

CARRÉ D'EXPERTS



Benjamin ROBINE
Expert près la Cour d'appel de Paris
Chartered Surveyor - RICS

Chaque mois, les experts en évaluation immobilière, partenaires de la Lettre M² décryptent, pour vous, l'actualité qui influence l'économie immobilière.

HÔTELS : COMMENT FIXER LA VALEUR LOCATIVE ?

L'actualisation de la méthode hôtelière a été proposée en 2016. Elle a été récemment validée par la jurisprudence, actant ainsi les évolutions majeures de l'industrie hôtelière.

L'hôtellerie a connu au cours des 15 dernières années des changements majeurs, dus aux politiques tarifaires des exploitants, à l'intermédiation des Online Travel Agencies (Booking & Expedia), à l'évolution du classement hôtelier et au développement des hébergements alternatifs (Airbnb, Abritel).

Jusqu'ici, les loyers hôteliers étaient fixés suivant la méthode hôtelière traditionnelle, basée sur les tarifs "rack" ou une tarification haute/basse saison. La variation régulière du tarif est aujourd'hui une clé essentielle de la performance hôtelière, le yield manager constituant un poste dédié pour les groupes hôteliers. L'hôtellerie s'est inspirée des compagnies aériennes, l'inéligance du surbooking en moins.

Les hôtels sont usuellement considérés comme immeubles mono-valents, permettant le retour systématique à la valeur locative au renouvellement et la fixation du loyer conformément "aux usages observés dans la branche d'activité considérée"¹. Il était temps d'acter les évolutions structurelles de l'économie hôtelière.

La Compagnie des Experts en Immobilier Commercial et d'Entreprise² a proposé en octobre 2016 une rénovation de la méthode hôtelière visant à assurer une cohérence entre les évaluations amiables et judiciaires de loyer et la pratique du marché.

Afin d'appréhender le caractère contributif des locaux correspondants, la méthode actualisée distingue le chiffre d'affaires hébergement et les recettes annexes (petit-déjeuner, spa, salle de réunion...).

Valeur locative hébergement

Le chiffre d'affaires hébergement demeure établi théoriquement à partir d'un prix praticable et non plus à partir des prix affichés. Le prix praticable est déterminé statistiquement à partir de bases de données en fonction de l'emplacement, de la catégorie de l'hôtel et de la typologie de chambres.

Conformément aux principes directeurs de la monovalence, le prix praticable demeure distinct du PMC effectif de l'exploitant.

La recette théorique maximale, après application du taux d'occupation, est corrigée des commissions reversées aux OTA (Online Travel Agencies) : 17 %-18 % du prix de la chambre. Un abattement OTA est appliqué au chiffre d'affaires hébergement usuellement généré par ce canal de commercialisation qui représente entre 50 % et 80 % du chiffre d'affaires.

Les taux d'effort appliqués au chiffre d'affaires hébergement sont les suivants :

Catégorie	Résidence hôtelière	O* ou situation excentrée :	1 à 2*	3 et 4*	5*
Taux de prélèvement (recette hébergement)	25 % à 35 %	21% à 25 %	18 % à 21 %	15% à 18 %	12 % à 15 %

Valeur locative locaux annexes

S'agissant des recettes annexes, la méthode actualisée tend à les inclure pour donner lieu à un prélèvement immobilier dès lors qu'elles correspondent à la mise à disposition d'une surface donnée. Le chiffre d'affaires complémentaire assuré au titre du petit-déjeuner, des espaces de soin tels qu'un spa, des salles de séminaire ou de la mise à disposition de parking donne ainsi lieu à un prélèvement sur la recette théorique correspondante.

Le taux de prélèvement est inversement proportionnel à l'intensité du travail de l'exploitant. Il est compris entre 10 % pour le petit-déjeuner et 50 % pour les parkings, étant rappelé que la détermination de l'assiette de calcul demeure normative et non basée sur le chiffre d'affaires effectif de l'hôtelier.

La pertinence de la méthode hôtelière actualisée a récemment été reconnue dans plusieurs contentieux en fixation de loyer. La Cour d'appel de Versailles³ a estimé le 12 septembre 2019 que la méthode hôtelière actualisée était représentative des "usages observés dans la branche d'activité considérée" et a appliqué les principes ci-dessus pour un renouvellement de bail au 1^{er} octobre 2013.

Le Juge des Loyers du Tribunal Judiciaire de Paris⁴ a statué en même sens le 23 janvier 2020 et considéré que "la méthode hôtelière actualisée, en usage depuis octobre 2016, sera appliquée pour fixer le montant du bail renouvelé au 1^{er} mai 2017".

Le Juge des Loyers approuve la démarche de valorisation de l'expert qui a déterminé un prix praticable à partir d'une base statistique, appliqué un abattement OTA sur la recette théorique ainsi qu'un taux d'effort de 16 % pour un établissement 3* et inclus la recette petit-déjeuner.

¹ Art. R145-10 du Code de commerce

² <https://www.compagnie-experts-immobiliers.fr/news/>

³ Cour d'appel de Versailles, 12 septembre 2019, RG n° 18/00628 - Sarl CR Hôtellerie c. GHZ

⁴ TJ Paris, 23 janvier 2020, RG n°17/10268 - Sci Theatel c. Cosmopolity Gestion Hoteliere

CA hébergement

