

Dia 1 – Bienvenue

CDS Master PRESENTATION 18 Octo...

Assemblée des Propriétaires

18 octobre 2025

Président du *Syndicat de Copropriété* et de la STAK, président de séance :

Frans Aerts

Dia 2 – Faits marquants depuis la réunion du 24 mai

- Nouveau partenaire de location et marketing : **BungalowNet**
 - Satisfaction des locataires en 2025 supérieure aux années récentes
 - Chiffre d'affaires locatif encore inférieur à 2023
 - Qualité des villas en amélioration, mais quelques plaintes subsistent
 - Jours de rotation additionnels efficaces (pression moindre, nettoyage meilleur, plus de flexibilité)
 - Nouveau **Owner's Guide** disponible à la Réception
 - Exploitant du restaurant parti ; pas de remplaçant
-

Dia 3 – Format de la réunion d'aujourd'hui

1. Réunion des porteurs de certificats de la **STAK**
 2. **Assemblée Générale** du **Syndicat de Copropriété**
 3. Verre de l'amitié directement après (sans pause)
-

Dia 4 – Contenu de la présentation

1. Élection du président, des scrutateurs et du secrétaire
2. Nomination de nouveaux membres du **Conseil**

Location – STAK (EURL)

3. Mise à jour du **Conseil** – sujets location
4. Synthèse location
5. Gestion du parc
6. **Budget 2026 – EURL**

Parc – Syndic de Copropriété

7. Mise à jour du **Conseil** – sujets du parc

8. Délégation autorisant le **Syndic** à signer la convention de services

9. Budget 2026 – Villas & consommation d'eau : présentation et approbation

10. Budget d'investissement provisoire complémentaire 2026 : présentation et approbation

11. Questions diverses

Dia 5 – Élection des responsables de séance

- **Président** : Frans Aerts
 - **Secrétaire** : Jérôme Lassalle
 - **Scrutateurs** : à confirmer
-

Dia 6 – Nomination de membres bénévoles du Conseil

- Mandat des membres actuels : mai 2023–mai 2026
 - Intention de passer le relais ; élection des nouveaux bénévoles à l'AG de mai/juin
 - Appel à volontaires (newsletter de septembre) sans réponse
 - Départ sans remplaçant nuirait gravement au fonctionnement du parc
 - Besoin **urgent** de volontaires (période de passation de 6 mois) ; **mix de nationalités** essentiel
-

Dia 7 – Réalisations depuis le début du mandat

- Renouvellement de la **classification 4 étoiles**
 - Équipe de remplacement temporaire mise en place
 - Recrutement d'un **Park Manager**
 - Recrutement d'un **prestataire restaurant**
 - Réorganisation/remplacement de l'effectif pour un meilleur service et rapport qualité-prix
 - Recrutement d'un **assistant Park Manager**
 - Changement de prestataire de location
 - Hausse de la satisfaction clients
-

Dia 8 – Points restant à accomplir

- Solution durable pour l'**exploitation du restaurant**
 - Recrutement à nouveau d'un **assistant manager**
 - Plan pluriannuel pour la copropriété (conseillers externes)
 - Alignement des règlements sur le droit français
 - Appels d'offres obligatoires (tous les 3 ans)
 - Relecture et modernisation du **contrat de location**
 - Application plus rapide et plus large des règles de copropriété
-

Dia 9 – Sujets location (STAK/EURL) : Stratégie

- Accroître les **revenus locatifs** pour couvrir les coûts de propriété
 - Moyens : marketing renforcé (hors-saison), moins de remises, meilleure expérience client → loyers de pointe plus élevés
 - Partenaire **location/marketing** engagé pour maximiser les revenus
-

Dia 10 – Jours de rotation & standards des villas

- 2026 : rotation chaque jour, sauf le **dimanche** en juillet/août (check-out possible le dimanche)
 - Attribution des villas selon **niveau de qualité** (les meilleures en premier)
 - Incitation à moderniser les villas non rénovées
 - Revue complète des villas prévue **à l'automne 2025**
-

Dia 11 – Synthèse location (à actualiser par la commission financière) – tableau omis

- **Tableau non repris ici** (semaines d'occupation par année)
-

Dia 12 – Synthèse location 2025 : points clés

- Revenus locatifs ~ **-25 % vs 2023** (env. **-10 % vs 2024**) à cause des remises ; occupation similaire à 2024/2025
 - Remises mises en place (recommandation CF) face à la lenteur des réservations
 - Remises **plafonnées** (inquiétudes des propriétaires pour les loyers hors-saison)
 - Tendances de vacances/réservations en évolution dans le secteur
-

Dia 13 – Ce dont le Conseil a besoin des propriétaires

- **Investissements continus** dans les villas
 - Nouveaux propriétaires : signer un **Bail Commercial**
Aide du Conseil : amélioration du niveau de service/maintenance, investissements dans les équipements du parc
-

Dia 14 – Ce dont nous avons besoin de l'EURL

- Informations plus claires pour les propriétaires (meilleurs rapports)
 - Transparence accrue des comptes
 - Hausse de l'occupation avec le partenaire location/marketing
Aide du Conseil : suivi étroit du partenaire ; distinguer les rôles EURL/Conseil
-

Dia 15 – Ce dont nous avons besoin du partenaire location/marketing

- Informations plus claires, meilleure communication & expérience pour propriétaires/Conseil
 - Idées pour davantage de flexibilité
 - Marketing hors Benelux ; actions renforcées en basse/moyenne saison
-

Dia 16 – Ce dont nous avons besoin du gestionnaire du parc

- Audit des villas avant saison ; suivi qualité, inventaires corrects, réparations rapides
 - Amélioration de l'expérience client, standards d'entretien élevés en saison
 - Approche proactive d'amélioration continue
-

Dia 17 – Gestion du parc : bilan 2025

- Nettoyage de rotation nettement meilleur ; pas de plaintes
 - Plusieurs initiatives réussies, d'autres non
 - Expérience client en hausse mais plaintes persistantes (dommages non relevés, état de certaines villas/du parc)
 - Problèmes d'infrastructure (TV, égouts)
 - Échec du dernier restaurateur ; solution foodtruck globalement OK mais image dégradée
-

Dia 18 – Budget 2026 EURL (tableau synthétisé)

- Récapitulatif des revenus/charges (service, revenus locatifs, tour-operator, personnel, etc.)
 - **Détails chiffrés non reproduits ici**
-

Dia 19 – Explications des postes principaux (résumé)

- Contrat de services EURL–Syndic, revenus locatifs (estimation PM), autres revenus (ménage, vélos, travaux), tour-operator fee (BungalowNet), personnel (transfert partiel vers copro pour TVA), matériel/maintenance/bureaux
-

Dia 20 – Points forts Budget 2026 EURL

- **Rack rates +30 %** (avis BungalowNet)
 - Suivi **quotidien** prix/réservations avec remises plafonnées
 - Infos de réservation **en temps réel** visibles par tous les propriétaires
 - Échéances de paiement probablement comme en 2025 (évolution possible)
-

Dia 21 – PAUSE

Dia 22 – Sujets Parc (Syndic de Copropriété)

(Diapositive titre)

Dia 23 – Mise à jour Conseil – Parc (1)

- Soutenir l'EURL pour des services de location optimaux
 - Niveau d'entretien élevé à long terme ; statut **Résidence de Tourisme** maintenu
 - Impliquer davantage les propriétaires
 - Besoin d'investissements accrus
-

Dia 24 – Mise à jour Conseil – Parc (2)

- Développer les 34 unités restantes
 - Empêcher la résidence permanente (actions via Syndic)
 - Améliorer les entrées, abords, zones autour de la réception/bâtiments communs
 - Maîtriser les aménagements paysagers partagés ; acceptation des plantations des propriétaires avec entretien partagé ; action contre les villas négligées
 - Nouvelles structures (abris, remises) généralement non autorisées hors règles strictes
-

Dia 25 – Délégation au Syndic : convention de services

- La copro ne peut exercer d'activité commerciale → **EURL** opérationnelle
 - L'EURL agit comme **société de services** (propriétaires & copro) via une **convention annuelle**
 - Montant basé sur les coûts annuels de l'EURL ; vote annuel requis
-

Dia 26 – Budget Copro Villas 2026 : hypothèses

- Répartition sur **116 villas** ; inflation $\leq 3\%$
 - Travaux majeurs via **Budget d'Investissement** ou **Fonds de Travaux**
-

Dia 27 – Budget Copro Villas 2026 : chiffres clés

- **Budget opérationnel : 438 k€ ; Investissements : 100 k€ ; Eau : 38 k€**
 - **Appels trimestriels : 01/01, 01/04, 01/07, 01/10/2026**
-

Dia 28 – Budget Copro Villas (tableau)

- **Tableau non repris** ; détail par postes (énergie, contrats, assurances, taxes, etc.)
-

Dia 29 – Explication de dépenses clés (sélection)

- Électricité commune (hausse & marge), contrat EURL, espaces verts (nouvel entrepreneur), élagage, maintenance générale, assurance (couverture structures villas retirée), honoraires Syndic (indexés), taxes, restaurant (options à l'étude), location lot 201 (PM)
-

Dia 30 – Budget consommation d'eau 2026

- **Total 38 k€**, facture additionnelle fin 2024 de **50 k€** (1/3 sur 2024 ; 2/3 sur 2025)
 - Appels trimestriels séparés (consommation individuelle), répartition selon la dernière année connue
-

Dia 31 – Budget d'investissement provisoire complémentaire 2026 (liste)

- **Liste non reprise en chiffres** : mobilier terrasse, peintures, drainage, karts, allées (gravier), matériel jardin, aire de jeux, TV/fibre, gouttières, local déchets, entrée piscine/Route de Béguey, replantations, provision café/bistrot (**Total 100 k€**)
-

Dia 32 – Explications (sélection)

- Mobilier terrasse, peintures extérieures, drainage V83–V85, karts, allées, renouvellement matériel, aire de jeux (gravier)
- TV/fibre (étude en cours, coût élevé possible), gouttières, local déchets, amélioration entrée piscine, Route de Béguey, replantations, provision café/bistrot

Dia 33 – Owners’ Guide : suivi

- Diffusé en mai ; mise à jour prévue **T1 2026** ; nouvelles listes d’incohérences/demandes/questions

Dia 34 – Statut & prochaines étapes

- Observations internes & relecteurs
- Lettre **entrée AG** : informer, prioriser, recueillir des contributions/soutiens
- Suivi proposé (à arrêter)

Dia 35 – Charge estimée (jours ouvrés)

- **Grande** : > 20 jours ouvrables;
- **Moyenne** : 5–20 jours ouvrables ;
- **Petite** : 0,5–5 jours ouvrables

Dia 36 – Incohérences (sélection)

- Conflits règlementaires ; MOU partiellement non appliqué ; pas de stratégie 2025–2028 ; application insuffisante ; absence de comptes rendus (hors votes) ; doutes sur les couvertures ; numéros d’urgence absents de l’app ; site propriétaires obsolète ; info avis clients non transmise ; erreurs **Bail Commercial** ; jardins privés non lancés ; registre STAK non tenu ; couleurs façades inconnues

Dia 37 – Demandes & Questions (sélection)

- Liste intégrée d’exigences de location ; ajustement Bail (gestion des sinistres) ; clarifications **taxe d’habitation**
 - Questions : assurances (EURL/Conseil), Q&R location, calendrier PMT (plan pluriannuel), retours structurés après AG/STAK
-

Dia 38 – Projets en cours (2025 ?)

- TdH (propriétaires avec BC), égouts restaurant, voirie, futur du restaurant, implémentation BungalowNet, politique auto-/non-location, désencombrement de certaines villas, phase 4, **House Rules**
-

Dia 39 – Calendrier proposé (phases)

- **11/2025–05/2026** : règlements + House Rules ; application ; assurances ; corrections Bail ; TdH
 - **06/2026–10/2026** : stratégie 2028–2032 ; site propriétaires ; Bail (sinistres)
 - **01/2027–05/2027** : MOU ; plan jardins privés
 - **06/2027–10/2027** : liste intégrée des exigences locatives
-

Dia 40 – Actions « quick wins » (immédiates)

- Comptes rendus (conclusions/actions) AG/STAK ; numéros d'urgence app ; transmission avis clients ; tenue du registre STAK ; publier couleurs façades ; répondre aux 8 questions listées
-

Dia 41 – Appel aux propriétaires

- Avis sur priorités bienvenus
 - Volontaires recherchés (responsable d'activité / membre d'équipe)
 - **Hugo & Hans** fourniront la documentation collectée
-

Dia 42 – Questions diverses

- Questions forum & livestream traitées
 - Prochaine réunion : **samedi mai/juin 2025**
 - Verre ensuite (bar du restaurant)
-

Dia 43 – Fin