

ASSOCIATION VALLOIRE RESERVATIONS
COMPTE RENDU DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE du 30 DECEMBRE 2025

Lieu et heure de Convocation : Salle du Galibier à 20h00

Objet : ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION

Sont présents parmi les membres du bureau :

M. Paul André Magnin, président et représentant des meublés

M. Samuel Charlet, trésorier et représentant des meublés

M. Philippe Mouret, vice-président et représentant des meublés

M. Michel Rapin, représentant des meublés

M. Jean Marie MARTIN (élu municipal, PDG de la SEM Valloire), représentant de la SEM Valloire (remontées mécaniques)

Sont excusés/absents :

Mme Elizabeth Rambaud, secrétaire et représentante des agences immobilières

Mr Brice Martin, représentant des hôtels

M. Jean Pierre ROUGEAUX (Maire de Valloire), représentant de la municipalité

Sont également présents :

M. Thierry DURAND, Directeur de Valloire Réservations SAS

Avant de délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour, une feuille de présence circule pour signature des adhérents présents à la convocation. Sont présents : 21 membres. Sont représentés : 70 membres.

MOT DE BIENVENUE DU PRESIDENT

La séance est ouverte par Paul André Magnin, le Président de l'association Valloire Réservations. Il remercie l'ensemble des adhérents présents et rappelle à tous que l'objectif de Valloire Réservations est de faciliter les locations des propriétaires sans rien leur imposer, tant en termes de nombre de semaines mises en location qu'en termes de choix sur les options commerciales proposées.

Quelques représentants du conseil d'administration sont excusés de leur absence. Certains sont souffrants, d'autres sont retenus pour leurs obligations professionnelles en ce début de saison chargé. Paul André Magnin énonce la composition du Conseil d'Administration : 4 représentants des meublés, 1 représentant des agences immobilières, 1 représentant des hôteliers, 1 représentant de la SEM VALLOIRE (remontées mécaniques) et 1 représentant de la Municipalité en la personne de Jean Pierre ROUGEAUX, Maire de Valloire. Le Président souligne le soutien moral apporté par ce dernier depuis de nombreuses années, ainsi que la liberté d'action dont bénéficie l'association.

Paul André Magnin rappelle que l'association Valloire Réservations détient à 100% une société commerciale sous forme de SAS (société par action simplifiée). La SAS Valloire Réservations est chargée de l'activité opérationnelle. Les résultats financiers de la SAS sont intégrés aux bilans présentés à l'Assemblée ce soir mais sans vote spécifique. Paul André Magnin met en avant le caractère encore une fois exceptionnel des résultats financiers de l'année écoulée

Le Président remercie l'ensemble des salariés de Valloire Réservations pour leur travail ainsi que le Conseil d'Administration pour son soutien.

Il met par ailleurs en lumière l'excellente collaboration avec l'Office de Tourisme et la SEM Valloire, permettant une stratégie commerciale commune et cohérente. Puis, il donne la parole à notre directeur, Thierry Durand, pour la présentation du bilan moral de l'année 2024/2025.

Thierry Durand adresse ses remerciements au Conseil d'Administration dont le soutien permet un travail serein. Il remercie aussi le président Paul-André Magnin pour son implication quotidienne et sans faille. Il rappelle que Valloire Réservations a traversé une période difficile il y a quelques années, au cours de laquelle son existence a été remise en question. Grâce au soutien et à l'engagement du conseil d'administration, qui s'est mobilisé à nos côtés, nous sommes encore présents aujourd'hui.

Une présentation sur Power Point permet d'illustrer le contenu de la séance qui suit.

L'EQUIPE

Thierry Durand nous présente les membres de l'équipe salariée et précise la répartition des rôles de chacune. Outre Thierry Durand (Directeur) et Cathy Disserbo (Adjointe de direction), notre équipe compte parmi ses membres :

- Anaïs : réservations/accueil, suivi des soldes de séjours, suivi des arrivées des agences de réservation, inscriptions et relations propriétaires
- Aurélie : réservations/accueil, édition des cartes de cours de ski, page Facebook, création des newsletters, inscriptions et relations propriétaires
- Candice : réservations/accueil, site internet, référencement naturel, édition des forfaits de ski, réservations/accueil, inscriptions et relations propriétaires
- Lisa : comptabilité, réservations, inscriptions et relations propriétaires
- Marion : renfort saisonnier de septembre à avril

Le Directeur souligne l'importance de la fidélisation de nos salariées, la majorité étant présentes à l'année, ce qui est un atout majeur dans un métier technique nécessitant une longue formation.

BILAN MORAL

LES CHIFFRES CLES DE VALLOIRE RESERVATIONS

Nombre d'Adhérents (graphique) :

L'association compte désormais 550 adhérents, soit une augmentation de 56 adhérents par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est continue depuis 2021.

Nombre de meublés actifs (graphique) :

Le nombre de meublés progresse de nouveau fortement, passant à 760 logements contre 660 en 2024. Cette hausse est notamment liée à l'élargissement du stock issu des agences immobilières (ouverture d'une passerelle avec Rambaud Immobilier plus précisément) et à l'arrivée d'une nouvelle résidence de tourisme sur Valloire (les Cimes d'Auréa).

- Nouveau record de lots de propriétaires particuliers : 587 vs 568
- Retour d'un stock important en agences immobilières : 138 vs 66
- Nouveaux lots en résidences de tourisme (nouvelle résidence) : 35 vs 26

Volume d'affaires (tableau) et Comparaison du nombre de contrats et du volume d'affaires (graphique) :

Le volume d'affaires global (hébergement et prestations) dépasse, pour l'exercice 2024/2025, **8,5 millions d'euros**, soit une hausse d'environ 25 % en 2 ans. Comme l'indique le graphique, le volume a également plus que doublé en dix ans.

Cette croissance repose à la fois sur l'augmentation du nombre de contrats et l'augmentation du panier moyen (soit la valeur moyenne de chaque contrat) ce qui traduit une évolution saine et équilibrée.

REPLISSAGES 2024/2025

Remplissage définitif des meublés Hiver 2024/2025 :

- **Noël/Nouvel An** : 617 réservations contre 601 en 2023/2024 (+2.7%)
- **Inter-vacances du mois de janvier (5 semaines)** : 73% de remplissage moyen, 1470 réservations contre 1465 (+0.3%)
- **Vacances de février (4 semaines)** : 92% de de remplissage moyen, 1526 réservations contre 1511 en 2023/2024 (+1%)
- **Inter-vacances du mois de mars (4 semaines)** : 36% de remplissage moyen. A l'instar de l'hiver précédent, le remplissage reste compliqué. Nous avons les deux premières semaines qui fonctionnent bien avec respectivement 88% et 49% de remplissage. Les deux dernières semaines, à partir du 22 mars, s'effondrent : 18% de remplissage pour la 1ère, 6% pour la seconde. Au total, nous comptabilisons 685 réservations en mars contre 682 réservations en 2023/2024 (+0.4%). Les fins de saison sont de plus en plus compliquées. C'est le cas à Valloire mais également dans toutes les stations de ski. D'un point de vue général, le mois de janvier progresse fortement au détriment de la fin de saison ces dernières années.
- **Avril (1 semaine – vacances scolaires de la zone B)** montre une amélioration bien que les volumes soient limités : 26% de remplissage et + 197% par rapport à 2023/24. Nous avons bénéficié d'un calendrier scolaire plus favorable avec la présence de la zone B : 134 réservations contre 45 en 2023/2024 avec la zone C.

Au final, le taux de remplissage moyen de l'hiver 2024/2025 est de 66 %, avec 4 199 réservations (+4% par rapport à 2023/2024)

Remplissage définitif des meublés Été 2025 :

- **Juillet** : 292 réservations contre 354 en 2024 (-17.5%). Cette baisse s'explique par le passage du tour de France en 2024, un événement que nous n'avons pas eu sur 2025.
- **Aout** : 616 réservations contre 658 (-6.4%). Les 3 premières semaines sont en hausse par rapport à 2024. Nous avons beaucoup moins bien performé sur les deux dernières semaines. Le nombre de réservations est en recul à partir du 16 août.

Au final, la saison estivale enregistre 719 réservations contre 778 l'année précédente, soit une baisse de 7,5 % après une forte progression l'été précédent (708 réservations en 2023 contre 778 en 2024). Si l'on se focalise sur les deux mois de plein été, la tendance confirme un recul de juillet au profit du mois d'août : 22% de remplissage en juillet, 43% en août.

Remplissage provisoire HIVER 2025/2026 (au 13/12/25) :

- **Noël** connaît une forte augmentation du nombre de réservations : 330 contre 265 l'hiver précédent
- **Nouvel An** affiche complet
Thierry Durand attire notre attention sur la semaine de Noël. Si l'on se concentre sur cette semaine, malgré une forte progression, le taux de remplissage atteint 80 % cette année contre 90 % l'an dernier. Pourtant, nous enregistrons 65 réservations supplémentaires. Ceci s'explique simplement par une hausse du nombre d'appartements disponibles cette année pour cette semaine. De nombreux propriétaires, ayant probablement rencontré des difficultés à louer par eux-mêmes, se sont tournés vers nous. Cette réserve supplémentaire nous a réellement permis de progresser sur ce début de saison : + 13% sur Noël/Nouvel an par rapport à l'hiver précédent.
- **Le mois de janvier** affiche également une très forte progression : +15% par rapport à l'hiver précédent. Thierry Durand souligne que, si nous pouvions espérer un bon mois de janvier, dans la continuité de janvier 2025, les résultats de janvier 2026 dépassent largement toutes nos attentes.
- **Le mois de février** présente deux semaines périphériques très faibles, malgré des actions promotionnelles. Nous avons deux semaines centrales archi-complètes et sur lesquelles nous pourrions faire deux fois plus de réservations si nous avions le stock correspondant. La première semaine avec la zone A seule est mauvaise. Elle comptabilise 240 réservations, elle est plus basse que quasiment toutes les semaines de janvier. Avec certitude, la zone A seule génère systématiquement moins de fréquentation. C'est pourquoi nous avons anticipé ce scénario par l'application de tarifs de location plus bas et une mise en promo précoce. En revanche, nous avons moins bien anticipé le faible remplissage de la dernière semaine de la période avec la zone C seule (51% de remplissage). Cette semaine a également été mise en promo. Février est malgré tout à ce jour en progression (+2.1%) grâce aux deux semaines centrales. Il est toutefois assez probable que cet indicateur bascule à terme dans le négatif. En effet, l'an dernier, il restait encore trois semaines sur lesquelles nous pouvions générer du remplissage,

avec chacune un certain potentiel. Cet hiver, la configuration est différente : nous avons deux semaines centrales déjà complètes sur lesquelles il n'y a plus de marge de manœuvre et deux semaines périphériques avec beaucoup de disponibilités mais peu de potentiel de remplissage. Pour l'instant, nous restons légèrement positifs, à un peu plus de 2 % sur le mois de février mais, d'ici la fin de l'hiver, il est probable que nous passions dans le rouge.

- **Mars** est en progression par rapport à l'année précédente (+9%)
- **Avril (1 semaine)** : Nous nous attendions à une semaine très difficile, puisqu'elle ne concernait que la zone A. Nous avons toutefois eu une bonne surprise avec 80 réservations contre 77, soit un niveau comparable à celui de l'hiver précédent. Cela s'explique notamment par le fait qu'il s'agit également d'une semaine de vacances pour les Flamands belges qui sont au rendez-vous. Thierry Durand en profite pour nous informer que nous avons réussi à attirer, sur cette semaine, un groupe important que certains connaissent peut-être déjà : le groupe Anvers Amitié, une communauté francophone basée à Anvers. 200 personnes de ce groupe séjourneront à Valloire du 4 au 11 avril 2026. C'est un groupe que nous avons déjà accueilli il y a 4/5 ans, avant qu'il ne parte à Val-Cenis. Nous avons mis en place une organisation logistique à l'échelle de la station pour faciliter leur venue.

Globalement, le nombre de réservations est en hausse, avec plus de 3 800 contrats contre 3 500 à la même date l'an dernier. En revanche, le taux de remplissage moyen est légèrement en baisse, passant de 56 % à 51 %. Ceci s'explique par l'augmentation de notre volume immobilier : nous avons à la fois intégré de nouveaux appartements avec de nouveaux propriétaires et les propriétaires existants nous ont confié davantage de semaines.

C'est ce qu'indique l'écart entre le parc total et le parc disponible :

- Parc total (potentiel total de meublés dont on dispose) : 13 443 unités
 - Parc disponible (nombre de meublés réellement disponibles à la location) : 8347 unités
- Thierry Durand nous apprend que, pour cette saison d'hiver, le parc total a progressé de 16 % tandis que le parc disponible a, lui, augmenté de 20 %. Nous pouvons en déduire que les propriétaires ont un peu moins réservé pour leur usage personnel ou en direct et ont donc mis davantage de semaines à notre disposition.

Question posée par un adhérent : Qu'est ce qui fait que la destination Valloire soit attractive ?

Thierry Durand précise que les chiffres donnés ici sont ceux de Valloire Réservations et pas ceux de Valloire dans sa globalité. Les chiffres de Valloire ne seront pas présentés ce soit en AG ici mais M. Durand nous informe que la progression est de l'ordre de 2% pour la station. Selon lui, l'attractivité pour Valloire est le résultat d'un bon compromis entre un village présentant une authenticité et un domaine skiable de qualité qui monte en altitude. Dans un contexte d'enneigement compliqué, Valloire fournit une prestation ski qualitative, ce qui est loin d'être le cas de toutes les stations. Il ajoute que la qualité des hébergements est également importante dans l'attractivité, ce critère étant pris très au sérieux puisque l'office de tourisme dispose depuis plus de 30 ans de son propre service dédié au classement. Valloire Réservations, à ce titre, n'accepte que les meublés classés. M. Durand évoque aussi la synergie entre les 3 entités SEM VALLOIRE, VALLOIRE RESERVATIONS et VALLOIRE TOURISME lesquelles, depuis des années, travaillent main dans la main et dans la même direction. Ceci contribue aussi à l'attractivité de la destination. Les chiffres le prouvent.

Dynamique des réservations (Graphique - courbe)

La courbe présentée permet de voir comment se construit l'évolution du nombre de réservations dans le temps avec un comparatif sur plusieurs saisons. Et l'on constate que notre capacité à ouvrir les plannings toujours plus tôt et à anticiper la prise de réservation est une réussite indéniable. L'avance prise permet d'accroître le nombre de réservations. Thierry Durand nous informe que les travaux sur la grille tarifaire de l'hiver 2026–2027 débiteront dès le mois de janvier de façon à pouvoir envoyer aux propriétaires les calendriers courant février et ouvrir la saison hiver 2026/2027 en mars.

Remplissage des hôtels :

- Été 2025 : 46 contrats contre 31 contrats réalisés sur l'été 2024
- Hiver 2024-25 : 93 contrats contre 81 contrats réalisés sur l'hiver 2023/2024

Bien que le nombre de contrats progresse, nous réalisons des chiffres beaucoup plus anecdotiques qu'avec les meublés. Les meublés sont vraiment notre cœur de métier.

Vacances Scolaires Hiver 2026/27

Thierry Durand nous présente le calendrier des vacances scolaires de l'ensemble des pays européens pour l'hiver 2026/2027. Ce calendrier est accessible aux adhérents, comme le compte rendu des AG, depuis l'espace Hébergeurs sur notre site internet (sous-menu : information Adhérents).

Pour les semaines de Noël et de nouvel an, nous avons une configuration similaire à celle de cette année, avec l'ensemble des pays européens qui seront en vacances en même temps. Les vacances de Noël seront de nouveau suivies par 5 semaines d'inter vacances.

Le calendrier des vacances de scolaires de février s'annonce favorable :

- 1^{ère} semaine : Zone C + Belgique (Flandre / partie néerlandophone) + une petite partie du Royaume-Uni et de l'Allemagne
- 2^{ème} semaine : Zone C + Zone A + Pays Bas + Royaume-Uni + une petite partie de l'Allemagne
- 3^{ème} semaine : Zone B + Zone A + Belgique (Wallonie / Partie francophone) + Pays Bas
- 4^{ème} semaine : Zone B + Belgique (Wallonie / Partie francophone)

Ce sera peut-être le dernier hiver où les vacances scolaires françaises seront réparties en 3 zones et étalées sur 4 semaines puisque l'éducation nationale travaille sur de nouveaux rythmes scolaires qui impliqueraient potentiellement du dézonage et une diminution du nombre de semaines.

La saison se poursuivra sur 4 semaines d'inter vacances en mars comme cette année. La dernière semaine de la saison se déroulera du 3 au 10 avril 2027 pour les vacances de Pâques avec la zone C et la région flamande de Belgique (Flandre).

BILAN DES PROJETS

Bilan Swikly :

Pour rappel, le projet Swikly consiste à proposer sans surcoût à nos propriétaires particuliers adhérents un système de dépôt de garantie en ligne sécurisé. Swikly permet d'envoyer au client, avant son arrivée, une demande de caution grâce à un numéro de carte bancaire qu'il renseigne sur une plateforme sécurisée. Le montant de la caution n'est pas débité mais le montant est bien garanti et peut être retenu à la demande du propriétaire. Grâce à un interfaçage avec notre logiciel Arkiane, ce processus de demande de caution est automatisé pour toutes les réservations effectuées par Valloire Réservations pour lesquelles nous disposons de l'email du client. **Le coût de la transaction est pris en charge par Valloire Réservations.** 244 propriétaires sont inscrits à ce jour sur la plateforme Swikly.

Voici le bilan de l'année 2024/2025 :

- 1677 cautions déclenchées pour 1 090 278 € garantis
- Sur l'ensemble garanti, seulement 13 cautions ont été retenues (0,7% du total) pour un montant total de 2310 € soit un montant très faible. Le fait de demander une caution implique plus de prudence chez nos clients. Ils font plus attention aux biens qui leur sont loués. Et tel est l'objectif.
- Coût du service : 13 762 € pris en charge par Valloire Réservations

Incitation à une mise en location précoce

Ce dispositif est en place depuis deux ans maintenant. Il s'agit ici de récompenser les propriétaires qui nous remettent leur calendrier de disponibilités pour l'hiver avant le 1er juillet, avec au maximum 4 semaines d'occupation. La récompense pour ces propriétaires correspond à un **taux de commission réduit de 1%**. L'objectif est de pouvoir répondre aux demandes de réservations de plus en plus précoces.

Voici le bilan de cette action pour l'hiver 2024/2025 :

- Au 31/05/25 : nous avons 370 lots ouverts (+ 32% en 2 ans) et 330 réservations (+ 43% en 2 ans)
- Au 27/06/25 soit quelques jours avant le 1^{er} juillet : nous avons 460 lots ouverts (+ 43% en 2 ans) et 483 réservations (+ 40% en 2 ans)

On ne peut que constater l'impact positif de cette mise en location précoce.

Dispositif voté en AG du 02/01/2025 : Baisse du taux de commission sur les réservations :

Lors de l'Assemblée Générale du 2 janvier 2025, nous avons pris la décision de baisser le taux de commission des propriétaires. D'une commission standard de 9% HT, nous sommes passés à **8% HT à partir de l'hiver 2025/2026.**

Pour la commission réduite accordée aux propriétaires qui rendent leur calendrier de manière anticipée, le taux est donc passé de 8% HT à 7% HT.

En termes d'incidence financière, nous avons évalué la perte sur le chiffre d'affaires de Valloire Réservations à un peu moins de 50 000 € pour un volume d'affaires équivalent. A l'heure du bilan de l'impact financier de cette baisse de commission sur nos honoraires, nous constatons que la situation est un peu plus complexe. L'augmentation de notre volume immobilier (+11.7% par rapport à 2024/2025), notamment due à l'arrivée de nouveaux propriétaires, a quasiment compensé la perte de chiffre d'affaires. Si nous n'avions pas changé les taux de commission, nous aurions gagné 58.000 € de plus. Mais, grâce à l'évolution du volume immobilier, sur la base des nouveaux taux, nous ne perdons que 5500 € sur nos honoraires à date en valeur absolue, sachant qu'à ce jour nous avons réalisé 80 à 90% du volume définitif de ventes.

Dispositif voté en AG du 02/01/2025 : Baisse de la remise accordée par les propriétaires sur les réservations réalisées par les plateformes de location :

Lors de l'Assemblée Générale du 2 janvier 2025, nous avons pris la décision de baisser la remise accordée par les propriétaires sur les réservations réalisées par les plateformes de location et ce pour une durée d'un an à partir de l'hiver 2025/2026. Notre objectif était de pouvoir proposer plus de biens sur les plateformes : **d'une remise de 17%, nous sommes passés à une remise de 10%.**

Situation au 28/12/2024 avant la baisse de la remise :

La remise accordée par le propriétaire était donc de 17 %. Nous disposons alors de 150 lots distribués vers les plateformes de location soit 22% du stock et avons enregistré 482 réservations intermédiées pour la saison.

Situation au 28/12/2025 après la baisse de la remise :

Nous disposons de 260 lots distribués vers les plateformes de location soit 34% du stock. A date, nous enregistrons déjà 633 réservations pour la saison soit + 31% par rapport au 28/12/2024.

En termes d'incidence financière, nous avons chiffré une perte de l'ordre de 30 000 € à 50 000 € sur le chiffre d'affaires de Valloire Réservations, selon le nombre de nouveaux biens que nous allons pouvoir rallier. Voici ce qu'il en a au 28/12/2025 : la moyenne de la commission due à nos distributeurs étant de 20%, nous avons pu la renégocier à 15% auprès d'eux en leur promettant un volume de biens à louer plus conséquent en contrepartie. Ceci a permis d'alléger le reste à charge dû par Valloire Réservations que nous évaluons, à ce jour, à un montant de 33 500 € pour un volume d'affaires de 671 000 € (5%).

En résumé, ces deux nouveaux dispositifs semblent efficaces. S'ils ont une incidence financière sur le chiffre d'affaires de la centrale, ils sont néanmoins très utiles pour optimiser le remplissage. Et l'argent en réserve dont dispose Valloire Réservations doit être utilisé au profit de ses adhérents. Nous recommandons donc leur reconduction pour l'hiver 2026/2027

Dispositif voté en AG du 02/01/2025 : Reportages photo pour les meublés

Il s'agit du dernier dispositif mis en place pour aider nos propriétaires. Lors de l'Assemblée Générale du 2 janvier 2025, nous avons pris la décision de financer chaque année une vingtaine de reportages photos professionnels pour nos adhérents. Le coût est intégralement pris en charge sur le budget de l'association. C'est un service rendu à nos propriétaires adhérents. Nous demandons un seul engagement auprès des propriétaires qui sont sélectionnés : la mise en scène de leur logement. Vingt reportages ont été réalisés en 2025 pour un montant d'environ 2000 €. Le dispositif est reconduit.

Optimisation de valloire.com

Aujourd'hui, deux tiers de nos réservations se font via le site Internet. Celui-ci se doit donc d'être visible dans les moteurs de recherche. Il se doit d'être esthétique. Il faut que le tunnel de vente ainsi que les ventes additionnelles de prestations soient fonctionnels et rapides. L'optimisation du site est donc un enjeu permanent.

Chaque année, nous injectons de l'argent dans son optimisation. La dernière grosse évolution date d'il y a un peu plus d'un, il s'agissait de la refonte du site. Cette année, nous nous sommes consacrés à de plus petits travaux :

→ Mise en place d'une foire aux questions (FAQ) :

La mise en place d'une FAQ répond à plusieurs objectifs. En premier lieu, apporter des réponses aux questions des internautes sans qu'ils aient besoin de nous solliciter. En second lieu, une FAQ permet d'optimiser le référencement naturel. Elle fournit du contenu à

Google, lequel est valorisé dans le moteur de recherche. Le dernier objectif, c'est l'optimisation du site pour les recherches IA (intelligence artificielle) lesquelles fonctionnent beaucoup avec des questions. A travers différent slides, Thierry Durand nous montre la concrétisation de ce projet sur le site. Notre webmaster Ingénierie et notre société de conseil en référencement nous ont apporté leur savoir-faire et leur expertise pour mener à bien ce projet. Mais le contenu rédactionnel (thématiques, questions / réponse) a entièrement été conçu par l'équipe de Valloire Réservations.

→ **Commercialisation d’hébergements insolites :**

Nous avons créé une nouvelle entrée dans le sélecteur Hébergement du moteur de recherche en page d’accueil. Cette nouvelle entrée se nomme « Hébergement Insolite ». Elle inclut à ce jour les Tiny House du camping Saint Thècle. Les huit Tiny House ont été installées sur le camping un peu avant l’été 2025. La SEM Valloire nous a sollicité pour un soutien sur leur commercialisation. Comme ces petites cabanes en bois « tendance » ne rentraient ni dans la catégorie Appartements et Chalets, ni dans la catégorie Hôtel, nous avons fait développer cette nouvelle entrée.

→ **Audit d’adaptation aux recherches IA**

Thierry Durand nous présente quelques chiffres sur l’importance de l’IA dans notre secteur d’activité. Un tiers des Français l’ont déjà utilisée pour planifier leurs vacances et 10% l’utilisent régulièrement (Source Protourisme Juillet 2025). Ces chiffres vont continuer de progresser. La société Cybercité qui nous accompagne sur le référencement naturel de notre site s’intéresse bien sûr à l’IA. Mais, l’IA représente un domaine relativement différent du référencement classique. C’est pourquoi, nous avons pris l’initiative de faire appel à une société extérieure spécialisée dans le marketing numérique et l’IA pour réaliser un audit. Cet audit permettra d’évaluer si notre site est adapté à ces nouvelles recherches.

VOTE DU BILAN MORAL

Nous arrivons au terme du bilan moral. On procède aux votes. Pas d’opposant, pas d’abstention.
Vote à l’unanimité des présents et représentés.

L’association est la structure porteuse de la SAS VALLOIRE RESERVATIONS. Toute l’activité commerciale précédemment présentée est dans la SAS et non dans l’association. Dans un premier temps, nous allons vous présenter les comptes de l’association que vous allez pouvoir voter. Dans un second temps, pour votre information, nous vous montrerons les comptes de la SAS, ceux-ci n’étant cependant pas soumis à un vote.

BILAN FINANCIER DE L’ASSOCIATION VALLOIRE RESERVATIONS

Le bilan financier de l’association VALLOIRE RESERVATIONS est présenté par M. Durand :

Synthèse l’activité	2024/2025	2023/2024	EVOLUTION
PRODUITS D’EXPLOITATION	13 396 €	11 702 €	+14.5 %
CHARGES DE FONCTIONNEMENT	30 372 €	7 852 €	+286.8%
CHARGES DE PERSONNEL	0 €	0 €	
RESULTAT D’EXPLOITATION	-16 976 €	3 850 €	
RESULTAT FINANCIER	2 358 €	1 766 €	+33.5%
RESULTAT COURANT	-14 618 €	5 616 €	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0 €	-32 €	
RESULTAT DE L’EXERCICE	-14 618 €	5 585 €	

Les produits proviennent des cotisations annuelles dues par tous les propriétaires adhérents ainsi que des droits d’entrée réglés par les nouveaux propriétaires lors de leur inscription. Nos produits augmentent de **+ 14.5%** du fait de l’arrivée de nouveaux propriétaires.

Les charges de fonctionnement correspondent à des honoraires administratifs, des frais bancaires mais également, cette année, au

financement à hauteur de 19 000 € de notre visibilité sur www.valloire.net, le site de Valloire Tourisme. Cette visibilité fait l'objet d'une convention avec un cahier des charges relativement exigeant pour pouvoir être visible sur valloire.net. Ce budget était auparavant financé à 50% par la SAS, à 50% par l'association. Il a été décidé l'année dernière en AG de le faire financer totalement par l'association (à partir de 2025). Du fait d'un décalage de facturation par Valloire Tourisme, nous retrouvons ici la dépense liée à l'exercice 2024/2025 mais aussi celle de l'année précédente. Ce qui explique le montant important de nos charges de fonctionnement, auxquelles s'ajoutent d'autres dépenses telles que les reportages photos. L'année prochaine, nous serons de nouveau sur des charges de fonctionnement classiques avec à minima 19 000 € pour la prise en charge de ce budget visibilité.

Le résultat d'exploitation est par conséquent largement négatif (- 16 976 € contre + 3850 €). Une fois le résultat financier déduit, le **résultat de l'exercice s'élève à - 14 618 €** contre + 5 585 € en 2023/2024. C'est délibérément et en connaissance de cause que nous avons accepté un résultat négatif pour l'association. Nous vous demandons de le reconduire. Nous le constaterons dans son bilan, l'association dispose de réserves financières suffisantes pour prendre en charge ce type de dépenses et ce pour plusieurs années.

Lecture du bilan financier de l'exercice :
Total actif et passif au 31/10/2025 : 184 842 €
Fonds de roulement : 91 641 €
Trésorerie : 105 380 €

On procède aux votes du bilan financier de l'association. Pas d'opposant, pas d'abstention.
Vote à l'unanimité des présents et représentés.

BILAN FINANCIER SAS VALLOIRE RESERVATIONS

Avant de procéder à la présentation du bilan financier de la SAS, Thierry Durand nous informe que la SAS a fait l'objet d'un contrôle fiscal cette année et que ce contrôle n'a absolument rien retenu contre Valloire Réservations.

Synthèse de l'activité

	2024/2025	2023/2024	Évolution	
Chiffre d'affaires	871 043 €	818 989 €	+52 054 €	+6,4%
Ventes + Production réelle	871 043 €	818 989 €	+52 054 €	+6,4%
Marge globale	871 043 €	818 989 €	+52 054 €	+6,4%
Charges de fonctionnement	244 177 €	175 330 €	+68 847 €	+39,3%
Impôts et taxes	4 717 €	4 657 €	+60 €	+1,3%
Charges de personnel	434 670 €	387 759 €	+46 911 €	+12,1%
Dotations aux amortissements	12 439 €	9 656 €	+2 783 €	+28,8%
Dotations aux provisions	100 000 €	0 €	+100 000 €	
Résultat d'exploitation	75 527 €	246 001 €	-170 474 €	-69,3%
Résultat financier	49 644 €	48 391 €	+1 253 €	+2,6%
Résultat courant	125 171 €	294 392 €	-169 221 €	-57,5%
Résultat exceptionnel	0 €	1 181 €	-1 181 €	
Impôt société	52 043 €	69 643 €	-17 600 €	-25,3%
Résultat de l'exercice	73 128 €	225 930 €	-152 802 €	-67,6%

Plus haut, nous vous avons présenté notre volume d'affaires représentant la totalité des ventes réalisées pour un montant de 8.5 millions d'euros. Nous vous montrons maintenant notre chiffre d'affaires réel composé des commissions retenues sur nos ventes. Dans notre secteur d'activité, comme l'indique la synthèse, le chiffre d'affaires et la marge se confondent. Pour l'exercice 2024/2025, le chiffre d'affaires ou marge de la SAS s'élève à **871 043 € soit une progression de 6.4% par rapport à 2023/2024.**

Nos charges de fonctionnement ont fortement augmenté. Nous sommes passés de 175 300 € à 244 177 € (+39.3%). Nous avons mis en place beaucoup plus d'actions de commercialisation et de marketing en ligne, autant d'opérations qui font que le volume d'affaires a pu évoluer.

Les charges de personnel augmentent de 12% : en dehors des augmentations qui ont lieu habituellement chaque année, nous avons également la répercussion d'une personne supplémentaire embauchée en renfort pour la saison d'hiver.

La dotation aux amortissements correspond principalement à nos logiciels, aux développements du site internet, au matériel de bureautique : + 28.8 %

La dotation aux provisions est cette année renseignée pour un montant de 100 000 € car nous devons faire face à une situation quelque peu problématique. En mars 2022, l'un de nos clients est tombé gravement malade après avoir contracté la légionellose dans un appartement loué par nos services. Le client, dont la vie a été mise en danger, nous met en cause puisque c'est auprès de nous qu'il a acheté son séjour. Nous sommes donc désignés comme premiers responsables. Mais s'il s'avère que nous sommes condamnés, nous nous retournerons contre l'agence immobilière qui nous a mis l'appartement à disposition laquelle se retournera contre son propriétaire, lequel se retournera contre son syndic, etc... nous avons néanmoins provisionné 100 000 € par précaution, sachant que sommes également couverts par notre assureur.

Cette dotation a un fort impact sur le résultat de l'exercice, même si elle n'est pas déduite du calcul de l'impôt sur les sociétés. Une fois l'impôt sur les sociétés déduit (52 043 €), **nous obtenons un résultat de 73 128 €** (contre 225 930 € en 2023/2024).

Lecture du Bilan établi au 30/09/2025 (comparé au bilan établi au 30/09/2024) :

Total actif et passif au 30/09/2025 : 2 114 114 €

Capitaux propres : 908 395 € contre 835 268 € au 30/09/2024

Fonds de roulement : 987 492 €

Trésorerie : 1 993 137 € contre 1 634 324 € au 30/09/2024

Concernant la trésorerie, Thierry Durand précise qu'il s'agit principalement de montants détenus pour le compte de nos propriétaires. Concrètement, cela correspond aux acomptes encaissés au 30 septembre. Cet argent ne nous appartient donc pas directement. Il en va de même pour les dettes : elles correspondent essentiellement aux acomptes que nous détenons pour le compte de nos propriétaires et qui sont comptabilisées comme des dettes. Plus notre volume d'activité augmente, plus ce montant progresse. Ce bilan est une photographie de notre niveau d'activité au 30 septembre et reflète déjà un très bel hiver 2025 2026 à venir. On retrouve dans ce bilan les 100 000 € de provisions mentionnées précédemment.

L'élément essentiel à retenir de ce bilan est que nous avons reconstitué nos capitaux propres. Suite à la période du Covid, nos capitaux propres avaient quasiment chuté à zéro. Nous étions particulièrement inquiets quant à la viabilité de la centrale de réservation, d'autant plus que nous avons été relativement peu indemnisés par l'État, contrairement à de nombreuses autres structures. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons alors demandé à nos propriétaires d'augmenter les commissions : l'objectif était de reconstituer progressivement nos fonds propres afin de pouvoir faire face, si nécessaire, à une nouvelle année blanche ou à une période d'activité fortement dégradée. Nous pensions alors que cette reconstitution prendrait entre cinq et six ans, mais elle s'est finalement réalisée plus rapidement que prévu. Aujourd'hui encore, nous conservons cette volonté de disposer d'une assise financière suffisante pour affronter d'éventuelles périodes difficiles : nouvelle crise sanitaire, absence de neige, conséquences économiques liées aux conflits internationaux...

Election de 3 membres du Conseil d'Administration

Thierry Durand nous rappelle que l'association doit réélire tous les deux ans la moitié de son conseil d'administration. Ne sont pas concernés par ces élections le représentant de la municipalité et le représentant de la SEM Valloire. Suite à cette élection, le conseil d'administration (qui est de plein droit le comité directeur de la SAS Valloire Réservations) devra réélire le président de l'association (lequel est de plein droit le président de la SAS Valloire Réservations).

Ce soir, nous avons 3 sortants et chaque adhérent de l'association est invité à voter pour :

Un représentant des hôtels :

Sortant : Hôtel de la Poste (Brice Pelletant)

Deux représentants des meublés :

Sortants : Paul-André Magnin (Président) et Michel Rapin présents ce soir

Brice Pelletant (hôtel de la Poste) se représente pour les hôtels.

Paul André Magnin et Michel Rapin se représentent pour les meublés.

M. Durand demande si d'autres candidats dans l'assemblée souhaitent se présenter pour l'un de ses deux collègues : il n'y a pas d'autres candidats.

Un vote à main levée valide :

- L'élection de Brice Pelletant au titre de représentant des hôtels
- L'élection de Paul André Magnin au titre de représentant des meublés
- L'élection de Michel Rapin au titre de représentant des meublés

Après un temps consacré aux questions diverses, Paul André Magnin, le président, remercie l'ensemble des participants pour leur présence puis annonce la fin de l'assemblée générale et invite les personnes présentes à partager un petit buffet.