

FIXATION DU LOYER DES CAMPINGS : LES LIMITES DE LA MÉTHODE HÔTELIÈRE RÉNOVÉE

par Jean-Marc Noyer
Avocat au barreau de Paris

La fixation du loyer de renouvellement des campings pose la question de l'adaptation de la méthode hôtelière. Si la jurisprudence a su adapter l'ancienne méthode des « prix affichés » aux spécificités de l'hôtellerie de plein air, l'application de la méthode renouvelée soulève de nouvelles interrogations. L'absence de références normatives et la diversité des modèles d'exploitation appellent une réflexion sur son adaptation.

À titre liminaire, soulignons la profonde transformation qu'a connue l'hôtellerie de plein air au cours des dernières décennies à travers la diminution progressive des emplacements nus dédiés aux tentes au profit d'hébergements équipés tels que les bungalows et les mobile homes.

Cette évolution, motivée par des impératifs de rentabilité et une demande accrue de confort de la part des usagers, s'inscrit dans une transformation plus globale de l'offre touristique.

Ainsi, entre 2010 et 2016, les emplacements nus ont enregistré une baisse de 10 %, tandis que les hébergements équipés ont progressé de 20 %, représentant ainsi 30 % de la capacité totale des campings en 2016. Cette tendance s'est confirmée dans les années suivantes, avec une fréquentation des emplacements équipés atteignant 50 % des nuitées en 2019, contre 30 % en 2010¹.

De surcroît, les taux d'occupation témoignent de cette mutation structurelle : en 2019, les emplacements équipés affichaient un taux de remplissage de 57 %, contre 31 % seulement pour les emplacements nus².

Sur le plan juridique, cette évolution se répercute nécessairement sur la méthodologie d'évaluation de la valeur locative d'un terrain loué à usage de camping.

Un local affecté à l'usage d'« hôtellerie de plein air » est en principe monovalent, ce qui implique de calculer le loyer à l'aune des usages en la matière conformément à l'article R. 145-10 du code de commerce ci-après retranscrit : « Le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée ».

En pratique, la monovalence est rarement contestée au regard des nombreux aménagements réalisés : raccordements en eau et électricité des différents emplacements (tentes, caravanes, camping-cars et mobile homes), infrastructures sanitaires, espaces de restaurations, commerces et installations de loisirs destinés exclusivement à la clientèle.

Le coût de transformation d'un camping existant en un autre type d'exploitation est donc, en principe, particulièrement élevé, ce qui tend à corroborer son caractère monovalent (mais pas inéluctablement³).

Cela explique que toutes les décisions rendues, à notre connaissance, ont systématiquement fait application de la méthode hôtelière aux fins de calculer le loyer de renouvellement⁴.

Le lecteur notera néanmoins que les loyers fixés judiciairement concernent des affaires dans lesquelles la date de renouvellement était antérieure à la publication de l'article de référence publié par la Compagnie des experts immobiliers qui a proposé l'application

d'une nouvelle méthode normative en remplacement de celle des « prix affichés »⁵.

Se pose donc la question de savoir si une retranscription stricte de la méthode normative est de rigueur pour les établissements de camping.

Si l'ancienne méthode des prix affichés a été aménagée en ce qui concerne le calcul de la recette théorique annuelle ou encore le taux d'effort, la méthode renouvelée semble difficilement applicable en raison, entre autres, du peu de références.

■ Sur l'aménagement de la méthode des prix affichés pour les campings

Pour mémoire, la méthode des prix affichés impliquait de tenir compte de :

- la recette théorique journalière ;
- la recette théorique annuelle hors TVA et, le cas échéant, hors taxe de séjour ;
- la recette théorique annuelle rectifiée compte tenu des remises tarifaires et des commissions versées au site de réservation par l'hôtelier ;
- le taux d'occupation ;
- le taux d'effort ;
- l'incidence des charges exorbitantes de droit commun, des facteurs éventuels de plus-value ou des travaux hôteliers.

Pour les campings, la jurisprudence⁶ a estimé que :

- la recette annuelle devait être ventilée par type d'emplacement ;

(1) Insee Première n° 1649 mai 2017 ; Insee Flash n°45, déc. 2019.

(2) Insee, *ibid.*

(3) J.-M. Noyer, De la monovalence à la polyvalence il n'y a qu'un pas !, AJDI 2023. 753.

(4) Montpellier, 5^e ch. civ., 21 févr. 2023, n° 20/03755 ; Nîmes, 4^e ch. com., 8 févr. 2023, n° 21/00866 ; Toulouse, 2^e ch., 7 déc. 2022, n° 21/00800 ; Aix-en-Provence, 1^{re} et 7^e ch. réunies, 26 sept. 2019, n° 18/11048.

(5) V. dossier : De la refondation de la méthode hôtelière, AJDI 2016. 653.

(6) Montpellier 26 nov. 2013, n° 12/06203.

- les taux d'occupation doivent être ajustés en fonction des périodes de haute et basse saison ;
- le taux d'effort adapté en fonction des « usages locaux ».

Sur la recette théorique annuelle d'un camping. Un camping peut proposer différents types d'hébergement :

- les tentes ;
- les caravanes ;
- les résidences mobiles de loisirs (bungalows) ;
- les habitations légères de loisirs (cabanes, chalets).

De prime abord, l'on pourrait s'interroger sur la nécessité ou non de distinguer les campings selon la nature des offres d'hébergement lors de la reconstitution du chiffre d'affaires théorique selon l'ancienne méthode des prix affichés. En effet, le prix affiché pour un emplacement de tente ne peut raisonnablement pas être comparé avec celui d'un bungalow.

La cour d'appel de Montpellier a ainsi considéré qu'il convenait de tenir compte des différents types d'hébergement proposés : « Si une plus-value de la rentabilité du terrain nu a été obtenue grâce à l'investissement locatif du preneur (par l'installation de mobile homes), il n'en demeure pas moins que la location du terrain nu est restée un élément indispensable de la formule, et il ne saurait être considéré que, dans le cadre de la méthode hôtelière, aucun chiffre d'affaires généré par les mobile homes ne saurait être pris en compte »⁷.

Sur le taux d'occupation. La cour d'appel de Montpellier⁸ s'est prononcée à plusieurs reprises sur la question du taux d'occupation de camping en insistant sur l'importance de prendre en compte les périodes d'ouverture et/ou les mois de pleine exploitation : « Sur le fait que le potentiel de location est réel toute l'année et que l'expert aurait dû prendre en considération cela ainsi qu'à tout le moins le mois de mai, l'expert a opportunément répondu que si cette remarque des bailleurs était pertinente, le camping [...] étant effectivement ouvert toute l'année, pour autant il ne pouvait être raisonné pour un camping comme pour un hôtel à proprement parler et qu'il a fait le choix de maximiser la recette théorique pendant les mois de pleine exploitation dans la mesure où la recette réelle est marginale en dehors de la saison proprement dite et n'aurait que peu d'incidence sur le montant proposé du prix du loyer de renouvellement ».

Sur le taux d'effort. Le principe est que le montant du taux d'effort (ou encore appelé taux de prélèvement) est adapté au regard de la « part de travail de l'exploitant ». Plus elle est importante, plus ledit taux doit être faible et inversement.

La nouvelle méthode hôtelière implique de retenir un taux d'effort sur le chiffre d'affaires théorique maximal selon la classification de l'établissement :

- 1 étoile : 17-18 % ;
- 2 étoiles : 15-16 % ;
- 3 étoiles : 13 à 14,5 % ;
- 4 étoiles : 12 à 13 %.

Les campings ne sont néanmoins pas mentionnés.

En matière d'hôtellerie en plein air, l'on peut se poser la question de savoir si les taux préconisés par la méthode hôtelière sont applicables. Il y a peu de jurisprudence en la matière mais l'on remarque une absence de consensus.

À titre d'exemple, citons le récent arrêt de la cour d'appel de Montpellier⁹, seule décision à notre connaissance dont la date de renouvellement était postérieure à l'entrée en vigueur de la nouvelle méthode – 2018 – mais qui a fait application de la méthodologie des prix affichés.

La motivation au sujet de l'application d'un taux d'effort de 15 % étonne : « La cour rappelle que la SA [...] exploite le camping [10] sur de nombreuses parcelles cadastrales sises à [Localité 12] appartenant à différents propriétaires et faisant l'objet de différents baux pour une superficie globale de 152 729 m², les parcelles louées aux consorts [C] représentant une surface de 12 439 m².

L'expert [G] a proposé un taux de rendement de 11,5 % en exposant que pour un camping classifié en catégorie 4 étoiles les usages professionnels prévoyaient un taux compris entre 11 et 12 %.

Le juge des loyers commerciaux a toutefois fait le choix pertinent d'appliquer un taux de 15 % au regard d'une part de la progression de la fréquentation des campings haut de gamme au niveau national mais aussi pour être en cohérence avec un arrêt rendu par la cour d'appel de Montpellier le 27 juin 2017 ayant retenu pour le même camping [10] pour la détermination de la valeur locative d'autres parcelles louées un taux de rendement de 15 %.

Les parties ne formulant aucune critique sur l'appréciation par le premier juge du taux de rendement à 15 %, la cour retiendra ce taux ».

De prime abord, cette décision n'attire pas l'attention puisque le taux retenu par la cour d'appel paraît cohérent au regard du barème retenu par la nouvelle méthode hôtelière (15 à 18 % pour les hôtels 3 et 4 étoiles en centre-ville ou en périphérie).

La motivation est toutefois intéressante et suscite quelques questionnements.

D'une part, l'expert mandaté dans cette affaire affirme que les « usages professionnels » prévoyaient un taux compris entre 11 et 12 % pour des établissements 4 étoiles¹⁰, ce que ne suit ni le juge des loyers ni la cour d'appel.

Or, l'ancienne méthode hôtelière préconise l'application d'un taux allant de 12 à 13 % pour un hôtel 4 étoiles tandis que la nouvelle méthode préconise une fourchette allant de 15 à 18 %.

Est-ce là la preuve qu'il existe un usage local tenant compte d'une moyenne de taux d'effort usuellement appliqué pour des campings de la même région ?

D'autre part, il est intéressant de noter que la cour d'appel retient un taux différent, non pas en s'appuyant sur le barème de la méthode hôtelière mais en raison :

- de la hausse de la fréquentation des campings haut de gamme ;
- de la nécessité d'être cohérent avec une précédente décision rendue par la même juridiction le 27 juin 2017¹¹ qui a fixé le loyer de renouvellement pour d'autres parcelles du même camping et retenu un taux de prélèvement de 15 %.

Cela signifie-t-il donc qu'il n'y a aucune différence sur le taux de prélèvement entre l'ancienne et la nouvelle méthode hôtelière s'agissant du taux d'effort d'un camping ?

En effet, la date de renouvellement était fixée au 23 novembre 2009 dans le litige ayant abouti à l'arrêt de 2017 (soit à une date bien antérieure à la nouvelle méthode hôtelière) alors que le renouvellement du bail dans l'arrêt de 2023 était fixé au 1^{er} janvier 2018 (soit à une date où le juge des loyers tient compte de la nouvelle méthode selon une jurisprudence désormais [presque¹²] constante).

Or, tant le pourcentage retenu que la motivation ne mentionnent le barème usuellement retenu pour les hôtels de tourisme.

(7) Montpellier, 1^{re} ch. C, 16 janv. 2018, n° 13/05209.

(8) Montpellier, 5^e ch. civ., 27 avr. 2021, n° 17/03204.

(9) Montpellier, 5^e ch. civ., 21 févr. 2023, n° 20/03755.

(10) Nous ne possédons malheureusement pas les données sur lesquelles l'expert s'est appuyé.

(11) Montpellier, 1^{re} ch. C, 27 juin 2017, n° 15/01452.

(12) Un arrêt de la cour d'appel d'Alix-en-Provence a appliqué la méthode des prix affichés et non la méthode renouvelée en raison de l'absence de références disponibles dans la région, empêchant visiblement l'application d'une méthode normative : Alix-en-Provence, 26 sept. 2024, n° 20/10652.

En outre, l'arrêt du 27 juin 2017 précité justifie quant à lui un taux d'effort de 15 % appliqué au chiffre d'affaires HT en retenant que « les prestations hôtelières sont plus limitées que celles d'un hôtel d'une résidence de service de classement identique (4 étoiles) ».

Le barème proposé par la méthode hôtelière est ici indirectement visé mais la cour estime que celui-ci doit être adapté aux campings. Nous estimons donc qu'il existe un usage « local » et qu'une méthode hôtelière aménagée en matière de camping existe (à l'instar de celle existant pour les établissements à vocation sociale), à tout le moins devant la cour d'appel de Montpellier. En effet, un autre arrêt de 2016⁽¹³⁾ s'est appuyé sur une moyenne normative du taux de rendement des campings de la région : « Le taux de rendement d'un camping 3 ou 4 étoiles dans la région Languedoc-Roussillon s'établit à une moyenne de 14 % ».

De même pour un arrêt de 2021⁽¹⁴⁾ : « L'expert s'est aussi appuyé sur les statistiques concernant le taux de rendement d'un camping 2 étoiles en Languedoc-Roussillon qui font ressortir un taux moyen de 14 % ».

Au regard du peu de jurisprudences en la matière, il semble donc que les fourchettes proposées par la nouvelle méthode hôtelière doivent être adaptées en matière de campings et qu'il existe un usage, à tout le moins local en Languedoc-Roussillon, consistant à appliquer une moyenne du taux de rendement des établissements de la région ».

Si l'ancienne méthode a pu être adaptée, la méthode rénovée pose de nouveaux défis méthodologiques.

■ Les limites de la méthode rénovée

Sur la recette théorique annuelle. Rappelons que la méthode hôtelière est assise non sur les résultats effectifs de l'exploitation mais sur une capacité théorique à dégager ces résultats.

Celle-ci implique ainsi « de déterminer un prix moyen praticable hors taxes sur une année d'exploitation », précision étant faite que « le plus souvent, localement et à prestations égales, plus le prix moyen est élevé, plus le taux d'occupation est bas, et inversement. Il convient d'intégrer ces deux paramètres pour déterminer le chiffre d'affaires normatif, en fonction de l'emplacement et des caractéristiques des locaux, abstraction faite des choix de l'exploitant »⁽¹⁵⁾.

Il s'agit donc d'une méthode dite « normative », ce qui exclut la prise en compte des prix proposés par l'exploitant.

Dès lors, le prix moyen est estimé à l'aide des références des campings avoisinants le cas échéant.

Or, comme déjà indiqué, chaque structure est différente et peut proposer de multiples offres d'hébergement : tentes, caravanes, bungalows, cabanes, chalets.

Ainsi, le prix moyen d'un camping proposant quasi exclusivement des terrains nus pour tentes sera nécessairement bien plus faible que celui composé majoritairement de bungalows, caravanes et/ou chalets, ces derniers étant nécessairement plus rentables.

Le preneur n'étant toutefois pas l'associé du preneur, n'existe-t-il donc pas un risque que le loyer de renouvellement soit drastiquement plus élevé pour l'exploitant privilégiant les tentes ?

Sur le taux d'occupation. Comme mentionné précédemment, certains établissements ouvrent exclusivement en saison tandis que d'autres accueillent du public toute l'année.

Or, il s'agit d'un choix de gestion du locataire, ce dernier demeurant libre, en principe, d'investir ou non ou encore d'adapter les périodes d'ouverture⁽¹⁶⁾.

Ainsi, selon la méthode normative, le taux d'occupation ne devrait pas tenir compte de cet aspect.

Sur la survie de l'ancienne méthode pour les campings. Devant le peu de références, la méthode rénovée semble difficilement applicable.

En effet, dans le secteur de l'hôtellerie en plein air, le terrain et le fonds de commerce appartiennent fréquemment à la même personne ou au même groupe, ce qui expliquerait sans doute la rareté du contentieux.

À défaut de références, peut-être l'expert judiciaire mandaté n'aura ainsi d'autres choix que d'appliquer l'ancienne méthode, celle des « prix affichés ».

Ainsi, la cour d'appel d'Aix-en-Provence⁽¹⁷⁾ a écarté l'application de la méthode hôtelière rénovée pour un établissement hôtelier en insistant sur le fait « que les statistiques du CRT de la zone métropole littoral ouest élaborées sur la base de 18 communes totalement disparates tant géographiquement qu'économiquement, avec une saisonnalité et un attrait touristique non comparables, étaient insuffisamment significatives pour servir de référence au calcul de la valeur locative de l'hôtel ».

Elle ajoute que « les distorsions confirment le caractère peu pertinent des seules statistiques disponibles pour le calcul de la recette théorique d'un hôtel 3 étoiles situé dans ce département, à savoir celles établies par le Comité régional de tourisme pour la zone métropole littoral ouest des Alpes-Maritimes, l'expert confirmant l'absence de statistiques disponibles spécifiques à la ville où se situe l'établissement expertisé ».

Par analogie, il est raisonnable de penser qu'une telle solution pourrait être transposée pour un camping.

D'ailleurs, même si cela n'a pas été discuté, la cour d'appel de Montpellier⁽¹⁸⁾ a appliqué l'ancienne méthode alors même que la date du renouvellement était fixée au 1^{er} janvier 2018.

À défaut de jurisprudence, de nombreuses interrogations demeurent.

La méthode hôtelière rénovée s'applique-t-elle aux campings ? Aucune décision n'a été rendue à notre connaissance.

Le cas échéant, comment pallier l'absence de références ? Faut-il appliquer la méthode des prix affichés à défaut de données, à l'instar de l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence ?

Quelles adaptations faut-il apporter à la nouvelle méthode ? Faut-il s'écarter des préconisations de la méthode s'agissant du taux d'effort en raison des « usages locaux » ?

La fixation du loyer de renouvellement des campings illustre les limites d'une application uniforme de la méthode hôtelière rénovée.

Deux pistes d'évolution semblent envisageables :

- l'élaboration d'une méthodologie spécifique pour l'hôtellerie de plein air ;
- la constitution d'une base de données de références par région touristique.

Dans l'attente, la pratique expertale devra sans doute conjuguer prudence méthodologique et pragmatisme, en s'appuyant sur les usages locaux lorsqu'ils existent.

(13) Montpellier, 1^{re} ch. D, 8 mars 2016, n° 12/06203, D. 2016. 1613, obs. M.-P. Dumont-Lefrand.

(14) Montpellier, 5^e ch. civ., 27 avr. 2021, n° 17/03204.

(15) V. dossier « De la refondation de la méthode hôtelière », AJDI 2016. 653.

(16) Sauf exception, notamment les campings en bord de plage qui peuvent être soumis à des contraintes particulières, s'il existe des risques d'inondation entre autres.

(17) Aix-en-Provence, 26 sept. 2024, n° 20/10652.

(18) Montpellier, 5^e ch. civ., 21 févr. 2023, n° 20/03755, préc.