

LA NÉCESSAIRE ADAPTATION DE LA MÉTHODE HÔTELIÈRE POUR LES ÉTABLISSEMENTS À VOCATION SOCIALE

par **Françoise Maigné-Gaborit**

Expert agréé par la Cour de cassation, président d'honneur de la Compagnie nationale des experts judiciaires immobiliers
– Frics

et **Jean-Marc Noyer**

Avocat au barreau de Paris

Il n'y a pas débat sur le fait que les hôtels sociaux sont à considérer, comme ceux qui relèvent de l'hôtellerie traditionnelle, comme des locaux monovalents au sens de l'article R. 145-10 du code de commerce.

Ils ne sont pas plus que ces derniers susceptibles d'être réaffectés à une nouvelle utilisation commerciale sans travaux substantiels, critère que retient la Cour de cassation pour caractériser la monovalence.

Il s'ensuit que leur loyer en renouvellement de bail doit être fixé à la valeur locative conformément aux usages de la profession.

L'observation du marché ne souligne pas de pratique particulière dans la négociation des baux hôteliers de cette catégorie.

La mise en œuvre de la méthode hôtelière dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer peut en revanche imposer certaines adaptations.

La fixation à la valeur locative du loyer des locaux monovalents s'inscrit dans une logique normative. Cela tient à ce que les performances économiques de l'exploitant sont plus largement assujetties aux caractéristiques physiques des locaux – implantation, qualité du bâti, capacité d'accueil – qu'il n'en va d'autres actifs commerciaux.

Un établissement hôtelier devrait générer un revenu théorique conforme aux données statistiques contemporaines dans sa catégorie et sur son site d'exploitation, en considération du nombre de ses chambres. Ce revenu est à répartir entre propriétaires des murs et du fonds de commerce.

Distinction hôtellerie traditionnelle/hôtellerie à vocation sociale – Définition légale. Les hôtels sociaux ne sont pas à confondre avec les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) soumises à agrément administratif et placées sous contrôle préfectoral (CCH, , art. L. 631-11, R. 331-85 à R. 331-95 - financement et R. 631-8-1 à R. 631-26-1 - réglementation spécifique). Les RHVS sont notamment développées pour offrir une alternative au recours aux hôtels meublés dit « sociaux » pour héberger une population en difficulté.

Les « hôtels sociaux » – historiquement assimilés aux « hôtels préfecture » – se distinguent par ailleurs de l'hôtellerie traditionnelle sans que la frontière soit toujours précise.

Certains hôtels, qui ne sont pas classés comme établissements touristiques par Atout France, peuvent de fait accueillir une clientèle touristique. Il arrive à l'inverse que des établissements classés pratiquent l'hébergement social. Il existe de plus des exploitations mixtes.

L'hôtellerie sociale strictement commerciale connaît un développement certain et multifactoriel : progression de la demande d'hébergement social qui garantit une clientèle captive, rentabilité liée à la relative modicité des coûts d'exploitation, sécurité des règlements servis par les institutions qui alimentent ces établissements.

Les hôtels sociaux sont en effet financés par des conventions avec des acteurs publics et associatifs. La tarification est validée sur proposition de l'hôtelier par catégorie de chambres en fonction de la surface.

L'opérateur de réservation Delta agissant pour le compte du Samu social de Paris contractualise des réservations avec les prestataires

hôtelières susceptibles d'offrir des hébergements d'urgence sur tout le territoire francilien.

L'hébergement social en Ile-de-France est sous très forte tension. La création de places nouvelles d'accueil d'urgence ne suffit pas à répondre à une croissance forte des besoins, s'agissant notamment des familles en difficulté.

L'État a mis en place en février 2015 un plan triennal pour réduire le recours aux nuitées hôtelières, améliorer le statut des personnes concernées et limiter le poids économique de ce type d'hébergement sur les finances publiques.

Il n'a toutefois eu pour effet que de modérer la progression du recours aux hôtels sociaux.

En application du principe d'inconditionnalité de l'accueil des personnes en détresse (CASF, art. L. 342-2-2), on constate une occupation complète des hôtels à vocation sociale et la banalisation des séjours de longue durée.

Dans ce contexte, la crise sanitaire liée au covid 19 n'a eu que peu ou pas d'impact sur leur activité.

Le contexte actuel. Selon le rapport de l'activité sociale 2024 établi par le Samu social, il existe :

■ 48 712 familles accompagnées (dont 41,4 % de familles monoparentales) ;

■ 51 320 personnes hébergées quotidiennement à l'hôtel ;

- 816 hôtels partenaires offrant 18 935 chambres par jour ;
- 12 centres d'hébergement d'urgence avec 854 places ;

■ durée moyenne de séjour en CHU : 24 mois.

La Cour des comptes, quant à elle, dans son rapport portant sur les relations entre l'État et les gestionnaires de structures d'hébergement en France pour la période de 2017 à 2023¹, met en évidence la croissance significative du nombre de places d'hébergement, qui a doublé pour atteindre plus de 334 000, et l'augmentation des financements de l'État, qui ont triplé en dix ans, atteignant 3,2 milliards d'euros en 2023.

Malgré l'augmentation des financements, des lacunes dans la supervision et des stratégies fragmentées sont observées, entraînant des inefficacités. Le rapport propose de renforcer la position administrative de la délégation responsable du logement, d'améliorer les outils de gestion et d'établir des relations contractuelles plus claires avec les prestataires.

Ainsi, le Sénat, la Cour des comptes et le Samu social sont unanimes :

- la demande de logement est extrêmement forte ;
- la tarification et les conditions contractuelles insuffisamment claires.

Impact sur le loyer de renouvellement. C'est justement toute la difficulté d'apprécier le loyer de renouvellement d'un établissement à vocation sociale.

La jurisprudence a reconnu l'application de la méthode hôtelière (ancienne et nouvelle) pour ce type d'actif en l'adaptant quelque peu.

Reste que la méthode demeure imparfaite en raison :

- d'une certaine opacité sur les tarifs pratiqués ;
- de l'absence de contrats standardisés ;
- de la difficulté d'établir des comparatifs pertinents ;
- de la tension entre vocation sociale et rentabilité immobilière.

À défaut d'une meilleure transparence sur les prix à la chambre ou à la personne sur ces établissements, les auteurs préconisent une analyse comparative entre hôtel à vocation sociale et hôtel préfecture.

■ Méthode hôtelière aménagée

Impact de la destination contractuelle

L'article 1728 du code civil impose au locataire d'user de la chose louée conformément à la destination qui lui a été donnée par le bail.

La destination des lieux ne peut ainsi être déterminée par l'usage que le locataire a pu faire de la chose louée (Civ. 3^e, 13 févr. 1970, Bull. civ. III, n° 113 ; 6 nov. 1985, n° 68-11.808, Rev. loyers 1986. 101 ; 5 juill. 1995, n° 93-12.188, RJDA 1995, n° 941 ; 6 déc. 1995, n° 94-13.195, RJDA 1996, n° 190).

À titre d'exemple, la transformation de locaux loués à usage d'hôtel de *tourisme* en chambres meublées

a été considérée comme une violation suffisamment grave justifiant un congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction (Com. 19 mars 1962, Bull. civ. III, n° 176).

De nombreux baux prévoient une activité « d'hôtel meublé » ou encore « d'hôtel de tourisme ».

Or, pendant la crise sanitaire, bon nombre d'hôteliers ont décidé d'exploiter, temporairement, leur établissement en collaboration avec le Samu social, entre autres. Cette vocation s'est parfois poursuivie.

Se pose néanmoins la question de savoir si la destination contractuelle des différents baux permettait une telle transition.

La résiliation judiciaire du bail peut-elle être envisagée pour activité sociale en contradiction avec la destination contractuelle « hôtel de tourisme » ?

Un début de réponse peut être trouvé dans deux décisions.

La cour d'appel de Versailles a considéré que l'exploitation d'un « hôtel modeste » (soit à vocation sociale) n'est « pas contraire à la destination prévue au bail, qui n'exclut ni les séjours de longue durée, ni l'accueil social » (Versailles, 17 mars 2015, n° 13/08464).

La convention locative n'était toutefois pas celle d'hôtel de tourisme mais seulement « d'hôtel ».

Dans une seconde décision en date 15 février 2024, le tribunal judiciaire de Paris a tranché un litige dans laquelle le preneur s'était engagé à exercer dans les locaux mis à bail l'activité d'exploitation « d'une résidence de tourisme classée » (TJ Paris, 18^e ch., 2^e sect., 15 févr. 2024, n° 21/04232). À la suite de l'exploitation de certaines chambres pour des nuitées prises en charge par le Samu social, à la demande d'une municipalité, la bailleuse a sollicité la résiliation du bail au motif que l'accueil d'un tel public ne saurait être assimilable à une clientèle touristique, laquelle ne fait pas usage des locaux à des fins domiciliaires.

Si le tribunal judiciaire a constaté un manquement à l'obligation contractuelle relative à la destination, la résiliation du bail n'a pas été prononcée en raison de l'absence de préjudice subi.

La bailleuse soulevait une baisse de la valeur locative et de la valeur vénale de l'immeuble, ce qui a été toutefois rejeté.

D'une part, « ni l'esprit, ni le contenu de ces dispositions et usages ne prend en compte le niveau socio-économique de la clientèle vis-à-vis de laquelle les services sont prestés ».

D'autre part, le différentiel de prix entre la date d'achat du bien et la proposition faite par municipalité ne peut démontrer une quelconque perte de valeur vénale.

À l'aune de cette décision, il n'est donc pas exclu que l'exercice d'une activité en collaboration avec le Samu social ou tout autre organisme ayant trait à l'hébergement d'urgence puisse être considéré comme contraire à la clause de destination si celle-ci vise explicitement et exclusivement une activité d'hôtel de tourisme.

Si toutefois la clause vise une activité d'« hôtellerie », il est permis de penser que celle-ci incorpore l'hébergement d'urgence.

L'appréciation des juges du fond étant souveraine, encore faut-il démontrer la gravité du manquement pour obtenir la résiliation judiciaire du bail sur ce fondement.

Évolution de la méthode hôtelière

Pour fixer la valeur locative des hôtels, il est fait application d'une méthode dite « hôtelière ».

Celle-ci a été remaniée en octobre 2016 (AJDI 2016. 654), raison pour laquelle l'on parle de « nouvelle » méthode hôtelière ou méthode hôtelière « actualisée », et a été presque unanimement reprise et reconnue par les tribunaux comme permettant de respecter les termes de l'article R. 145-10 du code de commerce (ini-

La résiliation peut-elle être envisagée pour activité sociale alors que le bail vise la destination « hôtel de tourisme » ?

(1) <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/les-relations-entre-letat-et-les-gestionnaires-de-structures-dhebergement>.

tialement : TJ Paris, 23 janv. 2020, n° 17/10268 et plus récemment : Paris, 10 mai 2023, n° 20/08426).

Cette nouvelle méthode permet de calculer la valeur locative sous réserve de :

- déterminer le chiffre d'affaires théorique sur la base d'un socle statistique local et par catégorie hôtelière ;
- déduire du chiffre d'affaires hébergement théorique les éventuels commissionnements sur les bases usuelles ;
- appliquer un taux de prélèvement adapté à la recette hébergement et aux recettes annexes éventuelles.

Recette théorique

Il est intéressant de noter qu'avant l'application de la méthode renouvelée, à l'époque donc des prix affichés, la jurisprudence préconisait de retenir le revenu hors taxe de l'exploitant sans décote.

Une évolution importante de la méthode a consisté à considérer non les prix pratiqués, mais les prix praticables et à prendre en compte le coût des OTA (*online travel agencies* : plateformes de réservation en ligne contribuant à la réalisation du chiffre d'affaires). Cette approche normative de la méthode hôtelière a permis une plus grande fidélité au principe fixé par l'article R. 145-10 du code de commerce qui renvoie aux usages de la profession.

Ancienne méthode : chiffre d'affaires

La jurisprudence a confirmé qu'une approche aménagée de la méthode dite « hôtelière » était de rigueur s'agissant des établissements à vocation sociale.

Sur les bases de calcul de la recette hébergement : « C'est à raison que le premier juge a considéré, compte tenu du caractère particulier de l'exploitation exercée par la société locataire, de ses spécificités d'accueil de personnes bénéficiant d'aides sociales envoyées par un organisme spécialisé dans l'hébergement social par rapport à une activité hôtelière classique et des pratiques d'occupation des chambres dans le secteur de l'hébergement d'urgence, qu'il n'y a pas lieu d'appliquer la méthode dite hôtelière appropriée à l'hôtellerie traditionnelle consistant à déterminer la valeur locative par référence à une recette théorique globale calculée en multipliant le prix des chambres par le nombre de chambres, puisque la recette de l'établissement est fonction

du prix par personne, par jour, et du nombre de personnes par chambre » (Versailles, 18 févr. 2021, n° 18/04903).

La recette théorique est ici déterminée sur la base d'un tarif non à la chambre mais à la personne en considérant la capacité d'accueil des chambres.

S'agissant des hôtels dits « de préfecture », il est « d'usage de retenir comme base de calcul non pas la recette théorique, souvent difficile à reconstituer, mais le revenu hors taxes de l'exploitant sans décote – en l'absence de remises consenties à la clientèle puisque s'agissant d'une clientèle sociale en provenance des services sociaux des mairies ou des associations – auquel il est appliqué un taux d'occupation compris entre 90 et 100 % (la demande sociale étant très supérieure aux capacités d'hébergements spécifiques à disposition) » (TGI Paris, 1^{er} févr. 2017, n° 14/10298).

Le tribunal de Paris a considéré par cette décision isolée qu'en dépit de la monovalence d'un hôtel, il y avait lieu de retenir pour un établissement social non une recette théorique mais le chiffre d'affaires effectif de l'exploitant.

Le tribunal de Versailles a rappelé d'autre part que le fait que le prix praticable, seul à considérer, soit proche du prix effectivement pratiqué ne suffisait pas à le disqualifier (TJ Versailles, 16 janv. 2025, n° 23/06436).

Méthode renouvelée : prix théorique

Il n'existe à ce jour aucun consensus concernant le calcul du prix théorique pour un établissement social. Tant les experts que les juges retiennent alternativement soit le prix à la chambre, soit le prix à la nuitée/personne.

Prix à la chambre. Le tribunal judiciaire de Paris a retenu un prix à la chambre (TJ Paris, 22 déc. 2023, n° 21/04214) : « L'hôtel s'adresse uniquement à une clientèle de particuliers éligibles à un relogement social, de sorte que les tarifs proposés ne subissent aucune variation du fait des saisons touristiques et le prix des nuitées est fixé selon la surface en m² par chambre (hors sanitaire) nonobstant le nombre de personnes effectif, ainsi qu'il ressort de l'annexe 4 du contrat d'hébergement hôtelier produit par le preneur. »

À l'instar de la cour d'appel de Versailles (Versailles, 9 nov. 2023, n° 20/00618) : « Dans son rapport, l'expert judiciaire a pris en compte le prix moyen pratiqué dans le secteur hôtelier super-économique des Hauts-de-Seine en 2014 estimé à 55 € HT mais également la superficie des chambres (inférieure à 10 m² pour plus de la moitié), le prix pratiqué avec le Samu social (32,69 €) et les prix pratiqués par la concurrence locale (entre 40 et 45 € HT) pour l'estimer à 40 € HT. »

Selon une analyse strictement littérale, il semblerait que telle est la préconisation de la CEICE qui mentionne exclusivement un prix praticable par chambre (V. AJDI 2016. 653, Dossier « De la refondation de la méthode hôtelière », spéc. 654 : Actualisation de la méthode hôtelière).

Pour autant, de nombreux contrats semblent pratiquer une tarification à la nuit/personne.

Prix à la nuit/personne. Plusieurs décisions retiennent non pas un prix praticable à la chambre mais un prix à la nuit par personne.

Tant la cour d'appel de Paris (Paris, pôle 5, ch. 3, 20 mai 2020, n° 18/19284) : « La clientèle est principalement constituée de personnes bénéficiant d'aides sociales envoyées par un organisme spécialisé dans l'hébergement social. Compte tenu du prix pratiqué de 14 euros par personne et par nuitée, la recette théorique s'élève à 102 200 euros »...

... Que le juge des loyers parisien (TJ Paris, Loyers comm., 9 juill. 2024, n° 21/03348) : « En tout état de cause, les tarifs proposés ne subissent aucune variation du fait des saisons touristiques et le prix des nuitées est fixé quels que soient la surface et les équipements des chambres à 25 euros. Il n'est pas précisé si ce tarif est fixé, nonobstant le nombre de personnes effectif occupant la chambre. Il sera donc retenu une capacité théorique de 50 personnes puisque plusieurs chambres sont doubles.

Le tarif retenu par l'expert s'élève à 16,40 euros par jour et par personne : n'étant pas contesté, il sera retenu. »

Ont retenu un prix à la nuit par personne.

Cette divergence s'explique sûrement eu égard aux contrats souscrits par les exploitants avec les organismes avec lesquels ils travaillent.

En effet, le Samu social a tendance à facturer à la personne.

Selon la jurisprudence, la méthode hôtelière doit être aménagée pour les établissements à vocation sociale

Catégorie d'hôtel	Ancienne méthode	Méthode renouvelée	Évolution
0 étoile	Non spécifié	21 à 25 % (situation secondaire)	Nouveau barème
1 étoile	17 à 18 %	18 à 21 % (placement banal) ou 21 à 25 % (situation secondaire)	Augmentation
2 étoiles	15 à 16 %	18 à 21 % (placement banal) ou 21 à 25 % (situation secondaire)	Augmentation
3 étoiles	13 à 14,5 %	15 à 18 % (centre-ville ou périphérie)	Augmentation
4 étoiles	12 à 13 %	15 à 18 % (centre-ville ou périphérie)	Augmentation
5 étoiles	Non spécifié	12 à 15 %	Nouveau barème

Absence d'OTA

Contrairement au prix théorique, la pratique est désormais bien ancrée s'agissant des OTA (*online travel agencies*, V. *supra*).

La demande étant plus forte que l'offre, l'exploitant n'a aucun besoin d'intermédiaires (Expedia, Booking, etc.), ce qui est une spécificité de l'hôtellerie à vocation sociale.

Ainsi, il est d'usage de ne pratiquer aucun abattement à ce titre contrairement aux établissements exploitant une activité touristique.

Taux d'occupation particulièrement élevé et taux sur recette

Taux d'occupation. Les taux d'occupation sont généralement très élevés (entre 80 et 100 %).

Le taux d'occupation est tel que, souvent, on constate même l'existence de chambres suroccupées comme vu précédemment.

Les établissements liés par une convention au Samu social n'affichent d'occupation inférieure – de peu – à 100 % qu'en raison des contraintes de remise en état de certaines chambres comme en attestent les différentes décisions relevées par les auteurs.

Taux sur recette. Entre la méthode des prix affichés et la méthode renouvelée, une hausse des taux sur recette peut être constatée.

La méthode renouvelée introduit ainsi une approche plus nuancée tenant compte de la localisation et des prestations, avec une tendance générale à l'augmentation des taux de prélèvement plus conformes à la réalité du marché.

Données jurisprudentielles sur le taux d'occupation et le taux sur recette. Le lecteur trouvera ci-après un tableau comparatif mettant en exergue l'évolution entre ancienne méthode et méthode renouvelée s'agissant des fixations des loyers de renouvellement des établissements à vocation sociale.

Malgré un tel aménagement, les auteurs estiment néanmoins qu'une nouvelle amélioration de la méthode serait la bienvenue, d'où la proposition de quelques pistes de réflexion.

■ Piste de réflexion

Taux sur prélèvement et usure de l'outil immobilier

Certains bailleurs ont tendance à souligner l'usure plus importante de l'outil immobilier lorsque l'établissement exploite une partie des chambres en social.

Méthode ancienne				
Juridiction	Date	RG	Taux d'occupation	Taux sur recettes
TJ Paris	13 juin 2017	n° 15/03706	85 %	20 %
TJ Paris	20 juill. 2018	n° 14/06874	95 %	19 %
TJ Paris	31 mars 2022	n° 20/02637	70 %	19 %
Paris	20 mai 2020	n° 18/19284	85,50 %	19 %

Méthode actualisée				
Juridiction	Date	RG	Taux d'occupation	Taux sur recettes
TJ Paris	13 déc. 2022	n° 19/03546	95 %	20 %
TJ Paris	22 déc. 2023	n° 21/04214	90 %	20 %
TJ Paris	9 juill. 2024	n° 21/03348	80 %	25 %
TJ Versailles	16 janv. 2025	n° 23/06436	97 %	23 %

Cela peut effectivement s'expliquer pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, les hébergements sociaux accueillent souvent des résidents pour des périodes prolongées (plusieurs semaines à plusieurs mois), contrairement aux hôtels touristiques où les clients restent quelques nuits. Cette occupation intensive et continue sollicite davantage les équipements, notamment la plomberie, l'électricité et les revêtements.

Les résidents utilisent ainsi leur chambre comme un véritable lieu de vie : cuisine d'appoint, stockage important d'affaires personnelles, séchage de linge, etc. Cette utilisation domestique est plus intensive que l'usage ponctuel d'un touriste.

Par ailleurs, les budgets contraints de l'hébergement social limitent souvent la maintenance préventive et les réparations régulières, ce qui accélère la détérioration générale.

De plus, les hôtels sociaux sont parfois (mais pas systématiquement) équipés avec des matériaux plus économiques, moins résistants que dans l'hôtellerie de tourisme.

Retenir un taux de prélèvement en haut de fourchette ne permettrait-il donc pas d'intégrer cet aspect dans le cas d'une exploitation sociale ?

Comparatif systématique entre hôtel préfecture et hôtel à vocation sociale ?

Si la destination contractuelle mentionne l'activité d'« hôtel » sans aucune distinction entre établissement de tourisme et établissement à vocation sociale, le prix pratiqué par le Samu social ne peut être déterminant dans la mesure où il existe aussi différents organismes sociaux pouvant travailler avec des établissements hôteliers tels que :

- le service d'hébergement d'urgence [115] ;
- la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale ;
- les centres communaux d'action sociale ;
- différentes associations : Emmaüs, Secours catholique, Fondation pour le logement des défavorisés, Croix-Rouge française ;
- l'aide sociale à l'enfance (ASE).

Mais aussi la possibilité d'exploiter un hôtel dit « préfecture », voire de transformer l'établissement en hôtel de tourisme.

Un sempiternel rappel s'impose : le preneur n'est pas l'associé du bailleur.

Dès lors, selon la méthode renouvelée, le bailleur ne saurait être pénalisé par le manque d'information quant à la méthode de facturation du Samu social (défaut de contrat, absences d'explications sur les éventuels avantages octroyés) ou par la nature de la clientèle de sa locataire.

L'estimation du loyer de renouvellement devrait être effectuée en comparant les deux hypothèses (établissement à vocation sociale et hôtel préfecture).

Rappelons surtout que :

- la valeur locative d'un local monovalent s'inscrit dans une lo-

gique normative sans considération des choix de l'exploitant ;

- cette valeur locative est à rechercher au meilleur niveau de performance de ce que permettent l'implantation, les caractéristiques du bâti et la destination contractuelle.

À titre d'exemple, la cour d'appel de Paris a validé le raisonnement de l'expert qui a proposé de retenir une moyenne entre la valeur locative de renouvellement pour un hôtel préfecture et pour un hôtel à vocation sociale (Paris, pôle 5, ch. 3, 9 oct. 2019, n° 17/20807).

« M^{me} M. G. a fait la moyenne arithmétique du résultat des deux approches auxquelles elle a procédé, toutes deux calculées se-

lon la méthode hôtelière : la première pour un hôtel de préfecture et la seconde selon la tarification sociale, l'hôtel recevant une clientèle adressée par le Samu social. Selon la première approche, le juge a retenu une recette théorique de 297 103 euros, hors TVA et hors taxe de séjour, pour 20 chambres, un taux d'occupation de 85 %, un taux de recette théorique de 20 %, un abattement de 5 % pour le transfert de la taxe foncière sur le preneur, soit une valeur locative de 50 508 euros. Puis, il a retenu un abattement pour transfert de l'impôt foncier de 5 %, ramenant la valeur locative à la somme de 48 000 euros. Il a écarté l'abattement de 15 % sollicité par le preneur relatif au maintien de la clause de solidarité du bail pendant toute la durée du bail en cas de cession, et la majoration de 15 % sollicitée par la bailleuse en raison de l'absence de transfert sur le preneur des gros travaux tels que le clos et le couvert. Selon la seconde approche, la valeur locative annuelle est de 52 261 euros. Après application d'un abattement de 5 % pour le transfert de la taxe foncière, la valeur locative est de 50 000 euros. »

Si une moyenne arithmétique n'est pas préconisée par les auteurs dans tous les dossiers, reste qu'un comparatif entre les deux approches se révèle essentiel pour les raisons précédemment exposées.

Nécessaire transparence sur les tarifs pratiqués par les organismes sociaux

La tarification reste particulièrement opaque, ce qui rend délicates les comparaisons utiles entre différents établissements.

Les difficultés sont d'autant plus grandes lorsque des intermédiaires, agissant en qualité de centrales, distribuent les chambres entre différents établissements. En effet, il existe certaines structures travaillant de concert avec les organismes sociaux capables d'absorber une quantité importante de demandes de logement d'urgence entre différents établissements leur appartenant directement ou indirectement.

Il est raisonnable de penser que dans une telle situation, cela peut avoir un impact considérable sur la négociation des tarifs.

Afin de permettre une comparaison utile des prix pratiqués dans certains établissements, il paraît indispensable d'avoir accès aux différents contrats afin de vérifier, si possible, la façon dont a été déterminé le prix à la chambre ou à la personne.

De fait, cela pourrait fausser les références obtenues pour d'autres établissements et entraîner la fixation d'un loyer de renouvellement à la baisse (d'où le nécessaire recoupement avec l'approche « hôtel préfecture »). Ainsi, si le preneur ne parvient pas à fournir de contrats ou d'éléments sur les modalités de fixation du tarif et que l'expert n'est pas en mesure de fournir des références suffisamment détaillées sur les loyers pratiqués sur d'autres établissements à vocation sociale, ne faudrait-il pas accorder plus de « poids » à l'approche « hôtel préfecture » s'il existe une différence considérable ?

Le bailleur ne saurait être pénalisé par le manque d'information quant à la méthode de facturation du Samu social !