

# 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 16 JUIN 2023

### 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, Jacky DUPERCHE,

#### **Membres du CA Absents excusés et représentés :**

Georges COLOMER, Jean-Pierre GLERAND, Didier BARBEAU

Adhérents présents : 32 adhérents

Pouvoirs :

PRESIDENT	98
VICE-PRESIDENT	0
LE TRÉSORIER	5
SECRETARE	2
DE ST GINIEZ	4
MR FERRÉ	1
DUPERCHE	2
CHAUVELIER JACQUES	1
NUL	2
TOTAL	115

Le Président Jean Louis Bouihol ouvre la séance à 15H00 en présence de Mr Giovanni Expert-comptable.

Il rappelle rapidement l'ordre du jour :

- **Approbation du PV 2021**
- **Présentation et approbation du rapport moral 2022**
- **Présentation et approbation des rapports comptable et d'activité de l'exploitation 2022**
- **Présentation du rapport financier de l'année 2022 (par l'expert-comptable)**
- **Informations diverses**
- **Questions diverses**

## **1) Approbation du PV de l'assemblée 2021**

Le Président évoque le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire 2021, 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 2022**

Le Président fait lecture du document disponible sur le site internet de l'ADOSOM qui reprend les points suivants :

- 2022 année d'investissements et de placements.
- Recrutement du personnel Windsor et Bellevue
- Les nuitées 2022 en baisse
- Les Travaux des salles de bain Sud du Windsor
- La centrale de réservation
- Nos partenaires

LE WINDSOR : JEAN-MOULIN :9.56%  
ANMONM :7.67%  
AMOPA :6.00%

LE BELLEVUE : ANMONM : 13.88%  
JEAN-MOULIN :12.96%  
AMOPA :11.55%

RÉSULTAT POUR L'ENSEMBLE : JEAN MOULIN 22.52%  
ANMONM 21.55%  
AMOPA 17.55%

**Approbation du rapport moral**

**VOTE : unanimité**

## **3) Rapport financier**

Le Président, Jean Louis Bouihol, donne la parole à Jean Claude Saez, Directeur général.

### **I) Présentation générale**

Jean Claude Saez Directeur général présente ce bilan pour les deux structures.

On peut dire que l'année 2022 a été très difficile aussi bien pour le Windsor que pour le Bellevue au niveau :

**a) Du remplissage** : des groupes n'ont pas renouvelé leurs réservations après le COVID, des annulations liées à la santé, des grèves répétées, des augmentations des prix de transport...

#### **b) Du recrutement des personnels**

Tous les professionnels du secteur sont touchés. Un retour du COVID faisait peur mais personne n'avait envisagé cette pénurie de personnel.

**LE WINDSOR** : les piliers de l'équipe ont été renouvelés, par contre des difficultés persistent pour recruter les personnels complémentaires pour la forte période de juin, juillet, août,

septembre. Anaïs a su gérer les personnels et assurer le bon fonctionnement de la structure. Le directeur général la félicite pour le travail accompli.

**LE BELLEVUE** : un recrutement encore plus difficile avec le handicap de ne pas avoir d'équipe de base. Aucune candidature, aucun candidat, de nombreux rendez-vous non honorés. Jean Claude Saez rappelle l'épisode où il a dû prendre en charge la cuisine suite au départ de Max, le cuisinier du Windsor, détaché sur le Bellevue afin de faire l'ouverture et l'inauguration. Il rappelle aussi qu'il a formé Sabrina au ménage et à l'accueil et là encore une déception, elle est partie cette année (2023) vers d'autres horizons en CDI.

Nous espérons que l'année 2023 sera plus sereine et stable avec un objectif de 4 personnes minimum complété par des renforts en fonction des besoins.

Un grand merci à Kamel qui a assuré la cuisine et le gardiennage dans cette structure.

#### **c) Renouvellement des matériels.**

Il a fallu renouveler des équipements au Bellevue ce qui a nécessité des investissements. Des remplacements et des réparations ont dû aussi être engagés sur le WINDSOR.

Le Directeur général enchaîne par la présentation chiffrée des résultats que vous pouvez retrouver en détail sur le site de l'association.

## **II) Bilan chiffré des structures**

### **1) Fréquentation**

#### **LE WINDSOR**

10452 nuitées réalisées en 2022, en dessous de 2019 avec 11522 nuitées.

Un manque de 1100 nuitées ce qui représente environ 93000€ de chiffre d'affaire non réalisé.

#### **LE BELLEVUE**

2310 nuitées en 7 mois. Les recettes ne couvrent pas les dépenses. Il faut noter que certaines dépenses à hauteur de **17682,89€** sont dues à l'**achat de matériels** (frigo, congélateurs, machine à café, plan de travail réfrigéré, lave-vaisselle...) qui soi-disant fonctionnaient d'après la vendeuse (la venderesse) et sont donc considérés comme de l'investissement mettant le résultat final **en positif**. Ceci donne des perspectives positives pour la suite de l'exploitation du Bellevue.

Le démarrage tardif de la structure en 2022 explique cette situation, l'année 2023 commence nettement mieux avec une augmentation des réalisations et des réservations.

Une grande majorité des adhérents ayant séjourné en 2022 au Bellevue satisfaits reviennent.

La communication pour les offres de séjour, aussi bien pour le Windsor que pour le Bellevue, a commencé en novembre.

**La nouvelle offre proposée** aux anciens combattants, OPEX, à un tarif spécial pour une cure en septembre fonctionne bien, 13 chambres réservées à ce jour. A noter aussi, des rencontres qui ont eu lieu avec les policiers, CRS et autres. Ils ont découvert la maison et nous ont sollicités pour les concours de la police scientifique.

## **2) Augmentation du prix de revient de l'alimentation**

### **AU WINDSOR**

Nous avons dû supporter un coût unitaire de la journée passant de 9,31 € en 2021 à 10,05€ en 2022, **soit une augmentation de 0,74 € pour 10452 nuitées soit 7734,48€.**

### **AU BELLEVUE**

Le coût journée a été de **14,09€ soit 4,78€ de plus qu'au Windsor**. Ceci s'explique par le faible nombre de nuitées réalisées et le manque de repas groupes et séminaires comme au Windsor.

## **3) La centrale de réservation**

Cette initiative s'avère très efficace et permet de dégager les 2 sites de l'accueil téléphonique et donc de ne pas perturber le service. Un autre point à souligner 62 000.00€ d'acompte ont pu être réalisés ce qui est bon pour notre trésorerie de roulement. La nouvelle procédure de réservation avec encaissement des arrhes et versement du solde lors du séjour a été bien perçue par les adhérents.

### **4) Présentation des chiffres (page 5 et 6)**

Les résultats finaux doivent être confirmés par le comptable qui a déjà précisé que ces éléments **étaient très proches de ses premières études.**

Les chiffres sur l'ensemble des deux exploitations (Fiche 1 page 5) amènent à un résultat de - **21449,72€** en déduisant le stock. Compte tenu des achats de matériels considérés comme investissement, le résultat devient positif avec **9914,75€.**

Le suivi comptable du siège (Fiche 2 page 5) en intégrant les dépenses de prêts, notaire, etc... fait apparaître un résultat négatif de **-88839,09€**. Mais il faudra réintégrer les amortissements que sont les travaux, les placements (achat du Bellevue), les achats des matériels et le résultat final sera positif.

La synthèse des comptes de l'ADOSOM (Fiche 3 page 6) fait donc apparaître un résultat positif de **+ 172390,33€.**

Quelques chiffres de l'exploitation 2022 (Fiche 4 page 6) pour information. Il faut préciser que l'évolution des coûts de l'énergie, de l'eau, de l'alimentation sur un multiple minimum de 3 va certainement impacter le budget prévisionnel de 2023.

Le dernier tableau (Fiche 1 page 7) met en évidence l'évolution des coûts de la viabilisation eau, gaz, électricité depuis 2018 pour le Windsor. Une remarque : le faible coût de l'eau est dû à une panne du compteur dans les années antérieures.

**FICHE 1****LES CHIFFRES SUR L'ENSEMBLE DES 2 EXPLOITATIONS****Le WINDSOR**

❖ Les ventes : 892 464.64 €  
 ❖ Les dépenses : 909 951.68 €  
 Les stocks : 8204.88€ (a déduire)

**Le BELLEVUE**

❖ Les ventes : 130 758.93 €  
 ❖ Les dépenses : 146 174.75€  
 Les stocks : 3278.26€ (à déduire)

Certains achats en dotation sont dans les dépenses et sont des investissements (frigos, congélateurs, linges,...)

**TOTAL VENTES : 1 023 223.57 €****TOTAL DÉPENSES: 1 056 126.43€**

**TOTAL STOCK:**  
**11483.14€**

**RÉSULTAT POUR 2022**

-21 449.72€ STOCK DÉDUIT

**TOTAL ACHAT MAT**  
**31 364.47€**

**(21 449.72€ - 31 364.47€ = + 9914.75€)**

**Conclusion : Le manque de nuitées se fait ressentir sur le résultat final**

**FICHE 2****SUIVI COMPTABLE DU SIEGE 2022****LES DEPENSES**

- Les prêts (achat Bellevue, voiture, travaux)
- Frais de notaire
- Achats matériels
- Avance trésorerie
- Factures gros (travaux mobiliers)

**347 285.69€****LES RECETTES**

- Les Cotisations
- Remboursements prêts (achat Bellevue, travaux, voiture)
- Subventions
- Intérêts de placements

**258 846.60€****RÉSULTAT****-88 839.09****LE RÉSULTAT TOTAL**

Dans les dépenses, il faudra déduire : placement (achat du Bellevue) + (travaux) + (frais notaire) + (achats matériels) qui sont des investissements qui passeront aussi en amortissement donc les résultats seront en positif

FICHE 3

## Synthèse de l'ensemble des comptes de l'ADOSOM

### LES DEPENSES

1 403 412.12€

### LES RECETTES

1 312 070.17€

### PLACEMENT FONCIER A DÉDUIRE DES DÉPENSES (PRÊT IMMOBILIER/TRAVAUX/NOTAIRE)

82 403.62€ +100 000.00€+83 000.26 € -1671.60€ (intérêt)  
TOTAL : 263 732.28€

1 403 412.12€ -263 732.28€ = 1 139 679.84€

Soit un résultat positif de :

Recettes-dépenses = + 172 390.33€

L'ensemble des chiffres  
doit être confirmé par  
l'expert-comptable

FICHE 4

## QUELQUES CHIFFRES DE L'EXPLOITATION 2022

Budget GLOBAL 2022 : 1 192 102.00€

Engagé : 1 064 815.79

soit 89% du budget consommé

Ventes globales : 1 023 223.57€

Dépenses globales : 1 064 815.79€

Les salaires chargés : 598 800.00€

Coût alimentaire journée global:

Prix de revient journée global :83.44€

Prix de vente journée global :80.18€

Résultat journée : -3.26€

Nombre de nuitées budgétées : 15000

Nombre de nuitée réalisées :12762

Coût du bureau (location, élec., gaz, alarme, ....) :19809.51€ soit : 1.55€ par nuitée


Pour information le budget global de  
fonctionnement 2023 doit être équivalent à celui  
de 2022 il ne prend pas en compte les hausses à  
venir dans l'énergie et l'alimentaire.

## FICHE 1

## LES ENERGIES

WINDSOR	2018	2019	2020	2021	2022
EAU	2046,8	3430,04	2322,54	6034,73	8972,99
Électricité	21518,29	21707,83	21557,47	20044,37	21341,09
Gaz	10967,2	7081,59	7432,99	7751,37	9553,89
TOTAL	34532,29	32219,46	31313,00	33830,47	39867,97

Hausse généralisée



## BELLEVUE

Eau

attente de la facture

Electricité et Gaz

7263,48€

## 4) Présentation du rapport financier de l'année 2022 (par l'expert-comptable)

Jean Claude Saez, Directeur général, passe la parole à Mr Giovanni expert-comptable pour la synthèse des comptes financiers.

Mr Giovanni expert-comptable commente les résultats :

Comme chaque année le déficit comptable est chronique est important car on prend en compte les immobilisations c'est-à-dire ce qui va rester dans l'association. L'association ne paie pas de loyer mais la valorisation des immeubles qui représente une somme importante, engendre ce déficit. Ce qui est important c'est le résultat théorique quand on ne prend pas en compte cet amortissement.

Le résultat pour l'ensemble des deux établissements est légèrement déficitaire pour l'année 2022 de -290 000.00€ avec 243 000.00€ de dotation aux amortissements.

Les résultats du Bellevue sont légèrement déficitaires en corrélation avec ce qui a été évoqué par Mr Saez, une fréquentation et une marge insuffisante en sont la cause.

La Marge du Bellevue devrait être au moins de 70%, chiffre qui est pris pour référence dans des établissements d'hôtellerie en général. Pour le Windsor la marge est de plus de 80% ce qui est correct, la meilleure fréquentation explique cette différence.

La marge est là pour financer complètement les frais de gestion et d'entretien de l'entité. Pour résumer, actuellement sur le Bellevue le résultat n'est pas bon ni en valeur ni en volume de chiffre d'affaires.

N'étant pas assuré que le Bellevue se remplisse uniquement avec des adhérents, la solution que vous envisagez de créer une structure juridique fiscalisée est intéressante.

Mr Giovanni termine son intervention et Mr Le Président demande s'il y a des questions.

Un membre de l'assemblée demande :

Est-ce qu'il y a une haute et une morte saison pour le Bellevue ?

Le directeur général J.C. Saez répond : « on ouvre du début avril jusqu'au 11 novembre, toutes les structures touristiques (Vulcania, maison de la pierre, les thermes...) sont fermées sur le secteur pendant 5 mois.

De plus, l'établissement n'est pas conçu pour une ouverture en hiver, le coût du chauffage serait trop important. Il faut aussi dire que d'une manière générale Châtel-Guyon est déserté sur cette période par les touristes et les curistes, Il est donc impossible d'ouvrir davantage la structure sauf pour une restauration ».

La soirée du réveillon du jour de l'an va y être organisée pour la première fois en partenariat avec le casino de Châtel-Guyon, la salle du Bellevue étant petite pour ce genre de manifestation (sous réserve que le casino n'entame pas les travaux qui sont prévus depuis déjà 3 ans).

Le président soumet au vote le bilan financier

**VOTE : unanimité**

## **5) INFORMATIONS DIVERSES**

### **Projet à l'étude**

Le Président Jean Louis Bouihol évoque les projets en réflexion suite à des échanges avec des adhérents.

Plusieurs adhérents ont demandé s'il était possible d'avoir une structure, avec la possibilité de longs séjours. Il est évoqué des séjours, pour se remettre, par exemple, d'une opération médicale ou des séjours, pour des personnes plus âgées qui souhaitent avoir un temps d'accueil plus long entre 3 et 6 mois.

Le directeur général, Jean Claude Saez évoque la situation d'une personne qui souhaitait rester plus de 3 semaines... voire plus, au Windsor, suite à des difficultés médicales (après opération) mais nous n'avons pas pu répondre favorablement à cette demande faute de place.

Il s'agit en aucun cas de créer une structure médicalisée, type EHPAD, mais une maison d'accueil comme le WINDSOR, réservée à nos anciens, en retraite, ayant une autonomie afin qu'ils puissent être accompagnés et pris en charge dans leurs besoins.

Il faudrait un établissement avec une capacité de 20 à 30 chambres, dans un parc, avec une cuisine, une salle de détente, une salle de sport, télévision, jeux.

Nous trouverions un médecin, des infirmières extérieures qui pourraient intervenir sur demande individuelle de la personne.

Une enquête sera faite auprès de nos adhérents afin de savoir si une structure comme celle-ci pourrait les intéresser, pour eux-mêmes, ou pour un proche, sachant que beaucoup d'adhérents recherchent des structures de ce type et ont du mal à en trouver car les tarifs sont explosifs.

**Nous adapterions au plus près le tarif mensuel afin de porter assistance à nos anciens comme il est indiqué dans nos statuts.**



Dans l'échange qui s'établit avec la salle, un adhérent intervient pour évoquer les difficultés rencontrées par une association du même type que la nôtre **qui a créé un** EHPAD. Elle a dû vendre une autre maison pour faire face aux exigences réglementaires, matérielles, de l'ARS et des services sociaux. Il tenait à nous mettre en garde et à bien cadrer le projet envisagé.

Le Président, Jean Louis Bouihol et le Directeur général Jean Claude Saez précisent bien qu'il **ne s'agit pas d'aller sur une structure de type EHPAD**, lorsque les personnes seront en trop grandes difficultés médicales, elles devront trouver une autre structure pour les accueillir.

Ils rappellent que ce projet est au stade de la réflexion et qu'aucune démarche n'est encore engagée, **mais la demande émanant de nos anciens, nous devons être à l'écoute sous réserve, une fois de plus, de faisabilité du projet.**

**En conclusion**, le Président fait remarquer que l'ensemble des adhérents présents approuve cette idée et la valide par cette assemblée générale. Un accord est donc donné pour que le conseil d'administration puisse explorer davantage les pistes pour une concrétisation ou pas.

## **6) Questions diverses**

### ***Les jeunes à l'ADOSOM***

Un adhérent demande : pourquoi ne pas rechercher des solutions pour accueillir davantage nos enfants et petits-enfants ?

Le Directeur général répond : effectivement nous avons peu de jeunes et de très jeunes, même si quelques familles viennent avec leurs enfants et petits-enfants. Nous avons créé des animations l'été dans le jardin, mais il faut reconnaître que malgré nos efforts, le résultat n'est pas là.

Il faut dire que le mélange des anciens et des enfants qui bougent et font du bruit n'est pas simple !

La construction d'une piscine a été évoquée par certains mais là encore, les attentes des uns et des autres, sont différentes. En plus, une piscine n'est matériellement pas envisageable à ce jour compte tenu des restrictions d'eau et aussi des coûts engendrés par l'entretien d'une telle structure.

A noter, on voit de jeunes couples avec des enfants venir une année, ne plus revenir plusieurs années consécutives et à nouveau effectuer des séjours. Le lieu est donc attractif pour certains et les tarifs sont au rendez-vous.

Il faut reconnaître que les campings ont actuellement plus de succès avec les activités qui y sont proposées aux jeunes.

Par contre, en ce qui concerne le renouvellement de la clientèle, nous sommes à 40% par an de nouveaux adhérents. Ce qui est encourageant.

Il est à noter aussi que certains adhérents ne venaient plus à Cannes depuis des années et ont renoué avec le Bellevue qui est plus près de leur résidence principale (Paris).

### **Le parrainage**

Un adhérent évoque la notion des parrainages pour les enfants des membres de l'association. Le directeur général répond : la situation est à étudier au cas par cas. Il y a de grandes possibilités en fonction du statut de l'adhérent principal. Rentre directement comme ayant droit les membres des Fonctions Publiques de l'État (FPE), Territoriale (FPT), Hospitalière (FPH).

Si l'adhérent est membre de l'ADOSOM, par une convention de partenariat ou parrainé, il ne peut pas parrainer, mais nous restons toujours à l'écoute de la demande et apportons en général une réponse favorable, après que celle-ci ait été validée par le président ou la vice-présidente.

Un adhérent demande si nous avons un recensement des âges des adhérents pour voir l'évolution des tranches d'âge fréquentant les établissements de l'ADOSOM (étude du vieillissement).

Le directeur général dit qu'il n'est pas en mesure d'établir cette statistique actuellement par manque de temps mais nous pourrions voir cela en 2024.

### **Réfection de l'avenue Windsor**

Le Président évoque le mauvais état de l'accès de l'avenue Windsor à la résidence.

Une réunion s'est tenue à la résidence Windsor avec M. MIGOULE, directeur de cabinet du maire de Cannes le vendredi 4/11 à 11h30.

Plusieurs sujets ont été évoqués dont celui de cette chaussée fortement dégradée. Le président a proposé à M. MIGOULE que la mairie soit initiatrice d'une réunion avec les copropriétaires concernés par ce tronçon de voirie actuellement privé. Le directeur de cabinet avait donné son accord de principe. Nous n'avons pas eu de retour en ce sens.

Le coût semble raisonnable pour le Windsor si les autres propriétaires s'engagent eux aussi. Une fois rénovée, cette portion de chaussée pourrait alors être transférée à la ville de Cannes et l'intégrer dans le réseau voirie privée communale si accord de l'ensemble des propriétaires riverains.

L'ordre du jour étant épuisé, Le Président remercie l'ensemble des participants présents à l'assemblée générale. La séance est levée à 16H25

**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