



Compte rendu de la réunion du Bureau élargi du 3 août 2016

Cette réunion, exceptionnelle, a eu pour but que des représentants des copropriétaires rencontrent des dirigeants de la Direction Générale de Pierre et Vacances afin d'envisager un avenir possible pour CAP ESTEREL.

Les représentants de Pierre et Vacances étaient :

- Monsieur CORDONNIER (Directeur opérationnel France P&V)
- Monsieur LEROY (Directeur France SOGIRE)
- Monsieur MAVEYRAUD (Directeur des opérations Sud P&V)
- Madame MEZIANI (Directeur Exploitation P&V CAP ESTEREL)
- Monsieur BORJA (Principal de Copropriété SOGIRE CAP ESTEREL)

Les représentants des copropriétaires présents étaient :

- Monsieur MAITRE , Président de l'ASCAPE
- Madame BADAROUX et Monsieur GABRIEL, Vice-Présidents de l'ASCAPE
- Madame BAYOL et Madame CHAMBERT, Messieurs ALTET, BOIRON, BOJARDI, BROUARD, COLOMBET, SCARPARO et TAPIERO membres du Bureau ou de Commissions de l'ASCAPE.

La réunion s'est déroulée sur l'ensemble de la journée en 3 temps :

- Matinée de 9h30 à 10h30 : Pré-réunion du Bureau élargi de l'ASCAPE
- Matinée de 10h30 à 12h30: Rencontre du Bureau élargi avec les Dirigeants de P&V
- Après midi : de 14h30 à 17h30 : Debriefing et poursuite de la réunion du Bureau élargi
- NB : Madame MEZIANI, en tant que membre du Bureau ASCAPE, et Monsieur BORJA en tant que représentant SOGIRE, Directeur et Secrétaire Trésorier de l'ASCAPE, ont participé aux travaux sur l'ensemble de la journée.

9h30 : Pré-réunion,

Monsieur Maître, rappelle l'organisation mise en place en vue de préparer la transition prévue fin 2017 :

- 4 réunions par an du Bureau élargi (membres du Bureau + membres des différentes commissions), Ces réunions auront pour objectif d'esquisser une future politique de gestion et de préparer les résolutions ad hoc des prochaines Assemblées Générales qui en décideront.
- 10 réunions par an du Comité de Pilotage pour suivre l'évolution des dossiers.

Ensuite sont balayées les différentes questions qui vont se poser avec la fin du classement en Résidence de Tourisme de CAP ESTEREL et auxquelles il est primordial que P&V réponde, à savoir :

- la cession des actifs de P&V à l'ASCAPE qui se distribuent essentiellement en biens fonciers, en droits de superficie ou d'exploitation, en équipements de services : parcelles de terrains dispersés autour du site, déchetterie, piscines, réseau TV...
- ce qui va mécaniquement entraîner le basculement de charges sur les copropriétaires
- d'où la nécessité de remettre à plat de tous les contrats de prestations, y compris celui, sensible, de SOGIRE

10h30 : Exposé des représentants de PV sur l'avenir de Cap Estérel

- Monsieur CORDONNIER indique que si le classement en Résidence de Tourisme a été dans le passé un avantage fiscal pour les copropriétaires, la situation n'est plus la même à ce jour et qu'hormis un intérêt d'affichage marketing, donc un sens au niveau touristique, il n'y a pas obligation à le pérenniser.

Quelle sera la place de PV après 2017 ?

Monsieur CORDONNIER rappelle qu'actuellement le stock d'appartements à bail ou en mandat avec P&V est de 952 sur un stock commercialisable d'origine de 1364 et sur 1697 construits.

Monsieur CORDONNIER informe qu'en septembre 2017 une campagne de renouvellement de 500 appartements au Village aura lieu avec une forte présomption pour que cela soit dans le cadre d'un bail avec des conditions qu'il juge très acceptables. La primeur de la proposition sera donnée aux copropriétaires concernés.

Monsieur CORDONNIER estime que les copropriétaires doivent reprendre leur droit de parole avec la reprise des droits de vote des Présidents aux AG et qu'ainsi on peut imaginer la fin du pouvoir de P&V.

Messieurs CORDONNIER et LEROY précisent que selon eux les statuts de l'ASCAPE répondent à la problématique de la transition, tout en n'excluant pas que quelques aménagements puissent être requis. Monsieur CORDONNIER conclue sur ce sujet en assurant l'ASCAPE de l'accompagnement de P&V pour chaque projet.

Sont ensuite examinées les cessions d'actifs

- Les lacs Carrier : les lacs appartenant à la Commune, toute convention éventuelle passée entre le locataire du bail emphytéotique qu'est P&V et l'ASCAPE devrait être soumise à la décision de la Commune
- la déchetterie : la cession du terrain qu'utilise l'ASCAPE, alors qu'il appartient à P&V, devrait être régularisée sans trop de difficulté
- Le Réseau TV : Ce dossier est à envisager sous l'angle technologique
- Les piscines : Il n'y a pas d'AFUL pour les piscines. Tout est propriété de P&V.

Dès lors, plusieurs scénarii sont envisageables :

1. on reste dans la configuration actuelle mais les droits d'accès seront plus chers pour les copropriétaires
2. P&V reste propriétaire des piscines et les exploite mais les met à disposition de l'ASCAPE moyennant la prise en charge des frais d'exploitation (600kf/an) que les copropriétaires assurent dans le cadre de leurs charges de copropriété et il n'y a pas de droits d'accès pour les copropriétaires
3. P&V cède les piscines à l'ASCAPE pour l'euro symbolique et l'ASCAPE exploite
4. P&V privatise les piscines pour ses clients. Monsieur CORDONNIER dit qu'il ne veut même pas l'envisager.

Le dossier reste ouvert.

- Le golf et les tennis: L'exploitation est à l'équilibre et la cession est envisageable si l'on porte une attention sur le personnel et le social.

...et les contrats de prestations avec P&V

- SOGIRE : contrat de Direction – Secrétaire Trésorier.: l'ensemble des copropriétaires manifestent leur mécontentement tant sur le coût que sur la prestation rendue. Monsieur LEROY indique que des évolutions sont en cours à SOGIRE et que SOGIRE, filiale de P&V a les moyens d'aider la transition et de faire une proposition que ne serait pas celle d'aujourd'hui pour répondre à un cahier des charges. Monsieur LEROY précise qu'il est possible de sortir la comptabilité du contrat SOGIRE
- les autres contrats : gardiennage, entretien ... : Monsieur CORDONNIER indique qu'il sera attentif à la préservation des emplois

Les animations

- Concernant les animations, au souhait exprimé par les copropriétaires que le Bureau de l'ASCAPE soit plus consulté, en particulier du fait de vue financier, Monsieur CORDONNIER informe que l'interlocuteur est Madame MEZIANI avec en support Monsieur MAVEYRAUD

Les interlocuteurs

Après avoir annoncé l'arrivée de Monsieur ROMAND le 12 août, en remplacement de Monsieur PICOT, Monsieur CORDONNIER précise les différents interlocuteurs pour les différents dossiers :

- tout ce qui relève de l'exploitation : Madame MEZIANI
- tout ce qui relève du foncier : Monsieur LEROY
- tout ce qui relève d'actifs d'intérêts collectifs : piscines, golf, parking, fonds de commerce ... Monsieur CORDONNIER

14h30 - Débriefing et reprise de la réunion du Bureau élargi

- **Dossier des suédois durant l'euro foot :**

Après avoir rappelé qu'il est important que l'ASCAPE participe à la mise en place de ce type d'événements, notamment pour toutes les questions qui relèvent de la sécurité, Monsieur MAITRE fait le constat que, globalement, cela a été un événement réussi.

- **Le golf et les piscines**

La commission en charge du dossier golf doit s'attacher à tenter de diminuer les charges de 140000€ que paie l'ASCAPE pour l'entretien du golf, notamment en étudiant la piste d'un exploitant externe.

Les commissions golf et piscines rendront leurs conclusions lors de la réunion du Bureau élargi d'octobre 2016.

- **État financier de l'ASCAPE :**

Une nouvelle fois, il est déploré que le contenu comptable proposé par SOGIRE ne corresponde pas aux attentes, Des explications restent à venir sur une somme de 70k€ que l'on pensait "à recevoir" alors que, relative à un sinistre de 2011, elle a été perçue en 2 fois en 2014 et 2015. Par ailleurs des sommes provisionnées pour plus de 90k€ n'ont pas fait l'objet de factures. Le CAC poursuit ses investigations et on attend ses préconisations.

Les budgets 2016-2017-2018 seront examinés lors de la prochaine réunion du Bureau.

- **Divers**

Le problème du stationnement sauvage des voitures est à nouveau évoqué.

Un point est fait sur le dossier Boîtes aux Lettres, en particulier du Hameau.

Fin de la réunion : 17h30