



VALEUR LOCATIVE

Nouvelle méthode hôtelière?

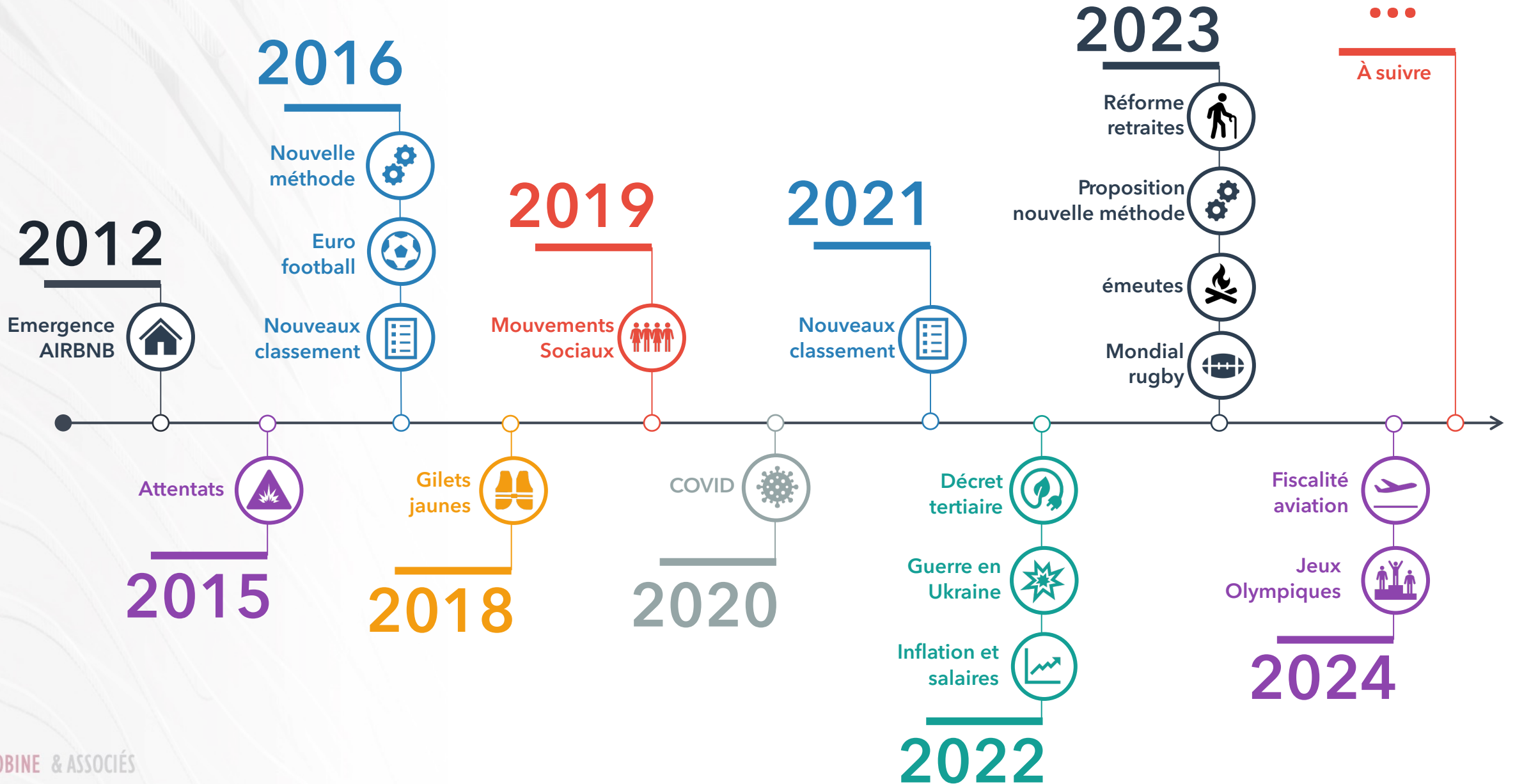
Vincent SAE HENG

Expert Associé

**ROBINE
& ASSOCIÉS**

Experts immobiliers

RÉSILIENCE DU SECTEUR



SYNTHÈSE DE LA MÉTHODE HOTELIÈRE

EXPLOITATION

- Nombre de chambres
- Surface des chambres
- Equipements & prestations
- Données comptables
- Travaux d'amélioration

1



2

PRIX PRATICABLES

- Analyse de l'exploitation
- Analyse de la concurrence
- Positionnement
- Compset
- Yield management

CA HÉBERGEMENT

- Prix praticable
- Chambres disponibles
- Taxes
- Taux d'occupation

3



4

RECETTE HÉBERGEMENT

- CA théorique
- Online Travel Agency (OTA)

RECETTES ANNEXES

- Petits-déjeuners
- Location de salles
- Spa
- Parking

5



6

TAUX D'EFFORT

- Gamme de l'établissement
- Caractéristiques immobilières

ABATTEMENTS

- Clauses exorbitantes
- Travaux

7



8

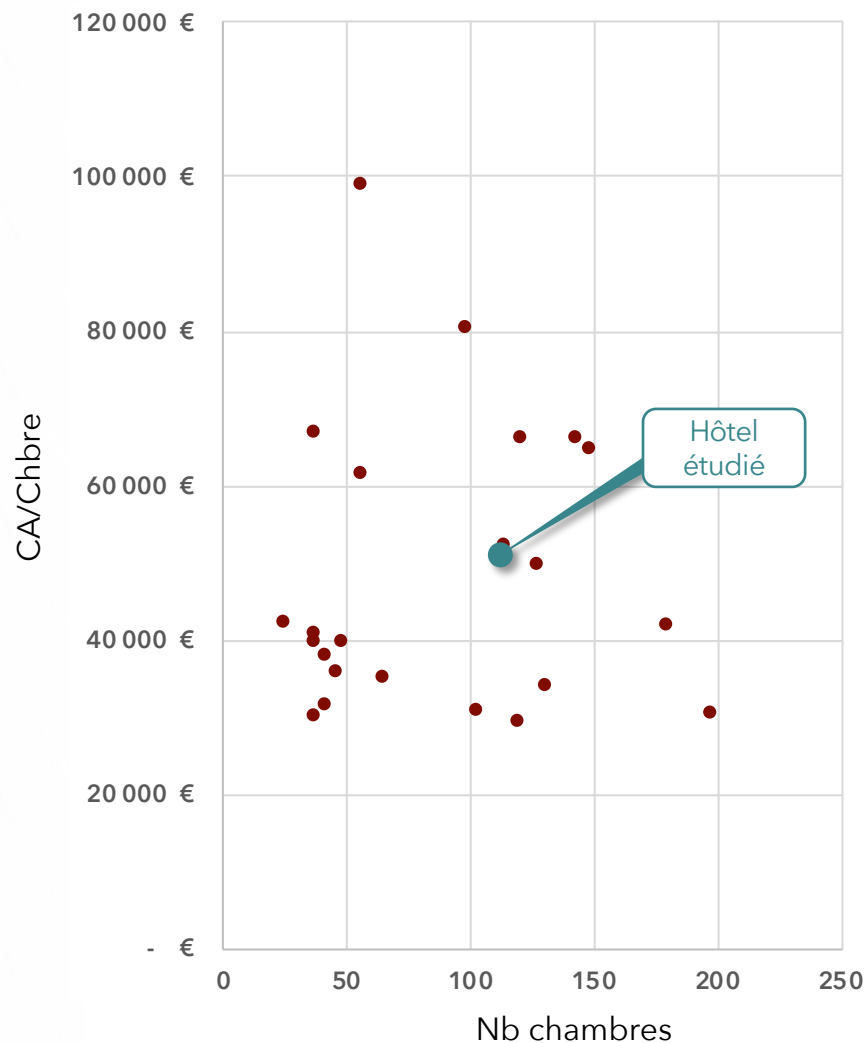
VALEUR LOCATIVE

ANALYSE DE L'EXPLOITATION

SINGLE

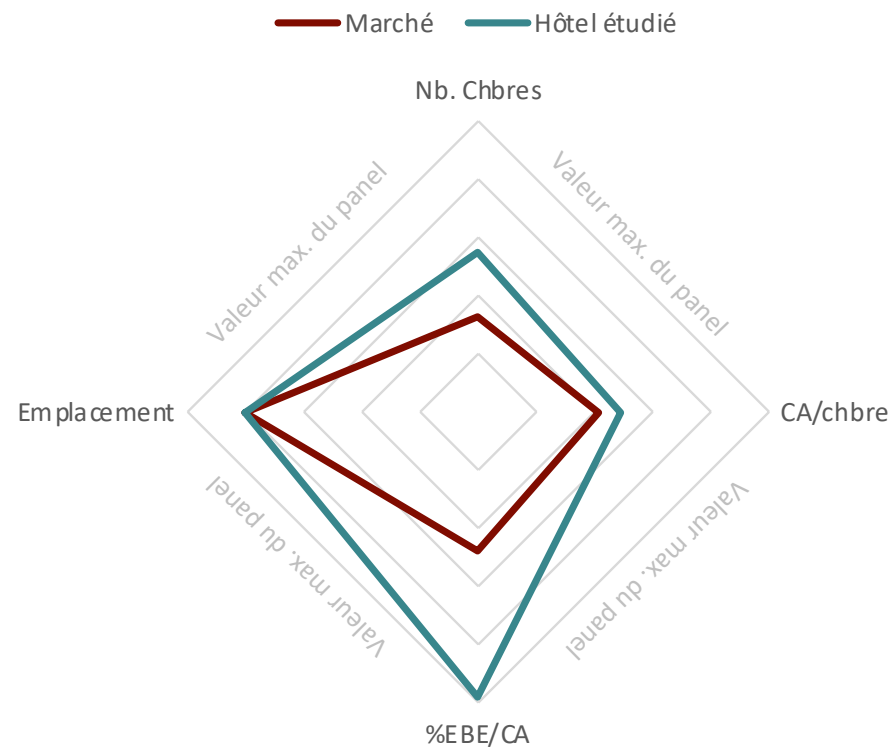
	Capacité	1 personne
	Fourchette de surface	14 m²
	Lit	Double (160 x 190 cm)
	Climatisation et chauffage individuel	X
	Internet WIFI gratuit dans tout l'hôtel	X
	Coffre fort individuel	X
	Mini frigo	
	Télévision câblée	X
	Machine café, bouilloire plateau de courtoisie	X
	Salle de bain, WC	
	Espace bureau	X
	Placard de rangements (dressing)	X
	Possibilité de petit déjeuner dans la chambre	X
	Sèche-cheveux	X
	Toilettes séparés	
	Table et fer à repasser	X
	Prises de courant adaptées selon le pays	X
	Berceau ou lit enfant disponible sur demande (dans les grandes chambres)	
	Balcon ou terrasse (dans les grandes chambres)	
	Peignoirs et chaussons	

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

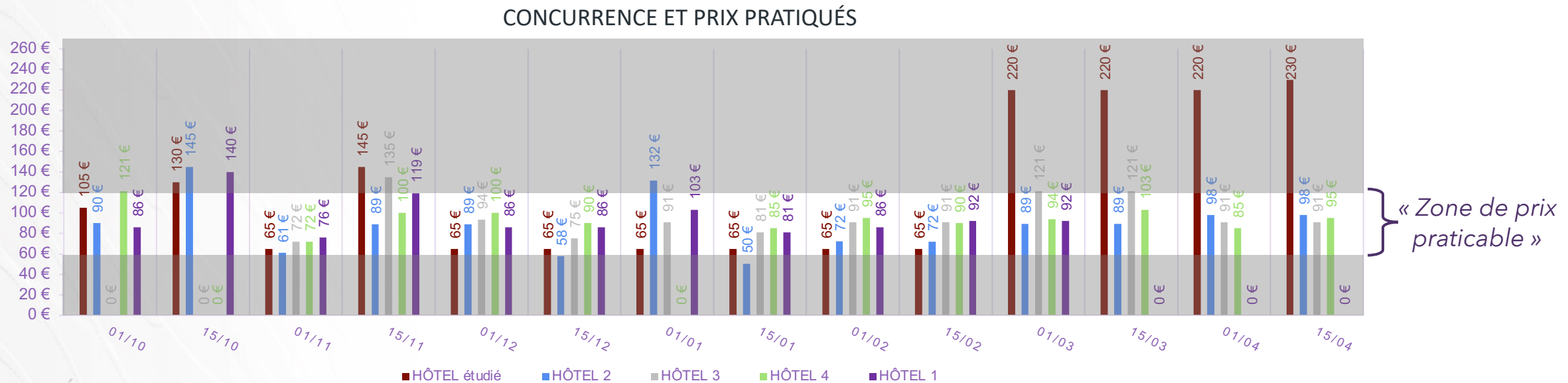
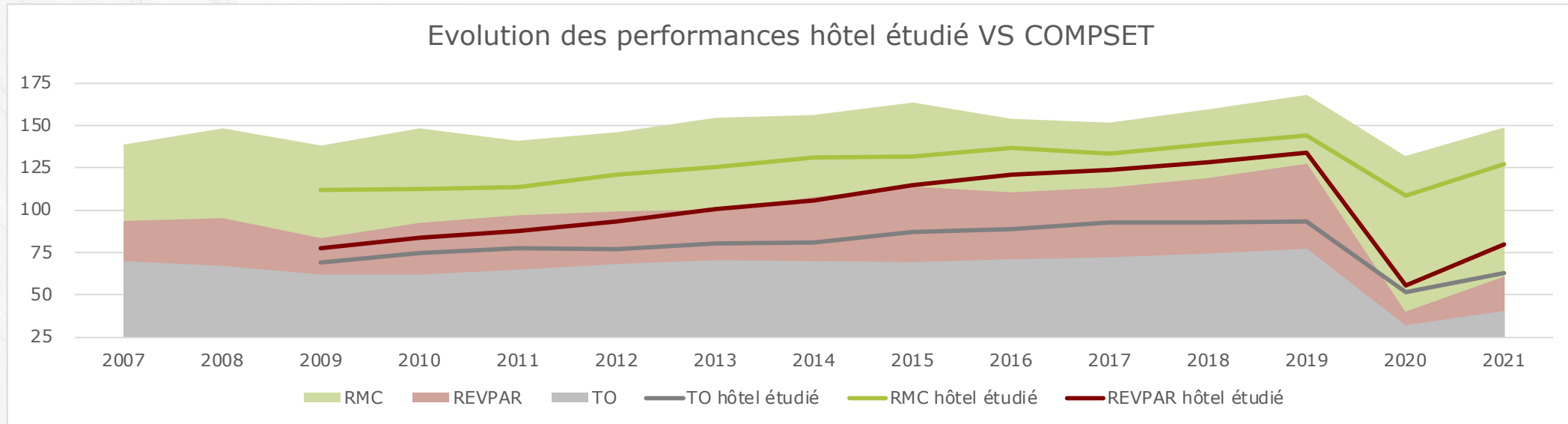


Positionnement de l'hôtel dans son marché

Hôtel étudié VS Marché



CALIBRAGE DU PRIX PRATICABLE ET DU TAUX D'OCCUPATION



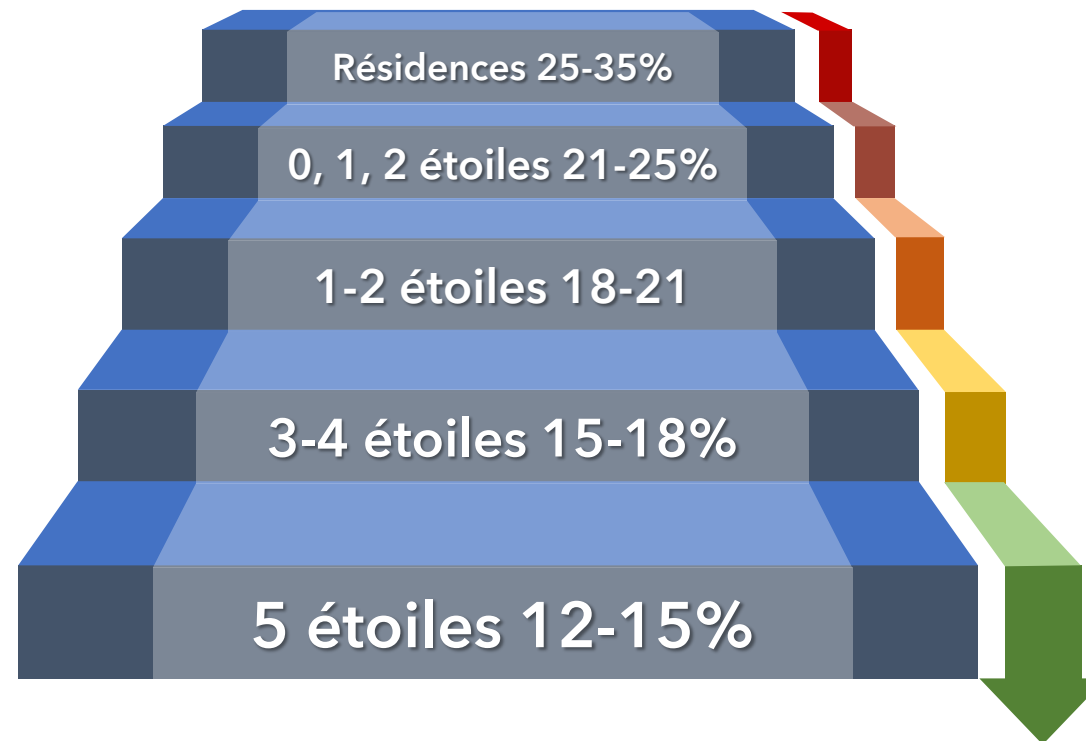
CALIBRAGE DU TAUX D'EFFORT



CALIBRAGE DU TAUX D'EFFORT

Niveau de service réduit

Efforts du preneur réduit et poids de l'immobilier sur CA augmenté



Niveau de service élevé

Efforts du preneur importants et poids de l'immobilier sur CA réduit

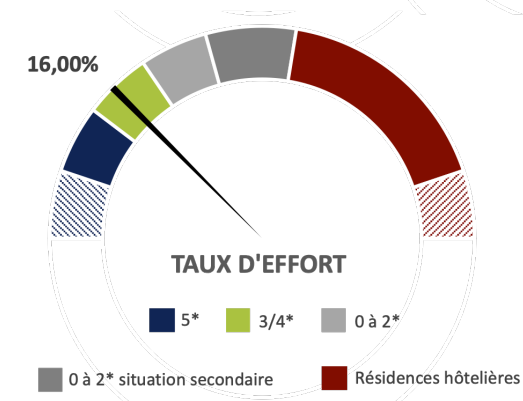
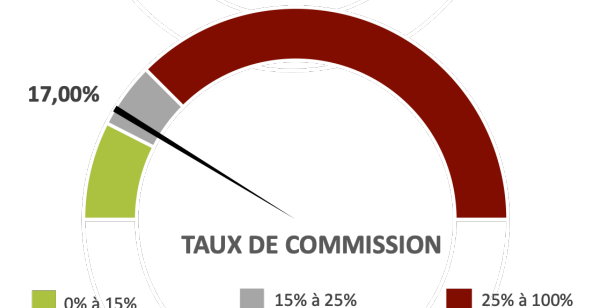
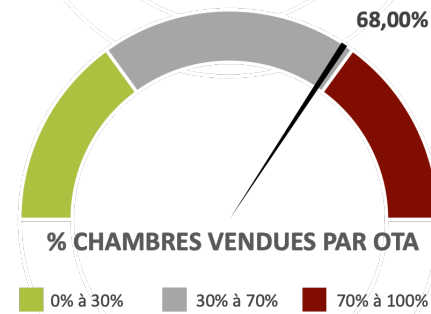
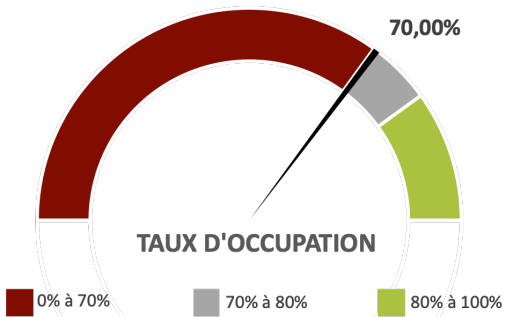
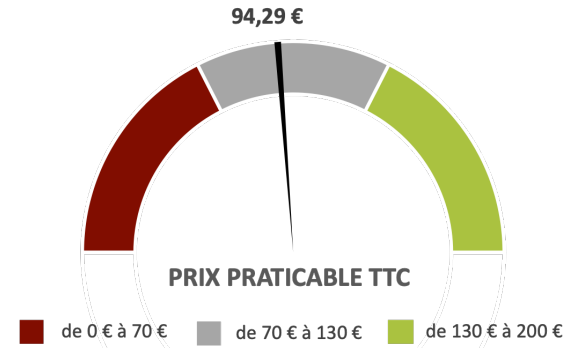
DÉROULÉ DES CALCULS

RECETTE MAXIMALE				
Typologie de chambre	Nombre de chambres	Tarifs affichés hors taxe de séjour	Prix praticables retenus TVA incluse	Total sur 365 jours
Confort	24	170 €	90 €	788 400 €
Supérieure	10	200 €	100 €	365 000 €
Triple	8	200 €	100 €	292 000 €
TOTAL	42			1 445 400 €

RECETTE THÉORIQUE					
	Taux de base	Assiette	Montant brut	Sous résultat brut	Sous résultat arrondi
CA HEBERGEMENT TTC			1 445 400,00 €	1 445 400 €	1 445 400 €
TVA	10%		131 400,00 €	131 400,00 €	131 400 €
Taxe séjour (% capacité)	50%	0	0,00 €	0 €	0 €
CA HEBERGEMENT MAXIMAL HT (365jrs)			1 314 000,00 €	1 314 000 €	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 SEMINAIRES	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%		12 ans	-8 750 €
Mise en conformité	0,0%		0 ans	0 €
Synergie avec immeubles voisins(*)	15,0%			19 536 €
Report d'accession	0,0%			0 €
Impôt foncier	0,0%			-13 358 €
Honoraires de gestion	0,0%			0 €
VALEUR LOCATIVE			127 668,00 €	128 000 €
			Par chambre	3 048 €



TRAVAUX D'EQUIPEMENT ET D'AMELIORATION

Chauffage et climatisation

Installation du chauffage central ou de distribution d'air chaud ou climatisé

Eau, électricité et gaz

Amélioration et équipements affectant la distribution

Téléphone, radio et TV

Installation d'appareils

Sanitaire

Équipement

Ascenseurs

Installation d'ascenseurs, monte-charges et monte-plats

Cuisine et offices

Aménagement

Piscine

Construction

Déversement à l'égout



SYNTHÈSE PROPOSITION IFEI

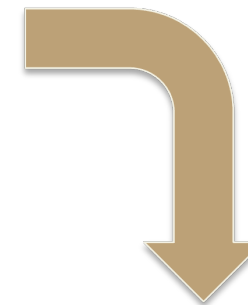
PROPOSITION IFEI

Groupe de travail	Bailleurs, locataires, avocats, experts et conseils spécialisés
Principes méthodologiques	<p>Même méthode que la méthode actuelle (prix praticables, recette théorique et taux d'effort).</p> <p>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</p> <p>Élargissement à 300 points de base des fourchettes des taux d'effort</p> <p>Distinction Paris, IDF et Régions</p> <p>Distinction pour les petits hôtels (moins de 40 chbres) en IDF et en Régions</p>
Sources des données	Données de la Banque de France (base fiabilisée sur plus de 3250 hôtels)
Définition des gammes	<p>Super économique = préfecture ou 1 étoile</p> <p>Economique = 2-3 étoiles</p> <p>Milieu de gamme = 3-4 étoiles</p> <p>Haut de gamme = 4-5</p> <p>Luxe = Palaces</p>
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?)

TAUX D'EFFORT ACTUELS ET PROPOSITION IFEI

TAUX ACTUELS

Non classé/Préfecture	
1 étoile	21 à 25% en situation secondaire 18 à 21% en situation standard
2 étoiles	
3 étoiles	
4 étoiles	15 à 18%
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						
1 étoile	16 à 19%			12 à 15%	14 à 17%	-
2 étoiles	15 à 18%	16 à 19%	18 à 21%	11 à 14%	13 à 16%	9 à 13%
3 étoiles	14 à 17%	14 à 17%	16 à 19%	10 à 13%	12 à 15%	8 à 12%
4 étoiles	11 à 14%	9 à 12%	11 à 14%	8 à 11%	10 à 13%	

* 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).

TAUX D'EFFORT PROPOSES PAR L'IFEI

Représentation graphique du barème proposé

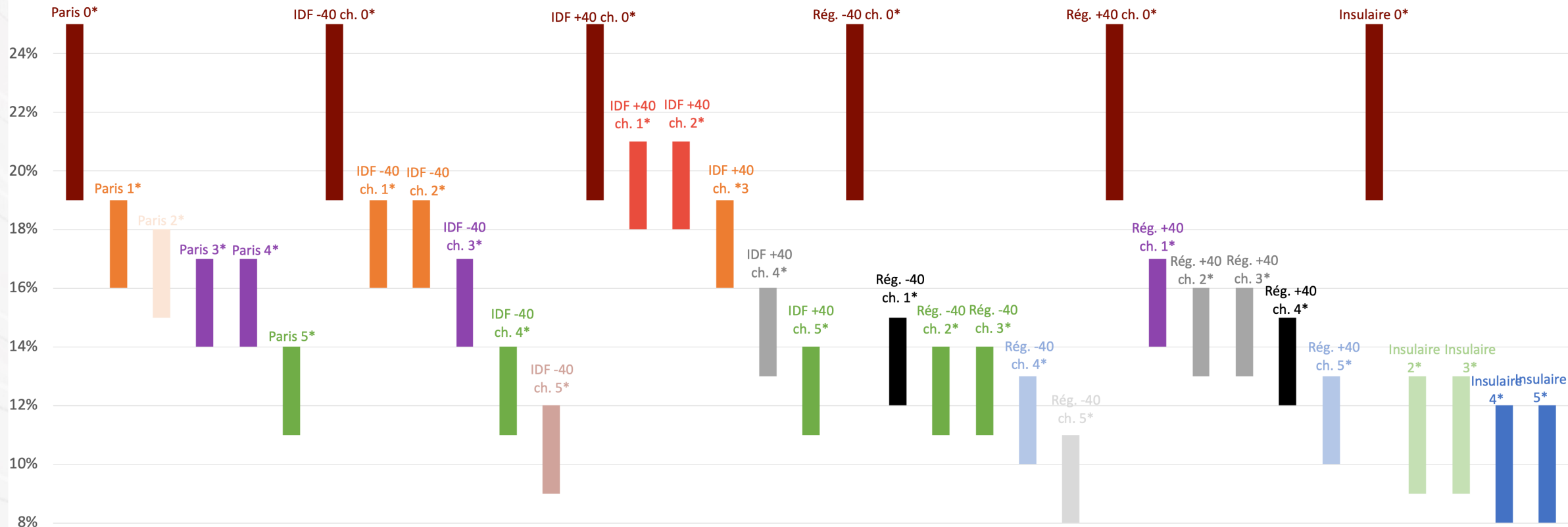


Table d'équivalence

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*			

CORRECTIFS PROPOSES PAR 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?

MÉMO (ANNEXE)

Notion	Définition
Taux d'occupation (TO)	Nombre de chambres louées / Nombre de chambres disponibles
Prix moyen à la chambre (PMC)	CA HT hébergement / Nombre de chambre louées
Revenu par chambre disponible (RevPar)	CA HT hébergement / Nombre de chambres disponibles ou PMC x TO
Yield Management	Outil de marketing et de contrôle des ventes permettant d'optimiser le CA. Etude rétrospective visant à optimiser le PMC et le TO, donc le RevPar en adaptant le prix de manière dynamique pour assurer un maximum de ventes au meilleur prix.
Online Travel Agency (OTA)	Plateformes de réservation en ligne type booking, expedia ...
CA théorique maximal	Prix praticable x nombre de chambres disponible
CA théorique hébergement	(CA théorique maximal - TVA - Taxe de séjour) x Taux d'occupation
Dégradation OTA	CA théorique hébergement x taux de recours OTA x taux de commission
Valeur locative	(Recette théorique x taux d'effort) +/- abattements et majorations

JURISPRUDENCE (ANNEXE)

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 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 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 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.

ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers



01 45 48 32 00



robine@robine-associes.com



www.robine-associes.com



132 rue de Rennes -75006 Paris

Merci pour
votre attention