

MÉTHODE HÔTELIÈRE ACTUALISÉE : SON BIEN-FONDÉ CONFIRMÉ PAR LA PRATIQUE ET LA JURISPRUDENCE

par La Compagnie nationale des experts de justice immobiliers (CNEJI)

Jean-Jacques Martel, président

La Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise (CEICE)

Patrick Colomer, président

et La Commission hôtelière de la CNEJI

Benjamin Robine

La valeur locative des établissements hôteliers est évaluée depuis les années 1960 par la méthode hôtelière qui a fait l'objet d'une actualisation en 2016. Sept ans après sa mise en œuvre, sa pertinence est confirmée par la pratique, malgré un cycle hôtelier inédit.

La Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise (CEICE) a publié en octobre 2016 les principes de rénovation de la méthode hôtelière, visant à en conserver le principe en adaptant les composants.

Cette évolution était rendue impérative par les mutations de l'économie hôtelière et la nécessité de refléter l'évolution des usages de la branche considérée.

Retenons essentiellement que l'ancienne méthode hôtelière se fondait sur des prix affichés à l'année alors que le prix des chambres peut aujourd'hui être modifié plusieurs fois par jour afin d'optimiser le taux d'occupation et par conséquent le revenu par chambre disponible (RevPAR).

Conservons également à l'esprit que les *online travel agencies* (OTA) se sont majoritairement interposées entre le consommateur et l'exploitant grâce à des outils de référencement et de réservation particulièrement performants, au prix de commissions significatives prélevées sur le prix payé par le consommateur. La part des OTA peut représenter jusqu'à 80 % des réservations pour un établissement indépendant non franchisé.

L'actualisation de la méthode a également été rendue nécessaire par le développement significatif de la fréquentation hôtelière, le chiffre d'affaires des hôtels et hébergements similaires ayant annuellement progressé entre 2010 et 2019 de + 3,65 % (V. Indice INSEE de chiffre d'affaires – hôtels et hébergements similaires) là où le PIB a progressé de 1,40 %.

M^{es} Julien Leymarie et André Jacquin ont publié dans La Gazette du Palais [28 févr. 2023. 42] un article questionnant le bien-fondé de la méthode hôtelière actualisée et appelant à son amélioration, sept années après sa mise en œuvre, au cours desquelles la jurisprudence a massivement adhéré à cette approche, sans proposer d'alternatives.

Les auteurs reprochent à la méthode hôtelière actualisée d'aboutir à une « évaluation virtuelle [...] entraînant une augmentation des loyers déconnectée de la réalité économique ».

La méthode hôtelière, qu'elle soit « classique » ou « actualisée », est intrinsèquement virtuelle en ce qu'elle vise précisément à déterminer la capacité normative d'un hôtelier à générer un chiffre d'affaires théorique à partir de l'outil immobilier objet du contrat de bail, en intégrant son emplacement et ses caractéristiques (capacité, standing et desserte de l'établissement, surface et niveau de confort des chambres, qualité et adaptation du bâti). Cette méthode est conceptuellement conforme à la notion de monovalence et à l'absence d'association, fructueuse ou infructueuse, entre bailleur et preneur.

Les auteurs questionnent le recours exclusif des experts à la méthode actualisée, à défaut de mener, en parallèle, la méthode

« classique » et la méthode « actualisée ». Rappelons que la méthode ancienne dénommée « classique » avait pour point de départ les prix affichés, correspondant jusque récemment à l'obligation d'afficher le prix maximal à la réception et au dos des portes de chambres. Le prix ainsi retenu comme paramètre de valorisation était parfaitement déconnecté du prix effectivement pratiqué et... ne correspondait plus aux usages de la profession. Les mérites de l'usage prétorien en vase clos cessent lorsqu'ils ne reflètent plus la pratique de marché.

M^{es} Julien Leymarie et André Jacquin s'interrogent sur la fiabilité des bases de données dont disposent les experts et notamment de la base OLAKALA, éditée par MKG. Les données utilisées par la CEICE pour l'évaluation d'hôtels parisiens portent sur un panel de 54 497 chambres en 2023, soit environ 65 % du parc hôtelier *intra-muros*, chaque expert demeurant libre de documenter son échantillon de référence. Nous partageons pleinement l'idéal de granularité des auteurs, constituant une chimère constante de l'expert immobilier, lui-même ayant raisonnablement renoncé à documenter la catégorie « charme » étrangère, elle, tant au classement hôtelier qu'aux segmentations usuelles de la profession (« économique », voire « super-économique », « moyenne gamme » et « haut de gamme », voire « luxe », selon les secteurs et territoires).

À l'appui de leur démonstration visant à établir une « augmentation artificielle des loyers », les auteurs partent d'un exemple chiffré méritant comparaison ligne à ligne, entre un calcul « classique » et un calcul « actualisé ». La valeur locative issue de la méthode « actualisée » aboutirait ainsi à une augmentation de loyer de 76 % par rapport à celle issue de la méthode « classique » (V. tableau ci-contre).

Il est retenu dans la méthode « classique » un taux d'effort de 14 % et de 16 % dans la méthode « actualisée ». Le taux de 14 % est appliqué à une recette théorique de 938 963 €, là où celui de 16 % est appliqué à une recette théorique de 1 448 133 €. Pour parvenir à ces chiffres d'affaires théoriques, les auteurs ont modifié chaque paramètre de calcul, aboutissant à un RevPAR en méthode « actualisée » (de 94 €) 50 % plus élevé qu'en méthode

« classique » (de 61 €). Si la méthode actualisée contient bien une progression des taux d'effort immobiliers, la hausse de la valeur locative contestée par les auteurs trouve essentiellement son origine dans la majoration de leur calcul d'assiette et non dans le taux immobilier retenu. La tentative de démonstration chiffrée, hélas, « ne contribue à l'évidence pas à la manifestation de la vérité [...] ».

On rappellera enfin que la méthode actualisée invitait les experts à « mesurer l'impact de leur estimation sur les comptes de l'exploitant, car, en définitive, si la méthode hôtelière retient les chiffres d'affaires

théoriques, les parts de prélèvement ne peuvent être que pragmatiques et ne doivent ni avantager ni affaiblir une partie par rapport à l'autre. L'équilibre du contrat, initialement recherché par la méthode hôtelière, doit demeurer ».

Le recouplement de l'évaluation par d'autres méthodes (notamment à la clé ou en pourcentage du résultat brut d'exploitation (RBE)¹ et son incidence effective font partie intégrante de la mission de l'expert et participent, avec rigueur et objectivité, à la fixation judiciaire de la valeur locative hôtelière.

L'augmentation des taux de recettes, combinée à l'adaptation de la détermination de la recette théorique aux évolutions des usages hôteliers initiées en 2016 par la méthode hôtelière « actualisée », a partiellement rétabli l'équilibre entre le bailleur qui procure l'outil de travail et le locataire qui l'exploite. Force est de constater qu'elle n'a pas entraîné, malgré l'impact de la pandémie sur l'industrie hôtelière, de baisse de valeur des fonds de commerce d'hôtels, ce qui confirme sa modération.

La CNEJI et la CEICE persistent et signent.

(1) C'est-à-dire la rentabilité de l'exploitation sans loyer, qui permet de rémunérer le capital (le local) et le travail (l'exploitant), en affectant une quote-part au bailleur.

| Méthode « classique » | | Méthode « actualisée » | |
|-----------------------|-----------|------------------------|-------------|
| Nombre de chambres | 42 | Nombre de chambres | 42 |
| Prix affichés | 125 € | Prix praticables | 144 € |
| Taux de remise | - 30 % | Taux de remise | - 20 % |
| Taux d'occupation | 70 % | Taux d'occupation | 82 % |
| Recette théorique | 938 963 € | Recette théorique | 1 448 133 € |
| RevPAR | 61 € | RevPAR | 94 € |
| Taux sur recettes | 14 % | Taux sur recettes | 16 % |
| Valeur locative | 131 455 € | Valeur locative | 231 701 € |