

# Présentation DocteGestio

## Préambule

**DOCTEGESTIO** est le nom de la société de tête du groupe de sociétés créées depuis 1999 et dirigées par Bernard Bensaid ainsi que le nom commercial du groupe.

Monsieur Bernard Bensaid est diplômé de l'École Polytechnique (Promotion X81) ainsi que de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique (ENSAE). Il est professeur de sciences économiques agrégé du supérieur et nommé du prix du meilleur jeune économiste de France, année 2000. Il dirige le Groupe DocteGestio depuis sa création.

DocteGestio (ex. DirectGestion) lève en 2000 un million d'euros de capital auprès de personnes privées ("friends and family") sur un projet de gestion immobilière sur Internet. Puis le hasard et le marché va conduire la jeune start-up en l'espace de 15 ans, de la gestion immobilière à la gestion hôtelière puis à la gestion sanitaire et enfin plus récemment à la gestion médico-sociale pour devenir un groupe puissant qui a réalisé en 2014, un chiffre d'affaires de 155,3 millions d'euros (dont plus de 40 millions d'euros dans l'hôtellerie), qui a également employé plus de 3.500 collaborateurs la même année dans plus de 100 établissements.

Pendant les quinze années de son existence, le développement harmonieux du groupe a été assuré par un réexamen de chaque nouveau métier abordé et par une maîtrise rigoureuse des coûts de production. Étant donné les origines du groupe, les nouvelles technologies ont été dans chaque métier mise en avant. Le groupe est ainsi rentré naturellement dans l'ère du digital.

Les acquisitions du groupe auprès d'Accor (23 Établissements de 2008 à 2011) ou auprès des Tribunaux de Commerce ou de Grande Instance (2008-2014) ont ainsi tous été des succès. La dernière en date est la reprise du groupe M Vacances en juillet 2015. Une gestion irréprochable de l'entreprise et la combinaison "digital-maîtrise des coûts" a été systématiquement une combinaison gagnante.

Le prévisionnel de chiffre d'affaires pour l'année 2015 s'établit sur les mêmes niveaux que l'année précédente avec une rentabilité en forte hausse.

## Les métiers du groupe

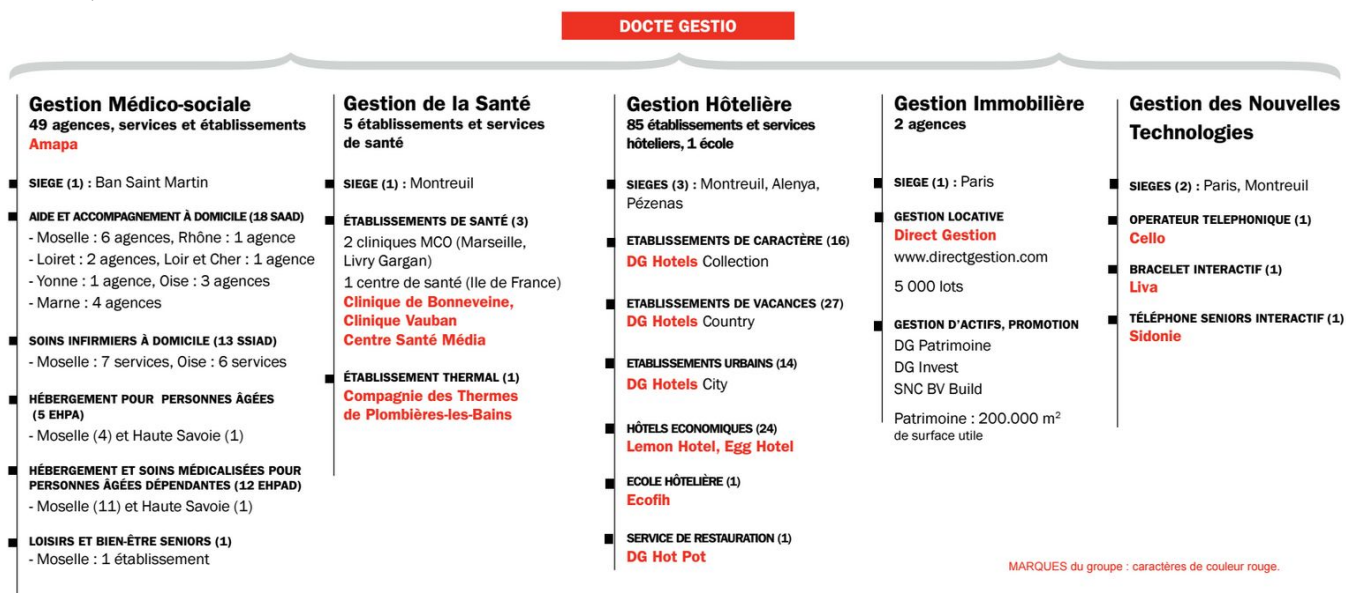
Le groupe intervient dans **quatre métiers** :

- la gestion d'actifs immobiliers et la gestion locative
- la gestion d'exploitation d'hôtels et de résidences
- la gestion d'établissements de santé
- la gestion d'établissements médico-sociaux

En 2015, le groupe exploite **84 hôtels et/ou résidences hôtelières** dans **37 départements**, **5 établissements de santé** dans **3 départements** (Bouches du Rhône, Seine Saint Denis, Vosges), **43 établissements médico-sociaux** dans **7 départements** (Haute Savoie, Loiret, Loir et Cher, Moselle, Oise, Rhône, Yonne).

L'organigramme suivant détaille ces quatre activités

:



MARQUES du groupe : caractères de couleur rouge.

## La branche immobilière du groupe

La branche historique du groupe, l'**immobilier géré** est assuré par la société faitière du groupe (DocteGestio). Cette société gère pour le compte de tiers plus de 40 millions d'euros de loyers. Plus de 3.500 investisseurs individuels sont actuellement clients du groupe.

Parallèlement à cette gestion pour compte de tiers, le groupe a progressivement acquis un portefeuille d'actifs immobiliers pour son propre compte constituant ainsi une vraie foncière. La surface totale des actifs fonciers acquis s'élève à plus 200.000 m<sup>2</sup> auquel il faut rajouter 36.000 m<sup>2</sup> de droits à construire. La foncière est actuellement évaluée à plus de 190 millions d'euros pour un endettement inférieur à 80 millions d'euros.

Début 2012, une partie de la foncière a été transformée en OPCI sous le contrôle de l'AMF.

La branche immobilière du groupe est dirigée par monsieur David Bretagne pour l'immobilier géré et Monsieur Joël Vacher pour la foncière détenu en pleine propriété.

### 2.3 La branche hôtelière du groupe (gestion d'exploitation d'hôtels et de résidences)

Le groupe détient et exploite actuellement **84 Hôtels et Résidences** représentant plus de **5.200** chambres sous trois marques propriétaires

- **Villa Bellagio**
- **Egg Hôtels**
- **Lemon Hôtels**

et une charte de qualité **DG Hôtels** décliné en trois catégories : "**city**", "**country**" et "**collection**".

**Vingt trois restaurants** sont hébergés dans ces 85 établissements ainsi que **6 spas**.

Sur les 84 hôtels exploités, le groupe détient également les murs de 31 hôtels et partiellement les murs d'un 32<sup>ème</sup> hôtel. DocteGestio a bâti sa réputation en reprenant des actifs hôteliers réputés difficiles ou en perdition auprès de grands groupes (dont ACCOR) ou auprès des tribunaux de commerce et les avoir redressé d'une manière spectaculaire en seulement quelques mois.

Face à un univers hôtelier très codé, le groupe revendique l'autonomie et l'esprit libre qui animent ses équipes dans l'exercice de leur métier. Cette branche est dirigée par monsieur **Jacob Bensaid**, le fils du fondateur du groupe.

Les 84 établissements hôteliers et para-hôteliers sont gérés depuis les sièges de Montreuil avec des deux antennes situés respectivement à Paris et à Alenya.

Une soixantaine de personnes y travaillent assurant les fonctions administratives, juridiques, comptables, ressources humaines, technique, sécurité, commerciales, marketing, informatiques et digitales. Les systèmes d'information (production, comptabilité, reporting) sont intégrés ce qui permet un pilotage "au plus près" de l'événement. La fonction commerciale est hypertrophiée car le résultat d'un établissement d'hébergement est essentiellement déterminé par la première ligne du compte de résultat (ligne produits).

Le pilotage repose sur l'optimisation du REVPAR qui est le produit du PMC (prix moyen chambre) et du TO (Taux d'occupation).

Le "yield" (optimisation du REVPAR) est la préoccupation permanente des équipes commerciales du siège qui en font le relais dans les établissements.

Le tableau suivant présente les 84 établissements hôteliers actuellement gérés par le Groupe. Il est à noter que le groupe intègre également une école hôtelière qui est exploitée sous format associative (l'école Hôtelière Ecofih à Bobigny).

**TABLEAU DES 84 Établissements de la Branche Hôtelière du Groupe**

DG Hôtels Collection	DG Hôtels Country	DG Hôtels City	Lemon Hôtels Egg Hotels	Ecofih Association	DG Hôtels SARL
15 hôtels et résidences de caractère 3 et 4*	31 hôtels et résidences de caractère 2 et 3*	13 hôtels et résidences en zone urbaine 2* et 3*	24 hôtels économiques	1 école hôtelière	84 Établissements
<p><b>3 étoiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">Grand Hôtel Hohwald</a> Le Hohwald</li> <li>● <a href="#">Le Grand Hôtel Plombières-les-bains</a></li> <li>● <a href="#">Normandy Country Club</a> Bellême</li> <li>● Calodaé Plombières-les-bains</li> <li>● <a href="#">Villa Bellagio Amboise</a></li> <li>● <a href="#">Splendid Châtelguyon</a></li> <li>● <a href="#">Le Château des Magnans</a> Jausiens</li> <li>● <a href="#">Le Majestic</a> Bagnères de Luchon</li> <li>● Castel Albertine Honfleur</li> <li>● Corneille Bagnères-de-Luchon</li> </ul> <p><b>4 étoiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">Jardins de Saint Benoît</a> Saint-Laurent-de-la-Caberisse</li> </ul>	<p><b>3 étoiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Améthyste Dinard</li> <li>● Bain Romain Plombières-les-bains</li> <li>● Beauséjour Plombières-les-bains</li> <li>● Domaine de Dieulefit Dieulefit</li> <li>● Hameau des Aiguilles Albiez-Montrond</li> <li>● Haut Val Bellême</li> <li>● Jardin de Ramel Bagnères de Luchon</li> <li>● Marini La Bauke</li> <li>● Mas de Valrugues Saint-Rémy-de-Provence</li> <li>● Palmeraie La Bauke</li> <li>● Parc Tivoli Plombières-les-bains</li> <li>● Village d'Oc Béziers</li> <li>- Eterlou</li> </ul>	<p><b>2 étoiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">Urban Lodge Mulhouse</a></li> <li>● <a href="#">Eurocéan Guérande</a></li> <li>● <a href="#">Le Carmin Vitry-sur-Seine</a></li> <li>● <a href="#">Le Globe Paris</a></li> <li>● <a href="#">Villa Bellagio Marne la Vallée</a></li> <li>● <a href="#">Villa Bellagio VilleJulf</a></li> <li>● <a href="#">Villa Bellagio Bussy</a></li> <li>● <a href="#">DG Campus Saint-Cvr l'Ecole</a></li> </ul> <p><b>3 étoiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <a href="#">Les Clefs du Roy Buc</a></li> <li>● <a href="#">Ruby Suites Strasbourg</a></li> <li>● <a href="#">Bellagio Blois Rives de la Loire</a></li> <li>● <a href="#">Villa Bellagio Montpellier</a></li> <li>● <a href="#">Villa Mariale Lourdes</a></li> </ul>	<p><b>Lemon Hotels (18)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Arques Saint Omer</li> <li>● Augny Metz</li> <li>● La Bégude de Rochefort Avignon</li> <li>● Bourg de Péage Romans</li> <li>● Brignoles Riviera Brignoles</li> <li>● Cergy Mer sur Oise</li> <li>● Chanteloup Yvelines</li> <li>● Châtelleraut</li> <li>● Dreux</li> <li>● Le Coteaux Roanne</li> <li>● Le Mesnil Esnard Rouen</li> <li>● Longperrier Roissy</li> <li>● Marseille Plan de Campagne Septièmes-les-Vallons</li> <li>● Montagny Les Baune Montagny les Baune</li> <li>● Penchard Marnes La Vallée</li> </ul>	<p>Bobigny</p> <p>Siège à Montreuil (22)</p> <p>Antenne 1 Paris (4)</p> <p>Antenne 2 Alenya (4)</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>Couvent d'Hérépian</u> Hérépian</li> <li>● <u>Port Rive Gauche</u> Marseillan</li> <li>● <u>Château Golf 7</u> <u>Tours</u> Courcelles-de- Touraine</li> <li>● <u>La Cocoteraie</u> Saint-François</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Serre Chevalier</li> <li>- Clarines</li> <li>Les Rousses</li> <li>- Club Vacances</li> <li>Argeles</li> <li>-Cristalines</li> <li>Orcières Marlettes</li> <li>-Domaine d'Arcelle</li> <li>Chamrousse</li> <li>-Le Bachat</li> <li>Chamrousse</li> <li>-Domaine du Mas Blanc</li> <li>Alénya</li> <li>-Kangourou</li> <li>Fréjus</li> <li>-Lion de Mer</li> <li>Saint Raphaël</li> <li>-Ma Normandie</li> <li>Breuville les Monts</li> <li>-Monglade</li> <li>Plainfaing</li> <li>-Les Myrtilles</li> <li>Xonrupt</li> <li>-Parc des Chênes</li> <li>La Croix Valmer</li> <li>-Plein Sud</li> <li>La Foux d'Alloz</li> <li>-Riviera Limousine</li> <li>Beaulieu /Dordogne</li> <li>-Souleille les Lannes</li> <li>Seix</li> <li>-Maison du Haut Salat</li> <li>Seix</li> <li>-Sous les Pins</li> <li>Ronces les Bains</li> <li>-Virginia</li> <li>Grasse</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Saulce</li> <li>Rhône</li> <li>● Tarascon</li> <li>● Toucoing</li> <li>● Vigneux</li> </ul> <p><b>Egg Hotels (4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Dieppe</li> <li>● Gonesse</li> <li>● Goussainville</li> <li>● Sarcelles</li> <li>● Sevrans</li> </ul>		
---	---	--	--	--	--

### La gestion d'établissements de santé

Depuis 2011, le groupe gère quatre établissements de santé :

- **les Thermes Napoléon** à Plombières les Bains qui accueille plus de 3.000 curistes par an
- **le Centre Médical Santé Média** à Montreuil-sous-Bois qui réalise plus de 80.000 consultations médicales et actes médicaux par an
- **la Clinique Bonneveine** à Marseille qui constitue un pôle de santé important au sud de Marseille avec son centre de soins, son laboratoire, son magasin médical, son centre dentaire et son magasin d'optique
- **la clinique Vauban** à Livry-Gargan, une poly-clinique qui réalise plus de 1.500 accouchements par an

et un **Centre de soins et de bien être, le Calodaé** à Plombières-les-Bains.

Cette branche est gérée par le Docteur **Eric Bismuth** sur le plan médical et de son fils Eytan Bismuth pour le plan de l'efficacité médico-économique.

## La gestion médico-sociale

Depuis la reprise de l'Association AMAPA (l'Association Mosellane d'aide aux Personnes âgées et handicapées) en **novembre 2012**, le groupe a réussi une diversification dans le domaine du médico-social.

Le groupe gère ainsi 46 établissements dans ce domaine :

- **12** Établissements Hébergeant des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) en Moselle, en Haute-Savoie
- **13** Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) en Moselle (7) et dans l'Oise (6)
- **15** Services de Maintien à Domicile (SAAD) en Moselle (6), dans l'Oise (4), le Loiret (2), le Loir et Cher (1) l'Yonne (1) et le Rhône (1)
- **5** Résidences seniors (EHPA) en Moselle
- **1** Etablissement d'animation et de restauration pour senior (l'hôtel de Gournay)

Cette branche est gérée par monsieur **Thierry Rieger**.

A l'occasion de chaque reprise, le groupe s'est associé les services de professionnels de la santé reconnus de l'autorité de tutelle et a appliqué ses méthodes de gestion rigoureuses (**DocteGestio**).

Le tableau suivant présente les 46 établissements de la branche médico-sociale du groupe. Il est à noter que cette branche est essentiellement exploitée sous format associatif (Association Amapa, Association ASTL, Association Monestier) ce qui démontre la grande aisance du groupe à appréhender également les **problématiques de l'économie sociale et solidaire**.

**TABLEAU DES 46 Établissements de la Branche Médico-Sociale du Groupe**

DÉPARTEMENT	SAAD	EHPAD	Résidence Senior	SSIAD	Portage Repas TéléAssistance	SIÈGE
MOSELLE	6 Agences	11 Établissements	4 Établissements	7 Agences	1 Agence	1 siège
OISE	3 Agences			6 Agences		
LOIRET	2 Agences					
LOIR&CHER	1 Agence					
YONNE	1 Agence					
RHONE	1 Agence					
HAUTE-SAVOIE		1 Établissement	1 Établissement			
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>46</b>

## 2.6 Structures juridiques

La structure juridique simplifiée du groupe est présentée ci-après.



## 2.7 Principaux chiffres du groupe

Les principaux chiffres du groupe sont présentés dans le tableau ci-dessous. Ce tableau reprend les chiffres d'affaires cumulés et les résultats cumulés des différentes structures d'exploitation du groupe.

	2012	2013	2014	2015
<b>Total Produits</b>	52.4	133.3	155.3	165.0
<b>Résultat net</b>	- 0.3	3.5	0.5	1.5
<b>Fonds Propres</b>	3.6	7.8	10.7	12.3
<i>croissance CA</i>	28%	154%	16%	6%

Le tableau suivant reprend le poids de chaque branche du groupe dans le chiffre d'affaire global

### Répartition CA

	2012	2013	2014	2015
% Immobilier	9%	4%	3%	3%
% Hôtellerie	68%	31%	26%	28%
% Santé	23%	22%	30%	28%
% Médico-Social	0%	43%	41%	41%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

En 2014, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 155,3 millions d'euros en croissance de 16 % par rapport à 2013 pour un résultat positif de 0,5 millions d'euros.

Le Groupe emploie actuellement près de 3.630 collaborateurs.

En quelques années, les branches « santé » et « médico-sociale » sont devenues les principales activités du Groupe DocteGestio puisqu'elles représentent aujourd'hui plus de 68% de son chiffre d'affaires.

**Le Groupe possède actuellement une trésorerie supérieure à 10 millions d'euros** confirmant sa capacité de financer la reprise et le développement de la structure en procédure collective.

La présente offre exclut donc tout recours à un emprunt.

## **Les valeurs du groupe DocteGestio**

### *Autonomie des branches et des établissements*

Le groupe est organisé en quatre branches distinctes, mais complémentaires et interactives en particulier dans l'échange des bonnes pratiques.

La branche immobilière occupe quelques dizaines de personnes, la branche sanitaire 600 personnes, la branche hôtelière rassemble autour de ses établissements plus de 700 personnes alors que dans la branche médico-sociale 2.100 personnes interviennent auprès des personnes fragiles.

L'organisation centrale est à Paris et Metz, mais chaque établissement garde une très grande autonomie opérationnelle.

### *Une ambition affichée : la continuation des activités*

A chaque reprise, l'ensemble des collaborateurs du groupe se mettent immédiatement au service de structures en difficultés pour les aider à se redémarrer et à reprendre confiance en elle.

L'objectif principal lors de ces reprises de maintenir le maximum de collaborateurs dans les établissements et de conserver le maximum de clients, d'usagers, de bénéficiaires.

Le Groupe garde systématiquement les établissements repris (aucune revente depuis 15 ans). L'objectif du groupe n'est pas que le profit financier.

Le Président et ses collaborateurs trouvent leur satisfaction dans la re-dynamisation des structures intégrées et surtout dans la satisfaction des usagers et des personnels.

L'équipe de direction et le Président sont aussi sensibles à l'aspect patrimonial architectural, et ils veulent pouvoir maintenir des équipes dans des lieux historiques, l'histoire étant souvent que celle des hommes et des femmes qui ont façonné les demeures qu'ils occupent et qu'ils font vivre avec leurs hôtes jour après jour.

### *Efficiency du privé lucratif et justice du privé non lucratif*

La particularité du groupe est de gérer à la fois des structures privé lucratives et des structures privées non lucratives. Cette particularité a fait émerger le meilleur des deux mondes : l'efficacité du secteur privé lucratif et la justice sociale du secteur non lucratif. C'est cette émergence qui a garanti au Groupe son succès.