

# C o n f é d é r a t i o n d e s **Experts Fonciers**

magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière



Dossier

## Les biens à destination touristique et de loisir

### Cas pratique

Mission atypique  
de l'Expert Foncier

pages 4-5

### Actus

Côté métiers - Juridique - Immobilier  
Urbanisme - Congrès 2026

pages 23-25

### Profession

La certification TEGoVA

page 26

# [ L'EXPERT FONCIER ]

vosre partenaire de l'évaluation

## *expertise foncière & immobilière*

Evaluation du patrimoine

Expropriation

Baux commerciaux

Copropriété



[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)

  
confédération des  
**Experts Fonciers**

**4/5 Cas pratique**

Mission atypique de l'Expert Foncier

**6/22 Dossier****Les biens à destination touristique et de loisir**

6/9 La gestion touristique des monuments historiques : concilier patrimoine, économie et société

10/11 Les gîtes ruraux : des activités entre agriculture et tourisme

12/15 Le camping, plus qu'un lieu de vacances, un vrai business

16/19 L'expertise en valeur vénale d'une piste de karting : contexte et points de vigilance

20/22 Résidences de tourisme : comprendre les loyers et les indemnisations

**23 Côté métiers**

L'expertise foncière outre-atlantique

**24/25 Actus**

Juridique, Immobilier, Urbanisme, Congrès 2026

**26 Profession**

Certification TEGoVA et statut REV

Le Mag Experts Fonciers est édité par la Confédération des Experts Fonciers

6 rue Chardin • 75016 PARIS • Tél. 01 45 27 02 00

cef@experts-fonciers.com • www.experts-fonciers.com

**Directeur de la publication** : Carole LOPES**Comité de rédaction** : commission Communication CEF**Rédaction/rewrit, Mise en page** : agrimedia**Crédit photos** : Adobe Stock, Simon AUDOIRE, Adrien BOURGAIN, Philippe CAMBLIN

Imprimeur : La Rochelle (17) - Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 • ISSN : 2271-3956

N° 26 - mars 2026



Chères lectrices, Chers lecteurs,

Un Expert Foncier évalue un camping, un château, un karting, un gîte ou une résidence de tourisme. Cela signifie qu'il peut aussi évaluer un parc animalier, un bowling, un golf ou, plus largement, tout autre bien à destination touristique.

Faisons-le savoir.

L'Expert Foncier n'est pas seulement un professionnel du monde agricole.

Un bien à destination touristique demande avant tout une connaissance du marché local, régional, voire national, tout comme un parc d'attractions ou un circuit automobile requiert une connaissance au-delà du territoire de proximité.

Laissons nos mètres carrés de côté pour d'autres unités de valeur telles la chambre, le siège, la nuitée, l'emplacement, la place... et découvrez, dans ce Mag Experts Fonciers, un dossier qui met en lumière de nouvelles facettes du métier d'Expert Foncier.

Dans cette optique, pourrions-nous évaluer un palais des congrès ?

Celui de Tours par exemple, où nous prendrons place, le 12 juin prochain, pour vivre ensemble un temps fort de convivialité. Ce sera l'occasion également d'informer ou de rappeler à nos donneurs d'ordre, présents ce jour-là, invités extérieurs ou participants, que la profession d'Expert Foncier balaie divers champs de compétences propres à chacun, de l'agricole à l'immobilier.

Ouvrons-nous sur l'extérieur.

En conclusion, Chères lectrices, Chers lecteurs, je vous invite à nous retrouver très prochainement à Tours, le 11 juin pour notre Assemblée Générale et le 12 juin pour notre Congrès.

**Carole LOPES**

Présidente de la Confédération des Experts Fonciers

## Mission atypique de l'Expert Foncier

# Expertise de 350 tonnes de pommes de terre non commercialisables sur le marché du frais

Philippe CAMBLIN  
Expert Foncier (68)

## Contexte

Un producteur a récolté et livré des pommes de terre en palox, en septembre 2025, à une entreprise de stockage, tri, mise en sacs et commercialisation sur le marché du frais de la pomme de terre. En octobre, ces pommes de terre, sorties de la chambre froide, présentaient un taux élevé de tubercules non commercialisables, de 16 à 22 %, supérieur aux normes de tolérance de l'arrêté de commercialisation des pommes de terre de conservation qui fixe le taux à 6%. Le revendeur contacte alors son assurance qui demande une expertise de la situation.

Ancien responsable de la délégation Nord de l'Institut Technique de la Pomme de terre (aujourd'hui ARVALIS), et passionné par ce légume, je suis intervenu comme sapiteur.

## Déroulé de l'expertise

Nous avons retracé le parcours de ces pommes de terre, de variété « Marabel », depuis la plantation jusqu'à la sortie du stockage, et avons décidé de le reproduire.

Pour chaque étape, nous avons vérifié la concordance entre la pratique de l'agriculteur et les recommandations techniques liées à cette variété (type de sol, fertilisation, irrigation, défanage).

L'agriculteur nous a informé que les

lots défectueux ont été récoltés en septembre. Après quoi, il a découvert un dysfonctionnement au niveau de l'arracheuse, dont le tapis de transport avait été changé.

Nous avons procédé à des prélèvements au champ de pommes de terre dans l'une des parcelles concernées avant arrachage et sortie d'arracheuse. Elles ont été mises en stockage pour 3 semaines. Leurs observations ont présenté des tubercules indemnes de blessures pour les pommes de terre arrachées manuellement, et avec 70 % d'endommagements pour celles arrachées mécaniquement.

Nous nous sommes rendus sur le lieu de stockage situé à 40 km.

L'ensemble des parties a validé la décision d'extraire des palox situés au centre d'une

pile de 5 caisses de la chambre froide, pour chacune des deux parcelles concernées.

Les tubercules présentaient trois types d'endommagements : des éraflures, des coupures, des coups profonds, avec différents niveaux de gravité (profondeur de la blessure). Les pommes de terre étaient régulières et saines.

Elles apparaissaient avoir bien cicatrisé, sans tubercules attaqués par des bactéries. Il semble que les conditions de conservation n'ont pas créé ou accentué la présence de ces endommagements.

Pour décrire la gravité de ces derniers, et notamment la profondeur des défauts, il convient de prendre un éplucheur économique et de compter le nombre de coups d'éplucheur nécessaires pour ne plus observer l'impact dans la chair du tubercule.





Les observations effectuées sur le haut du palox ont montré une présence de ces tubercules endommagés répartis sur l'ensemble de la surface. Il apparaît donc que ces endommagements n'ont pu être causés durant le transport en palox sur un plateau agricole.

Des palox de pommes de terre ont été versés sur une table de visite, en séparant la partie du haut et celle du fond. Un échantillon d'environ 100 tubercules a été prélevé et pour chacune a été noté le type d'endommagements.

Il n'est pas apparu de différences significatives entre le haut et le bas du palox et entre les deux parcelles récoltées.

Pour reproduire la situation, tout en considérant qu'un tapis de transport a été changé, nous avons décidé, lors de la deuxième rencontre, de prendre des échantillons dans les palox provenant des derniers arrachages du mois de no-

vembre, transportés sur plateau et stockés en chambre froide chez le revendeur. L'objectif était de déterminer avec précision quelle était la phase d'intervention ayant créé les dommages aux pommes de terre. Les résultats présentaient un pourcentage de 22 % de tubercules endommagés et non commercialisables.

Il a été décidé d'une troisième rencontre pour vérifier l'état de l'arracheuse. Des tapis de transports sont apparus endommagés (zones de protection arrachées) par des corps étrangers, des pierres saillantes par exemple et, le porte soc d'arrachage n'était pas aligné avec la première chaîne de transport.

La dernière étape a consisté à simuler le mouvement, les chocs des pommes de terre à l'aide d'une pomme de terre électronique dans l'arracheuse. Les relevés issus de ce tubercule électronique n'ont pas fait apparaître de chocs critiques.

## Conclusion

Quatre experts d'assurance étaient présents pour ce dossier. Nous en avons conclu que ces endommagements importants observés sur les pommes de terre sont d'origine accidentelle avec la présence de corps étrangers, par exemple des pierres qui ont détérioré les protections des tapis de transport et d'un tapis d'arrachage non aligné avec le porte soc d'arrachage.

La valorisation de ce dossier repose sur différents axes : perte de récolte et de vente d'un lot de pommes de terre non commercialisables, main d'œuvre de personnel supplémentaire pour séparer les tubercules endommagés, surcroît de temps de travail pour le triage.

Cette mission m'a permis de confirmer que la pomme de terre est un produit agricole et alimentaire fragile.

L'intervention d'un Expert Foncier, sur ce type de dossier, apporte de la compétence technique, sur une production exigeante. Elle apporte également une approche plus globale pour accompagner les parties dans une amélioration pour l'avenir.

Tous les participants ont manifesté une volonté de travailler ensemble à la compréhension du problème rencontré, afin de permettre à l'agriculteur de partir serein pour sa prochaine campagne d'arrachage de printemps de pommes de terre primeurs.





## La gestion touristique des monuments historiques : concilier patrimoine, économie et société

Caroline de SALINS-KEMLIN  
Expert Foncier (75)

La France est mondialement reconnue pour la richesse de son patrimoine architectural et historique. Avec près de 45 000 monuments historiques protégés, dont environ 14 000 accessibles au public, elle possède le premier parc patrimonial d'Europe. Mais derrière cette vitrine prestigieuse se cache une réalité complexe : l'entretien, la restauration et l'ouverture au public de ces monuments représentent des charges considérables, notamment pour les propriétaires privés qui détiennent encore près de la moitié de ces édifices. Ces biens sont parfois liés à un domaine agricole, dont la gestion est assurée par des Experts Fonciers.

Dans ce contexte, comment rendre un monument historique économiquement viable tout en respectant les contraintes juridiques, environnementales et sociales ? La réponse repose en grande partie sur le rôle du gestionnaire, figure pivot de la gestion patrimoniale contemporaine.

## I / Le cadre juridique : entre protection et obligations

### 1 / Inscription et classement

Un monument peut être inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.

> L'inscription impose la conservation de certains éléments remarquables. C'est le premier degré de protection pour les édifices présentant un intérêt patrimonial suffisant. L'inscription est décidée par arrêté du préfet de région. Toute modification est soumise à autorisation préalable de l'administration (DRAC – Direction Régionales des Affaires Culturelles).

> Le classement, beaucoup plus contraignant, place l'ensemble du monument sous contrôle de la DRAC. C'est le plus haut degré de protection. Il est décidé par arrêté du ministre de la Culture (ou décret en Conseil d'État si le propriétaire s'y oppose). Rien ne peut être modifié, détruit ou déplacé sans autorisation. Les objets mobiliers attachés au monument peuvent aussi être classés.

Dans les deux cas, les propriétaires doivent obtenir des autorisations pour tout projet de restauration, ce qui peut allonger les délais et compliquer les financements.

### 2 / ERP : des monuments ouverts au public

Dès qu'un site ouvre ses portes, il entre dans la catégorie des Établissements Recevant du Public (ERP). C'est une notion juridique du Code de la construction et de l'habitation. Ce qui entraîne des implications pour :

- > la sécurité incendie,
- > les contrôles périodiques et obligations d'entretien,
- > les dispositifs d'accessibilité aux personnes en situation de handicap.

Ces obligations sont souvent difficiles à concilier avec l'architecture ancienne. La loi prévoit des dérogations en cas d'impossibilité technique ou incompatibilité avec la protection du mo-

nument historique. Pour cela, il faut définir des mesures compensatoires comme la mise en place d'une aide humaine à la place d'un ascenseur.

Pour les Établissements Recevant du Public, les obligations administratives et d'affichage sont alourdies.

### 3 / Protection environnementale

Un site peut être protégé au titre de l'environnement et du paysage. L'administration est assurée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Amé-

nagement et du Logement (DREAL). Le classement entraîne une protection forte : aucune modification, construction, ni aucun aménagement ou défrichage ne peut être réalisé sans autorisation spéciale du ministre chargé de l'Environnement. L'objectif est de préserver des paysages exceptionnels, naturels ou bâtis (vallées, forêts, côtes, parcs, jardins) et de mettre en valeur un patrimoine paysager ou naturel d'intérêt national. Le propriétaire ne bénéficie d'aucun avantage financier avec ce classement.

## Exemples



**Le Château de Sully en Bourgogne** est un château situé sur le territoire de la commune de Sully, département de Saône-et-Loire, entre les villes d'Autun et de Beaune. Ouvert au public, il est depuis le milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle la propriété et la résidence de la famille MAC MAHON, Ducs de Magenta.



**Le Château de Bizy** est une demeure située à Vernon, en région Normandie, en France. Il est classé au titre des monuments historiques et ouvert au public depuis 1969.

## II / Les réseaux d'acteurs : un écosystème complexe

### 1 / La DRAC : contrôle et accompagnement

La Direction Régionale des Affaires Culturelles est un service déconcentré du ministère de la Culture, présent dans chaque région de France. Son rôle principal est de mettre en œuvre les politiques culturelles de l'État au niveau régional. Elle permet également aux propriétaires de pouvoir bénéficier de subventions pour effectuer des travaux de rénovation ou d'entretien. Pour cela, il convient de monter une étude : description détaillée des travaux, plans et documents techniques, motivation des travaux. Si certains propriétaires perçoivent cet encadrement comme une contrainte, il reste un garant indispensable de la qualité des restaurations.

### 2 / Les relais touristiques

Les Offices de Tourisme jouent un rôle central dans le développement touristique local. Ils sont des hubs stratégiques. Ils accueillent et renseignent les visiteurs, valorisent le territoire, accompagnent les acteurs locaux et participent à la planification et au développement touristique durable.

### 3 / Les collectivités territoriales et les associations

Pour qu'un monument historique reste vivant et attractif, il faut plus que sa simple préservation. Il faut l'animer et le mettre en valeur. Les collectivités territoriales et les associations jouent un rôle central dans ce processus. Les régions et départements cofinancent parfois des travaux ou des événements. Les associations locales, quant à elles, mobilisent des bénévoles et organisent des animations, créant un tissu social indispensable.

### 4 / Les gestionnaires de biens

Des professionnels, dont des Experts Fonciers, ont développés leurs compétences pluridisciplinaires dans la gestion de ce type de biens. En véritables chefs d'orchestre, ils font le lien avec les différents acteurs, veillent au respect des obligations et réglementations, tout en cherchant l'équilibre économique et la conservation du patrimoine.

## III / Les modèles économiques : rentabilité et diversification

### 1 / Billetterie et visites

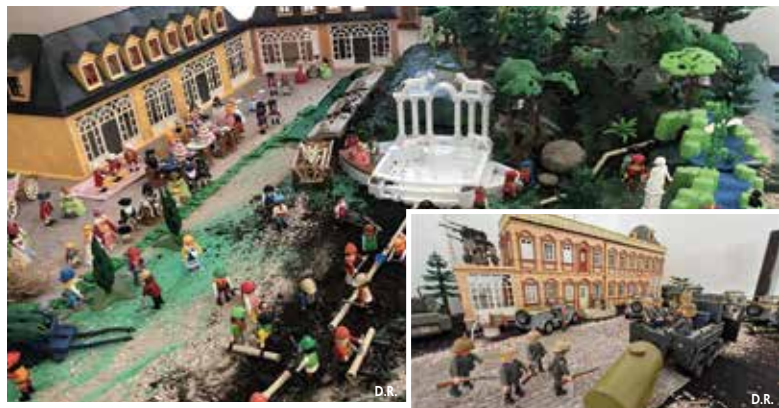
La vente de billets pour les visites libres ou guidées est en général la première source de revenus, mais rarement suffisante. Les prix doivent rester accessibles, ce qui limite la marge de manœuvre.

Les animations (thématiques, nocturnes, privées) permettent d'augmenter le panier moyen. Actuellement, les visiteurs recherchent de plus en plus d'expériences immersives.

### 2 / L'événementiel et la location

Le poids de l'événementiel et de la location du site dans le développement économique d'un château peut être très stratégique, surtout lorsque la billetterie seule ne suffit pas à couvrir les coûts de fonctionnement et d'entretien (100 000 €/an pour un château de taille moyenne). Les événements servent à accroître la notoriété, fidéliser les visiteurs et générer des retombées médiatiques. Selon le type de château, ces activités peuvent représenter 30 à 50 % du chiffre d'affaires global.

## Exemple



### Château de Bizy (27) mise en place d'une exposition Playmobil durant l'été

Cette exposition a permis une hausse significative du nombre de visiteurs grâce à plusieurs leviers :

- > La curiosité : ce type d'exposition, dans un lieu historique, surprend le public.
- > La juxtaposition du patrimoine ancien et des figurines modernes crée un effet de contraste qui intrigue. Cela contribue au divertissement avec une diversification de l'offre culturelle.
- > La communication est facile : la thématique est visuelle et facilement compréhensible ce qui favorise la promotion sur les réseaux sociaux et dans la presse.
- > Le ciblage du public est large et diversifié (familles, collectionneurs, touristes...).

### 3 / Produits dérivés et restauration

Pour assurer leur pérennité, de nombreux châteaux complètent la billetterie par la boutique (produits dérivés liés au site, éditions, artisanat local), café, salon de thé, restaurant éphémère. Cela permet au visiteur de prolonger l'expérience de sa visite.

## IV / Retombées sociales et environnementales

### 1 / Emploi et dynamisation locale

L'ouverture au public d'un monument historique engendre des retombées économiques directes et indirectes sur l'emploi à plusieurs niveaux : accueil et billetterie (hôtes/hôtesse, caissiers), guides (visites guidées et animations), agents d'entretien et de sécurité (ménage, surveillance), jardinage, administration et gestion. Il y a aussi des emplois liés à l'entretien et à la restauration du bâti. Ces métiers sont souvent non délocalisables et soutiennent des savoir-faire traditionnels. Les visiteurs consomment aussi hors du site : hôtellerie et restauration, commerces locaux, transports.

### 2 / Transmission culturelle et éducation

Les monuments historiques accueillent chaque année des centaines de milliers d'élèves. Ils jouent un rôle central dans la transmission culturelle et éducative. C'est un support vivant de l'histoire et un outil pédagogique pour tous les âges. Les parents redécouvrent l'histoire en même temps que leurs enfants. Le château n'étant pas un vestige, il peut accueillir expositions, spectacles vivants, festivals. Cette programmation favorise le croisement entre patrimoine et création contemporaine, rendant la culture accessible et dynamique. Le château est également un vecteur de citoyenneté et d'identité ; en effet il transmet des valeurs : mémoire, héritage, continuité entre passé et présent.

### 3 / Transition écologique

La restauration avec des matériaux durables, l'utilisation d'énergies renouvelables, ou encore la gestion écologique des jardins deviennent des critères incontournables.

Prolonger la durée de vie d'un bâtiment évite la consommation de nouvelles ressources. Beaucoup de monuments s'accompagnent de jardins, forêts, cours d'eau et zones naturelles. Cela permet une sensibilisation du visiteur à l'importance de la biodiversité. Le site devient un espace refuge pour la faune et la flore.

Les Offices de Tourisme créent des séjours écoresponsables associant patrimoine et nature.

## V / Le gestionnaire : chef d'orchestre du patrimoine

### 1 / Une mission plurielle

Le gestionnaire d'un monument historique est la personne clé qui a pour mission l'administration, la préservation et la valorisation du monument protégé. Ses missions principales sont la conservation et l'entretien du site, la gestion administrative et financière, la médiation culturelle et l'accueil du public, en préservant le lieu de vie de la famille.

### 2 / Interface entre acteurs

Il relie le propriétaire, les institutions (DRAC, collectivités), les visiteurs et les partenaires privés. Sans lui, l'équilibre global du projet patrimonial serait compromis. Il s'assure que les décisions respectent à la fois la préservation du patrimoine, le développement touristique et le vivre ensemble local. Il crée une dynamique collective où chacun trouve un intérêt (culturel, économique, social) tout en laissant l'espace nécessaire à la « maison de famille ».

### 3 / Garant de la transmission

Au-delà de la gestion quotidienne, sa mission est de préserver la pérennité

## Témoignage

### Gestionnaire d'un château privé

« Nous avons fait le choix de la diversification : visites classiques, visites théâtralisées, mariages, concerts et séminaires. Mais tout cela suppose une gestion fine. Le rôle du gestionnaire est de faire en sorte que le monument vive, tout en respectant les normes et en assurant son avenir pour la famille propriétaire. La mission passe par l'élaboration d'une visite animée avec des costumes, la décoration en vue d'événements, la gestion des visiteurs... »

du monument, pour que celui-ci reste dans la famille propriétaire ou dans le domaine public, tout en restant vivant et utile à la société. Un château véhicule un ensemble de valeurs culturelles (mémoire collective, identité culturelle), sociales (cohésion sociale, appartenance et fierté collective, transmission intergénérationnelle) et éducatives essentielles pour la société. Une transmission réussie permet à la famille d'ancrer ses racines.

## VI / Conclusion : vers une gestion patrimoniale durable

La gestion des monuments historiques, qu'ils soient publics ou privés, est l'un des exercices les plus complexes du secteur culturel. Elle exige non seulement une expertise juridique, économique, sociale et environnementale, mais aussi du cœur car sans âme, sans chaleur, le lieu le plus magnifique reste froid.

Dans ce contexte, le gestionnaire, qui peut être le propriétaire, l'Expert Foncier ou toute personne ayant la compétence, s'impose comme un acteur clé : garant de la conformité, animateur culturel, gestionnaire financier et visionnaire stratégique. C'est grâce à lui que les châteaux et autres monuments, loin d'être de simples témoins du passé, peuvent devenir des lieux vivants et rentables en vue d'une transmission aux générations futures.



## Les gîtes ruraux : une activité entre agriculture et tourisme

**Didier PERRARD**  
Expert Foncier postulant [10]

De plus en plus populaires, les gîtes ruraux représentent une source complémentaire de revenu importante pour les agriculteurs. Il faut veiller toutefois au statut et à la qualification de son gîte. Suivant les cas, les conséquences fiscales et juridiques peuvent être très différentes.

### **I / Un phénomène en pleine expansion**

Les gîtes ruraux connaissent un succès grandissant en France. Ces hébergements, souvent situés près des fermes, répondent à une demande croissante des vacanciers qui recherchent l'authenticité et le contact avec la nature. Pour les agriculteurs, c'est l'occasion de diversifier leurs revenus en valorisant leur patrimoine bâti. D'apparence simple au premier regard, cette activité cache en réalité une

réelle complexité juridique. Selon la façon dont le gîte est exploité, il peut être considéré comme une activité agricole ou comme une activité commerciale classique. Cette distinction, qui peut sembler théorique, a des conséquences très concrètes sur les impôts dus, les aides auxquelles on peut prétendre, et même la possibilité de construire ou d'agrandir.

Un même gîte rural peut être soumis à des règles complètement différentes selon qu'il soit considéré comme « agricole » ou « commercial » ; avec des

conséquences juridiques et fiscales très significatives.

### **II / Gîte agricole ou gîte commercial : comment faire la différence ?**

#### **1 / Les critères**

Pour qu'un gîte soit considéré comme une activité agricole, il doit respecter plusieurs conditions strictes. D'abord, il doit être dans le prolongement direct de l'exploitation agricole. Concrètement, cela signifie qu'il doit utiliser

principalement les productions de la ferme (légumes, œufs, lait, viande...). Si le gîte se contente d'être situé près d'une ferme sans utiliser ses produits, ou s'il fonctionne de manière totalement indépendante, alors il sera considéré comme une activité commerciale classique.

## 2 / Des conséquences importantes au quotidien

### a) Au niveau fiscal

Les différences fiscales sont importantes. Un gîte agricole bénéficie d'un régime d'imposition plus favorable, similaire à celui des autres activités de la ferme. Un gîte commercial, lui, sera soumis à l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, généralement plus lourd.

De plus, en cas de revente, les plus-values sur un bien agricole bénéficient d'avantages fiscaux : l'exonération totale d'impôt peut être obtenue après 15 ans de détention, contre 22 ans pour un bien commercial.

### b) Pour les aides publiques

Les agriculteurs qui exploitent un gîte de manière agricole peuvent continuer à bénéficier de certaines aides européennes (PAC) et nationales. Ceux dont l'activité est considérée comme commerciale risquent de les perdre. Cependant, il existe des aides spécifiques pour développer l'agritourisme, accessibles via le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER). Ces aides peuvent financer les aménagements nécessaires, mais elles sont conditionnées au maintien d'une activité agricole principale.

### c) Pour la construction et l'aménagement

En zone agricole, les règles de construction sont très strictes. Un gîte considéré comme agricole peut plus facilement obtenir les autorisations nécessaires pour construire ou aménager

des bâtiments. Un gîte commercial aura beaucoup plus de difficultés à obtenir ces mêmes autorisations.

Attention ! Transformer une ancienne étable en gîte peut constituer un « changement de destination » du bâtiment, ce qui nécessite des autorisations spéciales de la mairie.

## III / Les pièges à éviter

### 1 / La problématique des seuils

Même si un gîte est considéré comme agricole, il ne faut pas que cette activité devienne trop importante par rapport à l'activité agricole principale. Ainsi, si certains seuils sont dépassés, l'exploitation pourrait perdre son statut agricole, avec toutes les conséquences que cela implique en termes d'impôts et d'aides.

### 2 / La question des baux ruraux

Le fermier titulaire d'un bail rural doit être prudent. Le fait d'ouvrir un gîte peut parfois constituer un changement d'usage des bâtiments loués. Dans le pire des cas, cela pourrait entraîner la résiliation du bail.

## IV / Les nouvelles règles à connaître

La législation évolue régulièrement pour s'adapter à ces nouvelles réalités rurales. Une loi récente (loi LOSARGA de mars 2025) a clarifié certaines règles concernant les sociétés agricoles qui développent des activités complémentaires comme l'hébergement touristique.

Par ailleurs, la loi ALUR de 2014 a assoupli les règles de transformation des anciens bâtiments agricoles, facilitant leur conversion en gîtes sous certaines conditions.

## V / Bien se faire accompagner

Face à cette complexité, il est fortement recommandé de se faire accompagner par des professionnels avant de se lancer

dans une telle activité. Un Expert Foncier, au fait de l'urbanisme rural, accompagné d'un expert-comptable spécialisé dans l'agriculture, un notaire ou un avocat en droit rural, peuvent aider à faire les bons choix.

Concernant la transmission, et selon que le gîte est considéré comme agricole ou commercial, les droits de succession ne seront pas les mêmes pour les héritiers. L'évaluation réalisée dans ce cadre par un Expert Foncier prendra en compte non seulement les biens eux-mêmes, mais également l'activité économique avec ses particularités.

### Exemple

Un gîte de 120 m<sup>2</sup> habitables situé en zone rurale attractive (Dordogne), exploité depuis 8 ans avec classement 3 épis, génère 32 000 € de chiffre d'affaires et 18 500 € de résultat courant.

> L'évaluation des biens, **par comparaison**, aboutit à une valeur de :  
45 000 € pour le foncier,  
153 000 € pour les bâtiments.

> L'évaluation du fonds, **par capitalisation**, aboutit à une valeur de 80 750 €.

Ce bien répond aux caractéristiques du gîte agricole. Il pourra bénéficier des avantages du régime fiscal agricole.

*(Conseil d'expert)*

## VI / Conclusion : un secteur d'avenir, à encadrer

Les gîtes ruraux représentent une véritable opportunité pour diversifier les revenus agricoles et maintenir la vie dans les campagnes. Mais leur développement doit se faire dans un cadre juridique clair et sécurisé.

La clé du succès réside dans une bonne préparation en amont et un accompagnement professionnel adapté. Bien menée, cette activité peut devenir un complément de revenus durable qui bénéficie à la fois à l'agriculteur, aux touristes et au territoire rural.



## Le camping, plus qu'un lieu de vacances, un vrai business

Patricia GUERINEAU  
Expert Foncier postulant (85)

Dormir sous la tente ou dans un mobil-home pour plus de confort, c'est le début des vacances. Que ce soit à la montagne pour des vacances nature, ou à la mer pour les activités nautiques, le camping rime avec vacances et surtout détente. Mais que se cache-t'il derrière ce commerce ? Comment valoriser l'hôtellerie de plein air dans le cadre d'une transmission ou d'une vente ? La valorisation des campings est une mission complexe qui demande à faire appel à un professionnel comme l'Expert Foncier.

### I / Critères de distinction des campings

Tout d'abord, il est important de connaître les différents types d'hôtellerie de plein air, la typologie des campings, ainsi que leur classement, afin de guider l'Expert Foncier dans la valorisation.

### 1 / Leur typologie

Il convient de distinguer trois types de campings :

- > Les terrains de camping de tourisme : plus de la moitié des emplacements sont loués sur des périodes allant d'une nuit à un mois.
- > Les terrains de camping loisirs :

plus de la moitié des emplacements sont loués pour des durées supérieures à un mois.

- > Les parcs résidentiels de loisirs : location des emplacements à l'année.

### 2 / Les classements

Le classement influence également la valorisation. Un organisme indépendant

veille à l'attribution des étoiles et à la continuité des prestations. Le tableau ci-dessous indique les différents types de catégories.

Pour affiner le classement, plus de 200 critères sont utilisés par les services de l'état sur le lien : <https://www.classement.atout-france.fr/>

Les prestations proposées par le camping déterminent le nombre d'étoiles et influencent les prix des locations. La clientèle est sensible à ce classement.

Souvent, deux sociétés se côtoient pour exploiter ce type de bien : la société civile qui détient le foncier (souvent une SCI) et la société commerciale qui exploite le bien.

**Extrait des classifications de camping selon l'association « Camping de France »**

	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★	camping à la ferme	aire naturelle
surface d'emplacement	mini 70 m <sup>2</sup>		plus de 80 m <sup>2</sup>			×	×
occupation	<30 %					×	×
nombre d'emplacements maximum	100/ha	100/ha	90/ha	80/ha	70/ha	6	25
électricité sur emplacement	×	×	✓	✓	✓	×	×
accès sécurisé	×	×	×	×	✓	×	×
parking à l'entrée	×	×	✓	✓	✓	×	×
accueil 24h/24h	×	×	✓	✓	✓	×	×
accueil 2 langues dont l'anglais	×	×	✓	✓	✓	×	×
accueil 3 langues	×	×	×	×	✓	×	×
sanitaire cabine	×	✓	✓	✓	✓	×	×
sanitaire chauffé	×	×	×	×	✓	×	×
aire de jeux pour enfant	×	×	✓	✓	✓	×	×
restaurant	×	×	✓	✓	✓	×	×
bar	×	×	✓	✓	✓	×	×
salle de remise en forme	×	×	×	✓	✓	×	×
animateur de remise en forme	×	×	×	×	✓	×	×
espace de baignade	×	×	×	×	✓	×	×
transat	×	×	×	×	✓	×	×
espace bien être	×	×	×	×	✓	×	×
site internet	×	×	×	✓	✓	×	×
support d'informations en 2 langues	×	×	×	✓	✓	×	×
wifi sur emplacement	×	✓	✓	✓	✓	×	×

## II / Le foncier : le sol du camping

### 1 / Les critères de valorisation

La surface, la situation géographique, les risques environnementaux et le classement d'urbanisme sont déterminants :

> La taille d'un camping ne se définit pas par sa surface, mais par son nombre d'emplacements.

> L'environnement naturel du site influence les constructions et les équipements. En effet, les risques environnementaux inhérents à la situation sont à prendre en compte. Certains campings nécessitent ainsi des aménagements spécifiques afin de répondre aux critères « d'établissement recevant du public ».

> L'urbanisme régleme l'usage des parcelles, ce qui peut parfois limiter les agrandissements, voire interdire l'exploitation dans certaines zones trop sensibles.

> Enfin, chaque secteur géographique dispose d'atouts et de contraintes qui impactent la valorisation. Ainsi, un

camping avec un accès direct à la mer ne se valorise pas de la même façon qu'un camping situé à un kilomètre de cette dernière.

### 2 / Détermination de la valorisation

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées par l'Expert Foncier pour valoriser la partie foncière.

La recherche de références pour l'utilisation de la méthode par comparaison est parfois difficile compte tenu du faible nombre de transactions. En effet 2 à 3 % seulement des campings changent de propriétaire chaque année. Le réseau des Experts Fonciers permet de garantir la fiabilité des données, contrairement à la consultation des annonces où la différenciation entre foncier et activité n'est pas précisée.

Une méthode par le rendement peut être également pratiquée en fonction des prestations proposées et des informations collectées. L'Expert Foncier saura compléter ses données en interrogeant des groupements professionnels du secteur.

Il est important de noter que tout ce qui est rattaché au sol appartient au sol, par conséquent tous les équipements tels que les piscines, sanitaires, accueil... appartiennent à la propriété du sol.

Ainsi, bien souvent, les équipements sont financés par la société commerciale, mais ils doivent être réintégrés au foncier. Pour calculer la valeur d'une piscine avec ses aménagements, il faudra tenir compte des immobilisations actualisées sur lesquelles l'Expert Foncier appliquera un coefficient de vétusté. Mais attention, ces équipements spécifiques aux campings peuvent aussi être considérés comme une moins-value. En effet, en cas de cessation d'activité, la remise en état du terrain peut devenir onéreuse en fonction des équipements présents.

### III / L'activité commerciale

L'activité commerciale est l'essence même de l'activité du camping. Elle comprend la communication, l'accueil des clients, les animations... Souvent, un camping est à l'image de ses gérants,



qui l'oriente vers la cible de clientèle souhaitée. Deux éléments sont à valoriser : le fonds de commerce et les parts sociales.

### 1 / Le fonds de commerce

Il est composé d'un ensemble d'éléments concourant à constituer une unité économique dont l'objet est de nature commerciale, comprenant des éléments corporels tels que le matériel, les marchandises et les équipements, et des éléments incorporels tels que la clientèle, l'achalandage, le droit au bail et le nom commercial. Le fonds de commerce est un « meuble incorporel » au sens juridique du terme.

Plusieurs méthodes de calculs peuvent être utilisées pour le valoriser. L'Expert Foncier les met en œuvre régulièrement dans ses diverses missions. Il partira notamment du **chiffre d'affaires** ou du **résultat net** du camping qu'il doit évaluer.

#### a) A partir du chiffre d'affaires

La valeur se calcule en multipliant par un coefficient le chiffre d'affaires. Plus il est important, plus le coefficient sera bas. Ainsi, selon le cabinet BDO (Audit et conseil en comptabilité), pour un camping réalisant plus d'un million de chiffre d'affaires, la valorisation se

calcule selon un coefficient compris entre 1,5 et 2. Tandis que pour des terrains générant un faible revenu (moins de 200 000 € de chiffre d'affaires), le coefficient peut aller jusqu'à 5 ou 6, sans omettre de considérer les activités annexes telles que la restauration, l'épicerie...

#### b) A partir du résultat net

Dans cette méthode, on apprécie le rendement attendu de l'affaire, à partir du bénéfice annuel moyen, basé sur les résultats connus au cours des trois derniers exercices.

On peut affiner le calcul en pondérant les exercices de chaque année, de la plus ancienne à la plus récente. La plupart des tribunaux retiennent un coefficient de capitalisation égal à 3, c'est-à-dire que les éléments incorporels du fonds sont évalués à trois fois le bénéfice moyen, mais ce coefficient peut aller jusqu'à 10 fois, selon que l'on comprend ou pas le bénéfice réalisé par l'exploitant sous forme de versement de salaires.

On peut donc retenir le coefficient 3, dans le cas où il n'y a pas de salaire normal pris par l'exploitant, le coefficient allant jusqu'à 10, quand un salaire normal de l'exploitant a déjà été déduit.

### 2 / La valeur de la part sociale

Afin d'actualiser la valeur de la part sociale du camping, un bon professionnel devra réintégrer certains éléments :

- > la nouvelle valeur du fonds de commerce,
- > les actifs dont la valeur a été actualisée.

L'Expert Foncier est vigilant sur le montant des actifs et leur actualisation. En effet, par exemple lorsque des mobil-homes sont acquis en crédit-bail, ou qu'ils sont amortis comptablement, ils ne sont pas pour autant sans valeur.

### IV / Conclusion

La valorisation de campings peut intervenir dans diverses conditions : financement, vente, achat, expropriation, éviction... La rareté des références, les facteurs environnementaux et économiques jouent un rôle prépondérant dans l'évaluation des biens de l'hôtellerie de plein air. Il est donc particulièrement conseillé de se faire accompagner par un professionnel qui saura prendre en compte tous ces enjeux, tel un Expert Foncier.





## L'expertise en valeur vénale d'une piste de karting : contexte et points de vigilance

**Adrien BOURGAIN**  
Expert Foncier postulant (85)

Cet article vise à appréhender le contexte et les points de vigilance dans le cadre de l'expertise d'une piste de karting. Il donnera un rapide aperçu de l'activité du karting en France, des enjeux fonciers d'une telle activité et des différentes dimensions à prendre en compte lors de l'analyse de ce type de bien.

### I / Données économiques de la filière

#### 1 / Distinction sport auto FFSA

Le karting est une pratique sportive qui se développe en France dans la décennie 1960. Aujourd'hui, il est un passage obligé et un vivier de recrutement pour les équipes professionnelles de sport automobile. Il est rattaché à la Fédération Française de Sport Automobile.

La pratique sportive d'entraînement et de compétition nécessite d'être licencié et d'utiliser des véhicules homologués sur circuits homologués. Les catégories de courses sont déterminées par celles des karts. En parallèle, le karting connaît une importante pratique de loisirs, non licencié et non homologué au titre de la FFSA. En loisirs ou en sportif, cette activité ne se pratique que sur circuit fermé pour lequel se pose d'emblée un enjeu foncier.

#### 2/ Chiffre d'affaires du karting en France

Des données statistiques ou de marchés spécifiques à l'activité de karting sont difficiles à trouver. Les informations disponibles et les études produites notamment par la FFSA ou le ministère des Sports concernent le sport automobile en général, en mêlant sans distinction 7 disciplines différentes (rallye, circuit, montagne,

tout-terrain, karting, véhicules historiques, drift), voire même les sports mécaniques qui intègrent également les disciplines moto.

Dans la synthèse du 2<sup>e</sup> Panorama de l'économie des sports mécaniques<sup>(1)</sup> de décembre 2023, réalisée par le cabinet EY pour le compte de la Fédération Française du Sport Automobile et de la Fédération Française de Moto, on apprend que l'ensemble des disciplines de ces deux fédérations représentent 130 000 licenciés et 1 600 sites de pratique sur l'ensemble du territoire français (DOM-TOM inclus). En 2022, les revenus directs de la filière des sports mécaniques affichaient une augmentation de + 2 % par rapport au niveau de 2019 (référence pré-Covid, pré-crise énergétique). Les revenus directs générés par les circuits pèsent pour 18 % des revenus directs de la filière en 2022. C'est le deuxième poste le plus important et donc un enjeu majeur dans sa stratégie de développement. (schéma ci-contre)

### 3 / Panorama de la clientèle

A ce jour, selon les chiffres de la FFSA, la France compterait pour la discipline karting près de 500 professionnels, 20 000 licenciés et environ 350 pistes dont 28 % de pistes indoor. L'ensemble des pistes de karting représenterait environ 30 % des circuits automobiles de l'hexagone. (carte ci-contre)

Selon le site madeinfrance.fr spécialisé dans la production d'études de marché, la clientèle de la filière karting est décomposée comme suit :<sup>(2)</sup>

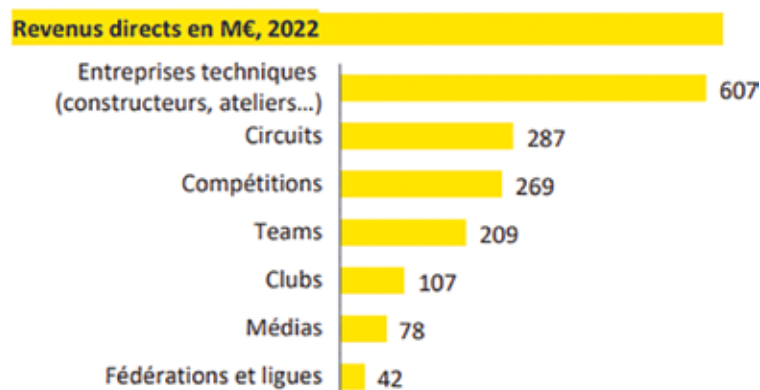
> **Une clientèle loisirs** : « des groupes d'amis débutants ou non, qui viennent de manière ponctuelle pratiquer cette activité pour s'essayer au pilotage et partager un moment convivial. Enfants comme adultes peuvent pratiquer le karting pour le plaisir ou lors d'occasions spécifiques comme les

anniversaires, les fêtes ou les enterrements de vie de garçon. »

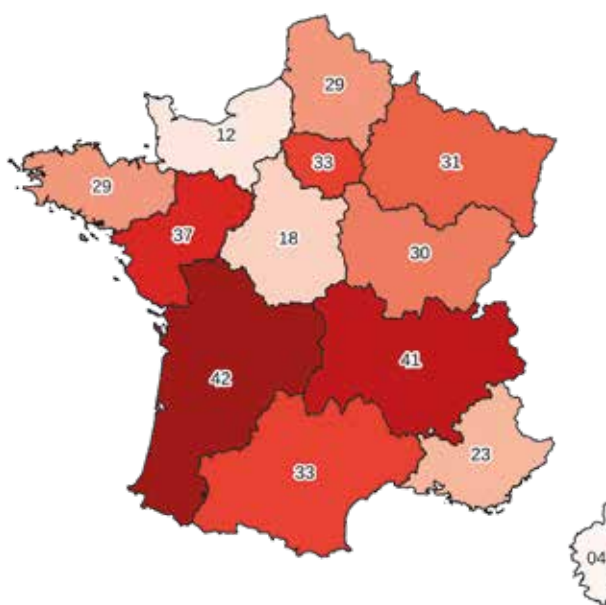
> **Une clientèle sportive** : rattachée à la FFSA qui s'entraîne et participe aux compétitions locales, nationales et internationales notamment sur le réseau des circuits homologués. Sur l'ensemble des événements sports mécaniques en France (2 000 en 2022) plus de 60 % ont lieu dans des communes de moins de 5 000 habitants.<sup>(3)</sup>

> **Une clientèle professionnelle** : « les comités d'entreprise et autres comités de direction réservent les circuits pour des séminaires ou des événements et peuvent représenter une manne significative pour les exploitants de karting. La franchise Speedpark indique ainsi que les CE et autres comités de direction comptent pour environ un tiers de son chiffre d'affaires. »

#### Extrait de la synthèse du 2<sup>e</sup> panorama de l'économie des sports mécaniques



#### Nombre de circuits de karting (indoor et outdoor) par région



<sup>(1)</sup> Panorama de l'économie des sports mécaniques en France, consulté en août 2025 sur <https://www.ffmoto.org>

<sup>(2)</sup> Le marché du karting en France, consulté en août 2025 sur <https://madeinfr.fr/etudes-de-marche/loisir-voyage-sport/le-marche-du-karting-en-france>

<sup>(3)</sup> 2<sup>e</sup> Panorama de l'économie des sports mécaniques en France, consulté en août 2025 sur <https://www.ffmoto.org>

#### 4 / Enjeux fonciers liés à la filière

A partir des éléments de contexte économiques, il est possible de dresser un tableau des enjeux fonciers liés à la pratique du karting dans ses différentes composantes. Ces éléments peuvent constituer des points déterminants lors de la valorisation. (cf. tableau ci-dessous)

## II / Définition et statut des structures

### 1 / Classification des types de circuits d'après l'homologation

Le Code du sport régit de manière assez précise les installations liées à la pratique d'un sport motorisé. Dans les décrets réglementaires de 2017 on trouve les éléments suivants : « *Tout circuit sur lequel se déroulent des activités comportant la participation de véhicules terrestres à moteur doit faire l'objet d'une homologation préalable. Cette homologation est accordée pour une durée de quatre ans par le préfet, après visite et avis de la Commission nationale d'examen des circuits de vitesse lorsque la vitesse des véhicules peut dépasser 200 km/h en un point quelconque du circuit ou, dans les autres cas, après visite et avis de la commission départementale*

*de sécurité routière (art. R.331-35 et R.331-37 du code du sport).* »

Les contraintes réglementaires sont multiples. Les différences sont difficiles à appréhender lors d'une visite, un circuit peut ou non être ouvert à certaines pratiques. Leurs dispositions déterminent notamment la puissance des karts autorisés à rouler.

### 2 / Type d'exploitation

Comme pour toute autre activité, un circuit de karting peut être exploité directement par le propriétaire du foncier ou au travers d'un bail commercial. Il existe également de plus en plus de sites exploités sous franchise. Dans la documentation on trouve notamment deux enseignes particulièrement présentes en France.

Le réseau Speed2Max est géré par un acteur iconique de la fabrication et de l'innovation en karting. Depuis 2013 et à partir d'un premier site en Espagne, le constructeur développe une marque franchisée qui peut gérer jusqu'à 100 % de l'exploitation d'un site. Le réseau K1Speed, issu des États-Unis et présent à l'international, propose des franchises pour un site unique qui laisse le gérant actif au quotidien ou bien des sites franchisés pour des investisseurs qui n'inter-

viennent pas du tout dans la gestion du site.

L'un des enjeux notamment pour les circuits loisirs est de proposer une véritable diversification de l'offre. Les circuits karting sont ainsi associés à d'autres activités de loisirs (laser game, salle d'arcade, restaurant) voire sont amenés à transformer complètement la pratique. La franchise BattleKart propose ainsi un mélange de kart et de jeux vidéo. Le développement massif de karts électriques permettant une pratique intérieure (et donc indépendante de la météo) accompagne cette diversification par l'apparition de véritables complexes de loisirs sportifs.

## III / Méthodologie de valorisation

Les situations sont variées et complexes. L'appel à un professionnel tel que l'Expert Foncier pour l'évaluation de ce type de bien est nécessaire.

Il saura mettre en œuvre la méthode adaptée, comprenant notamment visite et analyse des documents de l'entreprise permettent d'appréhender rapidement le type d'installations en présence et de reprendre en particulier les arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploiter.

### Enjeux fonciers liés à la pratique du karting

clientèle loisirs	clientèle sportive	clientèle professionnelle
accessibilité / proximité centre urbain	circuit homologué	accessibilité / proximité centre urbain
circuit ludique / varié	parking adapté	parking adapté
offre de restauration	proximité offre d'hébergement	offre de restauration
offre d'activité annexe		espace accueil / conférence

## Extrait d'un rapport d'expertise

**ARTICLE 1**

La piste de karting du circuit [REDACTED] située sur la commune de [REDACTED] au lieu-dit [REDACTED], est homologuée au bénéfice de [REDACTED] et [REDACTED] co-gérants de la SARL [REDACTED]

La piste permet sept configurations de circuit dans le sens horaire de roulage et trois dans le sens anti-horaire de roulage.

Le circuit est d'une longueur de 877 mètres et sa largeur est de 7 mètres. Il est classé en catégorie 1.2.

Les véhicules admis à évoluer sur le circuit sont des karts de catégories A, B1 et B2 à condition que leur évolution ne revête aucun caractère d'épreuve ou de compétition.

Le nombre maximum admis à évoluer ensemble sur le circuit est de 24.

Les horaires d'ouverture du circuit sont les suivants :

- du 1<sup>er</sup> septembre au 30 juin : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00 ;
- du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août : de 10h00 à minuit.

La mise en œuvre de méthodes de valorisation repose sur 3 possibilités :

- > **par comparaison à un bien similaire** : la zone de recherche de références sera nécessairement étendue,
- > **par retraitement des immobilisations** : partant des documents comptables, avec une actualisation,
- > **par le rendement** : plus approprié dans le cadre d'un site en location.

**IV / Conclusion**

Ainsi, le caractère spécifique d'une expertise de karting s'appréhende surtout dans le travail préparatoire. Il s'agit, en plus de l'analyse systématique du PLU (Plan Local d'Urbanisme), des contraintes locales et environnementales et de l'analyse de la situation de propriété, de se renseigner très précisément sur le type de bien en présence.

La variété insoupçonnée de situations

qui se cachent derrière la dénomination « piste de karting » est l'élément complexe de la mission confiée à l'Expert Foncier. L'application de la méthode expertale est essentielle. L'analyse du contexte (urbain ou rural, bâtiment ou extérieur, loisirs ou compétition, consultation des arrêtés préfectoraux, etc...), la visite du bien comprenant un entretien avec le mandant et la recherche des références les plus adaptées sont autant de jalons que l'Expert Foncier saura suivre scrupuleusement.





## Résidences de tourisme : comprendre les loyers et les indemnisations

Serge VITALI  
Expert Foncier (13)

Les résidences de tourisme occupent une place singulière dans le paysage immobilier français. À la croisée des chemins entre l'hôtellerie classique et la location de logements meublés, elles obéissent à un régime particulier, prévu à la fois par le Code du tourisme et par le droit des baux commerciaux. Pour les propriétaires comme pour les exploitants, deux questions se posent régulièrement : comment fixer le loyer lors du renouvellement du bail et quelles sont les règles en cas de non-renouvellement ? Cet article propose une explication simplifiée de ces mécanismes.

### I / Qu'est-ce qu'une résidence de tourisme ?

Le Code du tourisme définit la résidence de tourisme comme un établissement d'hébergement classé, exploité de façon permanente ou saisonnière, comprenant des logements meublés proposés à une clientèle de passage.

Ces logements ne constituent pas la résidence principale des occupants : ils sont loués à la nuitée, à la semaine ou au mois. L'ensemble est géré par une seule personne ou société et propose des services collectifs (accueil, ménage, linge, parfois restauration ou activités). On en trouve sur le littoral, en montagne, en ville ou en zone rurale.

Concrètement, il s'agit des résidences, souvent à la mer ou à la montagne, gérées par des groupes comme Pierre et Vacances, VVF...

Ces résidences, dont le bâti appartient souvent à un propriétaire bailleur (particuliers et institutionnels investisseurs) sont loués par bail commercial à un exploitant.

## II / La fixation du loyer au renouvellement du bail

Lorsqu'un bail arrive à renouvellement, la révision du loyer est possible. L'Expert Foncier est régulièrement missionné pour déterminer la valeur locative. Dans le cas des résidences de tourisme, deux approches sont possibles selon la nature des locaux.

### 1 / Locaux monovalents

Si le local est dit « monovalent », c'est-à-dire spécifiquement conçu pour l'usage en résidence de tourisme et difficilement transformable sans travaux lourds, on applique une **méthode proche de celle utilisée pour l'hôtellerie**. On part du chiffre d'affaires théorique que l'exploitation peut générer, en tenant compte des tarifs pratiqués, des saisons, des remises éventuelles et des taux d'occupation. La jurisprudence impose d'ailleurs une analyse fine. Les tarifs diffèrent selon la durée du séjour, la

localisation et la période de l'année. Par exemple, les taux d'occupation, l'été, sur le littoral peuvent afficher de 90 à 95 %, alors qu'en montagne, en hiver, ils sont plus faibles. Mais attention à l'utilisation de cette méthode. La notion de local monovalent doit être précisément démontrée. A défaut, le local est considéré polyvalent. De même, les résidences de tourisme ne doivent pas être confondues avec les hôtels classiques. Plusieurs éléments les distinguent :

> La durée moyenne des séjours est plus longue : environ 5 jours contre moins de 3 dans l'hôtellerie.

> La capacité d'accueil est différente : en moyenne 4 lits par appartement, contre 1 à 2 personnes par chambre d'hôtel.

> Les prestations sont souvent moins nombreuses (pas de restaurant, moins de services), ce qui réduit les charges d'exploitation.

Ces éléments influencent directe-

ment la méthode de calcul des loyers. En pratique, on retient souvent que la valeur locative se situe entre 20 % et 35 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par la résidence.

### 2 / Locaux polyvalents

Si le local est polyvalent, c'est-à-dire qu'il pourrait aussi être utilisé pour d'autres activités comme la location meublée classique, on ne peut pas appliquer la méthode hôtelière. **On revient alors aux règles générales des baux commerciaux prévues par le Code de commerce**. Le loyer est fixé en fonction de la valeur locative du marché : on observe les prix pratiqués dans le voisinage, les caractéristiques du bien, sa destination et les obligations des parties. Dans ce cas, le loyer peut être plafonné, sauf modification importante des conditions de commercialité.

(cf. [Le Mag n°11 - septembre 2018](#) « [Le déplafonnement du loyer commercial](#) » Carole LOPES).



### III / Que se passe-t'il si le bail n'est pas renouvelé ?

Le propriétaire peut également refuser de renouveler le bail. Mais dans ce cas, il doit verser à l'exploitant une indemnité dite « d'éviction ». Cette indemnité vise à compenser la perte subie par le locataire qui ne dispose plus de son outil de travail. Il est régulièrement fait appel à l'Expert Foncier pour déterminer cette indemnité. Concrètement, elle se calcule sur la base du chiffre d'affaires moyen des trois dernières années, auquel on applique un coefficient multiplicateur. Selon la jurisprudence, ce coefficient varie en général entre 1,5 et 2, selon la qualité de l'emplacement, la notoriété de la résidence, les services offerts

et la saisonnalité. À cela peuvent s'ajouter les frais de déménagement, de réinstallation, ou encore la perte de clientèle.

Cette règle, inspirée du droit des baux commerciaux, est rappelée par le Code du tourisme qui impose d'informer les acquéreurs et les exploitants sur l'existence de ce droit. Autrement dit, lorsqu'un investisseur achète un logement en résidence de tourisme, il doit être averti que l'exploitant bénéficie de cette protection particulière.

### IV / Conclusion

Les résidences de tourisme constituent un secteur hybride, soumis à des règles spécifiques. La fixation du loyer dépend de la nature des lo-

caux (monovalents ou polyvalents), et implique de prendre en compte les chiffres d'exploitation et les réalités du marché. En cas de refus de renouvellement, l'indemnité d'éviction vient protéger l'exploitant, afin de compenser la perte de son activité. Ces mécanismes, bien que techniques, ont des conséquences concrètes pour les propriétaires, les exploitants et les investisseurs.

L'Expert Foncier, au fait de ces règles, peut accompagner chacun et permettre d'anticiper les enjeux économiques liés aux résidences de tourisme, dans un secteur où la saisonnalité, la localisation et la nature même des locaux jouent un rôle déterminant.



## Etre expert au Québec, une riche aventure professionnelle !

Expatrié au Canada dans la province de Québec depuis 2020, Simon AUDOIRE, Expert Foncier français titularisé en 2019, originaire du Sud-Ouest, témoigne de son métier qu'il exerce outre-atlantique.



### Quelle a été votre évolution professionnelle depuis 2019 ?

J'ai travaillé à Montréal, de 2019 à 2023, comme salarié évaluateur. J'ai obtenu le titre d'Évaluateur Agréé en 2020 (l'équivalence au Canada du titre d'Expert Foncier). Et depuis février 2023, je suis à mon compte dans la ville de Québec. Je dirige deux entités, l'une dédiée à l'évaluation agricole (Évagri), l'autre à l'évaluation résidentielle (Izar).

### Comment est structurée l'expertise foncière au Canada ?

Ici, les évaluateurs immobiliers adhèrent à un ordre professionnel (OEAQ). Ce dernier vient de nouer des partenariats en France avec le Syndicat des Experts Évaluateurs Immobiliers de France (SEEIF) et l'Université de Perpignan. Les évaluateurs agréés sont au nombre de 1 100 pour une population de 8,6 millions d'habitants dans la province de Québec. Il existe plusieurs firmes de 30 à 50 employés et beaucoup d'individuels. Les évaluateurs agréés sont relativement connus de la population et des collectivités qui les

emploient obligatoirement. L'évaluation en milieu agricole n'est pas structurée et peu de firmes la pratiquent.

### Comment on obtient le titre d'Évaluateur agréé ?

On doit suivre une formation en droit immobilier (très similaire à celle de la France) et une autre en évaluation municipale. En agricole, il y a une mise à jour réglementaire obligatoire concernant la protection de l'espace agricole.

### Quelles sont vos missions au quotidien ?

Je gère une équipe davantage orientée vers l'évaluation agricole, même si nous avons quelques mandats commerciaux et résidentiels. J'effectue moi-même des visites et rédige des dossiers d'expertise. Je forme des stagiaires et contribue au développement des affaires. Ma clientèle est 100 % francophone.

### Recrutez-vous ?

Je recherche un évaluateur agricole à recruter courant du printemps 2026. Ce profil au Canada n'existant pas, j'ai contacté la CEF. En effet l'accord de reconnaissance de titres offre une occasion unique à une personne motivée de pouvoir s'expatrier au Québec.

Il y aurait un intérêt à ce que les ordres français et québécois liés à l'expertise foncière collaborent pour faciliter ces échanges professionnels.

J'assisterai dans toutes ses démarches (relations avec l'ordre, immigration, etc..) la personne recrutée. C'est une aventure humaine et professionnelle extrêmement enrichissante.

### Des informations ou anecdotes à nous relater ?

La langue québécoise demande quelques mois pour être apprivoisée, mais on s'y fait vite ! Ce sont les termes qui diffèrent : carrelage devient céramique, maison devient unifamiliale... Pour les bâtiments, on parle en pieds et pouces, pour les surfaces agricoles en hectares, acres ou arpents. Il faut avoir le convertisseur à portée de main ! Et puis, il y a les visites en moto-neige, quad ou raquettes, notamment pour évaluer des cabanes à sucre (structure d'exploitation de l'érable). C'est dépaysant et cela permet de visiter toutes les régions de la province !

Interview Laurence Rouan



**Plus d'informations sur l'expertise foncière au Québec ?**

Contactez [s.audoire@evagri.ca](mailto:s.audoire@evagri.ca)

## Juridique

# Répartition de la taxe foncière entre bailleur et fermier

Le prix du fermage se module selon les règles de partage, entre bailleur et fermier, des taxes afférentes au foncier. Si le bailleur s'acquitte de la totalité des taxes, il est en droit de demander le remboursement à son fermier de la moitié de la taxe Chambre d'Agriculture agrémentée de 8 % de frais de gestion. De même, sans indication contraire dans le bail, le fermier est redevable de 20 % de la Taxe Foncière sur les propriétés Non Bâties (TFNB) payée par le bailleur au titre du financement des collectivités locales.

Jusqu'en 2025, le bailleur bénéficiait d'un taux d'exonération de 20 % de

cette TFNB qu'il devait restituer au fermier et qui compensait ce dont le fermier était redevable. Cette exonération étant passée à 30 % pour le propriétaire, le différentiel est en faveur du fermier.

Selon la publication du 13/08/2025 au Bulletin Officiel des Finances Publiques, le différentiel en faveur du fermier se calcule comme suit :

$$\text{TFNB} \times (30\% - 20\%) \times 1,43$$

Ce différentiel doit dorénavant être retiré du montant de la part de la taxe Chambre d'Agriculture dont le fermier est redevable.

**Fabrice VASSORT**  
Expert Foncier postulant (43)

Dans le cas inverse où le bail prévoit un taux de remboursement par le fermier supérieur à 30 %, celui-ci doit s'acquitter, en plus du remboursement de la part Chambre d'Agriculture, d'un taux applicable à la TFNB égal à la différence entre ces deux pourcentages multipliée par 1,43.

Consultez  
l'article L 415-3  
du Code rural



## Immobilier

# Charte de l'expertise en évaluation immobilière : parution de la 6<sup>e</sup> édition

Le 4 novembre dernier, la 6<sup>e</sup> édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière a été signée par les 17 organisations du secteur, dont le CNEFAF\*, les EFF\*\* et la CEF. Elle s'articule autour de 5 chapitres et met en avant un certain nombre d'éléments nouveaux.

On y trouve des précisions méthodologiques sur les taux de capitalisation, de rendement, d'effort, sur la méthode du bilan promoteur, les loyers économiques... mais aussi des informations sur l'harmonisation des surfaces comme des recommandations de pondération pour les surfaces résidentielles et commerciales, ou

l'alignement avec des standards européens (TEGoVA) et internationaux. L'ouvrage intègre de nouveaux concepts de valeur tels que la valeur « prudente » ou la valeur résiduelle d'utilisation (VRU) pour les biens menacés par l'érosion côtière. Il comprend aussi une grille d'indicateurs environnementaux pour accompagner les Experts Fonciers dans l'évaluation de la performance environnementale, ainsi qu'un chapitre complet consacré aux technologies d'aide à l'évaluation, notamment l'IA. Pour la première fois, la Charte est disponible en version numérique.

\* Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière  
\*\* Experts Forestiers de France

commission Communication CEF



## Urbanisme

# Loi Huwart : simplification du droit de l'urbanisme et du logement

La loi portée par le député d'Eure-et-Loir Harold HUWART a été publiée au Journal Officiel du 27 novembre 2025. Elle vise à faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme et à soutenir les dynamiques locales en matière de logement. Elle fait disparaître la procédure de modification simplifiée prévue par le Code de l'urbanisme, pour ne laisser qu'une seule et même procédure de modification. La révision est réservée aux seules évolutions portant sur les documents d'orientation stratégiques (SCoT, PLU(i)). Elle supprime l'évaluation environnementale pour certaines procédures de modification des PLU, facilite le recours à la participation du public par voie électronique (tout en conservant l'obligation de consulter le

dossier sur support papier en mairie). Elle permet aux communes d'adhérer de manière autonome aux EPF (établissements publics fonciers), et fixe la durée de portage exonérée d'impôts pour les EPF de 3 à 10 ans. Elle durcit les sanctions en cas de travaux irréguliers : amende jusqu'à 30 000 €, astreinte de 1 000 € par jour de retard en cas de mise en demeure (au lieu de 500 €), le montant maximal de l'astreinte passant de 25 000 à 100 000 €. On peut citer aussi le « changement de destination » permettant aux maires de déroger aux règles pour créer des logements en Zones d'Activités Économiques (ZAE), et des logements étudiants en zones U (urbaine) ou AU (à urbaniser).

commission Communication CEF



## Événement

# Les grands enjeux du foncier et de la forêt

Le 12 juin 2026, à Tours, le Congrès des Experts Fonciers et des Experts Forestiers proposera un temps fort d'échanges et de réflexion inédit, avec un salon des partenaires et 3 conférences :

- > « **Marchés forestiers et prix des forêts :** *enjeux, tendances et perspectives* »
- > « **Châteaux et domaines agricoles :** *gérer un patrimoine historique comme une exploitation moderne* »
- > « **De la rénovation à la transmission :** *comment sécuriser la valeur d'un patrimoine sur le long terme* »

**Vous y êtes attendus nombreux !**

Information & inscription : [www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)



## Le statut REV

# La certification TEGoVA une reconnaissance pour l'Expert Foncier



TEGoVA (The European Group of Valuers associations), qui regroupe 71 associations professionnelles dans 37 pays, a créé en 2006 le statut REV (Recognised European Valuer), une reconnaissance européenne de haut niveau en matière d'évaluation immobilière.

La Confédération des Experts Fonciers est habilitée depuis 2016 à délivrer le label REV à ses membres titulaires. Explications sur le fonctionnement de cette certification...

### À quoi sert la certification REV ?

Sa notoriété s'accroît avec l'internationalisation des marchés.

- > Elle atteste d'une formation continue et du respect d'un code de déontologie strict.
- > Elle garantit la qualité et l'harmonisation des évaluations immobilières en Europe.
- > Elle facilite la reconnaissance transfrontalière des experts.
- > Elle est reconnue par les institutions européennes.

### Pour quelles missions sert-elle ?

Elle est utilisée pour les évaluations transfrontalières (30 % des demandes), les fonds d'investissement (25 %), les évaluations IFRS<sup>(1)</sup> (20 %), les contenus internationaux (15 %), les SCPI<sup>(2)</sup>, OPCI<sup>(3)</sup> et fonds paneuropéens.

### Un Expert Foncier spécialisé en agricole peut-il être REV ?

La certification REV lui sera utile dans le cas d'évaluations de grands domaines agricoles, de fonds d'investissement agricoles, de vente ou location de terres à des investisseurs étrangers.

### Quels mandants demandent cette certification ?

Les clients institutionnels (banques, fonds d'investissement, assurances), les clients privés (particuliers, PME), le secteur public (collectivités, agences européennes).

### Comment obtenir le certificat REV ?

TEGoVA a établi un système de qualification flexible permettant l'accès à la certification REV selon trois parcours différents.

> Le **1<sup>er</sup> parcours** s'adresse aux candidats possédant une qualification universitaire, un diplôme post-universitaire ou une qualification professionnelle reconnue en évaluation immobilière, selon les

listes établies par TEGoVA. Ces candidats doivent justifier de 2 années minimum d'expérience professionnelle et présenter une liste d'au moins 20 rapports d'évaluation immobilière préparés par leurs soins au cours des 2 années précédentes.

> Le **2<sup>ème</sup> parcours** concerne les candidats possédant un diplôme universitaire, post-universitaire ou une qualification professionnelle, mais ne figurant pas sur la liste des qualifications reconnues par TEGoVA. Ces candidats doivent justifier de 5 années minimum d'expérience professionnelle, dont 3 années en évaluation immobilière. Ils doivent présenter au minimum 20 rapports d'évaluation immobilière au cours des 2 années précédentes.

> Le **3<sup>ème</sup> parcours** s'adresse aux candidats ne possédant pas de diplôme universitaire, de qualification post-universitaire ou de qualification professionnelle pour l'évaluation immobilière. Ces candidats doivent justifier de 10 années minimum d'expérience professionnelle dans le secteur immobilier, dont au minimum 3 années en évaluation immobilière. En supplément des 20 rapports d'évaluation au cours des 2 années précédentes, ils doivent satisfaire aux Minimum Education Requirements (MER) établi par TEGoVA : connaissances fondamentales sur l'économie immobilière, la méthodologie d'évaluation, le droit immobilier, la fiscalité immobilière.

### Quels sont les devoirs d'un certifié REV ?

Ils sont d'ordre déontologiques (indépendance, impartialité, transparence, confidentialité), techniques (méthodes d'évaluation standardisées, données fiables, 20 h de formation continue par an), administra-

tives (membre d'une compagnie affiliée à TEGoVA, cotisation annuelle, certificat renouvelé tous les 5 ans).

### Combien y a-t-il de certifiés REV en France ?

Approximativement 332 experts sont certifiés REV en France. La Confédération des Experts Fonciers (CEF) en compte 63. Cette présence notable de la CEF dans le système REV indique que les Experts Fonciers français reconnaissent son utilité pour accéder aux marchés institutionnels, pour se conformer aux évolutions réglementaires croissantes, et pour améliorer leur crédibilité professionnelle auprès des investisseurs institutionnels internationaux.

TEGoVA a publié récemment une mise à jour de ses standards professionnels « **the European Valuation Standards 2025** ». Cette édition 2025 comprend de nouvelles orientations liées aux directives européennes sur la durabilité, l'efficacité énergétique des bâtiments, et l'impact environnemental des actifs immobiliers.

Plus d'informations sur : [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Obtenir la certification REV avec la CEF (informations, calendrier...)

Contact : [cef@experts-fonciers.com](mailto:cef@experts-fonciers.com)

<sup>(1)</sup>International Financial Reporting Standards (normes internationales d'information financière)

<sup>(2)</sup>Société Civile de Placement Immobilier

<sup>(3)</sup>Organisme de placement immobilier collectif

# Maîtriser votre projet agrivoltaïque

Bureau d'études spécialisé dans les centrales au sol, EFEA conçoit des projets sur-mesure qui s'adaptent à vos productions et à vos problématiques locales. Fondé par un ancien expert foncier et agricole, notre modèle place le respect du droit rural et la protection du patrimoine familial au coeur de chaque démarche.



## Une maîtrise totale de son projet agrivoltaïque

EFEA intervient sur l'intégralité du cycle de vie de la centrale pour garantir sa viabilité :

**Conception & Études** : Design technique et études agronomiques au cas par cas.

**Instruction** : Coordination administrative complète jusqu'à l'obtention du permis de construire.

**Financement & Construction** : Solutions de raccordement, vente d'électricité et gestion du chantier.

**Exploitation & Suivi** : Pilotage de la production, maintenance et suivi agronomique rigoureux.

## Des montages financiers à la carte

Selon votre profil et votre appétence au risque, nous proposons deux modèles :

**Sécurité & Sérénité** : EFEA et Octopus Energy portent l'investissement. Vous bénéficiez d'une installation clé en main et d'une rémunération stable sans risque financier.

**Entrepreneur & Actionnaire** : Pour maximiser la valeur ajoutée, nous proposons du co-investissement ou un portage intégral par l'agriculteur, où EFEA agit comme partenaire technique.

TRACKERS MOBILES  
PILOTABLES PAR  
L'AGRICULTEUR



CENTRALES ADAPTÉES  
AUX EXPLOITATIONS

EN PARTENARIAT AVEC  
OCTOPUS ENERGY



LA PROTECTION DU  
PATRIMOINE FAMILIAL AU  
COEUR DE NOS PRIORITÉS

**éfea**  
DÉVELOPPEUR AGRIVOLTAÏQUE





**12**  
**06**  
**26**

**Tours**  
Palais  
des Congrès

Domaines d'exception et forêts



# Congrès

## des Experts Fonciers & des Experts Forestiers

[www.expertsforestiersdefrance.com](http://www.expertsforestiersdefrance.com)  
[www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)  
[www.cnefaf.fr](http://www.cnefaf.fr)



EXPERTS  
FORESTIERS  
DE FRANCE



Experts Fonciers



CNEFAF  
CONSEIL NATIONAL DE L'EXPERTISE FONCIERE, AGRICOLE ET FORESTIERE