Compte rendu d'exploitation 2023

Article L.321-2 du Code de Tourisme

All Suites Appart Hôtel GESTOCEANIDES

03 mai 2024

Siège social
20-24, av. de Canteranne 33608 PESSAC Cedex
Tél. : 05 56 07 47 00
Code APE : 7010Z

Adresse d'exploitation
1246, av. Gustave Eiffel 33260 LA TESTE DE BUCH
Tél. : 05 56 22 05 00
Code APE : 5520Z

SARL Gestoceanides au capital de 7 500 € – RCS Bordeaux 500 017 447 – N° TVA Intracommunautaire FR24 500 017 447

allsuites-apparthotel.com

SOMMAIRE

1 Présentation

2 Produit

3 Équipe

4 Bilan de l'année 2023 et compte d'exploitation

5 Gestion

Siège social
20-24, av. de Canteranne 33608 PESSAC Cedex
Tél. : 05 56 07 47 00
Code APE : 7010Z

Adresse d'exploitation
1246, av. Gustave Eiffel 33260 LA TESTE DE BUCH
Tél. : 05 56 22 05 00
Code APE : 5520Z

SARL Gestoceanides au capital de 7 500 € – RCS Bordeaux 500 017 447 – N° TVA Intracommunautaire FR24 500 017 447

1- PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

Informations de la réception

Accueil :

Ouverture
De 8h00 à 20h30 tous les jours,
Sauf les 25/12 et 01/01 de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00

Services :

PDJ : 11.00€
Parking gratuit / Wifi gratuit
Salle de sport / laverie
Salle de Séminaire

ALL SUITES APPART HOTEL
1246 Avenue Gustave Eiffel
33260 LA TESTE DE BUCH
lateste@allsuites-appart.com

2- PRODUIT

Ouverte en juillet 2008 pour la 1ère tranche et octobre 2009 pour la 2ème tranche, la résidence ALL SUITES Appart Hôtel de La Teste de Buch est composée de 210 studios et appartements entièrement équipés susceptibles d'accueillir une clientèle variée de tourisme d'affaires et de loisirs en courts, moyens et longs séjours.

Située à proximité directe du centre commercial « Les Océanides » constitué de nombreuses grandes enseignes (Leclerc, Alinéa, H&M, Jules…) et, également située au cœur de la Zone d'Activité commerciale composée de nombreuses entreprises dans différents corps de métiers . Une offre de restauration est également proposée à proximité immédiate de la résidence. A 10 minutes d'Arcachon, notre situation est parfaite pour découvrir le Bassin et sa région.

La résidence propose de nombreux services associés comme un accueil 7/7, un service petit-déjeuner sur place avec sa belle terrasse face au lac ou également une formule à emporter, une piscine, 3 courts de tennis, une salle de séminaire, un parking gratuit de grande capacité et un accès wifi gratuit en illimité.

3 - ÉQUIPE

L'équipe actuelle est composée de :

- Direction : 1 directrice + 1 adjointe
- Réception : 1 chef de réception + 2 réceptionnistes en CDI+3 réceptionnistes saisonniers + 1 alternant
- PDJ : 1 agent en CDI + 2 agents saisonniers
- Technique : 1 agent + 1 agent saisonnier
- Ménage : 1 gouvernante + 2 femmes de chambre + 2 femmes de chambre saisonnières

4 - BILAN DE L'ANNÉE 2023

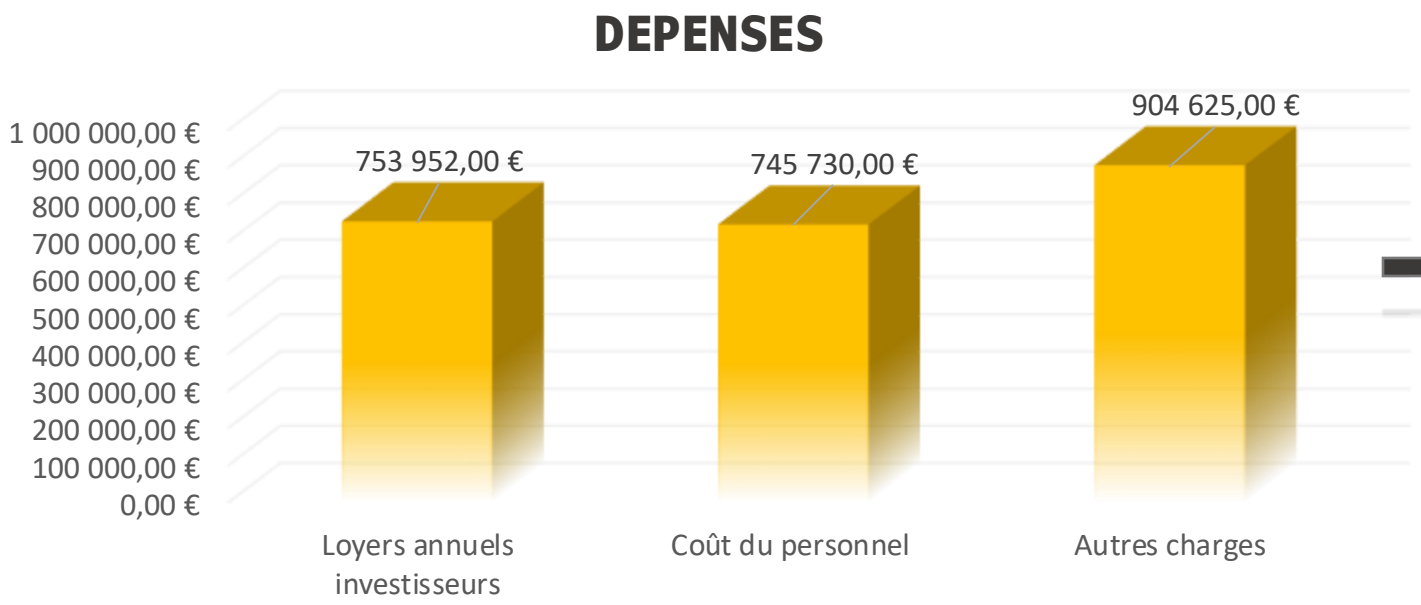
L'occupation 2023 a été satisfaisante : 59.4 %, en hausse par rapport à l'année 2022 : 56.4 %

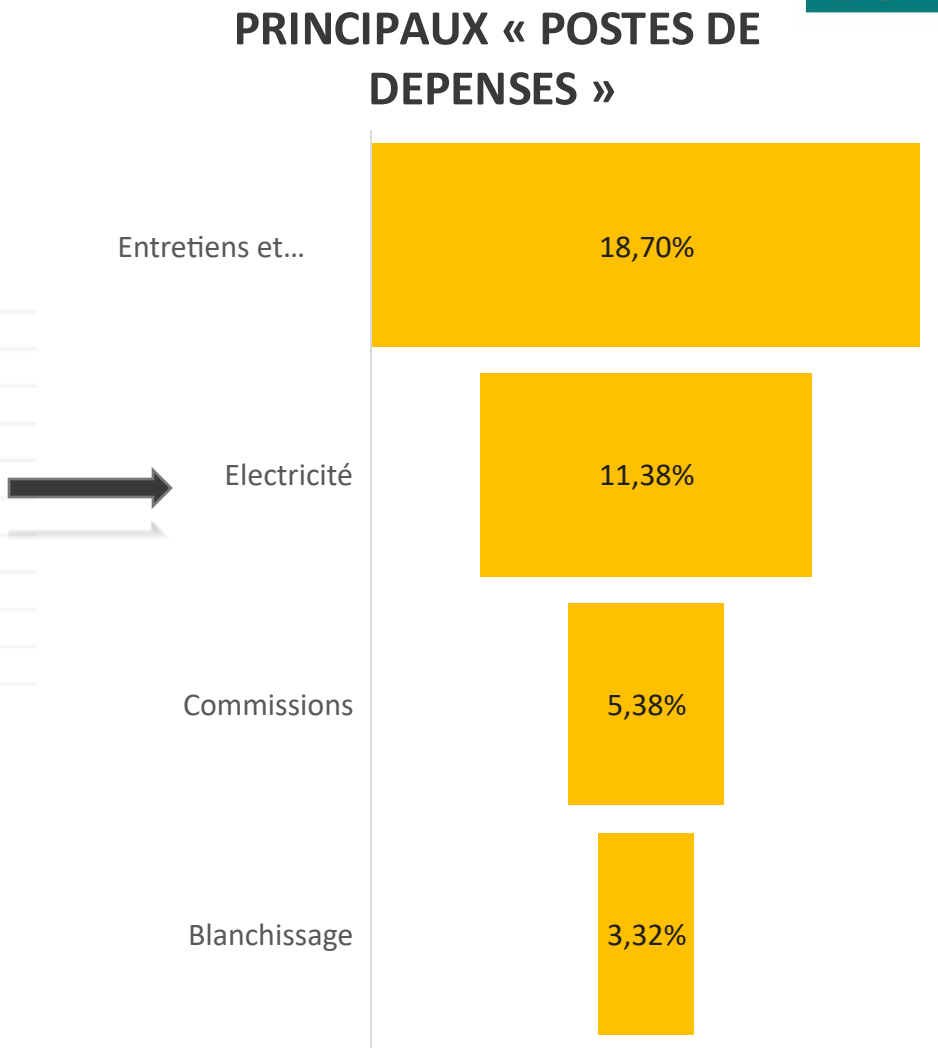
- La rénovation de la 1ère partie de la résidence , nous a permis d'améliorer notre E-réputation et la satisfaction de notre clientèle, ce qui devrait continuer avec la finalisation de la rénovation.
- A la fin de l'été, nous avons signé un gros contrat avec la société Sféris qui nous a permis de réaliser un chiffre d'affaires supérieur à 2022 permettant de rattraper le retard de l'été mitigé.
- La proximité du parc des expositions nous permet de capter les exposants lors des différents salons (habitat, bien-être, tatouage,…).
- Il en est de même avec la plaine des sports de La Teste où nous accueillons les différentes équipes sportives lors des compétions (Rugby, Roller, natation, tir à l'arc….
- La piscine extérieure est toujours un atout pour notre clientèle.

4 - BILAN DE L'ANNÉE 2023 (SUITE)

- Au vu du contexte social (inflation , prix de l'essence….) Il a été difficile de capter de la clientèle touristique au 1er semestre mais aussi sur l'été.
- Les conséquences des incendies de 2022 restent toujours présents en 2023, avec une baisse de la clientèle de tourisme.
- Une hausse du coût des dépenses d'énergie +113.9% par rapport à 2022.
- Beaucoup de concurrence sur le bassin dont certains pratiquent des prix très agressifs, même en location de salles de séminaires, couplet avec une forte hausse des locations saisonnières des particuliers.
- Avec la canicule et l'établissement non climatisé, cela reste difficile de capter la clientèle à certaine période très chaude.
- Toujours mal desservi par les transports en communs.
- Accueil restreint dans la salle de PDJ du fait de sa petite capacité.
- Pas de restauration sur place.

4- BILAN DE L'ANNÉE (SUITE)





Siège social
20-24, av. de Canteranne 33608 PESSAC Cedex
Tél. : 05 56 07 47 00
Code APE : 7010Z

Adresse d'exploitation
1246, av. Gustave Eiffel 33260 LA TESTE DE BUCH
Tél. : 05 56 22 05 00
Code APE : 5520Z

SARL Gestoceanides au capital de 7 500 € – RCS Bordeaux 500 017 447 – N° TVA Intracommunautaire FR24 500 017 447

4 - COMPTE D'EXPLOITATION 2023 DÉTAILLÉ

GESTOCEANIDES

Etablissement	GEO	GEO		
PHASE / Période	REALISE 2023	REALISE 2022	Var +/- REALISE vs BUDGET €	Var +/- REALISE vs BUDGET %
Nombre Etablissement	1	1	0	0,0%
Nombre de jour(s) d'ouverture	365	365	0	0,0%
Nombre de Chambres (Lits)	210	210	0	0,0%
Taux d'occupation %	**59,4%**	**56,4%**	3 pts	
Prix Moyen HT	**66,3 €**	**65,7 €**	0,6 €	0,9%
REVPAR	**39,3 €**	**37,1 €**	2,3 €	6,2%
Nombre PDJ	15 633	19 797	-4 164	-21,0%
% Captage PDJ (Nb PDJ/ Nb de clients)	21,3%	26,8%	-4,5 pts	
Prix Moyen HT PDJ	9,40 €	8,17 €	1,23 €	15,1%
Nombre de Couverts Restaurant	0	0	0	0,0%
Prix Moyen HT Restaurant/ couvert	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,0%
CA HT Hébergement	2 828 686	2 637 337	191 349	7,3%
CA HT Restauration	149 697	162 656	-12 960	-8,0%
CA HT PDJ	147 013	161 728	-14 714	-9,1%
CA HT Restauration (Hors PDJ)	2 684	929	1 755	188,9%
CA HT Divers	18 076	18 876	-800	-4,2%
CA HT TOTAL	2 996 459	2 818 870	177 589	6,3%
Armement	0	0	0	0,0%
Subvention d'exploitation	0	0	0	0,0%
TOTAL PRODUIT(S) D'EXPLOITATION	2 996 459	2 818 870	177 589	6,3%
TOTAL Coût Nourriture & Boisson	-46 488	-50 130	3 643	-7,3%
Total Salaires (1)	-389 988	-353 572	-36 416	10,3%
Total Charges Sociales (2)	-97 226	-93 687	-3 538	3,8%
Total Salaire (1) + Charges Sociales (2)	-487 214	-447 260	-39 955	8,9%
Total NST	**-216 339**	**-195 079**	-21 760	11,2%
Total Personnel Extérieur	**-38 715**	**-69 283**	30 568	-44,1%
Total autres frais de personnel (yc taxes)	-5 556	-6 550	994	-15,2%
Participation	2 584	-20 800	33 384	-108,4%
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	-746 730	-748 972	3 242	-0,4%
en % CAHT	-25%	-27%	1,7 pts	-6,3%
Blanchissage	-88 403	-111 407	12 004	-10,8%
Commissions	-161 327	-169 122	7 795	-4,6%
Energies	-340 863	-159 377	-181 486	113,9%
Electricité	-331 505	-110 456	-221 049	200,1%
Gaz	0	0	0	0,0%
Eau	-58 289	-48 920	-9 369	19,1%
Autres Fournitures d'exploitation	383 251	-43 126	426 376	-988,7%
Impots et taxes (hors salariales)	-18 478	-18 094	-385	2,1%
Entretien et maintenance	-660 452	-68 243	-492 209	721,3%
Locations Mobilières Autres	-33 828	-24 146	-9 682	40,1%
Publicité et réceptions	-8 005	0	-8 005	0,0%
Total Frais généraux	-38 569	-30 123	-8 445	28,0%
Assurances	-8 812	-7 822	-990	13,2%
TOTAL AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	-904 625	-651 562	-253 063	38,8%
en % CAHT	-30%	-23%	-7,1 pts	
RBE	1 299 617	1 369 206	-69 588	-5,0%
en % CAHT	43%	49%	-5,2 pts	
RESULTAT D'EXPLOITATION (*)	546 665	616 628	-70 063	-11,5%
Dont Loyers investisseurs	-753 952	-751 678	-2 274	0,3%

RESULTAT D'EXPLOITATION (*) avant amortissements, honoraires, résultat exceptionnels et financiers

SARL GESTOCEANIDES
Siège Social : 20, 24 Ave Canteranne
33608 PESSAC CEDEX
Tél. : 05 56 07 47 00
Fax : 05 56 07 47 01
N° SIRET : 500 017 447 00011
CODE APE : 552 E

12/03/2024
08:41

Siège social
20-24, av. de Canteranne 33608 PESSAC Cedex
Tél. : 05 56 07 47 00
Code APE : 7010Z

Adresse d'exploitation
1246, av. Gustave Eiffel 33260 LA TESTE DE BUCH
Tél. : 05 56 22 05 00
Code APE : 5520Z

SARL Gestoceanides au capital de 7 500 € – RCS Bordeaux 500 017 447 – N° TVA Intracommunautaire FR24 500 017 447

allsuites-apparthotel.com

5 - GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

La résidence est placée sous le statut de la copropriété.

Dans ce cadre l'ensemble des contrats nécessaires à **l'entretien** et au bon fonctionnement de l'immeuble est habituellement supporté par le syndicat des copropriétaires.

Néanmoins, GESTOCÉANIDES souscrit et **prend directement à sa charge les contrats nécessaires à l'entretien des équipements suivants** :

- La VMC, climatisation (RDC) et contrôle technique annuel,
- La sécurité incendie (la centrale, BAES, le désenfumage et extincteurs),
- L'entretien de l'ascenseur,
- L'entretien des parties communes tant sur l'aspect hygiène que technique,
- Gestion des déchets,
- Entretien des Espaces verts et des tennis,
- Entretien du portail et portes automatiques (sas entrée).

Le syndic de la copropriété **se charge des contrats d'entretien** :

- la toiture (chéneaux)

Nous rencontrons des difficultés à avoir des retours du syndic BONNOT IMMOBILIER pour l'entretien de la toiture. Nous avons informé les différents bailleurs d'infiltration dans leur appartement 06/2023 et un double des courriers a été envoyé au syndic en 06/2023 sans retour de leur part.

A ce jour, nous avons plusieurs logements qui ne sont pas exploités à cause des infiltrations de la toiture. Nous continuons néanmoins d'assurer les loyers de ces appartements.

5 – GESTION (NOUVEAUX BAUX ET RÉNOVATION)

Dans le cadre de la rénovation de la résidence et du renouvellement des baux, nous avons obtenu plus de 95 % de signature,

- La phase 1 des travaux ayant commencé en novembre 2022 pour 87 appartements et s'est finie en avril 2023.
- La phase 2 des travaux représentant 113 appartements, a débuté en octobre 2023, la fin des travaux est prévue en avril 2024;

Concernant les charges de vétustés, nous avons dû changer 11 cumulus sur l'année 2023.

L'exploitant a réalisé le nettoyage des façades à sa charge.