



Patrick Colomer  
Expert près la cour d'appel  
de Paris agréé par la Cour  
de cassation  
Chartered Surveyor - MRICS  
Colomer Expertises

Anthony Odile,  
directeur de  
Colomer Expertises  
Bordeaux  
membre partenaire  
de la CNEJI

# LA CLÉ DE SURVIE DES HÔTELS ? L'AJUSTEMENT À LA VALEUR LOCATIVE

**En cette période de crise sanitaire, la plupart des hôtels luttent pour leur survie. Le loyer est un élément clé.**

La crise sanitaire a entraîné la fermeture de nombreux établissements, un hôtel fermé coûtant moins cher qu'un hôtel ouvert sans clients. Pour ceux restés ouverts, le taux d'occupation dans Paris est passé de 80 % à... 15/20 %.

La méthode hôtelière pour calculer la valeur locative repose sur l'économie de l'exploitation. Au vu du contexte actuel, les CA à la date du renouvellement ou de la révision ne seront pas ceux réalisables pendant la durée du bail renouvelé ou révisé. Il convient d'en tenir compte, s'agissant de l'assiette du calcul de la valeur locative. Le CA normatif sur une période de 9 ans (durée de droit commun d'un bail commercial en hôtellerie) comprendra :

- un 1<sup>er</sup> cycle présumé d'une période triennale tenant compte de la pandémie avec une reprise progressive de l'activité hôtelière, ce qui implique de retenir des paramètres (nombres de jours d'ouverture, taux d'occupation, prix praticables) dégradés. L'absence de salons a un fort impact sur les prix moyens ;
- un 2<sup>nd</sup> cycle de deux périodes triennales dans l'hypothèse d'un retour progressif à la normale, avec des paramètres non dégradés, mais le développement du télétravail et des visioconférences qui devrait limiter le tourisme d'affaires.

Par conséquent, il convient d'adapter la décote en fonction de l'emplacement, de la catégorie, de la capacité et de la clientèle de chaque hôtel.

## Comment stabiliser la valeur des murs ?

Pour ne pas dégrader la valeur des murs, il convient de capitaliser la valeur locative pérenne post Covid-19 puis de déduire l'écart avec les réductions temporaires, ce qui exclut le lissage de la valeur locative. La progressivité du loyer est indispensable pour préserver la valeur des murs. Seule une démarche amiable la permet, celle-ci n'étant pas prévue par le code de commerce.

En contrepartie des réductions temporaires de loyers, les bailleurs pourraient prévoir le taux de recettes applicable lors du futur renouvellement afin de supprimer l'aléa judiciaire. Les taux de recette ante Covid-19 appliqués par les tribunaux étaient souvent à l'origine de valeurs de murs inférieures à celles des fonds de commerce, ce qui écartait la prépondérance immobilière et permettait de bénéficier de droits de mutation réduits.

### 1 Chiffre d'affaires normatif

Pour un hôtel de catégorie "milieu de gamme" d'une capacité de 50 chambres, recevant une clientèle essentiellement touristique, la performance normative, abstraction faite de la crise sanitaire, peut s'apprécier ainsi (voir tableau ci-contre) :

CA nominatif de l'hôtel "milieu de gamme, net de commission						
	Nb de chambres	Nb de jours d'ouverture	Taux d'occupation	Prix praticable	OTA	CA réalisable
Total HT	50	365	80 %	90 €	7 %	1,22 M€
						Rev. par CA HT/chambre 67 € 24.440 €

Le CA moyen normatif sur la durée d'un bail compte tenu de la crise sanitaire correspond à la moyenne arithmétique des 2 cycles présumés, qui peut être apprécié ainsi :

CA normatif de l'hôtel net de commission						
	Nb de chambres	Nb de jours d'ouverture	Taux d'occupation	Prix praticable	OTA	CA réalisable
1 <sup>er</sup> cycle : forte contraction de l'industrie hôtelière puis retour progressif à la normale						
1 <sup>ère</sup> année	50	365	25 %	60 €	12 %	240.900 €
						Rev. par CA HT/chambre 13,20 € 4.818 €
2 <sup>ème</sup> année	50	365	35 %	70 €	10 %	402.413 €
						Rev. par CA HT/chambre 22,05 € 8.048 €
3 <sup>ème</sup> année	50	365	60 %	85 €	8 %	856.290 €
						Rev. par CA HT/chambre 46,92 € 17.126 €
2 <sup>ème</sup> cycle : retour à la normale						
4 <sup>ème</sup> à la 9 <sup>ème</sup> année	50	365	80 %	90 €	7 %	1.222.020 €
						Rev. par CA HT/chambre 66,96 € 24.440 €
CA normatif de l'hôtelier retenu (moy. des 2 cycles) ressort à :						<b>981.303 €</b>
correspondant à un abattement de						<b>-19,70 %</b>

### 2 Taux de recette

Le taux de recette correspond à la rémunération du bailleur. Il varie en fonction de l'emplacement et des caractéristiques des locaux. Il peut être approché par le GOP (Gross Operating Profit\*) qui ventile la rentabilité de l'exploitation entre le bailleur et le locataire. La baisse du CA entraîne une dégradation de la rentabilité encore plus importante, ce qui implique d'ajuster le taux de recette. Dans le tableau ci-dessous, il est adapté en fonction du niveau du CA pour tenir compte de l'impact de sa dégradation sur l'exploitation.

Période	CA réalisable	Taux de recette	Valeur locative annuelle	Pourcentage de réduction
Valeur pérenne	1.222.020 €	17 %	207.743 €	
1 <sup>ère</sup> année	240.900 €	12,5 %	30.113 €	-86 %
2 <sup>ème</sup> année	402.413 €	14,5 %	58.350 €	-72 %
3 <sup>ème</sup> année	856.290 €	16 %	137.006 €	-34 %
Valeur lissée			163.548 €	-21 %

\* Profit opérationnel brut/chambre disponibles.