

ROBINE & ASSOCIÉS

Experts immobiliers

Sous-commission du Barreau de Paris



Benjamin ROBINE

*Gérant associé, Expert près la Cour d'appel de Paris
MRICS*



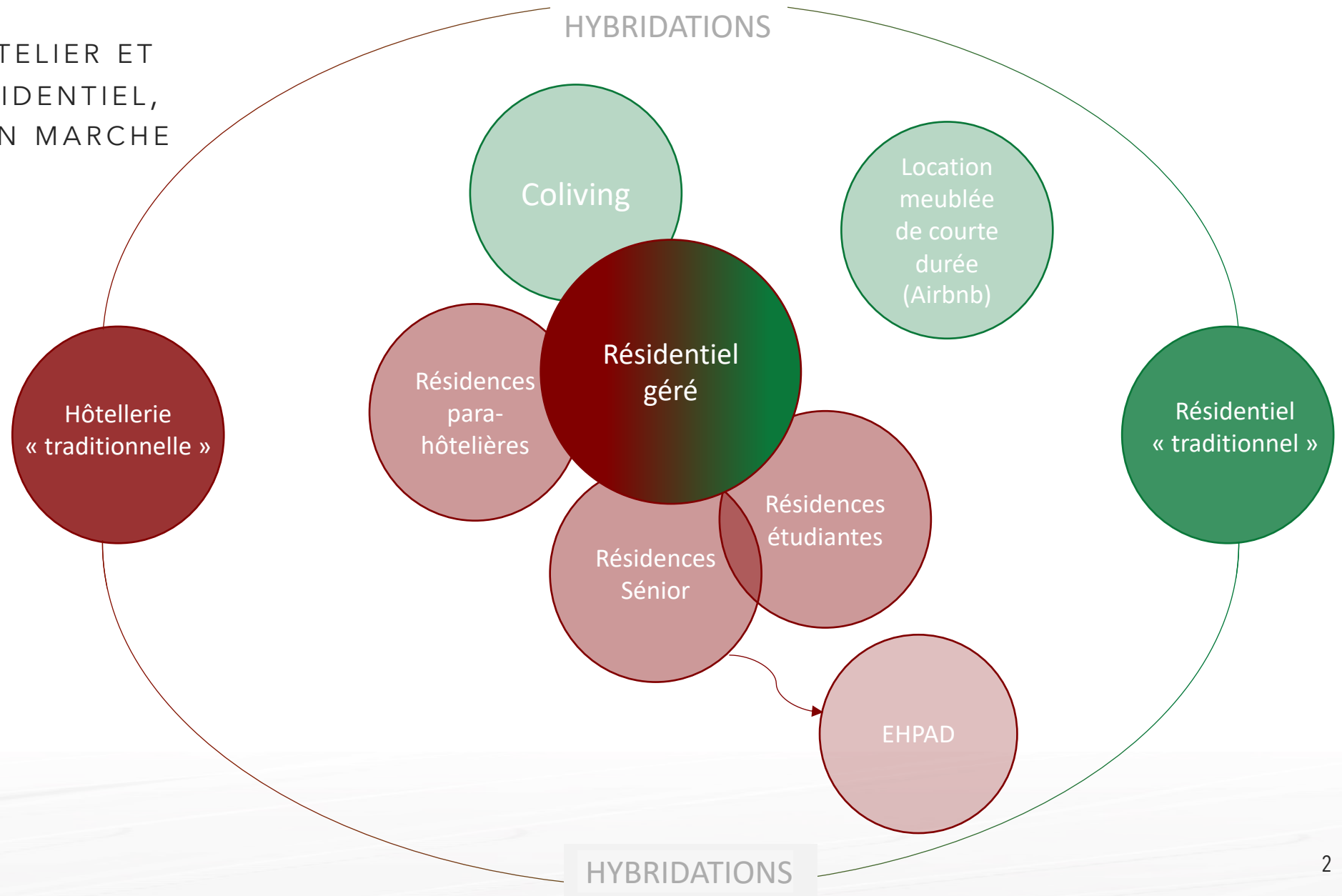
Jean-Philippe MONNET

Expert associé, MRICS

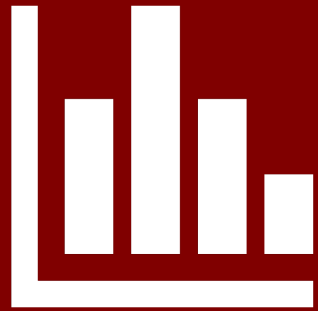
LA RESIDENCE SERVICE, vers un second souffle ?

28 Janvier 2025

L'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET
L'HÉBERGEMENT RÉSIDENTIEL,
UNE HYBRIDATION EN MARCHÉ



1. LES RESIDENCES SERVICES	P 4
Définitions	P 5-6
Application	P 7
Comparatif	P 8
2. LE MONTAGE	P 9
Principe	P 10
Des baux à améliorer?	P 11-12
3. LES AVANTAGES FISCAUX	P 13-14
4. À CHAQUE RESIDENCE SON MARCHÉ (ET SES SPECIFICITES)	
Résidence sénior	P 15-19
Résidence étudiante	P 20-23
Résidence para-hôtelière	P 24-27
Les ehpad, un actif à part?	P 28-32
5. LES METHODES D'EVALUATION POSSIBLES	P 33-34



La residence services

DÉFINITIONS DU CCH

Article L 631-13 du Code de la construction et de l'habitation (créé par la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adoption de la société au vieillissement)

« La résidence-services est un ensemble d'habitations constitué **de logements autonomes** permettant aux occupants de bénéficier **de services spécifiques non individualisables**. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par **décret**, pris après avis de la Commission nationale de concertation »

Décret n° 2016-1737 du 14 décembre 2016

- 1° L'accueil personnalisé et permanent des résidents et visiteurs;
- 2° La mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, le cas échéant complété par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue quant à la sécurité des personnes et des biens;
- 3° Le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.

Article R 111-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (abrogé en 2021)

Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs **et les foyers pour personnes âgées autonomes**, [...]

Sont considérés comme foyers pour personnes âgées autonomes les établissements dont le niveau de dépendance moyen des résidents est inférieur à un seuil fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'intérieur et des personnes âgées, et qui accueillent une proportion de résidents dépendants dans la limite d'un taux fixé par l'arrêté précité.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

RT-RE-Bâtiment > FAQ RE2020 008

Sont considérés comme bâtiments à usage d'habitation :

- les bâtiments de logements, maisons individuelles ou accolées et les logements collectifs ;
- les cités universitaires, les foyers de jeunes travailleurs et les EHPAD si leurs chambres possèdent une cuisine, (Voir question spécifique dans site rt-batiment.fr cf FAQ 220) ;
- les résidences de tourisme disposant d'un local de sommeil, d'une cuisine et de sanitaires.

QUESTION ERP

Par principe, au titre de la sécurité incendie, ces résidences relèvent de la réglementation applicable aux immeubles d'habitation.

Certains locaux/espaces communs peuvent néanmoins relever de la réglementation ERP (locaux de plus de 50m²).

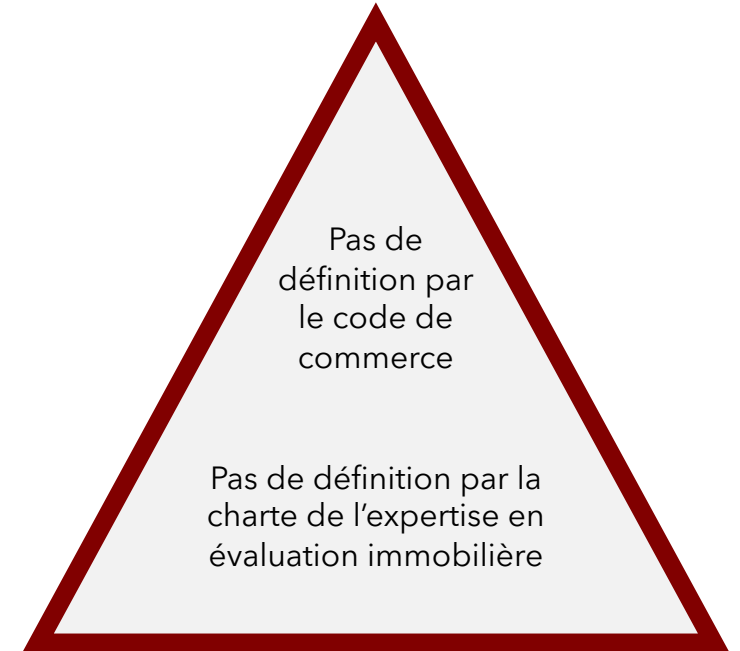
Pour les résidences Seniors et plus particulièrement les Ehpad, la réglementation relève notamment du niveau de dépendance des résidents. (GMP > 300 alors ERP) **Article 1 du Décret n° 2016-696 du 27 mai 2016)**

DÉFINITION FISCALE

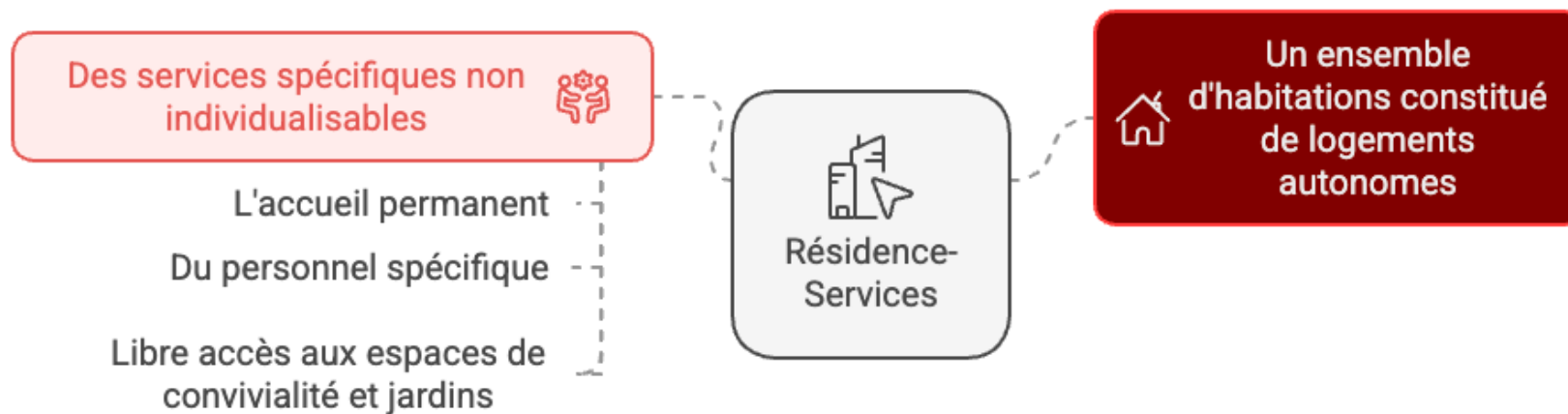
Article 261 D - paragraphe 4° b (version en vigueur depuis le 31 décembre 2023)

Cet article prévoit effectivement la récupération de TVA « aux prestations d'hébergement fournies dans le cadre du secteur hôtelier ou de secteurs ayant une fonction similaire qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

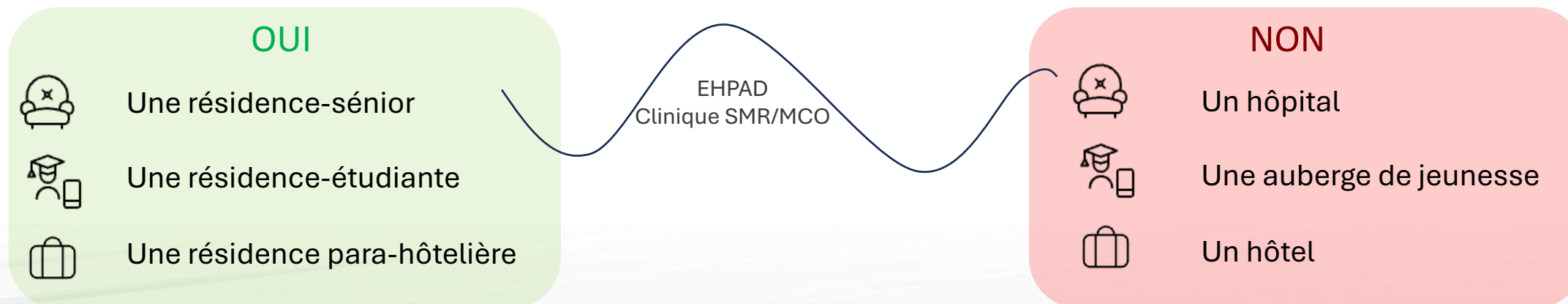
- Offertes au Client pour une durée n'excédant pas trente nuitées, sans préjudice des possibilités de reconduction proposées;
- Elles comprennent la mise à disposition d'un local meublé et au moins trois des prestations suivantes:
 - > Le petit déjeuner,
 - > le nettoyage régulier des locaux,
 - > la fourniture de linge de maison,
 - > la réception, même non personnalisée, de la clientèle »



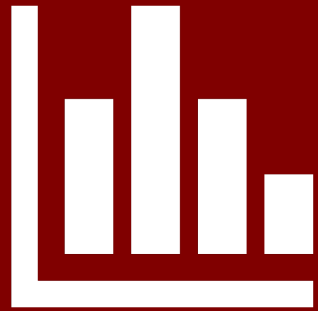
APPLICATION



TOUS LES ÉTABLISSEMENTS AVEC SERVICES NE SONT PAS DES RÉSIDENCES-SERVICES



	Résidentiel « traditionnel »	Meublé de courte durée	Coliving	Résidences étudiantes	Résidences Senior	Ehpad	Résidence para- hôtelière	Hôtellerie « traditionnelle »
Niveau de services								
Destination des locaux (au sens de l'urbanisme)	Habitation	Habitation	Habitation ou commerces et activités de service	Habitation	Habitation	Habitation ou Hébergement ou EICSP	Habitation ou hébergement hôtelier	Hébergement hôtelier
ERP	Non	Non	Parfois	Parfois	Parfois	Oui	Oui	Oui
Bail principal	Aucun Ou Bail d'habitation / bail mobilité	Aucun Ou Bail d'habitation / bail mobilité	Bail commercial	Bail commercial	Bail commercial	Bail commercial	Bail commercial	Bail commercial
Sous-bail	Sous location (si acceptation du propriétaire)	Location saisonnière	Bail d'habitation meublée, bail mobilité, location saisonnière	Bail d'habitation meublée / bail mobilité	Bail d'habitation meublée	Aucun	Aucun	Aucun
Niveau de prix pour l'utilisateur final (à gamme équivalente)	€	€€€	€€€	€€€	€€€	€€€€	€€€€	€€€€€



Le montage

LA MISE EN PLACE D'UNE RÉSIDENCE-SERVICES

Répondre à un besoin

Besoin de services pour les personnes âgées, les étudiants et pour le tourisme (de loisirs ou d'affaires)



Manifestation du promoteur

Il peut s'agir d'un promoteur reconnu pour ce type de résidences ou directeur d'une société couvrant la double casquette du promoteur/exploitant



Réalisation et vente du programme

En bloc ou par lots à des copropriétaires investisseurs, profitant par ailleurs d'avantages fiscaux



Livraison et mise en exploitation

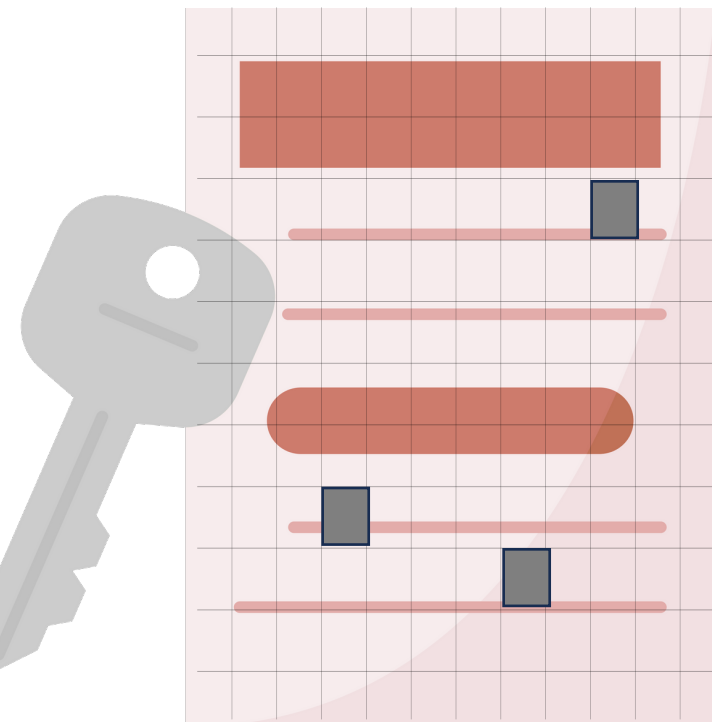
Un unique exploitant, de multiples baux commerciaux, compatibles avec les régimes de défiscalisation



Déroulement du bail

Souvent d'une première durée de 12 ans et parfois même avec une durée de 9 ans ferme





LA RÉDACTION DU BAIL D'ORIGINE N'ANTICIPE PAS SYSTÉMATIQUEMENT LES ENJEUX FUTURS



Le loyer:

- est défini en valeur absolue: X € / an
- n'a pas de référentiel (comparaison à d'autres résidences, ratio d'exploitation, comparaison au marché de l'habitation... rien)

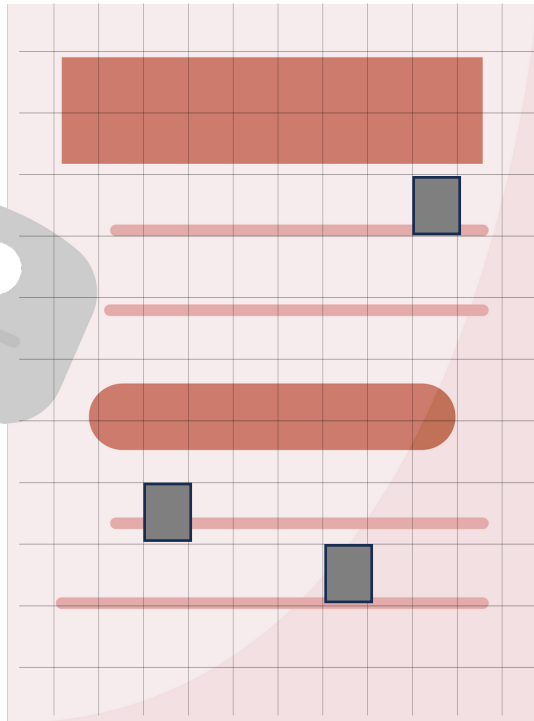
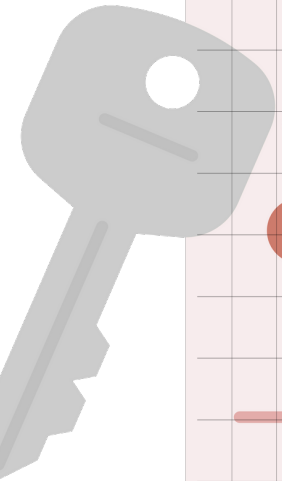
Le loyer relève de la promesse de rendement du promoteur.



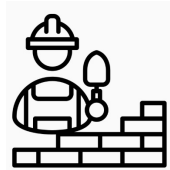
Les modalités du renouvellement:

- Parfois le preneur s'engage à renouveler le bail pour une période de 9 ans.
- Pour les résidences **de tourisme** les baux sont d'une durée de 9 ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale (L 145-7-1 du Code de commerce)

Les modalités de fixation ne sont pas prévues (recours à un expert, choix des comparables, définition de la valeur locative, plafonnement/déplafonnement... rien)



LA RÉDACTION DU BAIL D'ORIGINE N'ANTICIPE PAS SYSTÉMATIQUEMENT LES ENJEUX FUTURS



Les travaux de mises aux normes et ceux relevant de l'art 606 du Code Civil :

- Souvent pris en charge par le preneur,

Mais quid des nouveaux baux et des renouvellements à rendre conformes à la loi Pinel.



Renouvellement du mobilier:

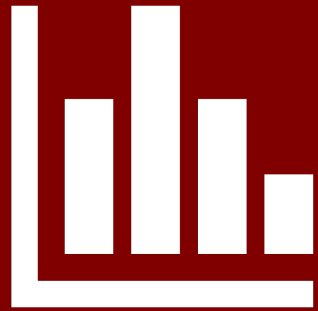
- Soit non prévu (on suppose une prise en charge par le preneur)
- Soit à la charge du bailleur avec une période définie

A priori sans enjeux sur la fixation du loyer mais possiblement dans le cadre des évictions



Accession des travaux:

- Si elle est prévue, l'évolution de la jurisprudence a rendu plus incertain le sort des travaux réalisés



Avantages fiscaux



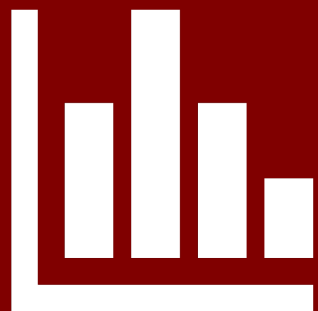
AVANTAGES DE L'INVESTISSEUR EN LMNP

- des revenus stables : versés par un seul locataire, la société exploitante
- une exploitation entièrement gérée par une société tierce, selon un modèle hôtelier
- une fiscalité favorable, pouvant aller jusqu'à la défiscalisation complète, par le biais de l'amortissement. Statut LMNP et dispositif Censi Bouvard (hors para-hotellerie), en voie de disparition...
- quelquefois, en résidence de tourisme, une occupation personnelle possible plusieurs semaines par an



INCONVÉNIENTS DE L'INVESTISSEUR EN LMNP

- Un risque de défaut du locataire exploitant,
- Un bail soumis au statut des baux commerciaux avec un bailleur qui offre le droit au renouvellement du bail,
- Un prix de vente d'origine souvent élevé et décorrélé de son marché résidentiel local,
- une stabilité fiscale mise à l'épreuve,



La residence sénior

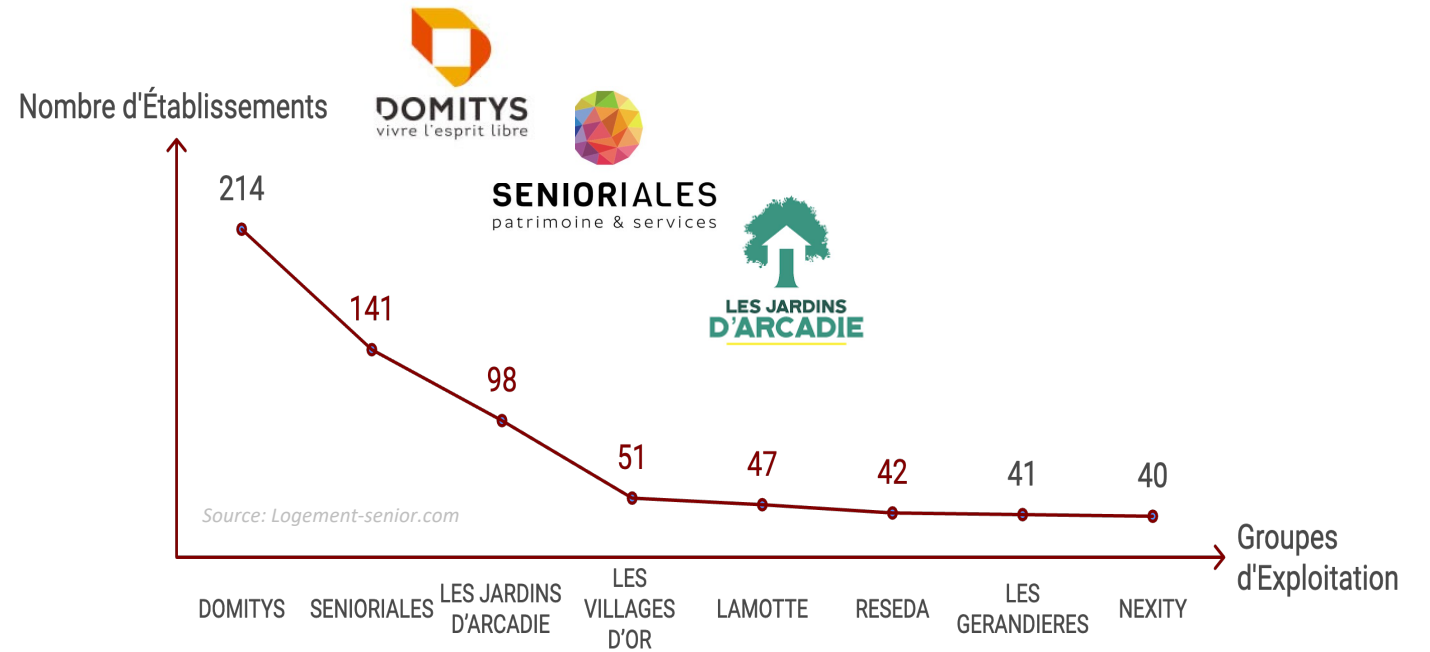
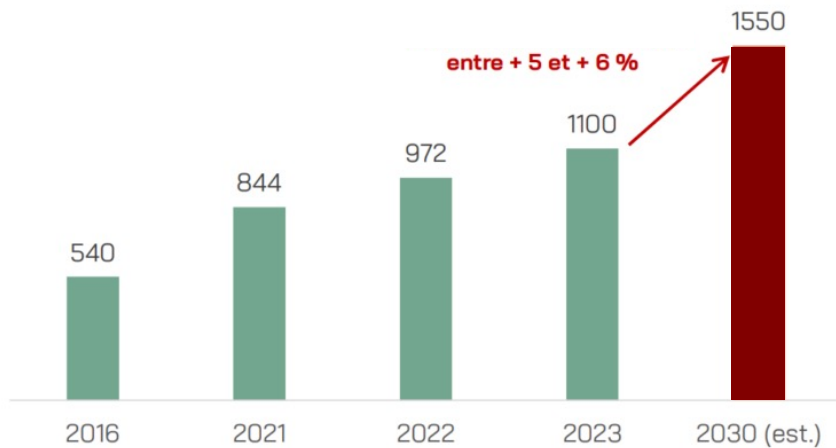


En 2024, 7,1 millions de personnes avaient plus de 75 ans en France, soit 10% de la population française.

En 2030, ils devraient passer la barre des 8 millions de personnes

Perspectives d'évolution du nombre de résidences services seniors en France à l'horizon 2030

Source : Les Echos Etudes d'après groupes et presse. Données au 31/12 de chaque année.



Top 8 Groupes d'Exploitation de Résidences Seniors par Nombre d'Établissements



LES FACTEURS FAVORABLES AU MARCHÉ DES RÉSIDENCES SENIORS

<p>La démographie</p>	<p>Augmentation significative du nombre de personnes âgées, Augmentation de l'espérance de vie (avec une progression de l'âge sans incapacité à près de 75 ans)</p>
<p>Une offre encore récente</p>	<p>Un concept né au début des années 2000</p>
<p>Une certaine souplesse</p>	<p>Comparé notamment aux ehpad: La tarification est libre et les services proposés adaptés à la clientèle locale La capacité d'accueil n'est pas limitée par l'ARS Les normes de construction sont celles des logements, moins contraignantes que pour la médicalisation des ehpad Médicalisation malgré tout possible</p>
<p>Une reconversion possible</p>	<p>S'agissant initialement d'un ensemble de logements, la reconversion de la résidence en un immeuble de logement « classique » est plus aisée. Nota: Mais la résidence-sénior n'est-elle pas monovalente?</p>

 UNE JURISPRUDENCE VISANT LA MONOVALENCE DES RÉSIDENCES-SENIORS

L'arrêt de la Cour d'appel de Poitiers, du 13 novembre 2018 (n°17/02335), a confirmé le caractère monovalent d'une résidence service pour séniors.

Dans le cas d'espèce, la transformation de ces locaux en appartements supposerait :

•d'importants travaux,

- une modification de la destination commerciale des lieux, l'usage d'habitation étant lui à caractère civil,
- une **modification** du règlement de copropriété, nécessitant ainsi un **vote unanime** de tous les copropriétaires.

La réunion de ces conditions apparaît difficile, la Cour rappelant par ailleurs les contraintes du PLU.

Suivant cette analyse, plaçant les obstacles juridiques au même rang que les obstacles techniques, les résidences services pour séniors seraient construites et aménagées « en vue **d'une seule utilisation** », au sens de l'[article R.145-10 du Code de commerce](#).

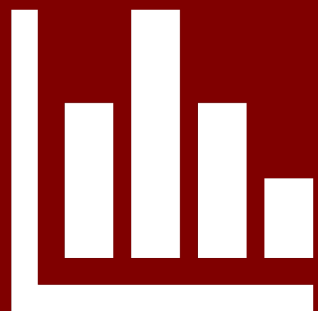
Ces locaux échapperaient ainsi au **principe du plafonnement** de l'[article L-145-34 du Code de commerce](#).

Le **loyer** devra être **fixé** selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.



LES FACTEURS D'INCERTITUDE QUI FRAGILISENT LE SECTEUR

<p>La baisse des taux d'occupation</p>	<p>Elle s'explique par: L'augmentation de l'offre et de fait une concurrence accrue La crise sanitaire avec malheureusement des décès et un temps plus ou moins long à relouer L'augmentation des loyers, nécessaire pour absorber la hausse des coûts de fonctionnement</p>
<p>L'inflation</p>	<p>L'inflation a augmenté les coûts de construction des résidences de plus de 20% et ça sur l'ensemble du territoire national. Si le besoin en logements est bien là il est confronté à l'incapacité des exploitants de répercuter cette hausse sur les loyers</p>
<p>Des investisseurs moins nombreux</p>	<p>Attentisme qui fait suite de l'envolée des taux d'intérêt, notamment depuis 2022, Choix d'implantation orientés sur les grandes villes Seuls les projets d'envergure peuvent encore subsister (+ de 100 logements)</p>
<p>L'instabilité fiscale</p>	<p>Le modèle économique est porté notamment par les particuliers qui ont pu bénéficier de système de défiscalisation des loueurs meublés non professionnels (LMNP) aujourd'hui remis en cause.</p>
<p>Des baux à revoir</p>	<p>Les loyers d'origine ont souvent été « calés » sur des promesses de rendement avec parfois même la mise en place de fonds de concours garantissant la pérennité des revenus sur la durée du bail. Comment fixer la valeur locative en renouvellement ?</p>

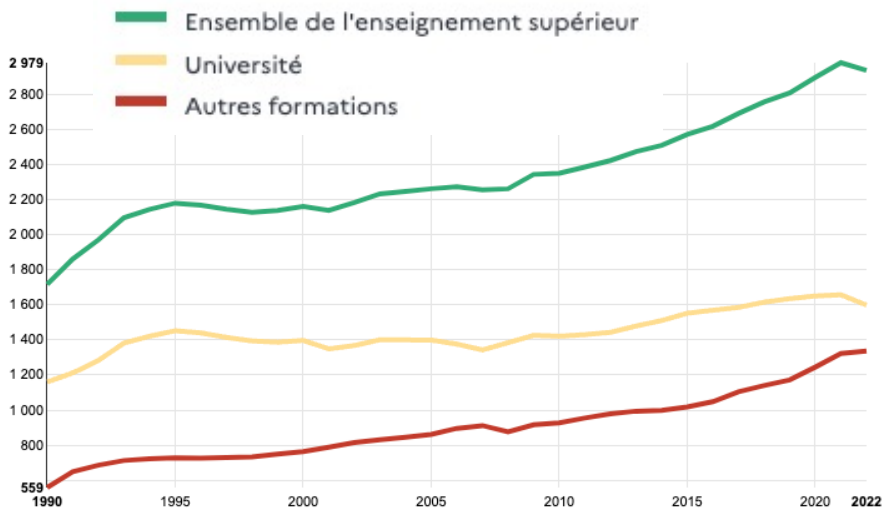


La residence étudiante

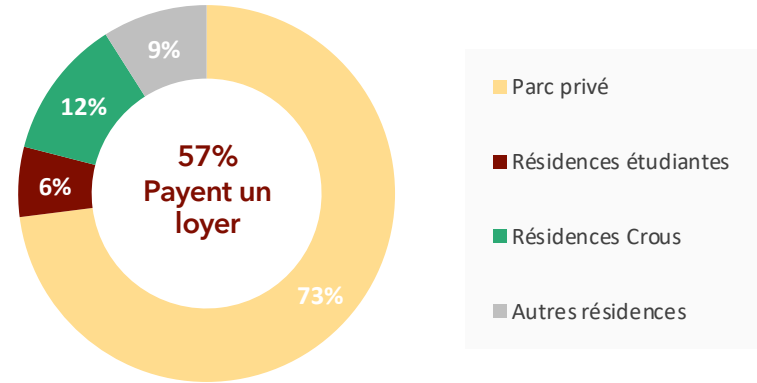


En 2010, la France comptait plus près de 2,3 millions d'étudiants dans l'enseignement supérieur.

En 2022, ils étaient proches de 3 millions, avec plus de 15% d'étrangers.



Source | MESR-DGESIP/DGRI-SIES



57%
Payent un
loyer

Le parc immobilier des résidences étudiantes comptait 100 000 lits en 2015 et près de 150 000 en 2022. Malgré le ralentissement du marché du logement et des dispositifs fiscaux moins favorables, ce segment de marché croît encore.

3 principaux acteurs:



12,1% en 2021



11,2% en 2021



7,8% en 2021

LES FACTEURS FAVORABLES AU MARCHÉ DES RÉSIDENCES ETUDIANTES

<p>Le manque de logements</p>	<p>Manque d'offre de logements dans les parcs universitaires Une population estudiantine plus importante La proportion croissante d'étrangers Des profils hétérogènes nécessitant de diversifier l'offre</p>
<p>Taux d'occupation</p>	<p>Taux d'occupation en moyenne supérieur à 90%</p>
<p>Une offre récente</p>	<p>Face à la saturation des Crous et au manque de logements sociaux, de nouveaux acteurs privés sont arrivés L'Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES) est née en 1994</p>
<p>Une certaine souplesse</p>	<p>Comparé au Crous, l'offre pour les étudiants est plus importante et mieux segmentée Comparé au logement classique, il y a des services adaptés, des facilités de location (1 an ou 9 mois) Pour les bailleurs, il n'y a pas de gestion locative et pas /ou très peu de risques d'impayés</p>
<p>Une reconversion possible</p>	<p>S'agissant initialement d'un ensemble de logements, la reconversion de la résidence en un immeuble de logement « classique » est possible. Les procédures en éviction sont de plus en plus nombreuses; les bailleurs souhaitant le plus souvent récupérer une gestion en direct de leur bien.</p>

LES FACTEURS D'INCERTITUDES QUI FRAGILISENT LE SECTEUR

L'inflation

Coûts de construction en hausse sur l'ensemble du territoire national. La hausse est difficilement répercutée sur les loyers
Coût du logement pour les étudiants, toujours en hausse, les incitant à trouver des solutions alternatives ou à renoncer à un établissement scolaire trop éloigné du foyer familial

L'instabilité fiscale

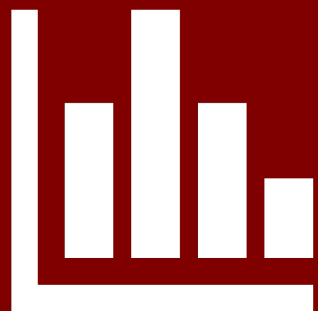
Le modèle économique est porté notamment par les particuliers qui ont pu bénéficier de système de défiscalisation des loueurs meublés non professionnels (LMNP) aujourd'hui remis en cause.

Des investisseurs moins nombreux

Attentisme qui fait suite de l'envolée des taux d'intérêt, notamment depuis 2022,

Des baux à revoir

Les loyers d'origine ont souvent été « calés » sur des promesses de rendement. Comment fixer la valeur locative en renouvellement ?



La residence para-hotelière



En 2023, la France comptait 2 300 résidences pour 178 500 appartements (710 000 lits)

Ces résidences représentent 26% de l'offre d'hébergement touristique professionnel « en dur »

LOCALISATION DE CES RÉSIDENCES



Mer **35%**



Montagne **30%**



Ville **25%**



Campagne **10%**

TAUX D'OCCUPATION



67% à la mer (en été)



68% à la montagne (en hiver)



72% en ville (toute l'année)



60% à la campagne (toute l'année)

Principaux acteurs :



LES FACTEURS FAVORABLES AU MARCHÉ DES RÉSIDENCES PARA-HÔTELIÈRES

<p>Tourisme</p>	<p>La France reste LA destination touristique n°1 dans le monde. La clientèle professionnelle est également bien présente, notamment pour les séminaires</p>
<p>La projection de l'acquéreur</p>	<p>Il s'agit souvent d'un achat plaisir L'acquéreur peut d'ailleurs négocier, l'occupation du logement plusieurs semaines par an</p>
<p>Une offre complémentaire</p>	<p>Une proposition commerciale a mi-chemin entre l'hôtellerie classique et la location de type Airbnb</p>
<p>Une simplicité de gestion</p>	<p>Pour les bailleurs, il n'y pas de gestion locative</p>
<p>Une reconversion possible</p>	<p>S'agissant initialement d'un ensemble de logements, la reconversion de la résidence en un immeuble de logement « classique » est possible. Les procédures en éviction sont de plus en plus nombreuses; les bailleurs souhaitant le plus souvent récupérer une gestion en direct de leur bien.</p>

LES FACTEURS D'INCERTITUDES QUI FRAGILISENT LE SECTEUR

L'inflation

Coûts de construction en hausse sur l'ensemble du territoire national.

L'instabilité fiscale

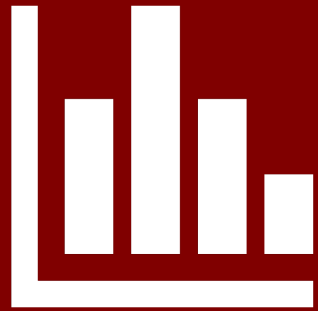
Le modèle économique est porté notamment par les particuliers qui ont pu bénéficier de système de défiscalisation des loueurs meublés non professionnels (LMNP) aujourd'hui remis en cause.

Des investisseurs moins nombreux

Attentisme qui fait suite de l'envolée des taux d'intérêt, notamment depuis 2022,

Des baux à revoir

Les loyers d'origine ont souvent été « calés » sur des promesses de rendement avec parfois même la mise en place de fonds de concours garantissant la pérennité des revenus sur la durée du bail. Comment fixer la valeur locative en renouvellement ?



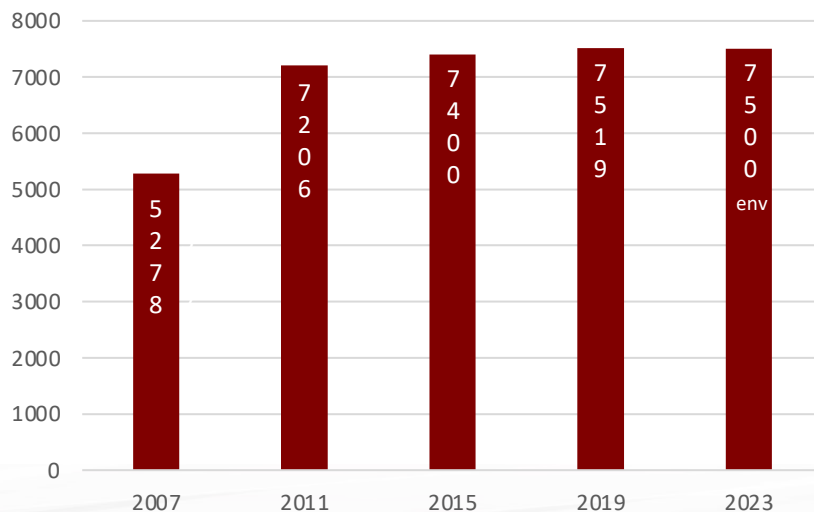
Les EHPAD, un actif à part?



En 2023, la France comptait environ 7 500 EHPAD (600 000 lits)

Mais cette offre n'est pas à la hauteur. Le taux de dépendance des plus de 65 ans devrait passer de 20 à 30% d'ici 2050. La demande future devrait augmenter de 108 000 places d'ici 2030 et encore 211 000 places d'ici 2050.

Evolution du nombre d'ehpad (DREES)



Principaux acteurs :

Classement	Groupe	NB d'établissements en France	Nb de lits en France	NB de lits moyen par établissement en France	% des lits en France
1	Korian (Clariane)	289	24 172	84	23,1%
2	DomusVi	261	21 128	81	20,2%
3	Orpéa (Emeis)	226	19 922	88	19,0%
4	Colisée	157	12 336	79	11,8%
5	Domidep	108	7 280	67	7,0%
6	Emera	48	4 257	89	4,1%
7	LNA Santé	45	4 655	103	4,4%
8	Médicharme	41	2 182	53	2,1%
9	SGMR	24	1 728	72	1,7%
10	Vivalto Vie	22	1 453	66	1,4%
11	Sedna	17	1 336	79	1,3%
12	Omeris	17	1 304	77	1,2%
13	Maisons de Famille	16	1 370	86	1,3%
14	Philogeries	14	910	65	0,9%
15	Steva	7	633	90	0,6%
TOTAL		1 292	104 666	79	



LES FACTEURS FAVORABLES AU MARCHÉ DES RÉSIDENCES SENIORS

<p>La démographie</p>	<p>Augmentation significative du nombre de personnes âgées, Augmentation de l'espérance de vie avec de facto un niveau de dépendance plus élevé en fin de vie</p>
<p>Une offre à faire progresser</p>	<p>Prévision d'un manque de plus de 100 000 lits d'ici 2030, et encore 200 000 lits complémentaires d'ici 2050. Les taux d'occupation actuels sont de l'ordre de 90-95%</p>

LES FACTEURS D'INCERTITUDES QUI FRAGILISENT LE SECTEUR

Une mauvaise
presse

L'ouvrage: « Les Fossoyeurs » de Victor Castanet

Décrochage
des Ebitdar

Même si les CA ont tendance à progresser, le niveau de charges a davantage progressé, notamment la masse salariale et l'énergie

Des
investisseurs
moins
nombreux

Attentisme qui fait suite de l'envolée des taux d'intérêt, notamment depuis 2022.
Risque de remise des clés de l'exploitant apte à transférer l'autorisation de l'ARS,

Des baux à
revoir

Les loyers d'origine ont souvent été « calés » sur des promesses de rendement avec parfois même la mise en place de fonds de concours garantissant la pérennité des revenus sur la durée du bail. Mais quid du loyer de renouvellement. Quid également des autres clauses de charges.

Une
reconversion
impossible?

Les ehpad sont à la limite d'une configuration hospitalière. Ce sont véritablement des locaux conçus pour cet usage
Les unités de « logement » sont en réalité des chambres de l'ordre de 20-25m², sans cuisine
Les espaces communs sont particulièrement importants

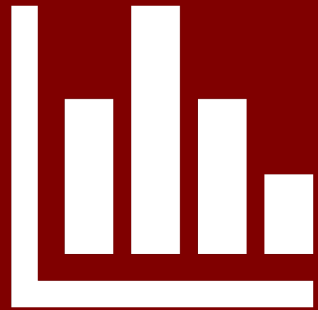
L'EHPAD, UN ACTIF À PART ?

Bien que l'Ehpad soit une résidence avec services il ne s'agit pas véritablement d'une résidence-services dès lors que les lots de copropriété ne constituent pas des logements autonomes.

Ils n'entrent dans cette catégorie que par exception (la présence d'une cuisine est-elle essentielle?)

Leur caractère monovalent ne semble pas discutable.

La méthode hôtelière est d'ailleurs retenue pour fixer la valeur locative (TJ de Fontainebleau, 14 mai 2020 (RG 16/01021))



Méthodes d'évaluation

 UNE CHARTE DE L'EXPERTISE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE TROP SILENCIEUSE

5^{ème} édition - mars 2017

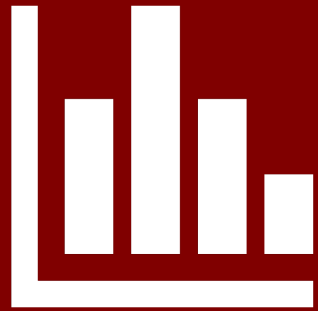
P55: « La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage, de consistance et d'état d'entretien.

Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffres d'affaires et des moyennes de taux d'effort admissibles par catégories d'activités au regard de ces deux paramètres. »

P148: au titre de la méthode par comparaison, la Charte prévoit pour les immeubles spécifiques « des méthodes fondées sur un nombre d'unité (nombre de place de parking, nombre de lits, nombre de chambres, etc). »

P148: au titre de la méthode fondée sur les ratios d'exploitation, « cette méthode est utilisée pour des biens spécifiques (hôtels, garages, cliniques, salles de spectacles, etc.). Elle fait référence à des ratios d'exploitation individualisés, connus des spécialistes, et fait simultanément appel à des comparaisons avec des transactions proches. »

	Résidentiel « traditionnel »	Meublé de courte durée	Coliving	Résidences étudiantes	Résidences Senior	Ehpad	Résidence para- hôtelière	Hôtellerie « traditionnelle »
Niveau de services								
Destination des locaux	Habitation	Habitation	Activité commerciale ou habitation	Habitation	Habitation	Habitation ou activité commerciale	Habitation ou activité commerciale	Activité commerciale
ERP	Non	Non	Parfois	Parfois	Parfois	Oui	Oui	Oui
Bail principal	Aucun Ou Bail d'habitation / bail mobilité	Aucun Ou Bail d'habitation / bail mobilité	Bail commercial	Bail commercial	Bail commercial	Bail commercial	Bail commercial	Bail commercial
Sous-bail	Sous location (si acceptation du propriétaire)	Location saisonnière	Bail d'habitation meublée, bail mobilité, location saisonnière	Bail d'habitation meublée / bail mobilité	Bail d'habitation meublée / bail mobilité	Aucun	Aucun	Aucun
Méthode d'évaluation du loyer du bail principal	Comparaison	Comparaison	Comparaison ?	Comparaison au marché d'habitation, recoupement en ratio sur Ebitdar,	Comparaison au marché d'habitation, recoupement en ratio sur Ebitdar,	Méthode hôtelière (taux sur recette, taux sur ebitdar) recoupement du loyer à la chambre,	Méthode hôtelière (taux sur recette, taux sur ebitdar) recoupement du loyer à la chambre,	Méthode hôtelière (taux sur recette, taux sur ebitdar) recoupement du loyer à la chambre,



En conclusion



CONCLUSION

- Une typologie d'actifs hybride,
- Récente (20 ans),
- Dont les contours sont assez mal définis,
- Malgré tout, en plein essor,
- Mais freiné ,
- Des baux à améliorer,
- Peu de jurisprudences,
- Et des méthodes d'évaluation à améliorer dans un marché local ET national.

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

Nos derniers articles sur 

article
Immobilier de santé
ROBINE & ASSOCIÉS

CLINIQUES MCO & SMR


Panorama du secteur privé : marché, acteurs, CA, loyers, évolution des ratios d'exploitation et perspectives

publication
ROBINE & ASSOCIÉS

Pratiques

VALEUR LOCATIVE DES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ À USAGE DE CLINIQUE

Recherche des usages effectifs de la branche d'activité considérée



article
ROBINE & ASSOCIÉS

EHPAD

Panorama du secteur privé : marché, acteurs, CA, loyers, évolution des ratios d'exploitation et perspectives

presse
ROBINE & ASSOCIÉS

La révision du loyer à la valeur locative en mode L. 145-39

Benjamin ROBINE - Argus de l'Enseigne