

**AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE EN 2006
D'UNE RESIDENCE DE TOURISME**

-

**L'OREE DES PISTES
05250 SUPERDEVOLUY**



A la demande de GUIMET Avocats, représentant 72 copropriétaires de la résidence de tourisme :

**L'OREE DES PISTES
05250 SUPERDEVOLUY,**

nous avons, en avril 2016, donné un avis sur la valeur locative 2006 au regard du bail commercial type et des caractéristiques de l'ensemble immobilier.

Nous avons réalisé une visite extérieure de l'ensemble immobilier le 18 mars 2016 afin de relever les caractéristiques et son environnement.

Ultérieurement, après avoir procédé à l'examen des documents communiqués, nous avons effectué nos investigations.

La vérification du fonctionnement des éléments techniques et de structure, de leur conformité réglementaire n'entre pas dans notre champ d'intervention.

Les avis figurant de ce rapport ont été établis en toute indépendance ; il n'existe pas de conflits d'intérêt.

Nous étions alors en mesure de rédiger le présent rapport établi en conformité avec la charte de l'expertise en évaluation immobilière (4^e édition – oct. 2012) et son addendum de juillet 2015.

Le rapport ne peut être communiqué à des tiers que dans son intégralité et au regard du contexte dans lequel il a été établi.





I – DESCRIPTION

La résidence de tourisme « L'OREE DES PISTES » a été livrée à la fin de l'année 2006 mais a fait l'objet de retard de livraison.

C'est un ensemble immobilier formant un hameau composé de grands chalets de type bâtiment et de chalets mitoyens ainsi que d'un bâtiment à usage de réception et de locaux communs.

Au regard des éléments communiqués et ceux collectés, l'ensemble immobilier se compose de la façon suivante :

A – LES BATIMENTS

Les bâtiments sont des constructions contemporaines (2006/2007) à structure béton, façades bardage bois, balcon partiels, charpente bois, couverture bacs acier.

Les bâtiments « grands chalets » sont élevés sur un sous-sol à demi enterré (garage) d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble aménagé.

Les chalets mitoyens sont élevés d'un rez-de-chaussée et d'un comble aménagé.

➤ Bâtiment accueil

Il comprend :

- Réception.
- Piscine couverte avec sauna, laverie.
- Salon avec cheminée.
- Parking couvert.

➤ Chalets mitoyens (20 U)

➤ Grands chalets (6 U)

➤ Blocs garages (3 U)

On notera que les garages sont situés en façade des bâtiments et sont directement accessibles.

B – LES LOGEMENTS

L'ensemble immobilier comprend 94 logements avec la composition suivante :

a - Les 2 pièces – 34 m² (27 U)

Capacité : 4 personnes

- Séjour avec canapé convertible et coin cuisine.
- Chambre avec lit double.
- Salle de bains.
- WC.

b - Les 3 pièces duplex – 40 m² à 50 m² (40 U)

Capacité : 6 personnes

- Séjour avec canapé convertible et coin cuisine.
- 2 chambres (deux lits simples et un lit double).
- Salle de bains.
- WC.

c - Chalet mitoyen duplex – 40 m² à 50 m² (15 U)

Il présente la même composition et la même capacité que les appartements de 3 pièces avec en outre une salle d'eau supplémentaire.

d - 5 pièces duplex – 58 m² (12 U)

Capacité : 8 à 10 personnes

- Séjour avec canapé convertible et coin cuisine.
- 4 chambres (une avec lit double ; deux avec deux lits doubles ; une avec deux lits superposés).
- Salle de bains.
- Salle d'eau.
- 2 WC.

L'ensemble des logements présente des prestations équivalentes avec :

- Pièces sèches : sol carrelage et PVC en étage, murs peinture, plafond peinture et lambris.
- Salle de bains et salle d'eau : sol PVC, murs faïence et peinture, plafond peint.
- Huisseries bois double vitrage avec volets pleins.
- Chauffage électrique de base et convecteurs électriques.
- Télévision et mobilier divers.
- Chaque logement possède un accès direct depuis l'extérieur.
- Les logements présentent des balcons et/ou des terrasses.
- Coin cuisine : meubles bas et hauts, évier inox sur plan, plaque électrique, hotte, réfrigérateur, micro-ondes, lave-vaisselle.

II – DONNEES A PRENDRE EN COMPTE

A – LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

SUPERDEVOLUY (Hautes-Alpes) est une station de sports d'hiver créée en 1966 sur la commune de SAINT ETIENNE EN DEVOLUY (600 habitants actuellement).

C'est, à l'époque de sa création, une station intégrée comprenant un immeuble unique, dénommé « LE BOIS D'AUROUZE » situé en front de neige et comprenant l'ensemble de services et commerces en rez-de-chaussée et les logements en étage.

La station est desservie par la route nationale 85 (route Napoléon) et se situe à 80 km au Sud de GRENOBLE et à 45 km au Nord de GAP.

La station est située à 1 500 m d'altitude. Son domaine skiable est relié avec la station dénommée « LA JOUE DU LOUP ». Le ski alpin se pratique sur la montagne d'Arouze jusqu'à une altitude de 2 500 m.

Le domaine skiable s'étend sur 55 pistes équipées de 23 remontées mécaniques. Il est ouvert, en fonction de l'enneigement, de mi-décembre à mi-avril.

Plus particulièrement, la résidence « L'OREE DES PISTES » est accessible depuis le rond-point situé à l'entrée de la station et par une route en lacets d'environ 500 m.

Le centre de la station est situé entre 800 m et 1 000 m des présentes.

On notera que les bâtiments situés au Nord et à l'Ouest du hameau bénéficient d'une situation en front de neige.

→ C'est une localisation excentrée mais bénéficiant d'un accès direct aux pistes de ski.

B – LES CARACTERISTIQUES

Globalement, il ressort les points suivants :

- C'est un ensemble immobilier de type « hameau » avec des bâtiments de faible hauteur (R+1 et combles) et au sein d'un environnement verdoyant, une forêt de mélèzes.
- Les garages dévalorisent l'esthétique des façades des bâtiments.
- Les logements, au regard des photographies collectées sur les sites Internet, apparaissent comme présentant des prestations de standing moyen et des surfaces habitables dans la norme compte tenu de leur capacité.
- Les logements de type chalet présentent une configuration en duplex et un accès direct.

C – LA SITUATION LOCATIVE**a - Le bail commercial société TOPOTEL**

Par acte sous seing privé de 2006, les copropriétaires de la résidence « L'OREE DES PISTES » ont consenti un bail commercial à la SARL TOPOTEL portant sur les lots qu'ils détiennent dans la copropriété.

Le bail a été conclu pour une durée ferme de 11 ans et 9 mois à compter du 20 décembre 2006 (bail type GROSS).

Les locaux sont destinés à : « *une activité d'exploitation de résidence de tourisme classée* ».

Le preneur s'engage à entretenir les lieux en bon état de réparation locative pendant la durée du bail.

Le bailleur conserve les charges des postes suivants :

- « *Ravalement et peintures des façades.*
- *Reprise du bardage et isolant.*
- *Réparation des charpentes, couvertures et étanchéités.*
- *Interventions sur les structures en béton.*
- *Réfection des drains périphériques.*
- *Interventions généralisées sur les parties dormantes, huisseries extérieures et double vitrage.*
- *Remplacement des équipements techniques généraux, notamment supprimeur d'eau, moteur de la VMC, moteur des stores.*
- *Travaux confortatifs en cas de mouvement de terrain* ».

avec en outre les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

On notera que l'impôt foncier reste à la charge du bailleur.

Le loyer sera révisé tous les 3 ans en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, l'indice de base étant celui du 1^{er} trimestre 2007.

Le bailleur bénéficie en outre à titre personnel d'une remise de 10 % en vacances scolaires et de 15 % en dehors des vacances scolaires pour une location au sein de la résidence.

Par ailleurs, il bénéficie d'une remise de 10 % sur les résidences figurant dans la brochure TOPOTEL.

Par avenant du 18 février 2009, les parties ont modifié la date de règlement du loyer en contrepartie d'une augmentation exceptionnelle en 2009 de 1,5 %.

b - Le bail commercial société 8 & 5

Par acte sous seing privé de 2010, les copropriétaires de la résidence « L'OREE DES PISTES » ont consenti un bail commercial à la société 8 & 5 portant sur les lots qu'ils détiennent dans la copropriété.

Le bail a été consenti à compter du 4 janvier 2010 pour une durée de 23 mois.

Les locaux sont destinés à : « *une activité d'exploitation de résidence de tourisme en cours de classement* ».

Le preneur s'engage à entretenir les lieux en bon état de réparation locative pendant la durée du bail.

Le preneur est informé que les meubles appartiennent à la société TOPOTEL, ancien locataire.

Le bailleur conserve la charge de l'impôt foncier.

Le loyer pour la période du 4 janvier 2010 au 31 décembre 2010 est fixé de la façon suivante :

- Une partie fixe de 150 000 € HT.
- Une partie variable en fonction du montant du chiffre d'affaires :
 - 20 % du chiffre d'affaires HT compris entre 500 000 € et 800 000 €.
 - 30 % du chiffre d'affaires HT supérieur à 800 000 €

Le loyer de chaque copropriétaire est calculé au prorata des tantièmes détenus.

Le bailleur bénéficiera en outre des remises de 10 % en vacances scolaires et de 15 % hors vacances scolaires sur les locations des résidences figurant dans la brochure de la société 8 & 5.

c - Les loyers pratiqués

Selon les éléments communiqués, les loyers se sont établis comme suit :

→ Bail commercial société TOPOTEL

ANNEES	2007	2008	2009
Loyer annuel	440 240 €	687 955 €	732 021 €

→ Bail commercial société 8 & 5

Nous avons réalisé les simulations de loyers suivantes :

- Chiffre d'affaires inférieur à 500 000 € : loyer fixe de 150 000 € (30 %).
- Chiffre d'affaires se situant au plus à 800 000 € : loyer maximal de 210 000 € (26,25 %).
- Chiffre d'affaires supérieur à 800 000 €, établi comme suit :
 - 900 000 € : loyer de 240 000 € représentant 26,67 % du chiffre d'affaires.
 - 1 000 000 € : loyer de 270 000 € représentant 27 % du chiffre d'affaires.

IV – DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

A – DESCRIPTION DE L'ACTIVITE

a - La résidence de tourisme

La résidence de tourisme « L'OREE DES PISTES » a été exploitée entre 2006 et 2010 par la société TOPOTEL.

Elle est actuellement exploitée par la société ODALYS.

Selon le site Atout France, la résidence est classée résidence de tourisme 4 étoiles depuis le 16 mai 2012 avec les éléments suivants :

- Capacité de 558 personnes.
- 94 unités d'habitation.

→ Ces éléments sont identiques avec ceux étudiés.

Le fonds est exploité pour une activité saisonnière (hiver et été) de location à la semaine d'appartements et de chalets mitoyens.

b - Les tarifs

Selon les éléments communiqués, les tarifs TTC pratiqués pour l'année 2008 par la société TOPOTEL sont les suivants :

OREE DES PISTES / TOPOTEL		HIVER 2008		ETE 2008	
Tarifs pratiqués	Capacité	Mini	Maxi	Mini	Maxi
2 Pièces	4 pers	390 €	990 €	380 €	370 €
3 Pièces	6 pers	490 €	1 290 €	240 €	420 €
Chalet 3 P duplex	6 pers	690 €	1 490 €	290 €	470 €
Double chalet 6 P	12 pers	1 090 €	2 249 €	340 €	52 €

Remarque : on notera que ce sont les tarifs les plus proches de la date d'évaluation qui ont pu nous être communiqués.

Par ailleurs, les appartements T5 ne figurent pas dans cette grille de prix (*a priori*, non livrés).

c - Le chiffre d'affaires réalisé

Selon les éléments communiqués, le chiffre d'affaires s'est établi comme suit :

Exercices	2007	2008	2009
Chiffre d'affaires HT	249 021 €	633 291 €	674 739 €

On notera que la société TOPOTEL a bénéficié de fonds de concours pour les exercices 2007 et 2008, soit :

Exercices	2007	2008
Fonds de concours	317 600 €	370 800 €

B – DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE
a - Méthodologie

Pour la détermination de la valeur locative, nous utiliserons la méthode hôtelière, celle-ci étant régulièrement retenue par les usages et les juridictions des loyers commerciaux.

b - Le chiffre d'affaires théorique
① La concurrence

Sur la station de SUPERDEVOLUY, nous pouvons énoncer les éléments suivants :

RES. MONA LISA / LES TOITS DU DEVOLUY 3* - EXPLOITANT MONALISA		HIVER 2008		ETE 2008	
Tarifs pratiqués	Capacité	Mini	Maxi	Mini	Maxi
2 Pièces	4 pers	350 €	850 €	260 €	340 €
<i>Comparatif Orée des pistes</i>		11,4%	16,5%	46,2%	8,8%
3 Pièces	6 pers	440 €	1 070 €	310 €	420 €
<i>Comparatif Orée des pistes</i>		11,4%	20,6%	-22,6%	0,0%
3 Pièces	6/8 pers	570 €	1 330 €	400 €	520 €

CHALET SUPER D 3* - EXPLOITANT EUROGROUP		HIVER 2008		ETE 2008	
Tarifs pratiqués	Capacité	Mini	Maxi	Mini	Maxi
NC	4 pers	339 €	859 €	199 €	399 €
<i>Comparatif Orée des pistes</i>		15,0%	15,3%	91,0%	-7,3%
NC	6 pers	399 €	1 049 €	279 €	499 €

LE HAMEAU DU PUY 3* - EXPLOITANT TOPOTEL		HIVER 2008		ETE 2008	
Tarifs pratiqués	Capacité	Mini	Maxi	Mini	Maxi
2 pièces	4 pers	290 €	890 €	190 €	370 €
<i>Comparatif Orée des pistes</i>		20,7%	-4,5%	36,8%	-8,1%
4 pièces	8 pers	549 €	1 390 €	290 €	470 €
chalet 3 P duplex	6 pers	549 €	1 390 €	290 €	470 €
<i>Comparatif Orée des pistes</i>		25,7%	7,2%	0,0%	0,0%
chalet 4 p duplex	8 pers	649 €	149 €	310 €	490 €

LES CHAUMETTES 3* - EXPLOITANT SOLEIL VACANCES		HIVER 2008		ETE 2008	
Tarifs pratiqués	Capacité	Mini	Maxi	Mini	Maxi
2 pièces	4 / 5 pers	169 €	809 €	284 €	541 €
<i>Comparatif Orée des pistes</i>		107,1%	5,1%	-8,5%	-37,2%
2 pièces	6 pers	199 €	999 €	331 €	530 €
2 pièces	8 pers	299 €	1 299 €	391 €	630 €
<i>Comparatif Orée des pistes</i>		90,6%	2,4%	2,3%	-17,5%
3 pièces cabine	10 pers	359 €	1 499 €	449 €	727 €

Avec en outre « **LES CHALETS MARGOT** »:

Chalet indépendant selon type : Hiver 2008 entre 690 € et 2 190 € TTC / semaine
Été 2009 entre 350 € et 770 € TTC / semaine

En terme de positionnement prix, « L'OREE DES PISTES » apparaît comme la résidence pratiquant les prix les plus élevés de la station, à l'exception des « CHALETS MARGOT » dont les logements (chalets indépendants) sont les plus qualitatifs et situés notamment juste en dessous de la résidence « L'OREE DES PISTES ».

🔗 Evolution des prix

Par ailleurs, au regard de la grille de tarifs ODALYS 2012/2013, nous avons constaté que les tarifs pratiqués ont faiblement évolué.

On note essentiellement des prix minimums inférieurs aux tarifs 2008, ce qui est en cohérence au regard des tarifs 2008 de la concurrence tels que évoqués précédemment.

OREE DES PISTES / ODALYS	HIVER 2012		ETE 2013	
Tarifs pratiqués / semaine	Mini	Maxi	Mini	Maxi
2 Pièces	180 €	1 120 €	190 €	420 €
3 Pièces	250 €	1 290 €	215 €	490 €
Chalet 3 P duplex	300 €	1 460 €	330 €	580 €
5 Pièces	350 €	1 770 €	310 €	630 €



c - Le chiffre d'affaires théorique maximum

La grille de prix « hiver » 2008/2009 indique uniquement les tarifs minimums et maximums.

Afin d'estimer la grille de prix par semaine, nous avons analysé la grille 2015 de la résidence « LES TOITS DU DEVOLUY » exploitée par la société MONALISA (en annexe).

Nous avons considéré les variations à partir des tarifs maximum de cette résidence. Nous avons appliqué ces variations aux tarifs maximums pratiqués par la société TOPOTEL sur la résidence « L'OREE DES PISTES » en 2008, ce qui fait ressortir le tableau suivant :

LES TOITS DU DEVOLUY	2P	% DU TARIF MAXIMUM 2015
Noel-01	700 €	74 %
Noel-02	850 €	89 %
Hors Vacances A - 01	300 €	32 %
Hors Vacances A - 02	280 €	29 %
Hors Vacances A - 03	350 €	37 %
Hors Vacances A - 04	400 €	42 %
Hors Vacances A - 05	450 €	47 %
Vacances Hiver 01	850 €	89 %
Vacances Hiver 02	950 €	100 %
Vacances Hiver 03	950 €	100 %
Vacances Hiver 04	850 €	89 %
Hors Vacances B - 01	450 €	47 %
Hors Vacances B - 02	350 €	37 %
Hors Vacances B - 03	280 €	29 %
Hors Vacances B - 04	280 €	29 %
Vacances Printemps	280 €	29 %

Afin de recomposer la grille de tarifs Hiver 2008 de la résidence « L'OREE DES PISTES », nous appliquons les variations de tarifs constatées sur la résidence LES TOITS DU DEVOLUY, soit pour illustration :

- Tarifs maximums chalet 3P Duplex de la résidence L'OREE DES PISTES : 1 490 € TTC /semaine
- Variation semaine vacances Hiver 01 constatée sur LES TOITS DU DEVOLUY : 89 %
- Tarifs semaine vacances Hiver 01 pour L'OREE DES PISTES :

$$1\,490\text{ €} \times 89\% = 1\,326\text{ €} \text{ arrondis à } 1\,330\text{ € TTC /semaine}$$

Par ailleurs la grille 2008 n'indique pas de tarifs pour les appartements T5 (*a priori* non livrés). Sur la grille hiver 2012 / 2013, nous avons constaté une différence de 21 % entre les chalets 3P duplex et les appartements T5. Nous majorons le tarif des chalets 3P duplex de 21 % afin d'estimer le tarif des appartements T5.

Résidence OREE DES PISTES - HIVER 2008		Type Logement				
		2 pièces	3 Pièces	Chalet 3 P duplex	Appt T5	Recette maximum pour
NB Sem.	Semaine	27 U	40 U	15 U	12 U	94 U
1	Noel-01	730 €	950 €	1 100 €	1 330 €	90 170 €
2	Noel-02	890 €	1 150 €	1 330 €	1 610 €	109 300 €
3	hors Vacances A - 01	310 €	410 €	470 €	570 €	360 €
4	hors Vacances A - 02	290 €	380 €	440 €	530 €	350 €
5	hors Vacances A - 03	360 €	480 €	550 €	660 €	450 €
6	hors Vacances A - 04	420 €	540 €	630 €	760 €	510 €
7	hors Vacances A - 05	470 €	610 €	710 €	850 €	570 €
8	Vacances Hiver 01	890 €	1 150 €	1 330 €	1 610 €	09 300 €
9	Vacances Hiver 02	990 €	1 290 €	1 490 €	1 800 €	22 280 €
10	Vacances Hiver 03	990 €	1 290 €	1 490 €	1 800 €	122 280 €
11	Vacances Hiver 04	890 €	1 150 €	1 330 €	1 610 €	109 300 €
12	hors Vacances B - 01	470 €	610 €	710 €	850 €	570 €
13	hors Vacances B - 02	360 €	480 €	550 €	660 €	450 €
14	hors Vacances B - 03	290 €	380 €	440 €	530 €	350 €
15	hors Vacances B - 04	290 €	380 €	440 €	530 €	350 €
16	Vacances Printemps	290 €	380 €	440 €	530 €	35 00€
Total						1 102 820 €

➔ La recette maximale de l'hiver (occupation à 100 %) ressort ainsi à 1 102 820 €, soit un chiffre d'affaires hors taxes (5,5 %) de **1 045 327 € HT.**

Pour les tarifs été, seuls deux tarifs étaient pratiqués par la société TOPOTEL, que nous retenons pour les mois de juillet et d'août :

Résidence OREE DES PISTES - ETE 2008		Type Logement				
		2 pièces	3 Pièces	Chalet 3 P duplex	Appt T5	Recette maximum pour
NB Sem.	Sem.	27 U	40 U	15 U	12 U	94 U
1	juil-01	370 €	240 €	290 €	350 €	28 140 €
2	juil-02	370 €	240 €	290 €	350 €	28 140 €
3	juil-03	370 €	240 €	290 €	350 €	28 140 €
4	juil-04	370 €	240 €	290 €	350 €	28 140 €
5	août-01	380 €	420 €	470 €	570 €	40 950 €
6	août-02	380 €	420 €	470 €	570 €	40 950 €
7	août-03	380 €	420 €	470 €	570 €	40 950 €
8	août-04	380 €	420 €	470 €	570 €	40 950 €
Total						276 360 €

Et un chiffre d'affaires (100 % d'occupation) hors taxes (5,5 %) de **261 952 € HT.**

d - Taux d'occupation

Nos investigations nous ont permis de recueillir les données suivantes pour les résidences de tourisme situées dans le département des Hautes-Alpes :

HIVER Département des Hautes-Alpes	Taux d'occupation moyen HIVER à 5 ans (2005-2009) Résidence de tourisme
Noel	66%
Hors Vacances 01	57%
Vacances Hiver	82%
Hors Vacances 02	64%
Vacances Printemps	37%
TO Saison	64%

ETE Département des Hautes-Alpes	Taux d'occupation moyen ETE à 5 ans (2005-2009) Résidence de tourisme
Juillet	45%
Août	61%
TO Saison	53%

e - Le chiffre d'affaires théorique

❶ Le chiffre d'affaires théorique de la résidence « L'OREE DES PISTES »

En considérant les statistiques d'occupation, le chiffre d'affaires théorique selon l'occupation saisonnière ressort à :

Hiver : 1 045 327 € × 64 % = 669 009 €

Eté : 261 952 € × 53 % = 138 834 €

Soit un chiffre d'affaires théorique total de : 807 843 € HT

➔ Correction du taux d'occupation

Nous n'avons pas retenu de correctif sur le taux d'occupation, la résidence « L'OREE DES PISTES » étant en 2006 un produit neuf et présentant des produits attractifs (demi chalets) et correspondant à la demande du marché.

→ Taux de dégradation

Il est constaté dans les résidences de tourisme des frais de commercialisation plus importants qu'en hôtellerie. Cela permet, en effet, d'obtenir un remplissage optimisé.

Il convient ainsi de tenir compte des commissions versées aux canaux de commercialisation et des frais de marketing. Ce coût est habituellement considéré entre 20 % et 30 % du chiffre d'affaires hors taxes.

Pour notre étude, nous retiendrons un taux intermédiaire de 25 % et porté sur 50 % du chiffre d'affaires hors taxes, soit :

$$(807\,843 \text{ €} \times 50 \%) \times 25 \% = 100\,980 \text{ €}$$

Soit un **chiffres d'affaires hors taxes théorique** de : 807 843 € - 100 980 € = **706 863 € HT**

En l'absence d'information sur le mode de commercialisation, nous avons retenu prudemment un taux intermédiaire.

② Le chiffre d'affaires théorique de comparaison – Vallée de la Maurienne

A titre de comparaison, nos investigations font ressortir des éléments de chiffre d'affaires pour les résidences de tourisme dans la vallée de la Maurienne (73) et figurant en annexe.

En effet, à notre sens, une comparaison avec les résidences de tourisme de la vallée de la Maurienne permet d'éclairer nos calculs. Ce secteur est considéré un peu comme le « parent pauvre » de la Savoie face à l'attractivité et l'ancienneté de la Tarentaise.

Ainsi, selon les tableaux de bord économiques 2005 et 2006 du Pays de Maurienne, il ressort :

→ Taux d'occupation des résidences de tourisms

Hiver 2005/2006 : 56 %
Eté 2005 : 45 %

→ Chiffre d'affaires des résidences de tourisms

L'étude fait apparaître des chiffres d'affaires hors taxes par lit et par saison, soit :

Hiver : 939 € HT/ lit
Eté : 185 € HT/ lit

Ainsi, en considérant ces données et en les appliquant à la capacité de la résidence « L'OREE DES PISTES » (558 lits), le chiffre d'affaires ressort à :

Hiver : 558 lits \times 939 € = 523 962 €
Eté : 558 lits \times 185 € = 103 230 €

Soit un **chiffre d'affaires HT** de : 627 192 €

→ Ce chiffre d'affaires hors taxes moyen ne tient pas compte des caractéristiques valorisantes de la résidence de l'espèce mais vient, à notre sens, renforcer nos calculs.

f - La valeur locative 2006

La valeur locative des résidences de tourisme oscille entre 25 % et 40 % du chiffre d'affaires hors taxes habituellement calculé selon la méthode hôtelière. Il est fonction des éléments suivants :

- Du type d'établissement.
- Des caractéristiques des bâtiments.
- Des équipements communs.
- De la part des prestations annexes comprises dans le prix du séjour.

Au regard des caractéristiques évoquées, d'un ensemble immobilier neuf, de la présence d'une piscine couverte, d'un mobilier appartenant à l'exploitant, nous considérons qu'un pourcentage maximal de 35 % est admissible, soit :

$706\,863 \text{ € HT} \times 35 \% = 247\,402 \text{ € HT}$ arrondis à

247 000 € HT Deux cent quarante-sept mille euros



Fait à LYON, le 12 avril 2016

Christophe NEUMANN
Expert en Evaluation Immobilière
Près la Cour d'Appel de Grenoble
C.E.I.F. - I.C.H.

Jacques BOULEZ
Expert Associé
Docteur en Droit
Expert près la Cour d'Appel de LYON

