



Présentation résultats 2024

- LE DOMAINE DES MONÉDIÈRES -

Vacancéole



01.

Présentation des indicateurs :

1. Les avis sur internet
2. Les taux de satisfaction
3. Etude des commentaires
4. Les taux d'occupation & prix moyen
5. Le mix client 2024

02.

Présentation des analyses :

1. Le chiffre d'affaires
2. Focus parties communes
3. Les commissions
4. Les loyers
5. Les frais de personnel
6. Investissements
7. Résultats
8. Autres
9. Synthèse

 **Vacancéole**

1.1 Les avis sur Internet



		2023		2024		Écart
		Note / 5	Nb. avis	Note / 5	Nb. avis	N / N-1
HIVER (01/11 – 30/04)	Résidence	4,34	189	4,48	130	+0,14
	Groupe	3,63		3,64		
ÉTÉ (01/05 – 31/10)	Résidence	4,30	183	4,29	183	-0,01
	Groupe	3,60		3,56		
ANNEE	Résidence	4,32	592	4,37	313	+0,05
	Groupe	3,54		3,58		

1.2 Les taux de satisfaction par critère

Source : questionnaire de satisfaction post-séjour Qualitelis

		Satis. glob.		Accueil		Logement		Propreté		Confort		Conseils		Nb. retours	
		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
HIVER (01/11 – 30/04)	Moyenne Résidence	88,1%	85,4%	93,6%	93,6%	91,2%	88,1%	89,5%	89,9%	90,0%	88,5%	85,9%	86,9%	101	67
	Moyenne Groupe	73,3%	72,9%	84,2%	85,1%	71,2%	69,7%	72,8%	72,7%	70,2%	69,2%	70,0%	71,5%		
ÉTÉ (01/05 – 31/10)	Moyenne Résidence	86,6%	89,7%	87,8%	90,4%	88,5%	89,4%	87,5%	87,3%	84,9%	86,6%	79,7%	79,0%	183	73
	Moyenne Groupe	67,8%	70,2%	81,2%	84,5%	65,7%	67,8%	67,5%	70,2%	66,2%	68,0%	65,0%	70,6%		
ANNÉE	Moyenne Résidence	87,1%	87,7%	89,9%	91,9%	89,4%	88,8%	88,2%	88,6%	86,8%	87,5%	82,0%	82,8%	284	140
	Moyenne Groupe	69,6%	71,2%	82,2%	84,7%	67,6%	68,5%	69,3%	71,2%	67,5%	68,5%	66,7%	71,0%		

1.3 Etude des commentaires

- Points positifs cités :
 - Emplacement idéal et calme
 - Chalets spacieux
 - Piscines, spa, massages
 - Equipe
 - Bon rapport qualité/prix
- Points à améliorer cités :
 - Isolation phonique des chalets mitoyens
 - Restauration
 - Literie jugée parfois inconfortable
 - Manque d'éclairage extérieur
 - Nécessité de disposer d'un véhicule

Vacancéole



Activités proposées via nos partenariats :

- Convention avec l'association Zigzaguer en Corrèze. Découverte du territoire en véhicule écologique.
- Partenariat avec le rallye de la micromobilité.
- Convention avec le musée du Président Jacques Chirac. Réduction sur le billet d'entrée.
- Relations commerciales avec les Stations Sports Nature de Corrèze.
- Soutien aux animations proposées par le Comité des fêtes de Meyrignac (loto, marché aux plants, marché de Noël...).

Promotion du territoire auprès de nos vacanciers :

- => présentation organisée tous les dimanches matin durant la période estivale.
- => distribution de brochures, de flyers touristiques, l'affichage des manifestations locales tout au long de l'année.

Vacancéole



Activités proposées sur site ouvertes à la clientèle extérieure

Espace bien-être



Prestations proposées :

Parcours Spa
Institut de beauté

- épilations,
- soins du visage,
- soins du corps,
- massages,
- manucures et pédicures

Vacanceole



Activités pour nos résidents

- Location de vélo
- Activité nautique : location de pédalo, canoë, paddle
- Pêche
- Tennis
- Piscine



1.4 Taux d'occupation et Prix Moyen 2024

	2024 vs 2023					
	Taux d'occupation			Prix moyen		
	N	N-1	VAR	N	N-1	VAR
Octobre	41,8%	46,5%	-5pts	53 €	41 €	30%
Novembre	25,1%	38,9%	-14pts	44 €	39 €	15%
Décembre	27,7%	37,3%	-10pts	58 €	52 €	10%
Janvier	22,8%	30,1%	-7pts	36 €	33 €	7%
Février	37,0%	53,4%	-16pts	39 €	35 €	10%
Mars	28,5%	40,7%	-12pts	43 €	34 €	27%
Avril	37,8%	69,2%	-31pts	47 €	51 €	-8%
Mai	37,0%	52,7%	-16pts	74 €	56 €	32%
Juin	34,1%	50,4%	-16pts	66 €	62 €	6%
Juillet	68,7%	79,1%	-10pts	132 €	124 €	6%
Août	81,5%	82,1%	-1pts	148 €	139 €	6%
Septembre	31,8%	54,4%	-23pts	62 €	62 €	0%

Le taux d'occupation a baissé de 14pts en 2024 notamment sur les périodes inter-saison due à des annulations de groupes et la baisse des séjours longues durées.

En compensation le prix moyen a progressé de 8%.

Novembre : Un retard important sur le volume d'affaires lié à une baisse du remplissage tant sur les SLD que le loisir. Également, la présence d'un groupe en N-1, non présent en N.

Avril : baisse importante de la fréquentation (SLD et loisirs) ainsi que la perte d'un groupe sur le début du mois.

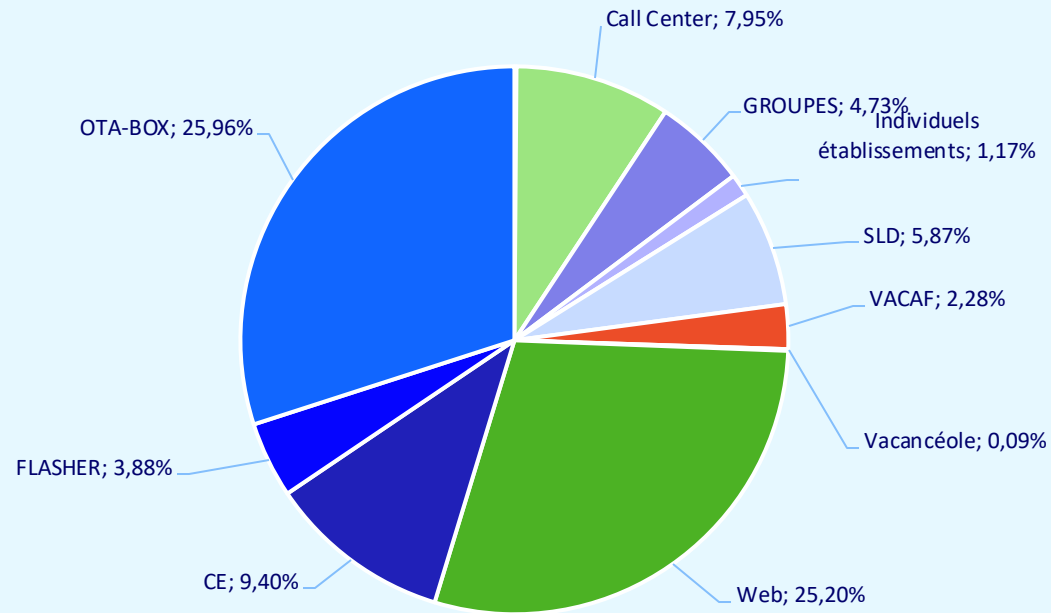
Mai : Une forte hausse du prix moyen qui compense largement la perte de fréquentation.

Aout : Forte demande qui a permis l'augmentation de +5 % du prix moyen.



Vacancéole

1.5 Mix clients 2024



- **Le direct** représente 47%, porté par le segment Web et call center qui représentent 33% des parts du segment.
- **Les ventes indirectes** représentent 53 % et sont quant à elles portées par le segment des agences de voyages en ligne (Booking.com, Expedia, etc.) et les CE qui représentent à eux deux 36% des parts du segment.

Vacancéole



2.1 Le Chiffre d'Affaires

En K€	Ex cpta 2023	Ex cpta 2024	Var. N-1
CA Hébergement brut	945,9	898,0	-47,9
Hébergement location longue durée	60,9	53,0	-7,8
Hébergement location	492,9	509,5	16,5
Hébergement formule hôtelière	392,1	335,5	-56,6
CA restauration	54,6	24,2	-30,4
CA prestation loisir/bien être	52,0	58,9	6,9
Autres CA	81,8	89,1	7,3
Total CA	1 134,3	1 070,1	-64,2

Le chiffre d'affaires de la résidence a diminué en 2024 de 64,2K€ soit -6% en lien avec la baisse de fréquentation.

Parmi les autres CA, l'impact du CA restauration est significatif avec une baisse de -30,4K€.

Vacancéole



2.2 Focus Partie Communes

Préambule : Délégation de service public pour la gestion, l’exploitation et la maintenance des équipements collectifs de la résidence de tourisme du Domaine des Monédières.

En K Euros	Réal 2024		Réal 2023
CAHT Restauration	24		55
Location de salle	4		12
Location matériel	4		5
Offre Balneo piscine	28		24
CA Equipements et installations	36		41
Bien être SPA	59		52
TOTAL REVENUE Parties communes	119		148

Le CA généré par la location de salle de réception est en baisse du fait d'une demande moindre de séminaires et mariages en 2024.



2.3 Les commissions

En K€	Ex cpta 2023	Ex cpta 2024	Var. N-1
CA Hébergement brut	945,9	898,0	-47,9
Commissions	-152,6	-139,3	13,4
Ratio Commissions/CA heb brut	16,1%	15,5%	-0,6

Les commissions ont baissé en 2024 de 13,4K€ (-9%).

Le CA hébergement brut ayant baissé de 6%, le ratio des commissions sur le chiffre d'affaires a été réduit de 0,6 point.

Vacancéole



2.4 Les loyers

	Ex cpta 2023	Ex cpta 2024	Var. N-1
Loyers Espaces communs	-45,0	-45,0	0,0
Loyers Etang	-9,5	-9,5	0,0
Loyers Chalets	-69,2	-69,4	-0,2
Impact comptable 13ème mois		-20,4	-20,4
Total Loyers	-123,7	-144,3	-20,6
Ratio loyers/CA heb net de comm.	-15,6%	-19,0%	2,6

Les loyers sont stables entre 2023 et 2024.

Le loyer du 4^{ème} trimestre 2024 des espaces communs a été comptabilisé entièrement sur l'exercice 2024.

Vacancéole



2.5 Les frais de personnel

En K€	Ex cpta 2023	Ex cpta 2024	Var. N-1
Salaires bruts	-247,5	-255,8	-8,3
Charges	-56,8	-58,8	-2,0
Autres frais	-6,5	-8,5	-2,0
Sous traitance	-9,9	-0,5	9,4
Total frais de personnel	-320,6	-323,6	-3,0
Ratio frais de personnel/Total CA	28,3%	30,2%	2,0

Les frais de personnel ont été contenus avec 323,6K€ pour 13 mois quand ils représentaient 320,6K€ pour 12 mois en 2023. Une nette régression de recours à la sous-traitance est aussi à constater.

En ETP annualisés	Ex cpta 2023	Ex cpta 2024	Var. N-1
Direction	1,0	1,0	0,0
Technique	1,1	1,1	0,0
Ménage	2,7	2,5	-0,2
Réception	0,6	0,9	0,4
Autres	3,5	2,5	-1,0
Total	8,9	8,1	-0,8

Le nombre d’ETP a lui baissé de presque 1 ETP annualisé afin de pallier la baisse du CA.



2.6 Investissements

Entretien-Travaux-Achats-Investissement	Fournisseur	Date	Valeur
Réseau Wifi	AlloNumérique	juin-24	832 €
Lampadaires photovoltaïques	ERDE		7 223 €
Canapés logements	JP GRUHIER	mars-24	13 093 €
Rideaux + Rails	ATELIERS DES LOISIRS	juil-24	4 622 €
Electroménagers	ERDE	juin-24	6 469 €
Liseuses + matériel élec	ERDE	avr-24	1 462 €
Vaisselle nouveaux chalets	EUROTEX	juin-24	4 209 €
Seche cheveux muraux	HOTEL MEGASTORE	mars-24	757 €
Parasols	LANTANA ESPACES VERTS	févr-24	919 €
Salons de jardins	PRO LOISIRS SAS	mars-24	7 228 €
Bache chapiteau	RODER FRANCE STRUCTURE	févr-24	1 295 €
Matelats logements	OSMOSE	févr-24	6 190 €
Mobilier de jardins	TENDANCE ET CREATION	juil-24	3 438 €
Stores pour chalets	TRACES CONSEIL	juin-24	1 209 €
Mobiliers divers pour chalets	SUBRENAT	juin-24	1 603 €
Fin de mission construction	TRACES CONSEIL	juil-24	10 000 €
Travaux Chalets	TRACES CONSEIL	juil-24	21 131 €
			91 680 €

Pas d'investissements spécifique sur le bâtiment d'accueil. Nous pratiquons un entretien régulier (pompe piscine notamment).



2.7 Résultat

Compte de résultat

Au-delà du CA (baisse de 60 KE dont 30 sur la restauration), les principales variations sont liées à l'entretien et maintenance et aux autres charges (produit en réalité) d'exploitation.

Ces variations sont liées à la mise en place des nouveaux chalets, le coût impactant la ligne "entretien / maintenance", refacturé pour partie dans la ligne "autre".

Le résultat est également impacté par un exercice de 13 mois (alignement des périodes comptables avec Villages Clubs du Soleil).

En k€			
Rubriques	REEL 2023	REEL 2024	VAR R24 vs R23
CA Hébergement brut	946	898	-48
Autres CA	188	172	-16
Total Chiffre d'affaires	1 134	1 070	-64
Commissions	-153	-139	13
Loyers	-124	-144	-21
Frais de personnel	-321	-324	-3
Honoraires Groupe	-114	-107	7
Charges de copropriété	-18	-16	2
Blanchisserie	-36	-28	8
Entretien et maintenance	-430	-347	83
Fluides	-160	-166	-6
Taxes	-4	-9	-5
Assurances	-5	-4	1
Autres charges d'exploitation	342	301	-41
Dotations amortissements	-19	-30	-10
Résultat d'exploitation	95	58	-37
Résultat financier	6	3	-3
IE	0	0	0
Résultat exceptionnel	0	0	0
I.S.	-22	-15	7
Résultat net	79	46	-33

2.8 Autres

Actionnariat de la SCI

En décembre 2024, Vacancéole a fait l'acquisition de 65 % des parts de la SCI des Monédières, marquant son engagement à long terme sur le site. Les 35% restant (aujourd'hui détenu par la CDC) seront acquis en décembre 2025.

Restauration

Nous avons anticipé d'un an la fin du contrat de subdélégation pour le restaurant, qui prendra fin en septembre 2025. Les recherches/discussions actuelles pour la mise en place d'un nouvel exploitant sont orientées vers des restaurateurs locaux, ayant « pignon sur rue ». L'objectif est de produire un service de qualité.

2.9 Synthèse

Le site continue de bien fonctionner.

La satisfaction et la rentabilité sont très bonnes et stables.

Nous avons observé en 2024 une légère baisse de la fréquentation, en lien avec le marché, sans impact significatif.

L'axe principal d'amélioration se porte sur la restauration. Dans cette optique nous recherchons un nouvel exploitant pour l'année 2026.

La literie et l'éclairage extérieur sont également à améliorer.

En décembre 2025, Vacancéole sera propriétaire à 100% de la SCI des Monédières marquant ainsi son engagement à long terme sur la destination.

Merci.

Vacancéole