pas, pas de solution intermédiaire. Pour ce qui est de l'impôt sur les sociétés ça ne me préoccupe pas. Un bilan d'ouverture doit être fait dans la première année.

Une expertise des murs a été réalisée pour définir la valeur immobilière.

Les bilans passés seront effacés. Les murs ont été donnés à l'association, objet de dons.

La taxe sur les salaires elle ne sera plus à reverser.

Il y a un décalage entre le reversement de la TVA et des investissements à pouvoir engager.

Si l'ouverture aux clients extérieurs fonctionne bien, la récupération de TVA devrait permettre des investissements.

D'une manière ou d'une autre il faut avoir davantage d'adhérents.

C'est un moyen d'agir pour protéger ce lieu.

Le directeur général, Jean Claude SAEZ intervient pour préciser qu'un expert judiciaire a été nommé pour

estimer le bâtiment.

Par exemple si on définit un bien de 100 000 € avant la fiscalisation, c'est-à-dire mise en place de la TVA, ce bien s'il est vendu, une taxe sera appliquée sur la valeur supplémentaire au 100 000€ au moment de la vente.

En imaginant un scénario catastrophe et qu'il faille vendre le bien, l'association a deux ans pour utiliser les fonds de la revente.

Mr GIOVANNI, expert-comptable, quitte la séance. Il est remercié chaleureusement par le président Jean-Louis BOUILHOL qui a beaucoup apprécié de travailler avec lui en tant que président.

Questions sur bilan d'activité :

Une question de la salle : Cadre juridique et l'esprit de l'association sont menacés. On constate un effritement de la base des adhérents, ne faut-il pas faire une revue des partenariats ?

Réponse : Le président, Jean Louis BOUILHOL, rappelle que maintenant chaque partenaire n'a qu'une semaine gratuite.

Bon nombre ne jouent le jeu et nous envoie trop peu de personnes. L'information circule mal.

Nous les avons tous invités à une rencontre et seul 3 se sont déplacés. IL faut revoir ce problème-là effectivement.

On constate aussi que les membres de ces associations sont âgés.

Il faut maintenir les efforts de rénovation de l'établissement pour aller plus loin.

En exemple, une association partenaire n'a jamais envoyé des clients et demande sa semaine gratuite, nous avons refusé.

Un autre point, des activités ne sont pas en place actuellement pour les enfants et ce serait bien d'y remédier.

Nous devons donc faire davantage de chiffre d'affaire pour poursuivre les rénovations et développer des projets.

Jean Claude SAEZ, directeur général, intervient et évoque l'entreprise SUEZ à qui l'on a demandé de décaler la semaine de présence au Windsor l'an prochain pour pouvoir bénéficier à plein de la manifestation organisée par les « Lyons » qui est très rentables pour nous. Ils ont accepté.

Je profite de ce sujet pour vous présenter mon collaborateur, Charles, qui travaille à mes coté depuis quelques mois et dont l'aide est très précieuse sur ces dossiers et plus globalement sur la gestion de la maison.

Il continue son intervention avec le rappel de l'engagement des travaux des chambres.

La rénovation de 9 chambres pour un cout de seulement 3465€ par chambre grâce à mon implication et celle de mon équipe. Les chambres ont été nommées « Les plumes d'or ».

La description des rénovations effectuées et présentation de ces chambres est effectuée par la présentation d'un diaporama. Ces images sont disponibles sur le site de l'association.

Il est à noter qu'il y a de très bon retour sur les nouvelles chambres.

Dans la poursuite de son propos il évoque des évolutions à envisager pour augmenter la clientèle et donc le chiffre d'affaire.

Que faire pour attirer la clientèle ? Une piscine, une salle de conférence ?

On remarque que cela existe dans tous les hôtels à l'étranger.

On n'a jamais fait et pourquoi pas ?

Il y a bien sûr des contraintes liées au bâtiment existant, au parc et aux classements « remarquable » qui leur sont appliqués.

Le parc est classé et le bâtiment aussi....

La piscine est un projet ambitieux qui demandera un travail préalable avec les services de l'urbanisme avant de s'engager avec un architecte pour définir le projet.

Un adhérent demande si un projet de rénovation énergétique est envisagé.

Le président répond que l'on y pense et l'on fait les choses au fur et à mesure en fonction de notre trésorerie et des priorités.

Le directeur général complète en évoquant la rénovation du parquet qui devient urgente pour la sécurité des personnels et des clients.

Il y a aussi des matériels qui doivent être remplacés, comme les vitrines réfrigérées pour maintenir une qualité de service et de conservation correcte des plats.

Le président reprend la parole et précise que l'on avance sans bruit et efficacement.

le directeur général complète : la gestion est tenue serrée. Pour exemple la consommation d'électricité sur différents points comme les lampadaires extérieurs qui sont maintenant solaires etc..

Il faut améliorer la trésorerie, c'est impératif.

Les échanges continuent sur toutes les difficultés d'entretien et sur ce qui est fait.

Vote pour l'approbation des rapports comptables : adopté à l'unanimité

5) Questions diverses

Le président, Jean Louis BOUILHOL, demande à l'assemblée s'il y a d'autres questions.

Aucune question de la salle.

6) Élections

Huit candidats et 5 postes à pourvoir.

Candidats :

Mr Jean-Bernard GOUBERT, Mr Jacky DUPERCHE, Mr Jean-Charles FERRE, Mr Didier BARBEAU, Mr Philippe GIRAUD, MME Mireille LACOMBE, Mme Juliette DUBROUILLET, Mr YOUSEFI
Démissionnaire : Mr GLERAND

**Élus : Mr Goubert, Mr Duperche, Mr Ferre, Mr Giraud,
Mr Barbeau : 1 vote contre, 1 abstention**

Le président est satisfait que les anciens soient réélus pour la suite des projets engagés.

Une question d'un adhérent concernant la vente du BELLEVUE. Doit-elle être validée par l'assemblée générale ?

Le président répond : Non elle ne nécessite pas de vote de l'AG mais uniquement celui du CA.

Mr VASSELIN, trésorier, demande : Est-il possible d'attribuer des nuitées aux pompiers de Paris qui sont intervenus sur Notre Dame ?

Le président, Jean Louis BOUILHOL : Non pour le moment. Il faudra que la convention soit signée avec les pompiers de Paris pour attribuer cette compensation.

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 16H

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



PV AG ORDIN

2025