



Compte rendu d'exploitation 2023

Article L.321-2 du Code de Tourisme

All Suites Appart Hôtel Bordeaux Pessac

18 mars 2024

SOMMAIRE

- 1 Présentation
- 2 Produit
- 3 Equipe
- 4 Bilan de l'année 2023
- 5 Compte d'exploitation
- 6 Gestion

1 - PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE



ALL SUITES APPART HÔTEL BORDEAUX PESSAC

2 avenue Antoine Becquerel

33600 Pessac

Tél: 05.56.07.41.60

pessac@allsuites-appart.com

Réception:

Ouverture 7j/7 – 6h30 à 23h00

SERVICES :

PDJ : 11.90€

Parking sécurisé à 5 €/nuit

Wifi gratuit

Salle de sport et Sauna

Laverie

Salle de séminaire

Co-working

2 - PRODUIT



La résidence ALL SUITES Appart Hôtel & Study de Pessac, ouverte en automne 2015 est composée de 214 appartements entièrement équipés, de typologies variées, répartis en 104 studios pour une clientèle de tourisme d'affaires et de loisirs en courts et moyens séjours et 110 studios pour étudiants, chercheurs et jeunes actifs ...en moyens et longs séjours.



Les hébergements climatisés comprennent une télévision à écran plat. La kitchenette est équipée d'un four micro-ondes, d'un grille-pain, d'un réfrigérateur, de plaques de cuisson ainsi que d'une bouilloire. La salle de bains privative est pourvue d'une baignoire ou d'une douche. Le linge de lit est fourni.

La résidence dispose également de salles de réunion, d'une salle de sport, d'un sauna et d'une laverie.

Un petit-déjeuner buffet est servi tous les matins. Nous proposons aussi une formule petit-déjeuner à emporter.

3 - EQUIPE

L'équipe actuelle est composée de :

- 3 réceptionnistes,
- 1 alternante réception,
- 1 chef de réception,
- 2 agents polyvalents service petit déjeuner,
- 1 agent technique,
- 1 adjoint de direction,
- 1 directrice.



4 - BILAN DE L'ANNEE 2023



L'occupation 2023 a été satisfaisante 81,80%, néanmoins plus faible que 2022, toutefois les évènements locaux (coupe du monde de rugby et contrats cadres locaux, ont permis d'optimiser notre chiffre d'affaires par le prix.)

Nous avons renouvelé notre Label Clef Verte (répond aux démarches environnementales très présentes de nos jours).



Gros impact du coût de l'énergie qui a doublé en un an (charges énergie 373 423€ contre 176 382€ en 2022).

Pour limiter cette hausse, nous avons agi en bon père de famille afin de maîtriser cette dépense (sensibilisation les équipes : en journée extinction des lumières...)

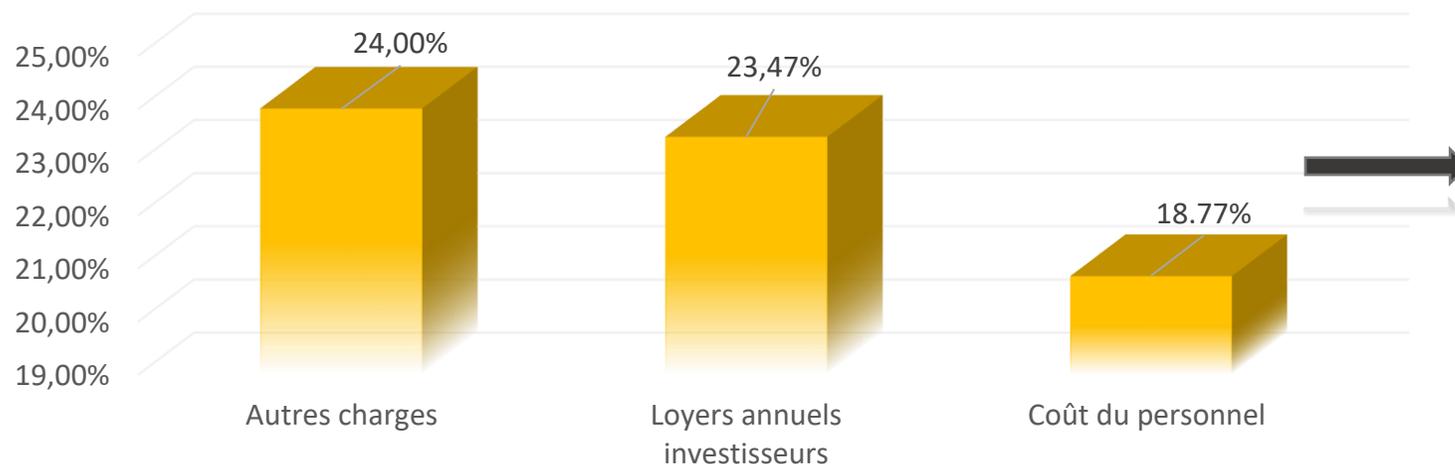
4- BILAN 2023 (suite)

Sur 2023, le CA est de 3 384 655 €, avec un taux d'occupation de 81,80 %, et un prix moyen de 48,10 € HT.

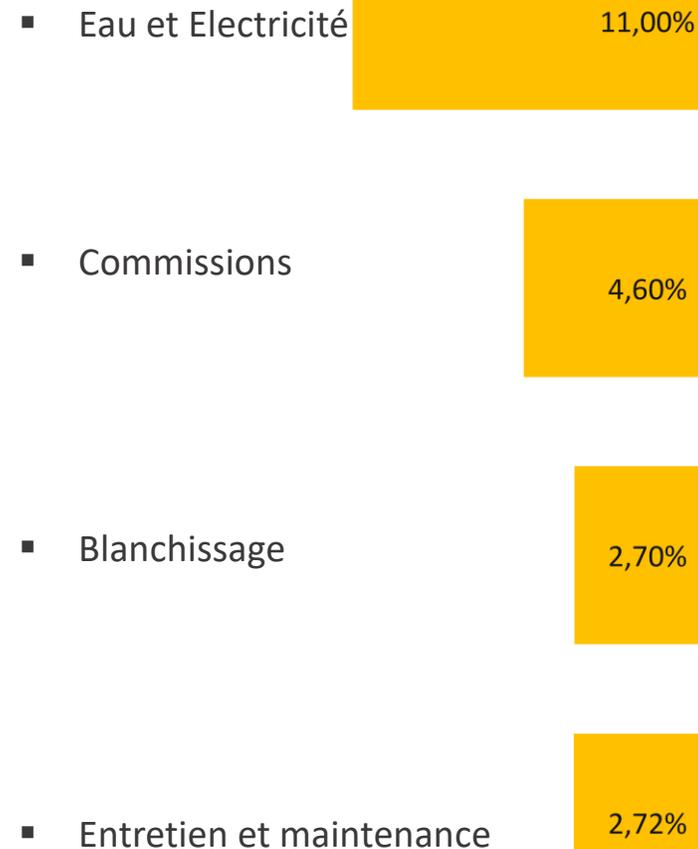
Le CA pour la Résidence de tourisme 2 095 769 € avec un TO 73,80 %.

Le CA pour la résidence étudiante 1 288 891 € avec un TO 90,20 %

PRINCIPALES DEPENSES



PRINCIPAUX « POSTES DE DEPENSES »



5 - Compte d'exploitation détaillé

Etablissement	GESTPESSAC			
	GPC		GPC	
	REALISE	REALISE	Var +/- REALISE vs N-1	
PHASE			€	%
Période	2023	2022		
Nombre Etablissement	1	1	0	0,0%
Nombre de jour(s) d'ouverture	365	365	0	0,0%
Nombre de Chambres (lots)	214	214	0	0,0%
Taux d'occupation %	81,8%	87,5%	-5,7 pts	
Prix Moyen HT	48,1 €	42,4 €	5,7 €	13,4%
REVPAR	39,4 €	37,1 €	2,2 €	6,0%
Nombre PDJ	21 707	19 163	2 544	13,3%
% Captage PDJ (Nb PDJ/ Nb de clients)	27,6%	22,8%	4,8 pts	
Prix Moyen HT PDJ	10,38 €	9,79 €	0,58 €	6,0%
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	3 076 264	2 901 443	174 821	6,0%
CA HT Restauration	243 395	203 145	40 250	19,8%
CA HT PDJ	225 251	187 680	37 570	20,0%
CA HT Restauration (Hors PDJ)	18 144	15 465	2 679	17,3%
CA HT Divers	64 396	96 470	-31 474	-32,6%
CA HT TOTAL	3 384 655	3 201 059	183 596	5,7%
Amement	0	0	0	0,0%
Subvention d'exploitation	0	0	0	0,0%
TOTAL PRODUIT(S) D'EXPLOITATION	3 384 655	3 201 059	183 596	5,7%
TOTAL Coût Nourriture & Boisson	-73 371	-61 674	-11 697	19,0%
Total Salaires (1)	-271 636	-237 921	-33 715	14,3%
Total Charges Sociales (2)	-72 593	-71 973	-620	0,9%
Total Salaire (1) + Charges Sociales (2)	-344 228	-309 894	-34 335	11,1%
Total NST	-286 265	-232 902	-53 367	22,9%
Total Personnel Extérieur	-28 302	-31 175	2 873	-9,2%
Total autres frais de personnel (yc taxes)	-7 506	-3 378	-4 128	122,2%
Participation	-39 069	-57 600	18 531	-32,2%
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	-705 574	-634 949	-70 625	11,1%
en % CAHT	-21%	-20%	-1 pts	5,1%
Blanchissage	-83 034	-88 943	-4 091	4,6%
Commissions	-155 236	-118 358	-36 838	31,1%
Energie	-373 423	-176 382	-197 041	111,7%
Electricité	-313 322	-127 641	-185 681	145,5%
Gaz	0	0	0	0,0%
Eau	-60 101	-48 741	-11 360	23,3%
Autres Fournitures d'exploitation	-34 219	-47 704	13 485	-28,3%
Impôts et taxes (hors salariales)	-16 786	-21 935	5 149	-23,5%
Entretien et maintenance	-82 174	-74 174	-18 001	24,3%
Locations Mobilières Autres	-22 906	-17 205	-5 701	33,1%
Publicité et réceptions	-3 436	-2 700	-736	27,2%
Total Frais généraux	-5 750	-35 880	30 130	-84,0%
Assurances	37 135	-10 305	47 441	-460,4%
TOTAL AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	-812 392	-600 896	-211 496	35,2%
en % CAHT	-24%	-19%	-5,2 pts	
RBE	1 793 318	1 903 540	-110 222	-5,8%
en % CAHT	53%	59%	-6,5 pts	
RESULTAT D'EXPLOITATION (*)	999 003	1 126 718	-127 715	-11,3%
Dont Loyers investisseurs	-794 315	-776 822	-17 493	2,3%

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

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

Adresse d'exploitation
2, av. Antoine Becquerel 33600 PESSAC
Tél. : 05 56 07 41 60
Code APE : 5520Z

SARL Gestpessac au capital de 2 500 € - RCS Bordeaux 794 665 844 - N° TVA Intracommunautaire FR26 794 665 844

6 - 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, GESTPESSAC souscrit et prend directement à sa charge les contrats nécessaires à l'entretien des équipements suivants :

- La VMC, climatisation et CTA et l'entretien de la production d'eau chaude,
- L'entretien de l'ascenseur,
- L'entretien des parties communes,
- Gestion des déchets,
- Travaux et entretiens courants des parties communes et
- Entretien du portail et portes automatiques (sas entrée).

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

- la toiture (chéneaux) et
- Espaces verts,
- La sécurité incendie (la centrale, BAES, le désenfumage et extincteurs),

6 - GESTION TECHNIQUE DES LOGEMENTS (suite)



L'exploitation est entrée dans sa 8ème année d'activité, au cours desquelles nous avons régulièrement réalisé des travaux d'entretien courant et de réparations locatives (remise en peinture, remplacement des joints silicone, des micro-ondes, lampes, etc...).

Nous avons également remédié à toutes dégradations qui auraient pu être commises par nos clients ou consécutivement à des sinistres pour lesquels nous avons mobilisé les garanties assurantielles.

Nos actions nous permettent **de garder un produit de qualité** et compétitif,

Concernant les parties privatives :

Depuis 2020, nous avons remplacé certains électroménagers en panne sans demander la charge financière aux bailleurs.

En 2023, nous vous avons sollicité pour remplacer les fauteuils vétustes sur la résidence de tourisme (96 fauteuils changés).

Un carnet de travaux a été réalisé et nous constatons que les matelas présentent une usure prononcée. Nous prévoyons un changement courant 2024. Le nettoyage des appartements est sous-traité afin de pallier aux différents pics d'activité, ce qui apporte de la flexibilité pour l'organisation du ménage.

Pour les parties communes, nous avons évoqué les sujets suivants au syndic à faire sur 2023-2024, qui n'ont pas été mentionnés en assemblée :

- Changement des moquettes dans les couloirs et
- La peinture des murs des couloirs.