

JOURNÉE TECHNIQUE DU 28 JANVIER 2010

Un cas de bail à construction

Village de Taglio Isolaccio en Corse



Présentation de SODISTOUR

SODISTOUR, créée en 1986, est aujourd'hui un des acteurs principaux du Tourisme Social.

En 2009, elle gère un portefeuille clients d'environ 1.500 collectivités (comités d'entreprise, caisses de retraite, municipalités, associations) et accueille près de 200.000 vacanciers.

En France, SODISTOUR assure, dans le cadre de contrats de régisseur-mandataire ou en direct, la gestion et l'animation de 20 villages de vacances, sous les marques Touristra Vacances et Vacances Léo Lagrange.

L'activité France a été complétée depuis 10 ans par une offre de locations vacances. Cette offre est regroupée dans un catalogue spécifique totalisant environ 130 produits.

Organigramme de SODISTOUR

PDG
Daniel
MANDELBAUM

Directeur Général
Anne **FAURE**

Directeur
Commercial

Jean-Pierre
MATHIAUD

Directeur
Services
Transverses

Anne
FAURE

Directeur
Villages France

Christian
GOURLAND

Directeur
Marketing
Développement

Laurence
LAZARD

L'activité en France

20 villages en France

13 villages à la mer

7 villages à la montagne

12 000 lits

6 300 Lits en Pension complète

5 700 Lits en Gîtes et Mobil home

991.000 Journées Vacances

43,5 M€ de Chiffre d'Affaires séjours

5 à 15 M€ de travaux et équipements / an

Types de séjours

EN VACANCES SCOLAIRES : Familles avec enfants, individuels , séjours balnéaires, découvertes, ski , randonnée

HORS VACANCES SCOLAIRES : seniors, groupes, sportifs, curistes, week-end, semaines passions, congrès et séminaires ,

L'activité en France



Les villages à la montagne

Mesquer

Ile de Ré

Les villages de la Côte Atlantique

Soustons

Tarnos

Balaruc

Vaison

Bormes

Ramatuelle

Le Mont-Dore

Morzine

Chamonix

La Plagne

Courchevel

Les 7 Laux

Risol

La Napoule

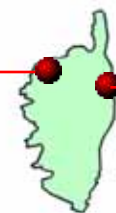
Les Issambres

Cogolin

Calvi

Taglio

Les villages de la Côte Méditerranéenne



Réalisations récentes :

- 2007 : rénovation complète d'un village de vacances en Auvergne (Mont Dore)
- 2008 : rénovation complète d'un village de vacances en Corse (Taglio)
- 2009 : rénovation complète d'un village de vacances en Loire Atlantique (Mesquer)

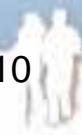
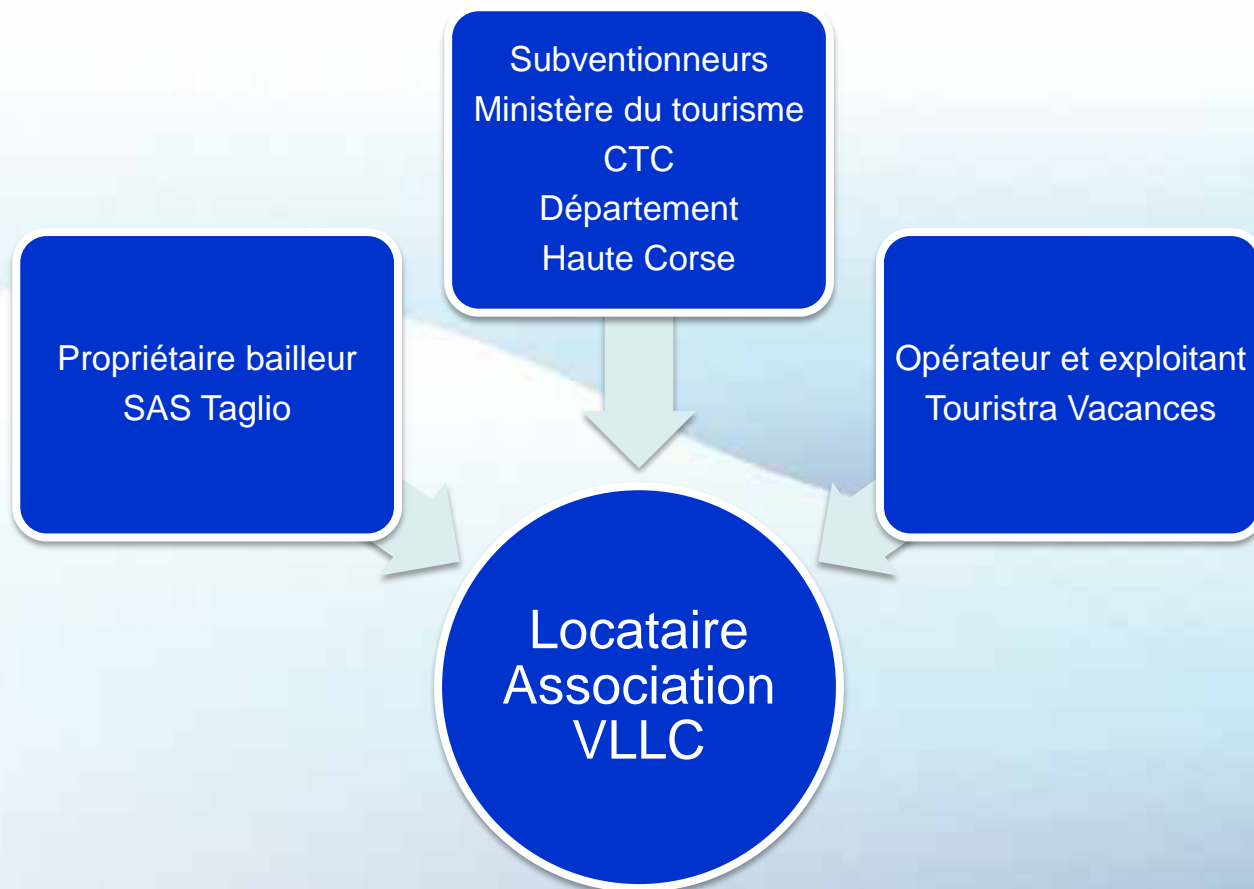
Taglio Isolaccio Avant Travaux



Projet d'envergure et complexe

- Plus grande installation touristique en Corse, avec plus de 1000 lits
- Fermée depuis 2002, en attente de travaux de mise en conformité et mise en vente
- Enjeux importants pour le département de Haute Corse et la Collectivité Territoriale de Corse en termes d'emploi et d'activité économique pour la micro région

Montage juridique complexe



Phase 1 : Montage et travaux

SAS Taglio

- Création (CDC, Sodistour) – été 2005
- Augmentation de capital (CDC, Sodistour, Fému Qui, CEPACR) automne 2005
- Achat du site en l'état (déc 2005)

Association VLLC

- Signature d'un bail à construction entre la SAS Taglio et l'association VLLC (mai 2006)
- Signature des conventions avec la CTC et le département de Haute Corse
- Signature d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée entre l'association VLLC et Sodistour Touristra Vacances

Sodistour Touristra Vacances

- Etudes sur les travaux de mise en conformité et rénovation
- Montage des financements, crédits relais, prêts à long terme
- Appel d'offres sur les travaux – été 2006
- Travaux – automne 2006 à mars 2008



Durée 30 ans

- 1^{ère} phase de travaux (15 M€) avant 2008
- 2^{ème} phase (extension) avant 2023
- Loyer en 2 parties :
 - Ø Redevance fixe indexée CC
 - Ø Redevance variable en % de l'excédent de gestion



Le bail à construction

- Modalités de suivi des travaux par un comité de suivi (bailleur, preneur et opérateur)
- Obligation faite au preneur de constituer de réserves pour travaux d'entretien, d'extension (phase 2) et sinistres



Exploitation

- Par Touristra Vacances dans le cadre d'un contrat de régie
- Début 2008, recrutement des équipes (120 salariés en saison, dont 80% local)
- Définition des prestations en ligne avec la production Touristra Vacances
- Ouverture début mai 2008
- Bilan positif dès la première année, confirmé en 2009



Taglio Isolaccio Après Travaux

