

# CAP ESTEREL a son destin entre les mains

1990

- ▶ Naissance du village de CAP ESTEREL (création à vocation touristique exclusivement)
- ▶ Attentes des clients à l'époque: pouvoir sortir de leur cadre habituel de vie (leur habitation)
- ▶ Conception (en 1970-1980) conforme aux attentes de l'époque

1990  
à  
2020

- ▶ Usure et lassitude progressive du chef d'orchestre (Pierre et Vacances)
- ▶ Usure et entretien insuffisant des bâtiments/environnement/équipements/appartements
- ▶ Progression de la **civilisation des loisirs** (réduction progressive du temps de travail)
- ▶ **Evolution** des besoins des vacanciers **vers plus de confort et plus de choix personnalisés**
- ▶ Vie journalière de plus en plus stressante d'où demande renforcée **pour de la détente-récupération**
- ▶ Montée en force de la demande de prise en compte de la planète (écologie)

2020  
à  
2030

- ▶ Retrait du chef d'orchestre (Pierre et Vacances)
- ▶ Constat sans appel: **la situation se dégrade d'année en année** (= spirale négative) (**fréquentation diminue**, baisse de la qualité des vacanciers, **loyers en baisse**, ...)
- ▶ **Spirale négative** entraînant une baisse des loyers demandés (donc **de la valeur du patrimoine**)
- ▶ Site pourtant toujours très attractif par sa situation géographique (mer, nature, Esterel), son architecture originale, ses infrastructures et activités proposées, ...
- ▶ CAP ESTEREL reste une **station à vocation touristique** (majorité de vacanciers locataires)
- ▶ Mais **correspond moins aux attentes** des vacanciers **d'aujourd'hui**

Constat

- ▶ CAP ESTEREL **ne correspond plus** suffisamment **aux standards** des vacanciers **d'aujourd'hui**
- ▶ **Sans prise en charge par les copropriétaires**, la situation ne peut que se dégrader
- ▶ Besoins d'**inciter** les vacanciers présents (de tous types et de tous âges) **à revenir à CAP ESTEREL.**

**Dans la perspective** de relancer la station, voici **3 scénarios différents** et possibles à mettre en œuvre sur 5 ans

# CAP ESTEREL a son destin entre les mains

## Scénario 1: « Remontée en gamme » du village

### Objectifs:

- ▶ Viser les attentes d'une clientèle « familiale » de vacanciers qui a déserté le village
- ▶ **Combl**er les vacanciers selon leurs envies d'aujourd'hui de vacances « sans soucis »
- ▶ **Enlever aux vacanciers leurs soucis journaliers habituels** (enfants, courses, repas, ménage, ...)
- ▶ Favoriser la **possibilité de détente** (repos, relaxation, thalasso, soins du corps,...)
- ▶ Favoriser une possibilité accrue de shopping, de restaurations, de moments sportifs et culturels, ...

### Moyens:

- ▶ Créer une **offre premium** (150/200 appartements) correspondant aux standards actuels d'hébergements
- ▶ Possibilité de choix d'hébergement selon leur « qualité » (standard, luxe ou premium) et leur localisation
- ▶ Adosser cette offre à une **plateforme de services** (« conciergerie premium ») pour ...
  - Soigner le futur vacancier avant son arrivée (pré-réservations diverses, courses, lits faits, forfaits,..)
  - Choyer le vacancier pendant son séjour (linges, courses, ménage, réservations activités, ...)
  - Renforcer l'accueil des enfants (crèches, clubs tous âges, ...) **et libérer au maximum les parents**
- ▶ Faciliter l'implantation de commerces de gamme supérieure (comme au début de CAP ESTEREL)

### Avantages

- ▶ Tirera le reste de la station vers le haut (**inversion de la spirale négative actuelle**)
- ▶ Renforcera la notoriété et l'image du village et **revalorisera notre patrimoine**
- ▶ véritable relaxation et détente pour toute la famille (**d'où envie de revenir**)

### Contraintes

- ▶ Quelques investissements à consentir

# CAP ESTEREL a son destin entre les mains

## Scénario 2: Le « Full activités »

### Objectifs:

- ▶ Viser une clientèle recherchant de l'activité pour "oublier" ses préoccupations habituelles

### Moyens:

- ▶ **Renforcer la panoplie des activités proposées** à tous niveaux (surtout les récentes)
  - sports, marche, vélos, nautique, tennis, paddle, cirque, accrobranches, golf, ...
  - lieux ouverts de rencontre (terrains de jeux, skate-parc, pour soirées musicales, ...)
  - entretien du corps (fitness, thalasso, relaxation, soins, parcours santé, ...)
  - nature (découvertes guidées, ferme pédagogique, marche à thème ...)
  - région (découvertes guidées, lieux touristiques exceptionnels, ...)
  - culturel (cinéma, sorties à thème, cours de cuisine provençale, ...)
  - évènementiel (soirées à thème)

### Avantages

- ▶ Du temps de loisirs très rempli (pas le temps de tout faire, d'où envie de revenir)

### Contraintes

- ▶ Veiller à ne pas laisser la délinquance s'installer sur le site
- ▶ Pour chaque activité, la multiplicité des autres activités peut affecter un niveau rentabilité
- ▶ **Ce scénario « full activités » à lui seul ne suffira pas à inverser la spirale négative actuelle**

# CAP ESTEREL a son destin entre les mains

## Scénario 3: « Fonctionnement »

### Objectifs:

- ▶ Les vacanciers doivent pouvoir profiter pleinement de leurs vacances (**sans défaillances**)

### Moyens:

- ▶ Nécessité absolue d'avoir **un pilote responsable** de toute la partie « fonctionnement journalier »
- ▶ Dissociation impérative de la gestion opérationnelle et des visions à moyen et long terme
- ▶ Cette **responsabilité de « fluidifier » le fonctionnement** doit couvrir
  - Le bon fonctionnement technique de tous les équipements
  - Un niveau de sécurité irréprochable dans l'utilisation de ces équipements
  - Une maintenance régulière de type planifiée et non de type replâtrage

### Avantages

- ▶ Satisfaction des propriétaires et des vacanciers (**mais n'entraînant pas forcément l'envie de revenir**)
- ▶ Limitation des coûts de maintenance (donc partiellement des charges associées). Nous n'entrevoyons pas à court terme de baisse des charges.

### Contraintes

- ▶ Nécessité d'une personne de haut niveau pour l'opérationnel (donc charge financière non négligeable)
- ▶ **Ce scénario « Fonctionnement », à lui seul, n'arrivera pas à inverser la spirale négative actuelle**

# **CAP ESTEREL a son destin entre les mains (Vision à 5 ans)**

**NOUS PROPRIETAIRES** devons prendre **COLLECTIVEMENT** notre destin en mains  
**PERSONNE ne le fera à notre place**

Depuis 1 an, l'ASCAPE est seule aux commandes du village.  
Elle a la volonté de faire évoluer le modèle parce que c'est la seule voie pour  
préserver l'avenir du village.

Les 3 scénarios distincts proposés présentent chacun des avantages pour le village

Sur votre espace propriétaire, **votre vote de priorisation déterminera  
le sens que vous souhaitez donner à l'avenir du village de CAP ESTEREL**

Nous **COMPTONS** sur **votre participation**

Merci d'avance pour l'avenir à CAP ESTEREL