

VALEUR LOCATIVE HÔTELIÈRE : RAPPELS, ACTUALITÉS ET PERSPECTIVES

UNIVERSITÉ CNEJI - NICE – 28 & 29 SEPTEMBRE 2023



Intervenants

Sandrine BORDES – Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Anthony ODILE – Cour d'appel de Bordeaux

Benjamin ROBINE – Cour d'appel de Paris



SOMMAIRE

- A. Le contexte de marché post-covid
- B. Rappel et pratique de la méthode actualisée
- C. Les propositions de l'IFEI





LE CONTEXTE DE MARCHÉ POST-COVID

DONNÉES MKG CONSULTING

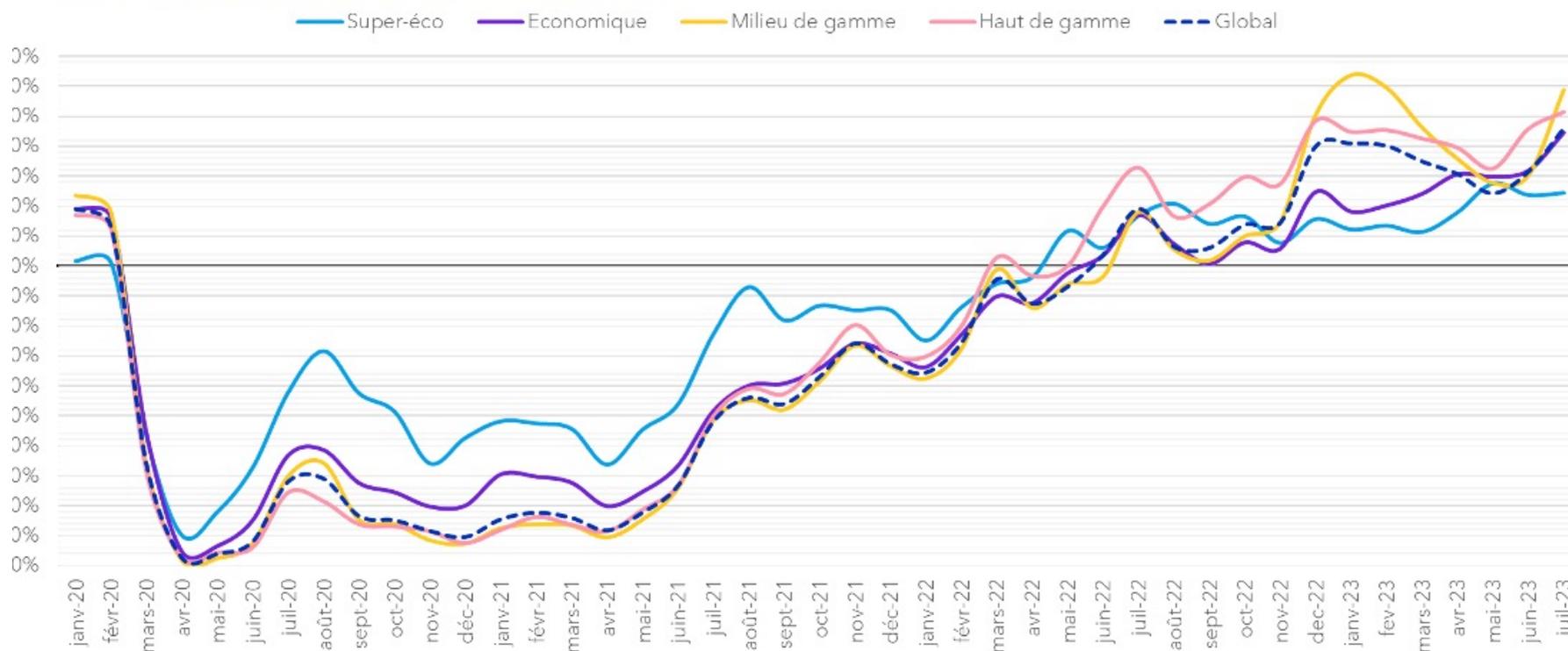


A. LE CONTEXTE DE MARCHÉ POST-COVID

REPRISE POST-COVID : OÙ EN EST-ON ?



ÉVOLUTION MENSUELLE DU REVPAR PAR CATÉGORIE EN EUROPE DEPUIS 2020
(évo). en % vs 2019, sur la base des chambres construites)



A. LE CONTEXTE DE MARCHÉ POST-COVID

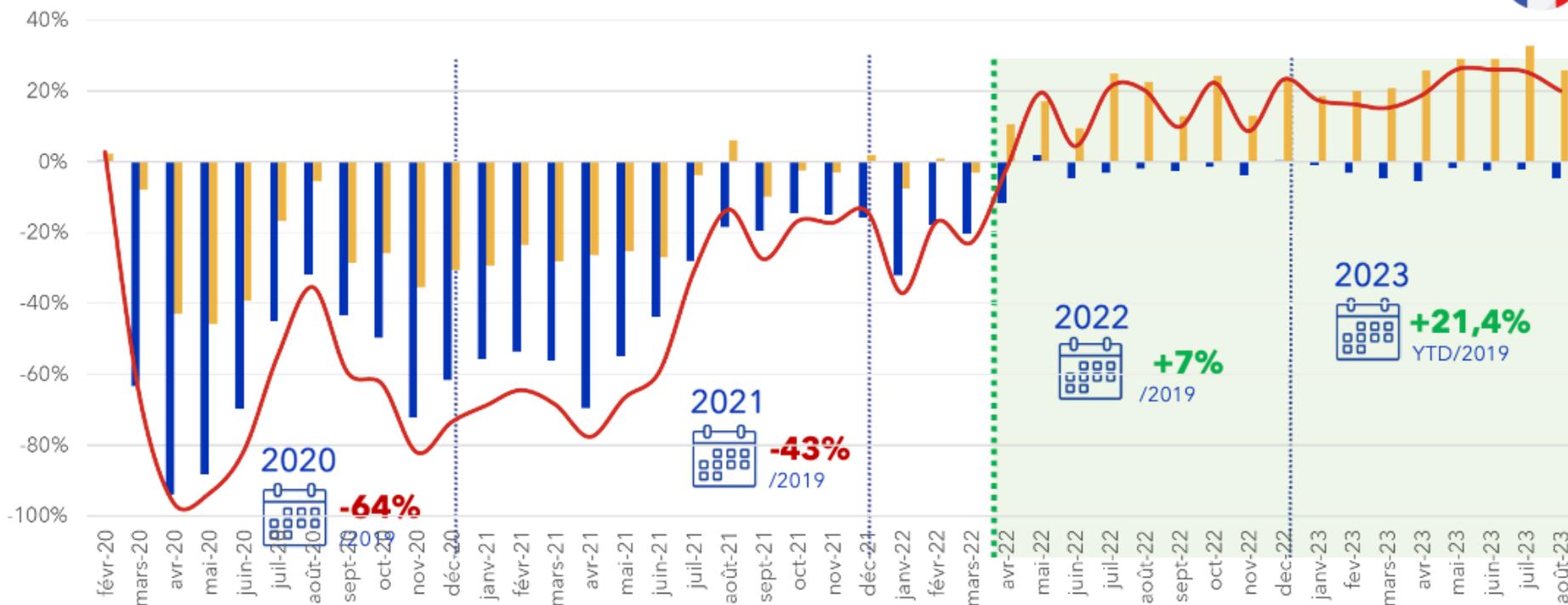
REPRISE POST-COVID : OÙ EN EST-ON ?



ÉVOLUTION MENSUELLE DES INDICATEURS D'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE

(évo. en % vs 2019, sur la base des chambres construites)

■ Evol. OR (/2019) ■ Evol ADR (/2019) — Evol RevPAR (/2019)

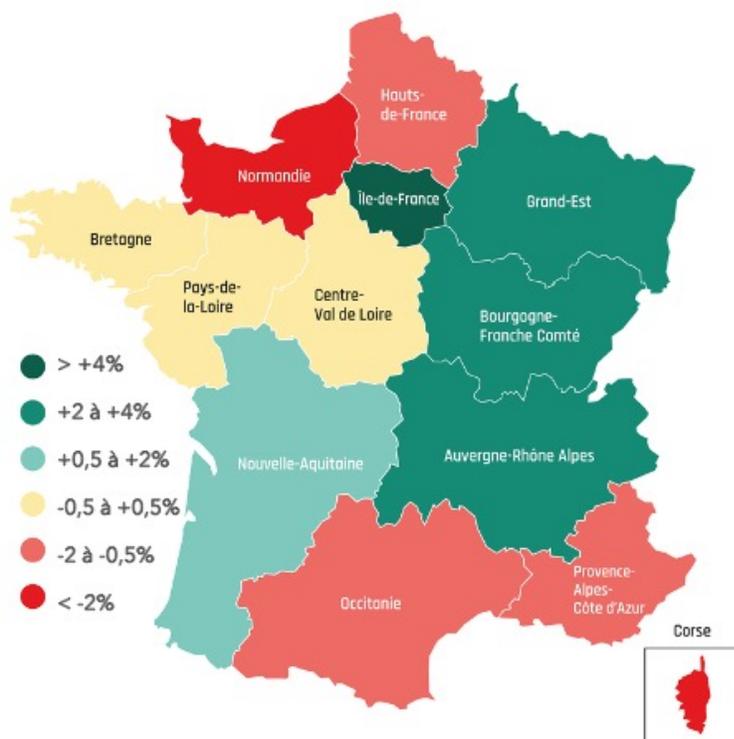


A. LE CONTEXTE DE MARCHÉ POST-COVID

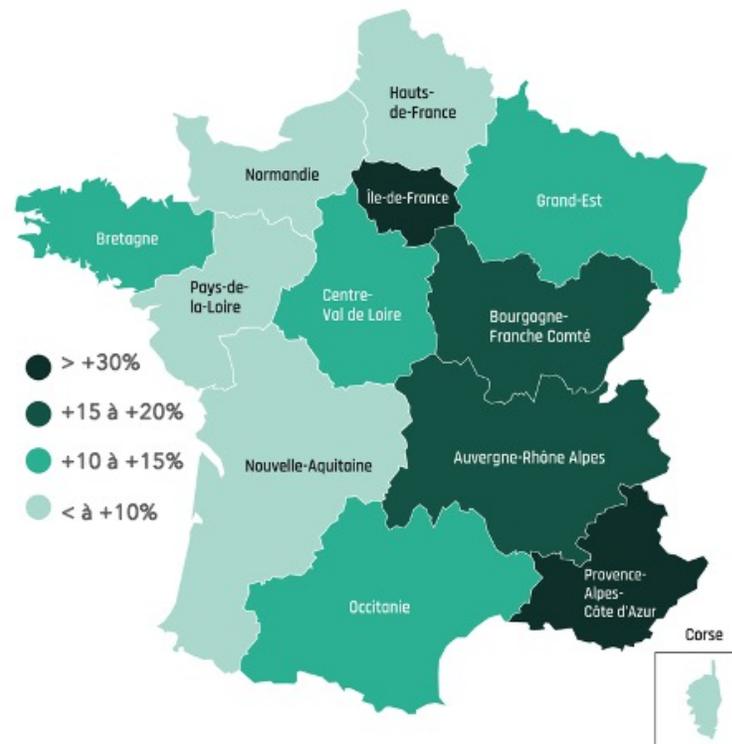
MAIS UN ÉTÉ 2023 PLUS CONTRASTÉ



ÉVOLUTION DU REVPAR POUR L'ÉTÉ 2023
PAR RAPPORT À L'ÉTÉ 2022, PAR RÉGION



ÉVOLUTION DU REVPAR POUR L'ÉTÉ 2023
PAR RAPPORT À L'ÉTÉ 2019, PAR RÉGION



A. LE CONTEXTE DE MARCHÉ POST-COVID

QUEL BILAN DU DÉBUT 2023 ?

MKG



PERFORMANCES DES RÉGIONS FRANÇAISES - YTD 08/2023

(évo. en % vs YTD 08/2019 et YTD 08/2022)

Région	TO	Evol. TO (pts) vs 2022	Evol. TO (pts) vs 2019	PM (€ excl. VAT)	Evol. PM (%) vs 2022	Evol. PM (%) vs 2019	RevPAR (€ excl. VAT)	Evol. RP (%) vs 2022	Evol. RP (%) vs 2019
Ile de France	72,7%	6,8	-2,5	153,5	15,7%	32,0%	111,5	27,7%	27,6%
Auvergne-Rhône Alpes	66,1%	2,4	-0,8	97,6	11,0%	18,8%	64,5	15,1%	17,4%
Grand-Est	63,2%	2,7	-1,8	77,8	9,1%	18,1%	49,2	14,1%	14,7%
Hauts-de-France	60,7%	1,8	-2,7	82,3	8,3%	14,9%	49,9	11,6%	10,0%
Pays de Loire	65,5%	0,8	-1,5	82,2	9,9%	20,6%	53,8	11,3%	17,9%
Bourgogne-Franche Comté	63,8%	2,2	-1,6	73,0	7,0%	18,9%	46,6	10,9%	16,1%
Centre-Val de Loire	64,1%	2,2	-0,3	72,3	6,7%	16,2%	46,3	10,5%	15,7%
Occitanie	62,7%	2,4	-1,7	80,8	5,1%	15,0%	50,6	9,2%	11,9%
Provence Alpes Côte d'Azur	67,6%	1,5	0,4	136,5	5,8%	26,5%	92,2	8,2%	27,2%
Nouvelle-Aquitaine	65,2%	1,5	-2,5	87,8	5,0%	17,2%	57,2	7,4%	12,8%
Bretagne	64,2%	0,5	-1,6	85,7	6,1%	14,3%	55,0	6,9%	11,5%
Normandie	61,3%	0,9	-3,3	97,2	4,4%	10,3%	59,5	6,0%	4,7%
Global France	67,2%	3,2	-1,8	116,3	11,3%	24,6%	78,1	17,0%	21,4%



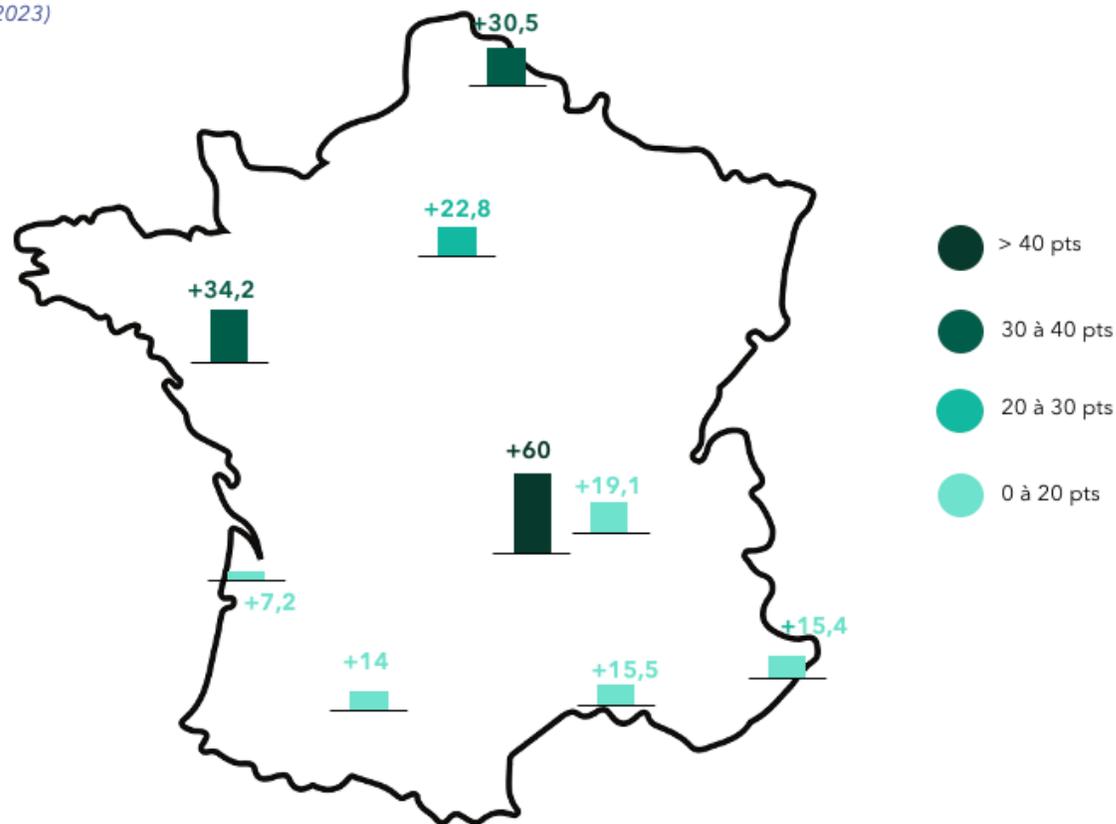
A. LE CONTEXTE DE MARCHÉ POST-COVID

COMMENT LA COUPE DU MONDE DE RUGBY TRANSFORME L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE



ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS LES JOURS DE MATCH, PAR RAPPORT À LA MÊME PÉRIODE EN 2022

(Evolution en pts vs. 2022 au 1/09/2023)

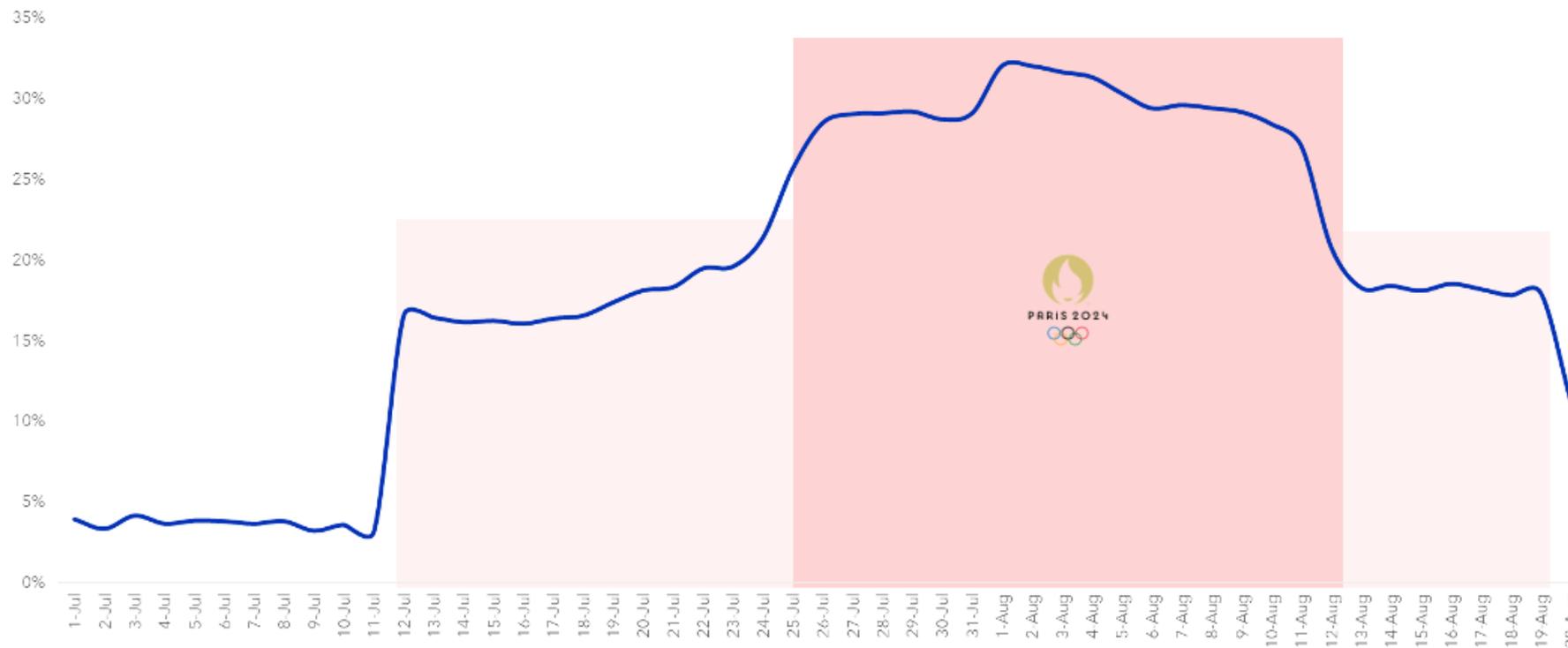


A. LE CONTEXTE DE MARCHÉ POST-COVID

JEUX OLYMPIQUES 2024



ETAT DES RESERVATIONS A PARIS, EN JUILLET-AOÛT 2024
(au 21/08/2023)*

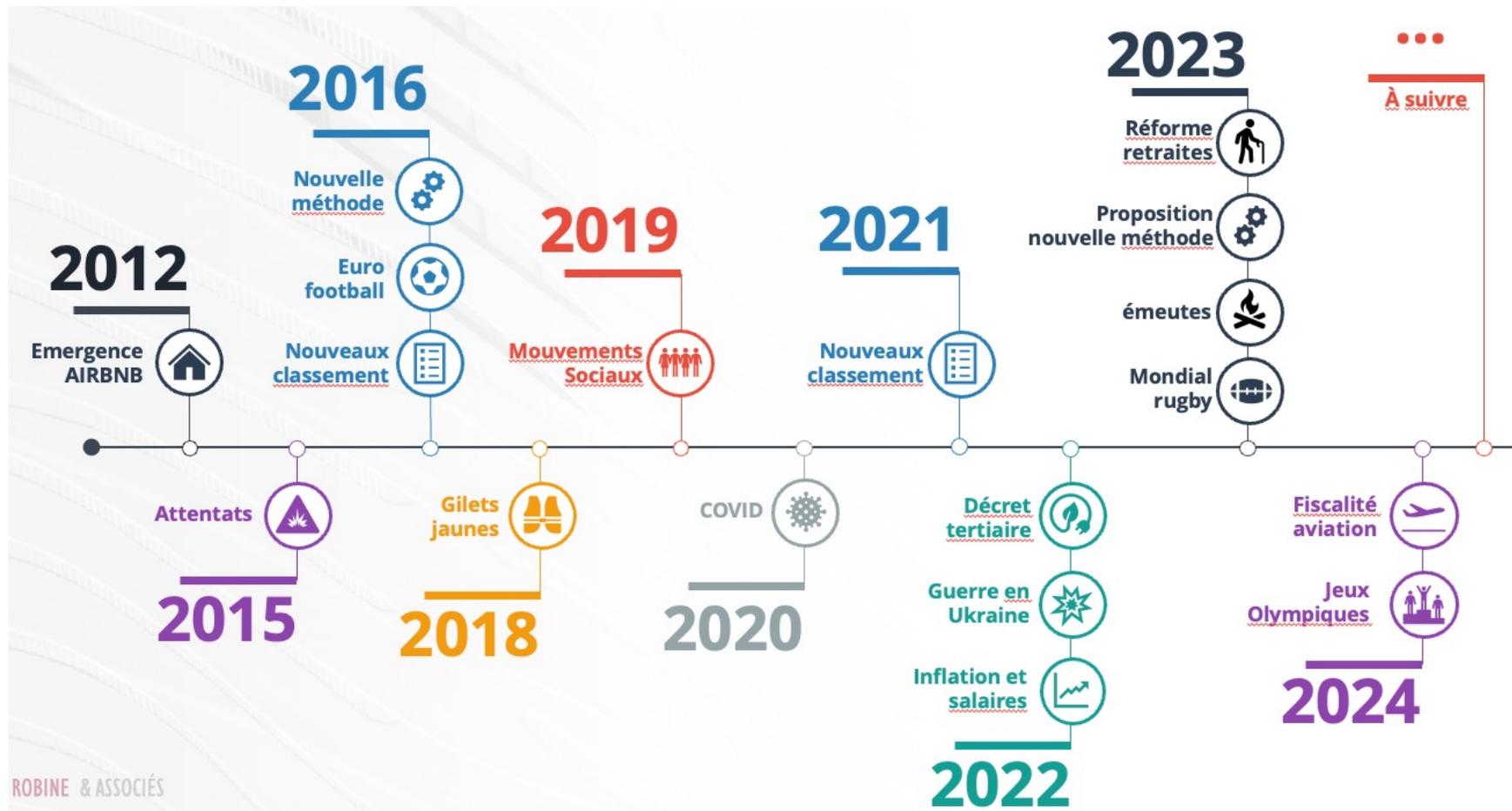


B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISEE



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ La résilience du secteur

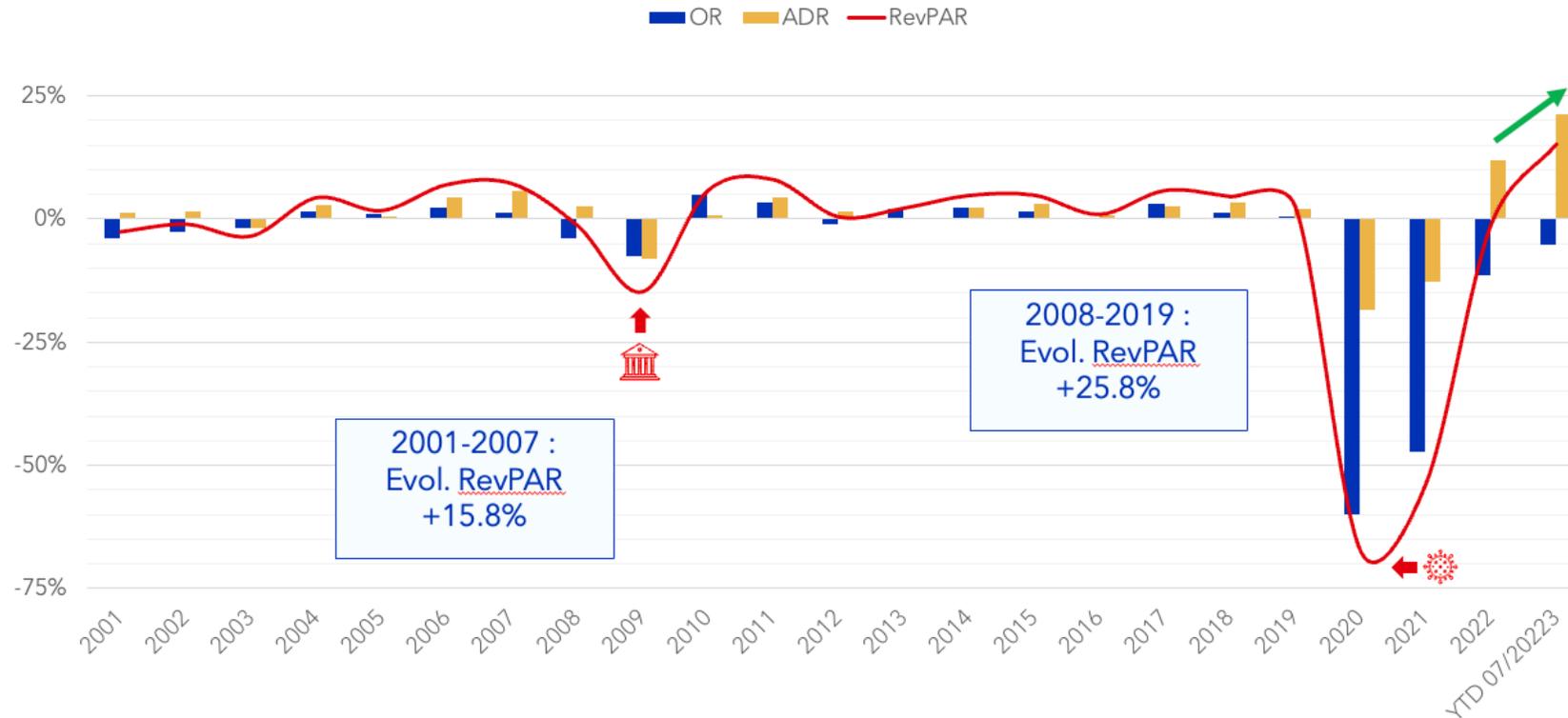


B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

QUELLES PERSPECTIVES ?



CROISSANCE ANNUELLE DES REVPAR EN EUROPE
(Evolution en % vs n-1 sauf 2021, 2022 & 2023 vs. 2019)



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Déroulement de la méthode

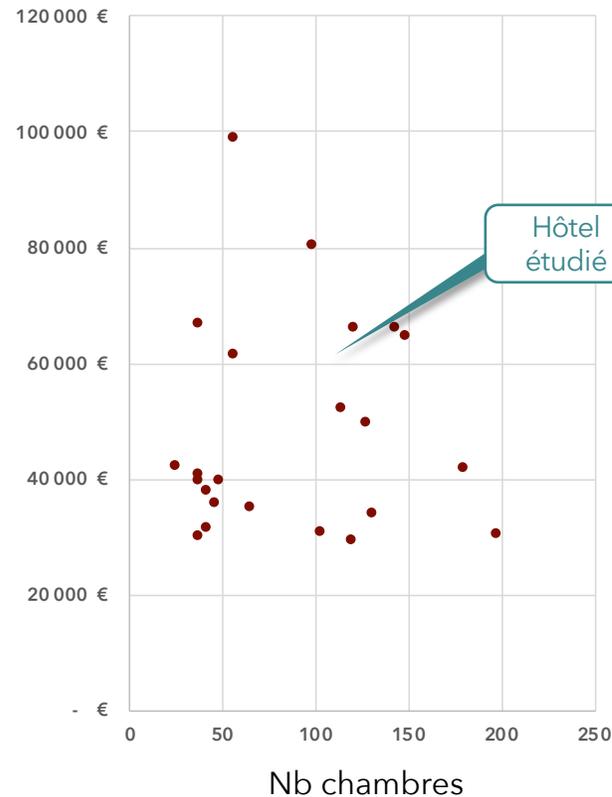


B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

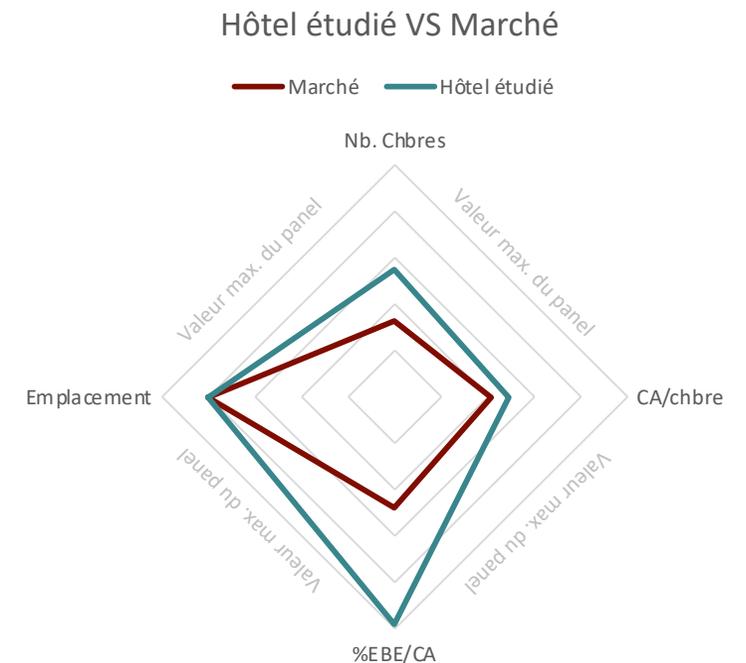
■ Analyse de l'exploitation

		SINGLE
	Capacité	1 personne
	Fourchette de surface	14 m ²
	Lit	Double (160 x 190 cm)
	Climatisation et chauffage individuel	X
	Internet WIFI gratuit dans tout l'hôtel	X
	Coffre fort individuel	X
	Mini frigo	
	Télévision câblée	X
	Machine café, bouilloire plateau de courtoisie	X
	Salle de bain, WC	
	Espace bureau	X
	Placard de rangements (dressing)	X
	Possibilité de petit déjeuner dans la chambre	X

Positionnement de l'hôtel dans son marché
(focus sur le CA/chambre)

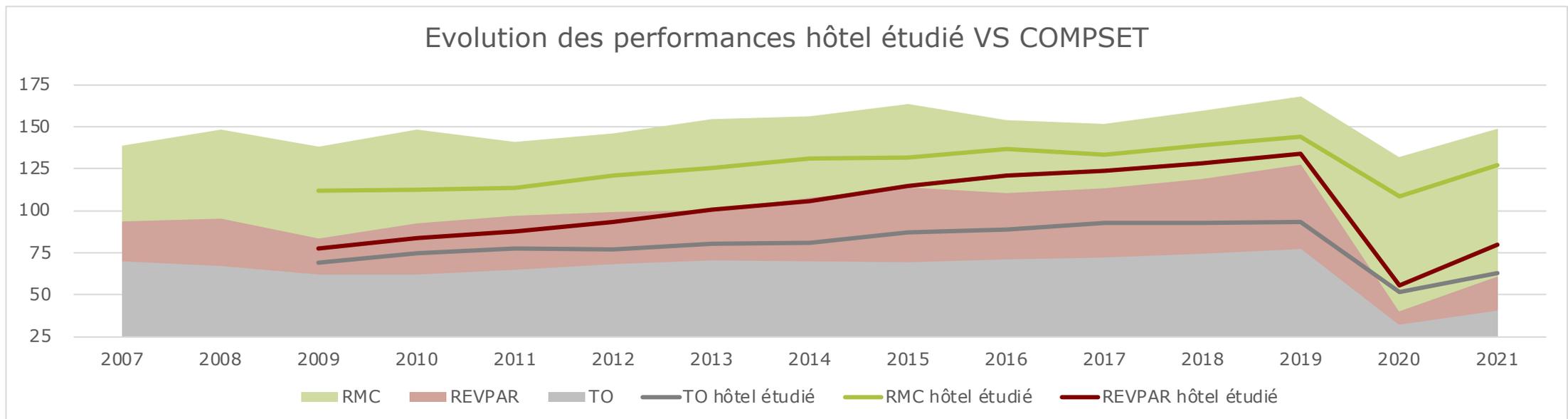


Positionnement de l'hôtel dans son marché



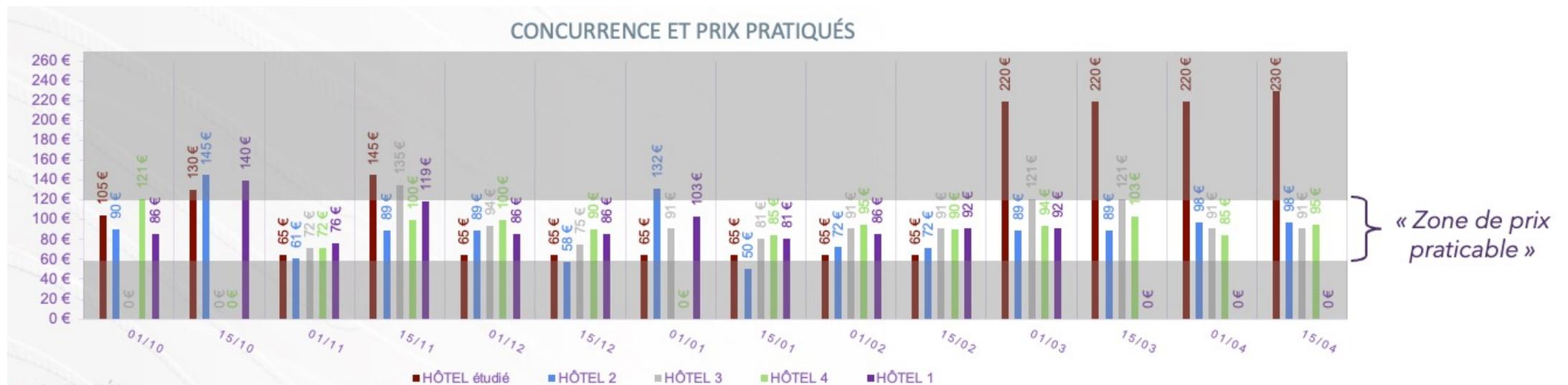
B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

- Calibrage du prix praticable et du taux d'occupation



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

- Calibrage du prix praticable et du taux d'occupation



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

- Répartition du chiffre d'affaires

Afin d'évaluer la valeur locative d'un hôtel, l'expert doit déterminer si l'hôtelier gère normalement son exploitation par rapport à l'outil immobilier qui lui est donné en location. L'analyse de la répartition du chiffre d'affaires est donc essentielle.

OUTIL IMMOBILIER (Au Profit Du Bailleur)	GESTION DE L'EXPLOITATION (au profit du preneur)
emplacement	visibilité numérique
classement	
nombre de clés	Tarifification dynamique
caractéristiques immobilières	maitrise des charges
services complémentaires	décoration/concept
nuisances éventuelles	accueil/personnel



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Emplacement



CLIENTÈLE + LARGE

Repar + élevé

Durée de séjour + long

Visibilité + importante

Gestion du fonds + facile (ex: recrutement personnel)

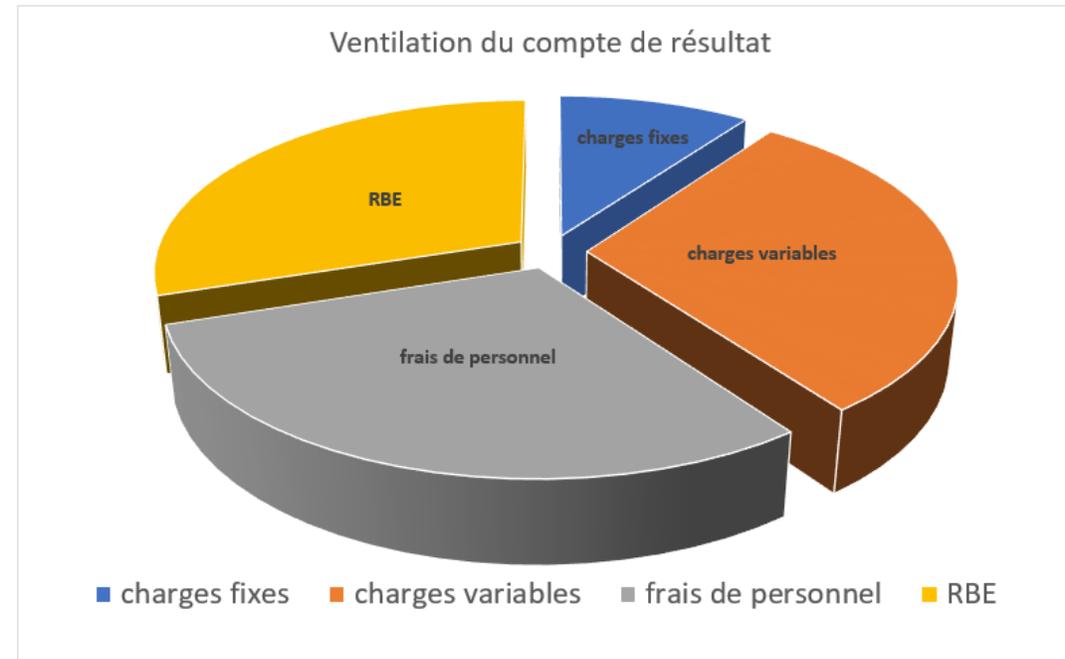


B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Analyse du RBE

Le taux de recette est apprécié en fonction de la catégorie d'hôtel mais c'est le niveau de charges et les frais de personnel qui déterminent l'équilibre économique de l'exploitation.

Charges variables	(matière première/ blanchisserie...)
Charges fixes	(assurance/taxe foncière/frais administratif...)
frais de personnel	(coût chargé de la masse salariale)



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

- **Frais de personnel** : Un des postes le plus significatif pour un hôtel est celui des frais de personnel. Il se divise en deux catégories :

- **Coût personnel d'entretien**

Temps de ménage moyen/chambre/catégorie				
1*	2*	3*	4*	5*
15 min	20 min	30 min	60 min	120 min

coût personnel d'entretien/an
25 000 €
contrat 35H/semaine

nombre de clé	durée d'entretien 3*/clé	durée d'entretien totale	
30	30 min	900 min soit	15 heures par jour et 105 heures par semaine

nombre de personne nécessaire		coût/salarié/an	coût personnel d'entretien
105 h/35 h =	3 personnes	25 000 €	75 000 €



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

- Coût personnel opérationnel

ouverture 7 jours/7 soit 168 heures/semaine
contrats 39H soit 4,31 personnes

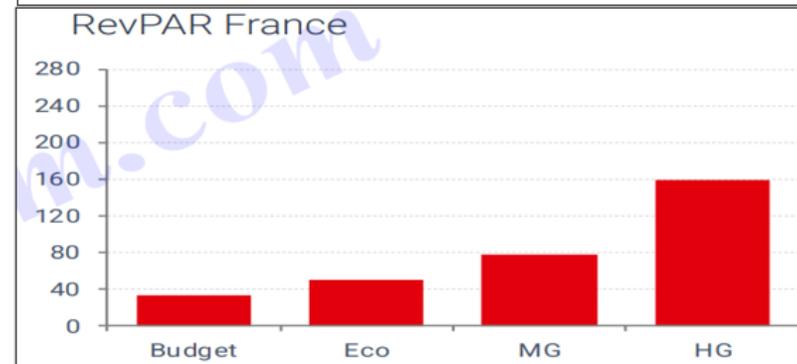
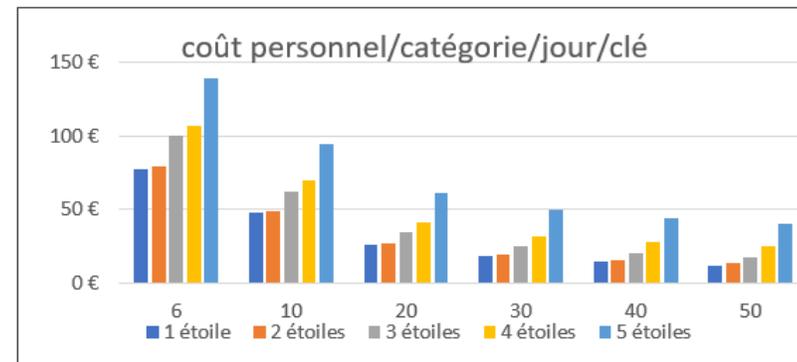
coût personnel opérationnel					
postes	salaires de base chargés	nombre	coût total de base 1 et 2*	majoration 3/4* (25%)	majoration 5* (50%)
directeur	50 000 €	1	50 000 €	62 500 €	75 000 €
réceptionniste	30 000 €	2	60 000 €	75 000 €	90 000 €
veilleur de nuit	35 000 €	1,5	52 500 €	65 625 €	78 750 €



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Coût personnel/nombre de clés/catégorie/jour

nombre de clés	6	10	20	30	40	50
1 étoile	78 €	48 €	26 €	18 €	15 €	12 €
2 étoiles	79 €	49 €	27 €	19 €	16 €	13 €
3 étoiles	100 €	63 €	35 €	25 €	21 €	18 €
4 étoiles	106 €	69 €	42 €	32 €	28 €	25 €
5 étoiles	139 €	94 €	61 €	50 €	44 €	41 €



Pour les hôtels de faible capacité, le coût de personnel est plus élevé que le montant de revpar moyen par catégorie. Le seuil de rentabilité ne peut pas être atteint avant même d'avoir payé les charges.



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Nombre de clés

Un hôtel ordinaire de faible capacité absorbera les charges fixes moins facilement qu'un établissement comprenant beaucoup de chambres.

6 à 19 clés	20 à 29 clés	30 à 49 clés	50 à 100 clés	100 et +
Seuil de rentabilité très difficile à atteindre*	Seuil de rentabilité difficile à atteindre*	Seuil de rentabilité atteignable	Seuil de rentabilité facilement atteignable mais risque de rupture des charges de personnel	Seuil de rentabilité facilement atteignable mais rupture des charges de personnel
Catégories de chambres limitées	Catégories de chambres limitées	Catégories de chambres diversifiées	Catégories de chambres très diversifiées	Catégories de chambres très diversifiées
Limitation de la clientèle (pas de groupes)	Limitation de la clientèle (pas de groupes)	Limitation de la clientèle (pas de groupes)	Possibilité d'accueillir des groupes	Possibilité d'accueillir des grands groupes

* hors revpar élevé



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

- Bordeaux centre 4* 50 clés (charges et personnel 48% du CA)

Exemple surperformance	réalisé	normatif
CA total	2 341 355 €	2 007 500 €
CA hébergement	2 182 003 €	1 825 000 €
trevpar (CA/jour/clé disponible)	128 €	110 €
%CA hébergement/Ca total	93%	91%
TO	85%	85%
PM	141 €	118 €
revpar (CA heb/jour/clé disponible)	120 €	100 €
frais de personnel	476 129 €	463 125 €
%frais de personnel/CA	20%	23%
charges fixes	124 937 €	124 937 €
charges variables	527 552 €	527 551 €
% charges/CA	28%	33%
%(Charges + frais de personnel)/ca total	48%	56%
RBE	1 212 737 €	891 887 €
%RBE/CA	52%	44%

	réalisé		normatif	
valeur locative taux actuel	taux de recette 3-4*		taux de recette 3-4*	
	15%	18%	15%	18%
	327 300 €	392 761 €	273 750 €	328 500 €
%VL/RBE	27%	32%	31%	37%
valeur locative taux IFEI	taux de recette 4*		taux de recette 4*	
	12%	15%	12%	15%
	261 840 €	327 300 €	219 000 €	273 750 €
%VL/RBE	22%	27%	25%	31%
VL si RBE/2	606 369 €		445 944 €	
%(VL si RBE/2)/CA hébergement	28%		24%	



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

- Annemasse centre 3* 45 clés (charges et personnel 101% du CA)

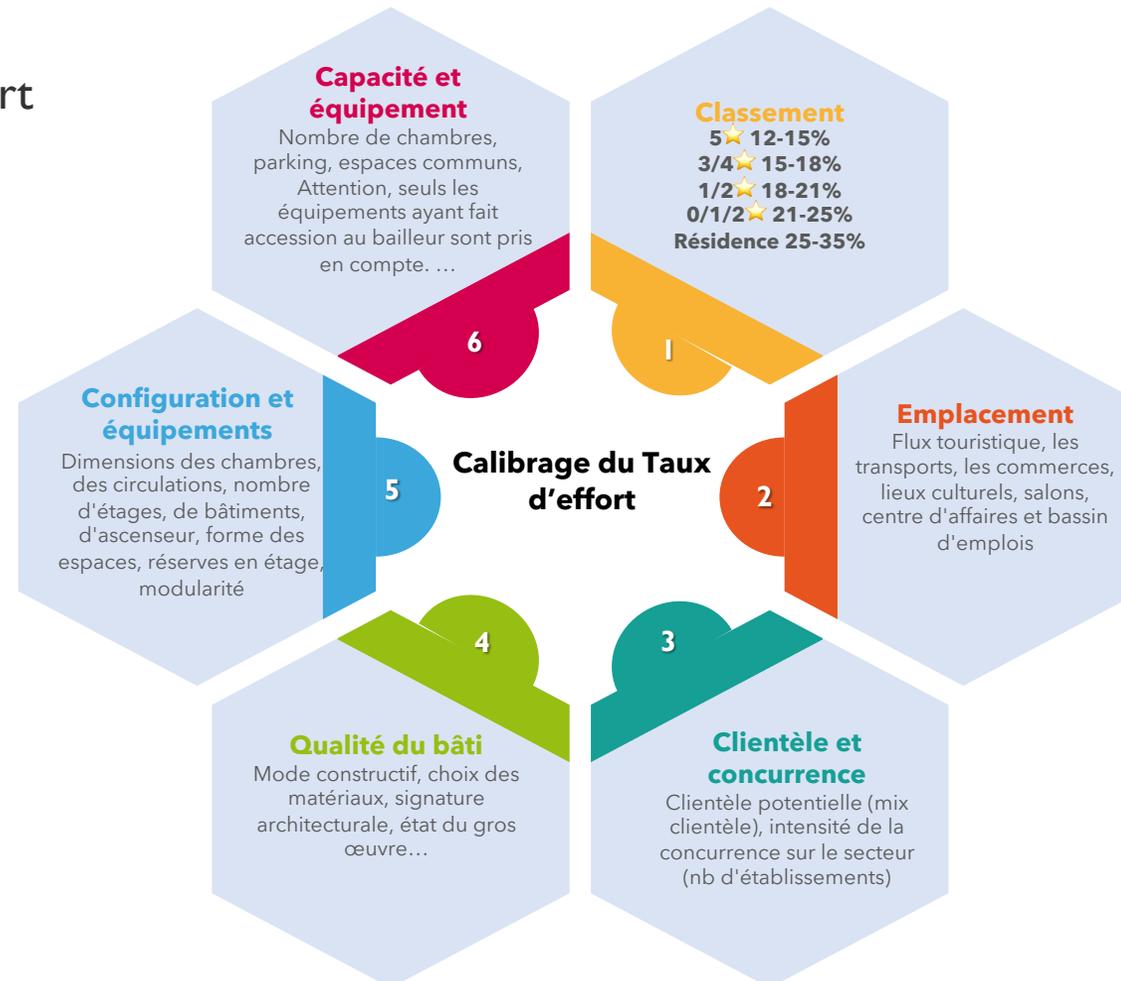
Exemple sous performance	réalisé	normatif
CA total	685 516 €	903 375 €
CA hébergement	645 302 €	821 250 €
trevpar (CA/jour/clé disponible)	42 €	55 €
%CA hébergement/Ca total	94%	91%
TO	65%	70%
PM	60 €	71 €
revpar (CA heb/jour/clé disponible)	39 €	50 €
frais de personnel	254 402 €	315 625 €
%frais de personnel/CA	37%	35%
charges fixes	20 928 €	20 928 €
charges variables	414 215 €	434 925 €
% charges/CA	63%	50%
%(Charges + frais de personnel)/ca total	101%	85%
RBE	-4 029 €	131 897 €
%RBE/CA	-1%	15%

	réalisé		normatif	
valeur locative taux actuel	taux de recette 3-4*		taux de recette 3-4*	
	15%	18%	15%	18%
	96 795 €	116 154 €	123 188 €	147 825 €
%VL/RBE	-2402%	-2883%	93%	112%
valeur locative taux IFEI	taux de recette 3*		taux de recette 3*	
	13%	16%	13%	16%
	83 889 €	103 248 €	106763 €	131 400 €
%VL/RBE	-2082%	-2563%	81%	100%
VL si RBE/2	-2 015 €		65 949 €	
%(VL si RBE/2)/CA hébergement	0%		8%	



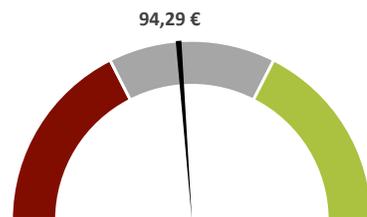
B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Appréciation du taux d'effort



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Exemple de calcul



PRIX PRATICABLE TTC

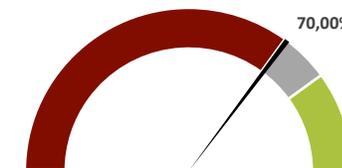
■ de 0 € à 70 € ■ de 70 € à 130 € ■ de 130 € à 200 €



% CHAMBRES VENDUES PAR OTA

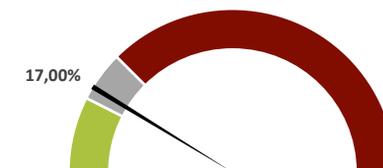
■ 0% à 30% ■ 30% à 70% ■ 70% à 100%

RECETTE THÉORIQUE					
	Taux de base	Assiette	Montant brut	Sous résultat brut	Sous résultat arrondi
CA HEBERGEMENT TTC				1 445 400,00 €	1 445 400 €
TVA	10%	1 445 400 €		131 400,00 €	131 400 €
Taxe séjour (% capacité)	50%	0		0,00 €	0 €
CA HEBERGEMENT MAXIMAL HT (365jrs)				1 314 000,00 €	1 314 000 €
<i>Taux d'occupation</i>					70,00%
CA HEBERGEMENT THÉORIQUE				919 800,00 €	920 000,00 €
				CA/chambre	21 905 €
				RevPar théorique	60 €
				PMC Théorique	86 €
Dégradation OTA	17%	68%		106 352,00 €	106 352 €
RECETTE THÉORIQUE HÉBERGEMENT				813 648,00 €	814 000 €
RECETTES COMPLÉMENTAIRES					
	Prix unitaire	Assiette	Nombre d'unités	Chiffre d'affaires	CA arrondi
CA PETIT DEJEUNER	0,00 €	0% eff.théo	0 Pet déj	0 €	0 €
CA SÉMINAIRES	0,00 €	0%	0,00	0 €	0 €
CA AUTRES	0,00 €	0%	0,00	0 €	0 €
VALEUR LOCATIVE					
			Taux d'effort	Valeur locative	
			Hebergement	16,00%	130 240 €
			Soit par chambre	3 101 €	
			Petit-déjeuner	0%	0 €
			Séminaires	0%	0 €
			Autres	0%	0 €
ABATTEMENT				TOTAL	130 240 €
Travaux L311-1 C.T.	0,0%	105 000,00 €	12 ans	-8 750 €	
Mise en conformité	0,0%	0,00 €	0 ans		
Synergie avec immeubles voisins(*)	15,0%	0,00 €		19 536 €	
Report d'accession	0,0%	0,00 €			
Impôt foncier	0,0%	13 358,00 €		-13 358 €	
Honoraires de gestion	0,0%	0,00 €			
VALEUR LOCATIVE				127 668,00 €	128 000 €
(*) Englobe les recettes annexes				Par chambre	3 048 €



TAUX D'OCCUPATION

■ 0% à 70% ■ 70% à 80% ■ 80% à 100%



TAUX DE COMMISSION

■ 0% à 15% ■ 15% à 25% ■ 25% à 100%



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

- Abattement spécifique pour travaux



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Application judiciaire

Références	Nouvelle méthode	Ancienne méthode	Observations
TJ Paris - 23 juin 2015 - RG 12/15303 « M. FOURDRAINE c. SARL SUITE HÔTEL ».	X		Intérêt de valoriser la valeur locative sur la base des « prix praticables et non des prix affichés »
TGI NANTERRE - 13 novembre 2017 - RG 17/07743 « Mme BASSET c. CR HÔTELLERIE ».	X		Le Juge valide l'utilisation de la nouvelle méthode pour un renouvellement au 1 ^{er} octobre 2013.
TJ PARIS - 14 mars 2019 - RG 15/16114 « SARL MONT DE MARS c. Les Consorts MASSON ».		X	Méthode hôtelière écartée en raison de locaux non monovalents. Le Juge suggère le recours à la « méthode boutique ».
TJ PARIS - 4 avril 2019 - RG 15/09789 « Consorts RAFFY c. SARL HOTEL MEDERIC ».		X	L'ancienne méthode est retenue en raison d'une date de valeur antérieure à la publication de la nouvelle méthode.
TJ PARIS - 30 avril 2019 - RG 16/09377 « SCI IMMONAS c. SAS HOTEL TAMARIS ».		X	Utilisation de l'ancienne méthode pour un renouvellement au 1 ^{er} juillet 2015.
TJ PARIS - 23 janvier 2020 - RG 17/10268.	X		Le Juge ordonne explicitement une expertise « suivant la méthode dite hôtelière dans sa nouvelle approche de la recette théorique ».
TJ NANTERRE - 2 juin 2020 - RG 19/09044.	X		Le Juge valide l'utilisation de la nouvelle méthode pour un renouvellement au 1 ^{er} janvier 2015 au motif que « la méthode hôtelière actualisée n'est pas une évolution législative, de sorte qu'elle peut être appliquée rétroactivement. En outre cette méthode actualisée permet de mieux prendre en compte les usages actuels de la profession, conformément à l'article R 145-10 du code de commerce et notamment le développement d'une offre d'hébergement diversifiée, la banalisation du « pricing dynamique », et les coûts d'exploitation induits par le recours aux sites internet hôteliers ».
TJ NICE- 2 juin 2021 RG 18/00036	X		Le juge fixe la valeur locative au 1 ^{er} avril 2019 selon nouvelle méthode non contestée par le locataire

B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Application judiciaire

Références	Nouvelle méthode	Ancienne méthode	Observations
TJ PARIS - 25 juin 2020 - RG 18/12093.	X		Le Juge valide l'utilisation de la nouvelle méthode pour un renouvellement au 1 ^{er} juillet 2017.
TJ PARIS - 12 novembre 2020 - RG 15/13289.		X	L'ancienne méthode est retenue en raison d'une date de valeur antérieure à la publication de la nouvelle méthode
TJ NICE - 18 novembre 2020 - RG 17/00027	X		Le Juge valide l'utilisation de la nouvelle méthode pour un renouvellement au 16 novembre 2016 au motif qu'elle est mieux adaptée aux nouveaux modes de gestion hôteliers, et permet d'intégrer de nouveaux paramètres afin de rétablir un équilibre entre bailleur et locataire.
TJ PARIS - 16 décembre 2020 - RG 18/04973.	X		Le Juge valide l'utilisation de la nouvelle méthode pour un renouvellement au 1 ^{er} janvier 2017.
TJ PARIS - 28 janvier 2021 - RG 18/04429.	X		Le Juge valide l'utilisation de la nouvelle méthode pour un renouvellement au 1 ^{er} octobre 2017.
TJ NICE - 02 juin 2021 - RG 18/00032	X		Le Juge valide la nouvelle méthode hôtelière pour un renouvellement au 1 ^{er} février 2018 alors que l'expertise proposait également une variante ancienne méthode.
TJ PARIS - 6 janvier 2022 - RG 18/05313.	X		Le Juge valide l'utilisation de la nouvelle méthode pour un renouvellement au 1 ^{er} janvier 2017.
TJ PARIS - 3 mars 2022 - RG 18/12247.	X		Le Juge valide l'utilisation de la nouvelle méthode pour un renouvellement au 1 ^{er} octobre 2016.
CA PARIS - 23 novembre 2022 - RG 20/05346.		X	L'ancienne méthode est retenue en raison d'une date de valeur près de 4 ans avant la publication de la nouvelle méthode.
CA Paris - 10 mai 2023 - RG 20/08426 (« relai de Lyon »)	X		Le juge valide l'utilisation de la méthode actualisée pour un renouvellement au 1 ^{er} juillet 2017 (mais absence de valorisation de la recette PdJ)
CA Paris - 28 juin 2023 - RG 21/00965 (« Hôtel Chopin »)	X		Le juge valide l'utilisation de la méthode actualisée pour un renouvellement au 1 ^{er} janvier 2017 et infirme le jugement sur plusieurs points à partir d'expertises amiables produites: (TO / Abattement OTA) - prise en compte de la recette PdJ.

B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Valeur locative et pandémie

Estimation de la valeur locative pour les fixations de loyer entre le 1^{er} avril 2020 et le 1^{er} avril 2022 ?

- Valeur locative lissée
 - Evaluation de la valeur locative avant-crise
 - Evaluation de la valeur locative pendant la pandémie
 - Lissage linéaire sur la durée du bail
- Valeur locative fixée suivant un horizon de reprise connu à la date d'effet

(voir notamment Loyers Hôteliers : Propositions techniques pour une crise inédite – AJDI mai 2021 – P.358)

TJ Lyon 8 février 2022 RG n°20/00038 : valeur locative lissée non retenue

« la valeur locative est appréciée pour l'ensemble de la durée du bail et non à l'instant T de la crise sanitaire (...) Cette valeur locative est pérenne et non variable ».

Motivation du jugement:

- i. défaut de fiabilité des projections sur 9 ans
- ii. aides étatiques ayant préservé la solvabilité des fonds hôteliers.



B. RAPPEL ET PRATIQUE DE LA MÉTHODE ACTUALISÉE

■ Valeur locative et pandémie

Révision du loyer – L.145-38 al.2 ?

- Conditions
 - Modification matérielle des FLC
 - Ayant entraîné en elle-même (*lien de causalité*)
 - une variation de +10% de la valeur locative
 - Et susceptible d'avoir eu une incidence sur le commerce du preneur
- Dispositif utilisé par certains preneurs hôteliers ayant subi de longues périodes de fermeture
- Absence de décision judiciaire à ce stade

Voir Charles-Edouard BRAULT « Vers un renouveau de la révision légale du loyer ? » - Gazette du Palais – 29 juin 2021





LES PROPOSITIONS DE L'IFEI



C. PROPOSITIONS DE L'IFEI

Groupe de travail	Bailleurs, locataires, avocats, experts et conseils spécialisés
Principes méthodologiques	Même méthode que la méthode actuelle (prix praticables, recette théorique et taux d'effort). Répartition raisonnable de la valeur créée (mesurée par le RBE normatif): -50 à 60% pour la rémunération des murs -40 à 50% pour la rémunération du fonds de commerce Élargissement à 300 points de base des fourchettes des taux d'effort Distinction Paris, IDF et Régions Distinction pour les petits hôtels (moins de 40 chbres) en IDF et en Régions
Sources des données	Données de la Banque de France (base fiabilisée sur plus de 3250 hôtels)
Définition des gammes	Super économique = préfecture ou 1 étoile Economique = 2-3 étoiles Milieu de gamme = 3-4 étoiles Haut de gamme = 4-5 Luxe = Palaces
Correctifs	Précisions et recommandation diverses
Mise à jour	Démarche triennale en fonction des données BDF
RBE	Introduction d'une notion de RBE (loyer renouvelé = 50 à 60% du RBE?)



C. PROPOSITIONS DE L'IFEI

TAUX ACTUELS

Non classé/Préfecture	21 à 25% en situation secondaire 18 à 21% en situation standard
1 étoile	
2 étoiles	
3 étoiles	15 à 18%
4 étoiles	
5 étoiles	12 à 15%

PROPOSITION IFEI

Classement	Paris *	IDF		Région hors IDF		Economie insulaire (DOM-TOM et Corse)
		- de 40 Chbres	+ de 40 Chbres	- de 40 Chbres	+ de 40 Chbres	
Non classé/Préfecture						19 à 25%
1 étoile	16 à 19%			12 à 15%	14 à 17%	-
2 étoiles	15 à 18%	16 à 19%	18 à 21%			
3 étoiles		14 à 17%	16 à 19%	11 à 14%	13 à 16%	9 à 13%
4 étoiles	14 à 17%	11 à 14%	13 à 16%	10 à 13%	12 à 15%	
5 étoiles	11 à 14%	9 à 12%	11 à 14%	8 à 11%	10 à 13%	8 à 12%

* Taux éventuellement minoré pour de petits hôtels dans les arrondissements parisiens modestes.

**Hors localisations touristiques exceptionnelles fréquentées par une clientèle internationale et ou d'affaires (Exemple NOTAMMENT: Cannes, Biarritz, Courchevel, Tignes-Val d'Isère, Deauville, La Baule).



C. PROPOSITIONS DE L'IFEI

Représentation graphique du barème proposé

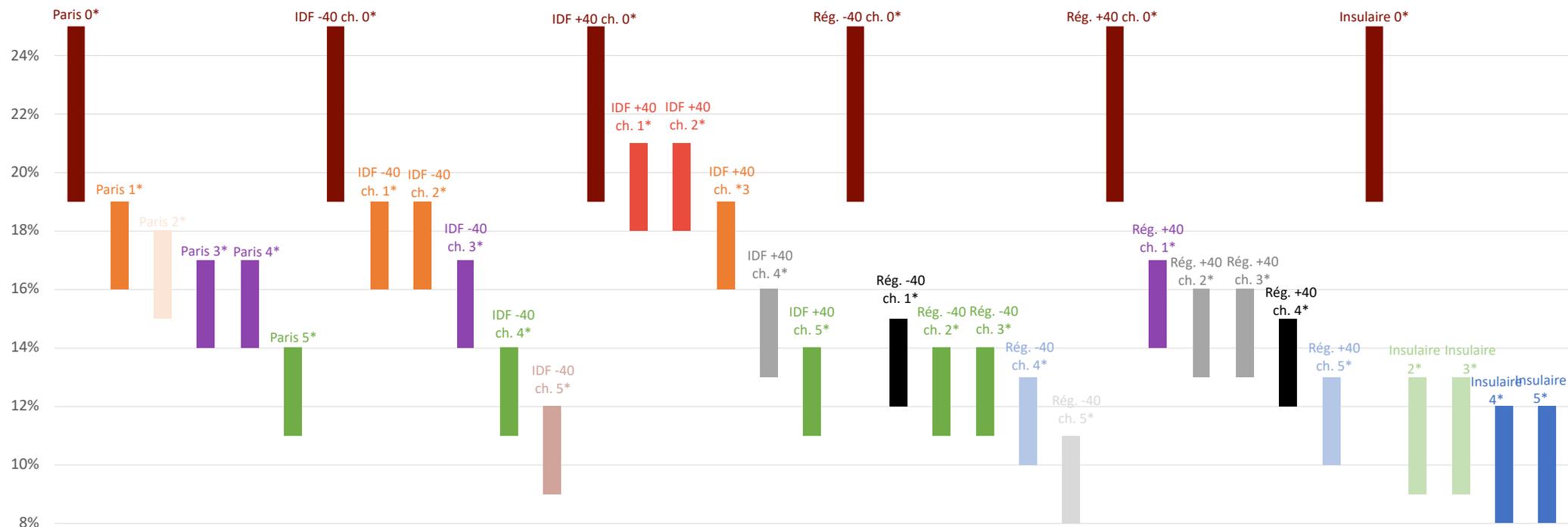


Table d'équivalence

16 à 19%	Paris 1*	IDF -40 ch 1*	IDF -40 ch 2*	IDF + 40 ch 3*
14 à 17%	Paris 3*	Paris 4*	IDF -40 ch 3*	Rég. +40 ch 1*
13 à 16%	IDF +40 ch 4*	Reg. +40 ch 2*	Reg. +40 ch 3*	
12 à 15%	Reg. -40ch 1*	Reg. +40ch 4*		
11 à 14%	Paris 5*	IDF -40 ch 4*	IDF +40 ch 5*	Rég. -40 ch 2* Rég. -40 ch 3*
10 à 13%	Reg. -40ch 4*	Reg. +40ch 5*		



C. PROPOSITIONS DE L'IFEI

■ Proposition RBE

Définitions

Nom Hôtel	FY2017	Nom Hôtel	FY2017
Données présentées en k€ HT		Données présentées en k€ HT	
	Réalisé		Réalisé
Département Hébergement		Hébergement	-
Capacité	-	Restauration	-
Nombre de jours d'exploitation	365	Autres départements	-
Nombre de chambres disponibles	-	Chiffre d'affaires total	-
Nombre de chambres louées	n/c	variation n/n-1 (%)	-
Taux d'occupation (%)	n/c	Coût des ventes (CA F&B/A %)	-
RMC (€ HT)	n/c	Masse salariale	-
RevPAR (€ HT)	n/c	Autres dépenses opérationnelles	-
Chiffre d'affaires	-	Marge opérationnelle	-
Masse salariale	-	Administratives & Frais généraux	-
Dépenses opérationnelles	-	Systèmes d'information et de télécom.	-
Marge opérationnelle	-	Marketing & Communication	-
		Entretien & Maintenance	-
		Energies	-
Département Restauration		Résultat Brut d'Exploitation (RBE)	-
Petit-déjeuner	-	Base fee	-
Restaurant(s)/Bar(s)/Room-service	-	Incentive fee	-
Banquets	-	Frais de siège	-
Autres	-	RBE après frais mgt. / siège	-
Chiffre d'affaires	-	Charges locatives / copropriété	-
Coût des ventes	-	Assurances	-
Masse salariale	-	Impôts et taxes	-
Autres dépenses	-	Autres produits et charges	-
Marge opérationnelle	-	EBITDAR	-
		Loyer immobilier	-
Autres départements		Loyer /EBITDAR	-
Chiffre d'affaires	-	Autres locations	-
Coût des ventes	-	EBITDA	-
Masse salariale	-	variation n/n-1 (%)	-
Autres dépenses	-	Provision pour renouvellement	-
Marge opérationnelle	-	Net Operating Income (NOI)	-

Partage du RBE « normatif »

Proposition de répartition

- De 50% à 60% pour la rémunération des murs
- De 40% à 50% pour la rémunération du fonds de commerce

Evaluation à titre de recoupement à titre amiable

Limite(s) à titre judiciaire



C. PROPOSITIONS DE L'IFEI

■ Proposition RBE

Test de cohérence

Données générales			Données d'exploitation			VL estimée grille actuelle			VL si 50% du RBE	
Région	Etablissements	Chambres	CA global	RBE global	RBE/CA	VL estimée	VL % du CA	VL % RBE	VL @50% RBE	% CA
Paris	15	640	33 358 096 €	12 785 916 €	38,33%	4 475 528 €	13,42%	35,00%	6 392 958 €	19,16%
Nantes	4	170	4 040 287 €	1 322 699 €	32,74%	581 304 €	14,39%	43,95%	661 350 €	16,37%
Aix	24	875	33 386 004 €	9 326 007 €	27,93%	4 155 684 €	12,45%	44,56%	4 663 004 €	13,97%
Douai	3	100	2 366 770 €	1 046 668 €	44,22%	278 312 €	11,76%	26,59%	523 334 €	22,11%
Lyon	1	30	698 000 €	201 516 €	28,87%	104 500 €	14,97%	51,86%	100 758 €	14,44%
Toulouse	2	35	980 000 €	216 017 €	22,04%	117 960 €	12,04%	54,61%	108 008 €	11,02%
	49	1850								

Note de lecture

A Paris, la valeur locative estimée suivant la méthode actualisée ressort à une VL / CA effectif de 13,42%. En appliquant une valeur de 50% du RBE effectif, la VL / CA effectif serait de 19,16%.



C. PROPOSITIONS DE L'IFEI

Majorations	Minorations
Majoration si droit de préférence du locataire >art.L145-6	Interdiction de location gérance
Cession libre du bail pour toute autres activités	Impot foncier au preneur, sauf si usage
Faculté de sous-location	Droit de préemption du bailleur sur le fonds de commerce ou les titres de la société preneuse
Droit de percement	Assurance incendie au preneur
Liberté de travaux sur gros œuvre	Servitude de passage
Nombre de parking > PLU alors possibilité de valeur locative additionnelle par comparaison au marché	Travaux art. L-311-1 C.Tourisme
Activités annexes: accessibilité indépendante à une clientèle extérieure	Travaux de conformité, sécurité, accessibilité et mise aux normes (estimation de -5% sur la valeur locative)
...	Travaux de mise aux normes de bâtiments obsolètes et/ou énergivores: -Si ceux-ci sont à la charge du locataire, abattement entre -5% et -40% de la VL en fonction de l'état du bâtiment -Si ceux-ci sont à la charge du propriétaire et dans le cas d'un bâtiment obsolète: principe d'un abattement temporaire jusqu'à la réalisation des travaux de rénovation?



MERCI DE VOTRE ATTENTION

UNIVERSITÉ CNEJI – NICE – 28-29 SEPTEMBRE 2023

Sandrine BORDES– Cour d’appel d’Aix-en-Provence

Anthony ODILE – Cour d’appel de Bordeaux

Benjamin ROBINE- Cour d’appel de Paris

