



Présentation

Rapport de gestion 2023
- LE DOMAINE DES MONÉDIÈRES -

Vacancéole

01.

A) Compte rendu 2023 :

1. Les données commerciales
2. Le mix client 23 vs 22
3. Partenariats locaux et Développement du territoire
4. Perspectives commerciales 24 (à date)

B) Qualité :

1. Les avis sur internet
2. Les taux de satisfaction par critère

C) Technique :

1. Liste des prestataires
2. Problèmes techniques rencontrés
3. Investissements en cours

D) Ressources Humaines :

1. Evènements marquants 2023
2. Données chiffrées 2023

02.

Présentation des analyses :

1. Compte de résultat 2023
2. Bilan 2023
3. Focus : Parties communes

Vacancéole

01.

A) Compte rendu 2023 :

1. Les données commerciales
2. Le mix client 23 vs 22
3. Partenariat locaux et Développement du territoire
4. Perspectives commerciales 24 (à date)

B) Qualité :

1. Les avis sur internet
2. Les taux de satisfaction par critère

C) Technique :

1. Liste des prestataires
2. Problèmes techniques rencontrés
3. Investissements en cours

D) Ressources Humaines :

1. Evènements marquants 2023
2. Données chiffrées 2023

02.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
019-241900133-20240311-DEL-2024-020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/03/2024
Publication : 14/03/2024

Vacancéole

A) 1.

Les données commerciales

(octobre 2022 – septembre 2023)

Bilan 2023 :

	Volume d'affaires hébergement	Taux d'occupation	Prix Moyen
Octobre	41 244 €	54%	56 €
Novembre	41 954 €	31%	40 €
Décembre	33 340 €	37%	54 €
Janvier	20 555 €	28%	33 €
Février	37 622 €	54%	37 €
Mars	28 817 €	39%	35 €
Avril	67 366 €	68%	61 €
Mai	73 628 €	56%	66 €
Juin	64 430 €	50%	71 €
Juillet	227 146 €	76%	119 €
Août	234 496 €	85%	142 €
Septembre	75 327 €	53%	71 €
TOTAL	945 924 €	53%	66 €

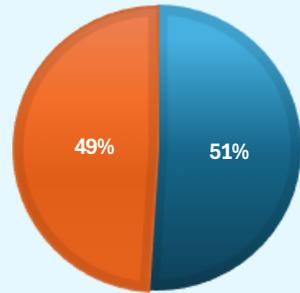
- Le Volume d’Affaires hébergement est de 945,9K€ atteint grâce à un prix moyen de 66€ et un taux d’occupation de 53%.
- Le taux d’occupation (TO) est en moyenne de 80% sur l’été avec des prix moyens supérieurs à 115€.
- La moyenne saison a un TO oscillant entre 50% (Septembre) et 56% (mai). Juin est le mois de moyenne saison avec le meilleur prix moyen (71€).

A) 2.

Compte Rendu commercial Mix client

SEGMENTATION DIRECT / INDIRECT

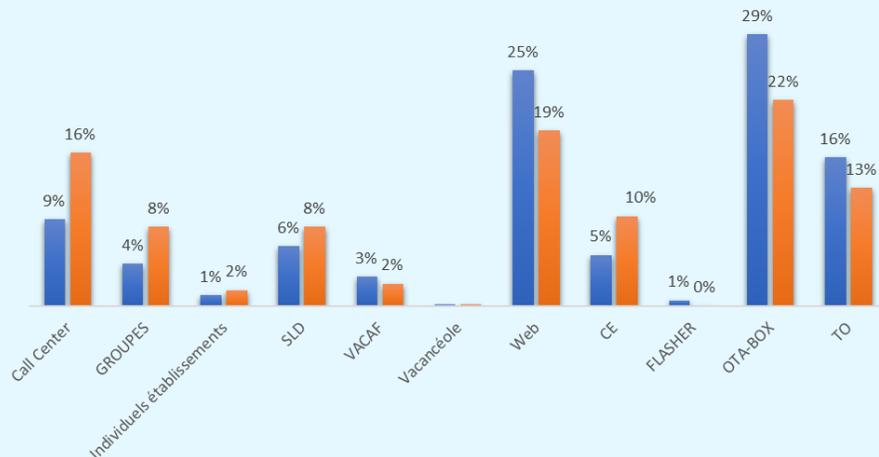
■ Ventes Indirectes ■ Ventes Directes



Les ventes directes représentent 49% du volume de la résidence. Le segment, boosté par le call et le Web, est en ligne par rapport à 2022.

EVOLUTION DU MIX CLIENT 2022-2023

■ 2023 ■ 2022



Les OTA (Online Travel Agency) sont le segment avec la plus forte progression et sont le premier apporteur d'affaires (29%).

Le Web (25%) et les Tours Opérateurs (16%) complètent le podium.

Lexique :

SLD : Séjour Longue Durée

Web : Ventes générées via le site internet Vacanceole.com

VACAF : Clientèle bénéficiant d'aides aux vacances Familiales de la CAF

CE : Comité d'Entreprise

Flasher : ventes exclusives qui garantissent un prix « imbattable » pendant une courte durée (10 jours maxi)

OTA : Agence de voyage en ligne (Booking, Expedia...)

BOX : Smartbox, Wonderbox

A) 3.

Partenariats locaux & Développement du territoire

Valorisation des découvertes du territoire auprès des vacanciers. Distribution des guides et programmes touristiques.

Office de tourisme Ventadour Egletons Monédières.

Office de tourisme de Tulle.

Convention avec le groupement forestier, propriétaire de l'étang de Meyrignac.

Maintien des activités nautique, pédalo, canoë, paddle.

Reprise de l'activité pêche suite à la dissolution de l'Amicale des pêcheurs.

Mise en avant des Stations Sports Nature : Vézère Monédières et Pays de Tulle.

Encadrement des activités proposées lors des séjours groupes.

Soutien au comité des fêtes de Meyrignac l'Eglise.

Engagement sur la mobilité écologique, association, ZIGZAGUEZ en Corrèze.

Découverte du territoire en véhicules électriques Twizy.

A) 4.

Perspectives 2024 vs 2023 à date Du 01/10/2023 au 30/09/2024

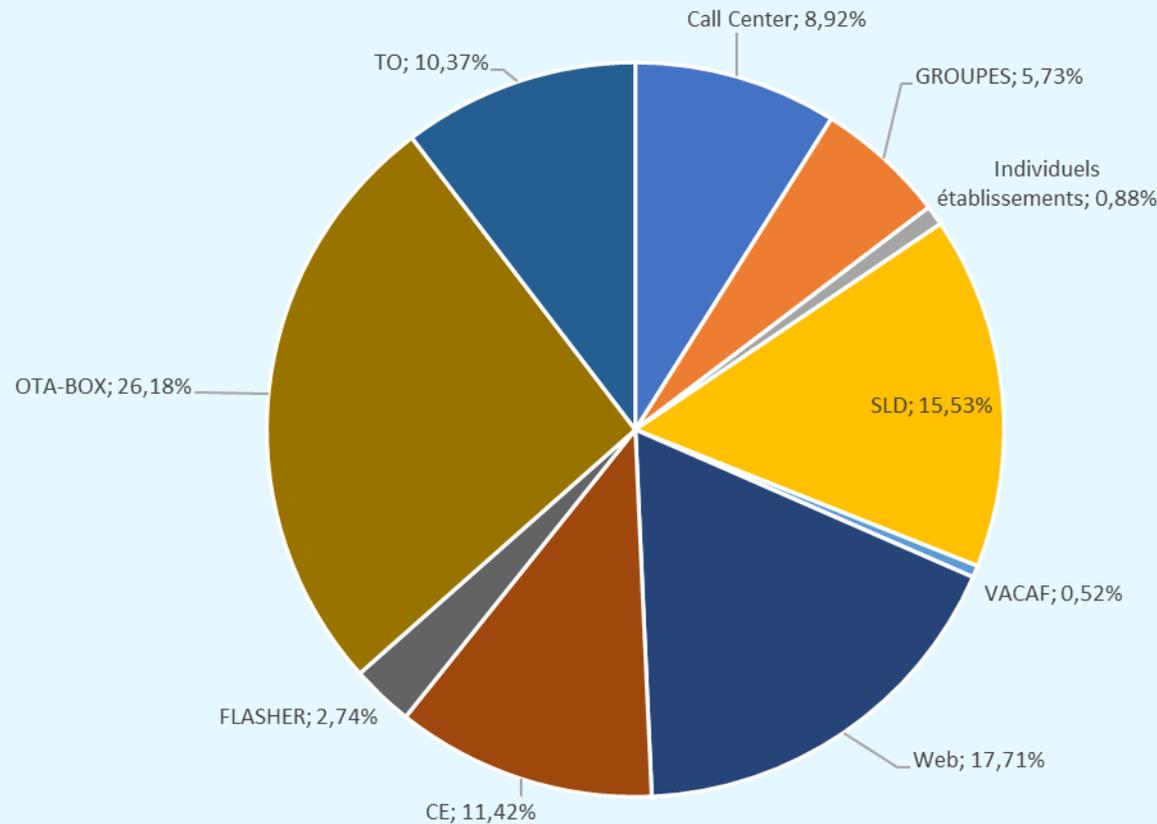
	2024 vs 2023 à date								
	Volume d'affaires			Taux d'occupation			Prix moyen		
	N	N-1	VAR	N	N-1	VAR	N	N-1	VAR
Octobre	60 k€	58 k€	4%	46,7%	54,0%	-7pts	53 €	44 €	21%
Novembre	12 k€	21 k€	-44%	17,0%	30,9%	-14pts	37 €	36 €	3%
Décembre	24 k€	33 k€	-29%	26,9%	34,8%	-8pts	46 €	48 €	-4%
Janvier	31 k€	29 k€	5%	28,3%	31,6%	-3pts	46 €	38 €	23%
Février	22 k€	26 k€	-17%	34,5%	41,7%	-7pts	34 €	32 €	6%
Mars	13 k€	11 k€	16%	21,5%	22,1%	-1pts	30 €	25 €	20%
Avril	19 k€	27 k€	-29%	20,9%	26,2%	-5pts	37 €	41 €	-11%
Mai	15 k€	24 k€	-39%	15,3%	27,1%	-12pts	49 €	45 €	8%
Juin	18 k€	18 k€	1%	19,1%	19,9%	-1pts	48 €	46 €	6%
Juillet	32 k€	24 k€	35%	12,3%	9,2%	3pts	108 €	107 €	0%
Août	24 k€	24 k€	0%	9,1%	9,2%	0pts	133 €	133 €	0%
Septembre	6 k€	4 k€	32%	6,0%	4,1%	2pts	48 €	53 €	-10%
TOTAL	274 k€	299 k€	-8%	21,48%	25,89%	-4pts	55,71 €	54,07 €	3%

- Le premier trimestre 2024 performe moins qu'en 2023 sur la même période. Les conditions météorologiques ont eu un impact fort sur les vacances de la Toussaint et sur novembre/décembre.
- Les réservations des vacances de Noël ont été correctement remplies.
- Les vacances de février s'annoncent correctes, comme l'inter vacances de Mars.
- Les mois d'avril et de mai ont du retard, rien d'alarmant sachant que les ponts sont très bien placés cette année. Les prix du marché ont donc augmenté, entraînant un ralentissement des réservations en amont. De plus, des groupes étaient placés l'an dernier qui n'ont pas été reconduit cette année.
- Les vacances d'été s'annoncent bonnes, avec une avance d'occupation.

A) 4.

Perspectives 2024 vs 2023 à date Du 01/10/2023 au 30/09/2024

Mix Client Exercice 2023-2024



Les ventes directes représentent 49% du volume de la résidence. 25% est réalisé par les SLD et le Web.

Les groupes de 2023 n'ayant pas été reconduit, les groupes ne représentent que 5% du volume d'affaires.

01.

A) Compte rendu 2023 :

1. Les données commerciales
2. Le mix client 23 vs 22
3. Partenariat locaux et Développement du territoire
4. Perspectives commerciales 24 (à date)

B) Qualité:

1. Les avis sur internet
2. Les taux de satisfaction par critère

C) Technique :

1. Liste des prestataires
2. Problèmes techniques rencontrés
3. Investissements en cours

D) Ressources Humaines :

1. Evénements marquants 2023
2. Données chiffrées 2023

02.

Vacancéole

B) 1. Les avis sur Internet



		2022		2023		Écart N / N-1
		Note / 5	Nb. avis	Note / 5	Nb. avis	
HIVER (01/10 – 31/03)	Résidence	4,03	32	4,18	87	+0,15
	Groupe	3,67		3,63		
ÉTÉ (01/04 – 30/09)	Résidence	4,04	166	4,26	249	+0,22
	Groupe	3,46		3,57		
ANNEE	Résidence	4,04	198	4,24	335	+0,2
	Groupe	3,53		3,59		

La note moyenne est en progression de 0,2 entre 2022 et 2023.

Cette progression se retrouve sur les deux semestres.

Le nombre d'avis reçus a beaucoup augmenté entre les deux exercices.

B) 2. Les taux de satisfaction par critère

Source : questionnaire de satisfaction post-séjour Qualitelis

		Satis. glob.		Accueil		Logement		Propreté		Confort		Conseils		Nb. retours	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
HIVER (01/10 – 31/03)	Moyenne Résidence	78,3%	87,1%	81,4%	91,9%	84,0%	90,0%	75,0%	88,5%	79,5%	88,0%	69,9%	85,3%	39	102
	Moyenne Groupe	72,4%	74,0%	83,3%	84,7%	70,4%	71,3%	71,5%	73,3%	69,3%	70,4%	66,5%	70,1%		
ÉTÉ (01/04 – 30/09)	Moyenne Résidence	80,4%	86,5%	83,0%	87,8%	83,6%	87,8%	83,4%	87,5%	82,0%	85,5%	76,5%	80,1%	160	190
	Moyenne Groupe	68,8%	69,1%	81,7%	81,2%	66,1%	65,9%	66,2%	67,5%	66,2%	66,4%	64,1	65,1%		
ANNÉE	Moyenne Résidence	80,0%	86,7%	82,7%	89,2%	83,7%	89,0%	81,8%	87,8%	81,5%	86,4%	75,3%	81,9%	199	292
	Moyenne Groupe	70,1%	70,6%	82,3%	82,3%	67,7%	67,6%	68,1%	69,3%	67,0%	67,6%	64,9%	66,6%		

Tous les critères enregistrent une forte hausse en 2023.

01.

A) Compte rendu 2023 :

1. Les données commerciales
2. Le mix client 23 vs 22
3. Partenariat locaux et Développement du territoire
4. Perspectives commerciales 24 (à date)

B) Qualité :

1. Les avis sur internet
2. Les taux de satisfaction par critère

C) Technique :

1. Liste des prestataires
2. Problèmes techniques rencontrés
3. Investissements en cours

D) Ressources Humaines :

1. Evénements marquants 2023
2. Données chiffrées 2023

02.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
019-241900133-20240311-DEL-2024-020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/03/2024
Publication : 14/03/2024

Vacancéole

C) 1. Liste des prestataires de maintenance

Contrôle et entretien de l'équipement

	Type de contrat	Prestataire	Périodicité	Dernier Contrôle	Facture TTC
Cuisine, bar, restaurant					
Matériel de cuisine (chaud/froid)	Contrat d'entretien	Société BOUSCASSE	Annuelle	mars-23	2 107,09 €
Hotte d'extraction	Contrat d'entretien	IGIENAIR	Annuelle	mai-23	573,80 €
Espace Bien-être :					
Jacuzzi	Contrat d'entretien	AMBIANCE BIEN ETRE	Annuelle	juin-23	1 140,00 €
Piscine - Hammam	Contrat d'entretien	ENGIE COFELY	Annuelle	nov-23	9 732,60 €
Analyse des eaux	Contrat d'entretien	LOBORATOIRE QUALYSE	Mensuelle	déc-23	755,22 €
Analyse légionellose	Contrat	LOBORATOIRE QUALYSE	Annuelle	juin-23	274,59 €
Sécurité incendie :					
Electricité bâtiment principal, Chapiteau	Contrat de maintenance	DEKRA	Annuelle	avr-23	804,00 €
Alarmes, Extincteurs, BAES	Contrat de maintenance	DESAUTEL	Annuelle	Mars-Sept 23	1 993,45 €
Cabane dans les arbres	Contrat de maintenance	SOCOTEC	Annuelle	oct-23	2 321,04 €
Aire de jeux	Contrat de maintenance	DEKRA	Annuelle	mars-23	432,00 €
Autres équipements :					
pompes de relevage	Contrat d'entretien	OSIS	Annuelle	janv-24	1 169,71 €
Défibrillateur	Contrat d'entretien	D SECURITE	Annuelle	mai-23	119,00 €
Chauffage / Climatisation	Contrat d'entretien	SOCIETE LEMAIRE	Annuelle	janv.-24	4968,5

C) 2. Problèmes techniques rencontrés

- Fuites observées dans 4 toitures de chalets.
 - Intervention (validée par la SCI) à venir .
- Remontée d'eau dans le TGBT (sous-surveillance)
 - En attente d'identification de la nature de l'infiltration
- Les fortes pluies ont entraîné la formation de traces d'humidité sur les faux plafonds du bâtiment.
- Commission de sécurité 2024 effectuée le 20/02/2024 → avis favorable.

C) 3. Investissements/Formation/Divers

	Catégorie d'invest.	Fournisseur	Durée d'amortissement	Date	Valeur
Entretien-Travaux-Achats-Investissement					
Equipement logements	Investissement	PROMETYS	5 ans	juin-23	3 698 €
Travaux cabanes	Entretien	ERDE	5 ans	mai-22	43 518 €
Lampadaires photovoltaïques	Investissement	ERDE	5 ans	avril-22	14 025 €
Pièce matériel cuisine	Entretien	BOUSCASSE	5 ans	avr-22	8 135 €
Réseau WIFI	Remplacement	ALLO NUMERIQUE	5 ans	oct-22	5 200 €
Signalétique	Investissement	LOOK ENSEIGNE	5 ans	aout-22	4 548 €
Equipement	Investissement	DECATHLON	5 ans	aout-22	10 402 €
Travaux plomberie	Entretien	SLPC		07/04/2023	330 €
Peinture logements	Entretien	DELZONGLE		01/12/2022	1 022 €
Pompes Piscine	Entretien	AMBIANCE BIEN ETRE		11/05/2023	2 576 €
Formation					
Sécurité / incendie	Théorie/Pratique	ANIMAE		janv-23	648 €
Ambiance musicale	Contrat diffusion	SACEM	Annuelle	nov-23	817 €
Label Environnement	Charte	CLEF VERTE	Annuelle	juil-23	1 122 €

01.

A) Compte rendu 2023 :

1. Les données commerciales
2. Le mix client 23 vs 22
3. Partenariat locaux et Développement du territoire
4. Perspectives commerciales 24 (à date)

B) Qualité :

1. Les avis sur internet
2. Les taux de satisfaction par critère

C) Technique :

1. Liste des prestataires
2. Problèmes techniques rencontrés
3. Investissements en cours

D) Ressources Humaines :

1. Evènements marquants 2023
2. Données chiffrées 2023

02.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
019-241900133-20240311-DEL-2024-020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/03/2024
Publication : 14/03/2024

Vacancéole

D) 1. Ressources Humaines Evènements marquants

Janvier 2023 :

- Edith Vergne est devenue chef de réception
- Francis Galaud est devenu Agent technique polyvalent événementiel

Juillet 2024 :

- Recrutement d'une seconde masseuse pour le SPA.



D) 2. Ressources Humaines

Données chiffrées

En K€	30/09/2023	30/09/2022	Var.-1
Salaires bruts	-252,6	-259,2	6,5
Charges	-51,9	-55,3	3,4
Autres frais	-6,2	-19,6	13,4
Sous traitance	-9,9	-2,9	-6,9
Total frais de personnel	-320,6	-337,0	16,4
Ratio frais de personnel/Total CA	28,3%	33,2%	-4,9

Les frais de personnel ont été réduits de 16,4k€ en 2023.

ETP ANNUALISES	30/09/2023	30/09/2022	Var.-1
Direction	1,0	1,1	-0,1
Technique	1,1	1,1	0,0
Ménage	2,7	2,6	0,1
Réception	0,6	0,3	0,3
Autres	3,5	3,1	0,5
Total	8,9	8,2	0,8

Les ETP* réception ont été renforcés en 2023 (+0,3).

*ETP = équivalent temps plein



01.

A) Compte rendu 2023 :

1. Les données commerciales
2. Le mix client 23 vs 22
3. Partenariat locaux et Développement du territoire
4. Perspectives commerciales 24 (à date)

B) Qualité :

1. Les avis sur internet
2. Les taux de satisfaction par critère

C) Technique :

1. Liste des prestataires
2. Problèmes techniques rencontrés
3. Investissements en cours

D) Ressources Humaines :

1. Evènements marquants 2023
2. Données chiffrées 2023

02.

Présentation des analyses :

1. Compte de résultat 2023
2. Bilan 2023
3. Focus : Parties communes

Vacancéole

1. Compte de résultats 2023

En €	Réel 23	Réel 22
Ca hébergement brut	945 924	862 550
Autres CA	188 413	153 069
TOTAL CA Brut	1 134 337	1 015 619
Commissions distributeurs	- 152 629	- 120 088
TOTAL CA Hébergement Net	981 708	895 531
Loyers immobiliers	- 123 718	- 96 340
Coûts de personnel	- 320 625	- 336 998
Autres charges d'exploitation	- 391 125	- 322 181
Charges de copropriété	- 18 001	-
Taxes / Assurances	- 8 467	- 17 329
Aides - Fond de solidarité	-	-
Marge contributive Direct résidences	119 773	122 684
Contribution tourisme	-	-
Marge contributive Tourisme	119 773	122 684
Subvention	107 909	
Coûts de personnel Siège	-	-
Dépenses promotionnelles	-	-
Autres charges d'exploitation	- 113 656	- 101 562
Total frais de fonctionnement siège	- 113 656	- 101 562
EBITDA	114 026	21 122
Résultat exceptionnel	6 279	5 605
Dotation aux amortissements	- 19 219	- 6 712
I.S.	- 22 294	- 4 890
Résultat Net	78 792	15 125

2. Bilan 2023

En milliers d'€	30/09/2023	30/09/2022	En milliers d'€	30/09/2023	30/09/2022
Capital Social	10	10	Immobilisations incorporelles	0	1
Réserve légale	1	1	Immobilisations corporelles	86	77
Autres réserves	203	60	Immobilisations financières	0	0
Résultat de l'exercice	79	143			
TOTAL CAPITAUX PROPRES	293	214	TOTAL IMMOBILISATIONS	87	78
Dettes financières					
Découvert bancaire	10	34	Stocks et encours	0	0
Dépôts et garanties reçues	22	6	Avances et acomptes versés	0	0
Dettes d'exploitation			Créances		
Dettes fournisseurs	133	115	Créances clients	416	10
Dettes fiscales et sociales	169	230	Autres créances	167	80
Autres dettes			Compte courant Vacanceole Voyage	147	705
Autres dettes	36	13	Disponibilité	0	0
Produits constatés d'avance	154	261	Charges constatées d'avance	0	0
TOTAL DES DETTES	523	658	TOTAL ACTIF CIRCULANT	729	795
TOTAL PASSIF	816	872	TOTAL ACTIF	816	872

3. Focus Partie Communes_DSP

Préambule : Délégation de Service public pour la gestion l'exploitation et la maintenance des équipements collectifs de la résidence de tourisme du Domaine des Monedieres.

<i>En K Euros</i>	Réel 2023	Réel 2022
CAHT Restauration	55	61
<hr/>		
Location de salle	12	13
Location matériel	5	5
Offre Balneo piscine	24	8
CA Equipements et installations	41	26
<hr/>		
Bien être SPA	52	35
<hr/>		
TOTAL REVENUE Parties communes	148	121

The collage features several elements:

- Menu of Services:**
 - SOINS VISAGE:** Soins HydraTM Hyaluronic acid - 85€, Soins jeunesse - 75€, Soins fondamental - 60€, Soins du visage Homme - 45€, Soins saisonnier / édition limitée - 50€.
 - SOINS CORPS:** Modelage - 20min (30€), Harakassumi - 80€ (70€), Séroactions orientales - 80€ (75€), Gommage 100% sur mesure (25€), Modelage 100% sur mesure - 40min (50€), Modelage femme enceinte - 80€ (75€), Modelage aux pierres chaudes - 80€ (75€).
 - PARCOURS SPA:** Accès parcours Spa - 3h (40€), Beauté des pieds - 45min (40€), Beauté des mains - 45min (40€), Pose vernis de couleurs (10€), Pose vernis "French" (15€).
 - ÉPILATIONS:** Sourcils (8€), Lèvres (5€), Lèvres + menton (10€), Sourcils + lèvres (10€), Visage + sourcils + lèvres (15€), Aisselles (10€), Tarses (20€), Bras (15€), Maitot simple (12€), Maitot brésilien (15€), Maitot semi-intégral (20€), Maitot intégral (25€), Demi-jambes (15€), Jambes entières (25€), Demi-jambes + maitot simple (25€), Demi-jambes + maitot simple + aisselles (32€), Jambes entières + maitot simple + aisselles (38€).
- ISOTHYS INVITATION BIEN-ÊTRE:** "Offrez un moment unique à votre hôtesse (cadeau cadeau à vous)"
- Vacanceôle Logo:** L'Institut DDM, Domaine des Monedieres.
- OUVERTURE:** Du mardi au samedi de 10h à 18h.
- SUR RÉSERVATION:** - Soins et Parcours Spa - Cours d'Aquagym toute l'année (nous consulter).
- NOUS CONTACTER:** 05 19 99 40 30, spa.lesmonedieres@vacanceole.com.

Merci.

Vacancéole