

# RAPPORT D'EXPERTISE CRECHE

## RAPPORT CRECHE PARIS

### PAGE DE GARDE AVEC ADRESSE, NOM DU MANDANT ET PHOTO

<b>SOMMAIRE</b>	<b>Pages</b>
<b>I. PREAMBULE</b>	<b>2</b>
I.1 Mission	2
I.2 Définition	2
<b>II. ANALYSE</b>	<b>2</b>
II.1 Situation - Emplacement – Environnement	2
II.1.1 Situation générale	2
II.1.2 Situation particulière	2
II.2 Désignation cadastrale	3
II.3 Description	3
II.3.1 Terrain	3
II.3.2 Immeuble	3
II.3.3 Crèche	3
II.4 Situation locative précédente	4
II.4.1 Situation juridique	4
<b>III. ETUDE DE MARCHÉ</b>	<b>5</b>
III.1 Analyse de Marché	5
III.2 Éléments d'appréciation	7
III.3 Évaluation	7
III.3.1 La méthode par comparaison par analogie des marchés connexes.	8
III.3.2 La méthode par comparaison directe avec les loyers de crèche.	8
III.4 Valeur retenue	8

## ANNEXES

## I. PREAMBULE

---

### I.1 Mission

Dans le cadre d'un nouveau bail civil, nous avons été missionnés par M., représentant la, et ce par contrat, afin de déterminer la valeur locative de marché, libre d'occupation, d'un ensemble immobilier à usage principal de crèche :

**XX  
75019 PARIS**

#### Contexte :

Après visite des lieux en compagnie de M. et du responsable du preneur et de son avocat, le xxx 2020, et en conformité avec les normes européennes d'évaluation publiées par **la RICS**, nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent en tenant compte notamment :

- de la situation et de l'emplacement,
- des caractéristiques et de l'état des immeubles,
- de la situation locative,
- des prix pratiqués, et de l'état du marché immobilier.

- ❖ Sur visite : xxx
- ❖ Nom de l'Expert : Pascal LESIEUR
- ❖ Date de valeur : xxx

### I.2 Définition

#### Conditions d'exécution

## II. ANALYSE

---

Le bien, objet de cette étude, est constitué d'un ensemble immobilier à usage principal de crèche, le tout représentant une superficie totale de 755,30 m<sup>2</sup>

### II.1 Situation - Emplacement – Environnement

Situation Générale	Situation Particulière

#### II.1.1 Situation générale

#### II.1.2 Situation particulière

L'immeuble s'inscrit dans un quartier de charmantes maisons de ville irrigués par des sentes piétonnes pentues ou de collectifs d'habitation. La vocation résidentielle y est prédominante. Sa vocation artisanale a peu à peu disparue. L'impasse est une impasse pavée tranquille bordée d'immeubles et dégagée par une xxx en face séparée de la rue par un mur de soutènement. La xxx, en contre haut de l'impasse, est une confidentielle sente arborée desservant les maisons de ville.

#### Appréciation :

S'agissant d'une crèche, bonne situation au sein d'un quartier d'habitation dense concentrant une nombreuse population jeune et active au sein d'un ilot tranquille.

## II.2 Désignation cadastrale

**Local commercial** dépendant d'un immeuble en copropriété sis à **Paris (75019)**,

Désignation cadastrale : section **xx** n°**1xx** pour une contenance de **xx m<sup>2</sup>** 

*Extrait de plan cadastral*

Ledit local consistant en une crèche dénommée « **xxx** » formant :

**Lot xxx** descriptif du lot

Et les <sup>ème</sup> des parties communes

**Lot xxx** (etc.)

## II.3 Description

### II.3.1 Terrain

### II.3.2 Immeuble

Bâtiment en barre de 1953, à usage de crèche sur le rez de chaussée bas et haut et de 4 étages de logements droits au-dessus. Toiture en terrasse. Élévation en maçonnerie sous enduit. Menuiseries extérieures en PVC double vitrage partiellement opaque aux niveaux bas. Gros œuvre en assez bon état d'usage apparent.

Coté impasse xxx, le rez de chaussée bas ouvre sur la voie décaissée. Coté xxx, le rez de chaussée bas est en cour anglaise, accessible par un escalier plongeant de la voie et étroitement séparé des murs de la propriété d'en face de sorte qu'il est assez sombre.

*Photos*

### II.3.3 Crèche

Les locaux ont été réhabilités à usage de crèche en entrée de bail à partir d'anciens artisans il y a une dizaine d'années et entretenus ou améliorés depuis

- Distribution intérieure :

*Cf plans et surfaces pour la liste exhaustive des pièces.*

L'épaisseur de l'immeuble est de 13,60 m environ pour une longueur de 50 m. Les locaux forment un quasi rectangle à chaque niveau relié par un escalier en fond de local enroulé autour d'un ascenseur. Ils sont éclairés latéralement et intégralement par des baies vitrées filantes des deux côtés séparés par les étroits poteaux de béton, au rez de chaussée haut et seulement latéralement du côté xxx pour le rez de chaussée bas. L'éclairage est donc très satisfaisant notamment pour les unités de vie côté xxx. La circulation, très fonctionnelle, s'effectue par un couloir central au rez de chaussée niveau bas et par un couloir latéral côté Paul Verlaine, plus sombre, au rez de chaussée haut.

Rez de chaussée bas rectangulaire : partie réservée au personnel, accessible par escalier enroulé d'un ascenseur privatif, palier, couloir central desservant sanitaires et vestiaires, salle de repos avec cuisine, réserves, chaufferie, blanchisserie, lingerie, locaux techniques. Accès indépendant par escalier extérieur.

Rez de chaussée haut rectangulaire : entrée publique rue Blanche Antoinette avec hall et accueil et bureau, salle de motricité, blocs sanitaires, circulation menant à un couloir latéral côté villa Paul Verlaine distribuant la partie restante à savoir, dortoir, 5 espaces de vie selon les âges, zone douches, halte-garderie avec entrée indépendante, bureau, rangement, salle de repos.

Hauteur utile : 3 m en rez de chaussée haut, 2,80 m en rez de chaussée bas. Donc de bons volumes suffisants pour l'activité.

- Prestations

Sols plastifié, sol carrelé et faïencé dans les pièces d'eau, murs peints, faux plafonds intégraux de type Armstrong avec luminaires incorporés ou polyester, cloisons vitrées pour partie, huisseries. Nombreux éléments d'agencement et de décoration en adéquation avec la fonction.

- Équipement

Digicode, interphone, chaufferie indépendante CTA, ballon de production d'eau chaude, ascenseur 300 kg de 4 personnes, VMC, alarmes anti incendie et intrusion, portes coupe-feu, branchements muraux, câblage, ventilo-convecteurs filants, appareils sanitaires abondants, rails métallique suspendus à usage filaire, appareils de cuisine et d'hygiène, normes ERP et PMR répondant aux exigences des sapeurs-pompiers et de l'APAF.

État des surfaces

*Surface établie selon plans fournis et sous réserve de mesurage par géomètre-expert*

*Tableau détaillé de surfaces*

**Total général : m<sup>2</sup> dont lot xx :, lot xx : m<sup>2</sup>, lot xx : 301,6 m<sup>2</sup>**

Il est à noter que nous avons relevé les surfaces utiles de toutes les pièces, hors circulations verticales et hors cloisonnement. Une surface brute les incluant amène à des surfaces supérieures.

**Appréciation :**

**Locaux commerciaux réhabilités à usage de crèche au début de la décennie précédente, bien équipés, en bon état et très fonctionnels, correspondant de façon idoine à leur destination.**

*Reportage photographique*

## **II.4 Situation locative précédente**

### **II.4.1 Situation juridique**

- **Bail civil expiré au xxx** après prise d'effet au xxx.
- Locataire : x
- Destination : activité de crèche
- Loyer d'origine à la prise d'effet : HT, HC/an
- ICC : 4T07
- Charges locatives :
- Charges : toutes charges au preneur y compris la taxe foncière à l'exclusion des travaux limitatifs relevant de l'article 606 du code civil
- Travaux en vue de l'aménagement à l'activité du preneur à sa charge avec permis de construire en crèche collective de xx berceaux et xx places en halte-garderie mais capacité réelle supérieure.
- A la date d'expiration, le bail prendra fin automatiquement
- Droit de préférence au locataire pour un nouveau bail au prix du **marché locatif actuel**
- Clause acquisitive de tous les travaux réalisés par le preneur au bailleur.

### III. ETUDE DE MARCHÉ

#### III.1 Analyse de Marché

La crèche est un mode d'accueil destiné aux enfants pré scolaire. Elle peut se présenter sous diverses formes : privée, associative, d'entreprise, collective... Dans tous les cas, les enfants de 2 mois à 3 ans y sont accueillis par un personnel qualifié, puéricultrices et assistantes maternelles. Les crèches sont placées sous le contrôle du Conseil général du département dont elles dépendent et ont pour obligation de veiller à la santé, à la sécurité, au bien-être et au développement des enfants qui leur sont confiés. Nous sommes physiquement en présence de locaux spécialisés ou monovalents qui vont répondre au mieux possible aux différentes fonctions nécessaires : dortoirs avec des salles de repos, de développement avec des salles de jeux et d'exercice physiques, d'hygiène avec des pièces de sanitaires, de nourriture avec des cuisines, de fonction administrative avec des bureaux, un accueil, de nombreux locaux techniques et de pièces de rangements et de stockage sous différentes contraintes de sécurité et de clarté des locaux de séjour notamment.

Ces locaux sont soit des locaux construits dès l'origine pour leurs fonctions ou des locaux adaptés à partir d'immeubles plus polyvalents de type logement, bureaux ou d'activités comme présentement.

Compte tenu de leurs exigences, ces locaux s'apparentent à maints égards à d'autres types d'immeuble notamment les établissements scolaires, les logements collectifs, les bureaux ou les locaux d'activités mais en diffèrent par la répartition des types de surfaces et la nature de leurs prestations et équipements. Globalement, elles nécessitent beaucoup d'espace de vie, de circulations, de pièces d'eau mais aussi de locaux techniques, de locaux sociaux, d'une cuisine et de quelques bureaux administratifs et un important équipement.

L'adaptation de locaux bruts à cette fonction est donc élevée. Elle a coûté 2 600 000 € TTC en 2009 (Source : le preneur lors de la visite sur site), soit en indexant sur la base de l'indice ICC l'équivalent de 3 100 000 € environ actuel soit 2 500 € HT/m<sup>2</sup>, cout unitaire supérieur à celui des logements et des bureaux.

À l'échelle nationale, Paris fait aujourd'hui effectivement figure d'exception. Aucun département n'est en mesure de rivaliser avec la capitale en termes de nombre de places en accueil collectif pour 100 enfants. Selon les derniers chiffres de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques, qui se réfèrent à l'année 2017, plus de 55 places en accueil collectif étaient disponibles cette année-là pour 100 enfants de moins de trois ans. L'effort de la Ville de Paris pour créer des places en crèche est durable et soutenu, relevait un rapport de la Chambre régionale des comptes Île-de-France en 2017. Cet effort s'accompagne d'une volonté de définir précisément les besoins et d'assurer un rééquilibrage territorial entre des arrondissements et quartiers inégalement dotés. Cependant, malgré les efforts entrepris, la demande dépasse toujours l'offre dans cette ville où les parents ont peu souvent leurs familles à proximité, le taux d'activité y est important et les trajets en transports en commun une source de complication pour les modes de garde alternatifs.

Nous étudions d'abord le marché locatif des locaux alternatifs du quartier puis celui des locations de crèche

En matière de logements, selon l'OLAP, référence ne la matière, le niveau médian des loyers de marché du 19<sup>ème</sup> arrondissement est de 25,20 €/m<sup>2</sup>/ mois, soit **302,40 €/m2/an**.

En matière de bureaux, le prix moyens des bureaux affichés dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement est de **334 €/m2/an** (source Bureauxlocaux.com)

En matière de locaux commerciaux, la moyenne est moins significative compte tenu de la disparité des facteurs locaux de commercialité. Sans commercialité particulières, les locaux se louent généralement dans une large fourchette de 250 à 500 €/m2/an

Citons ainsi à Paris Batignolles. Square Martin Luter King, ces locaux très modestes. Local d'activité / Entrepôt Commercial (Toutes Activités Sauf Nuisances), 182 M<sup>2</sup>, Rez-De-Jardin, En Demi Sous-Sol. Bail 3-6-9. Ou 6-9-10. Loyer 3700 €/Mois + Reprise 30.000 €, soit 268 €/m2/an en capitalisant à 10 le droit de reprise

**Références de marché de la location de crèche**

**A LOUER,**

Rue Jacques KABLE Paris 18<sup>ème</sup> : 645 m<sup>2</sup> non divisibles, 264 000€/an ht, hc, 645 m<sup>2</sup>, soit **409 € HT, HC/m<sup>2</sup>/an.**

<p>Au Métro La Chapelle, à louer dans un immeuble moderne une boutique d'une surface de 645m<sup>2</sup>. Elle dispose d'une vitrine de 27m et bénéficie d'une belle hauteur sous plafond. Livré brut. Jardin avec jouissance privative de 27m<sup>2</sup>. Norme ERP PMR. Fibré. Idéal pour crèche, supermarché, salle de sport. 10 Emplacements de parkings compris. Disponible : Immédiatement. Bail : 3/6/9 ans Visite Virtuelle : agence CONSULTIM. Accès PMR ; Contrôle d'accès ; Double accès ; Double vitrage; Double exposition; Entrée indépendante; ERP; Fibre; Jardin; Jardin privatif; Open space; Parking; Sanitaires; Sol PVC; Stationnements deux roues; Vitrine ; Taxe foncière: 14,99 €/m<sup>2</sup>/an.</p>	
---	--

**533 €/ m<sup>2</sup>** ; 95 Rue Manin, 54 m<sup>2</sup>, tous commerces sauf nuisances

**450 €/ m<sup>2</sup>** ; 95 Rue Manin, 64 m<sup>2</sup>, tous commerces sauf nuisances

**320 €/ m<sup>2</sup>** ; 937 m<sup>2</sup> de superficie Au pied du metro Quai de la Gare, des locaux à destination d'une activité crèche, en duplex ERP/PMR avec ascenseur (RDC + 1er étage) de 637 m pouvant accueillir 45 berceaux auxquels se rajoutent 310 m d'espaces. Ascenseur. BEFA 3/6/9ans. Accès indépendant sur la rue. Uniquement à destination d'une crèche ; Livraison estimée en 2021. Aménagement intérieur modulable. Prestations : Accès PMR; Gardien; Immeuble d'angle; Vitrine; ERP; Jardin; Parking 2371041 ACE: |

**LOYERS EN COURS HT, HC/AN avec droit au renouvellement**

- 222 €/ m<sup>2</sup>**      au 01/06/2017 pour 130,85 m<sup>2</sup> (PLIC ET PLOC - crèche)  
au n°31, rue de Fontarabie - 75020 PARIS  
Bail 9 ans - loyer : 29 000 € ,  
assurance immeuble, charges de copropriété, impôt foncier, nouvel impôt à créer, travaux prescrits par les autorités administratives au preneur, droit de préférence en cas de cession du fonds de commerce, location gérance interdite, indice ILAT annuel
- 236 €/ m<sup>2</sup>**      au 01/07/2016 pour 101,53 m<sup>2</sup> (LES NOUVELLES CRECHES - crèche)  
au n°111/113, rue de Reuilly - 75012 PARIS  
bail 9 ans - loyer : 24 000 €
- 261 €/ m<sup>2</sup>**      au 25/01/2018 pour 294 m<sup>2</sup> (CRECHES DE FRANCE - crèche)  
au n°3, impasse Bon Secours - 75011 PARIS  
bail 9 ans - loyer : 115 000 € : 391 €/ m<sup>2</sup> facial,  
correspondant à 261 €/ m<sup>2</sup> économique compte tenu de la franchise de loyer de 12 mois, représentant un abattement annuel de 33,33%  
assurance immeuble, charges de copropriété, impôt foncier, ravalement, travaux de conformité avec la destination contractuelle, travaux prescrits par les autorités administratives au preneur, droit de préférence en cas de cession du fonds de commerce, indice ILAT - indexation annuelle  
engagement du bailleur pour un renouvellement, sous-location au profit des sociétés filiales

### **Loyers fournis par le mandant**

<b>250 €/ m<sup>2</sup></b>	École rue de Montreuil, 75011, bail juin 2011
<b>369 €/ m<sup>2</sup></b>	École rue de Montmorency, 75003, bail juillet 2018
<b>250 €/ m<sup>2</sup></b>	Crèche rue Molière, Montrouge, bail février 2018
<b>475 €/ m<sup>2</sup></b>	Crèche 10 berceaux rue Brochant, 75017, bail avril 2018
<b>230 €/ m<sup>2</sup></b>	Crèche 10 berceaux impasse Daunev, 75011, bail juin 2014,
<b>360 €/ m<sup>2</sup></b>	106 m2 10 berceaux Crèche rue des Dames, 75017, bail sept 2018
<b>365 €/ m<sup>2</sup></b>	110 m2 Crèche rue de Javel, 75015, bail fev 2014

### **III.2 Éléments d'appréciation**

#### **Éléments favorables :**

- Bail civil
- Clause acquisitive des travaux
- Loyer de marché
- Qualification de locaux commerciaux
- Au sein d'un îlot parisien de charme et d'une population dense de jeunes parents
- Locaux réhabilités il y a une dizaine d'années de façon ad hoc pour son usage de crèche et bien entretenus
- Locaux fonctionnels et de bonne taille autorisant une optimisation des surfaces et des économies d'échelle de gestion
- Baies vitrées filantes intégrales permettant un bon éclairage

#### **Éléments défavorables :**

- Arrondissement périphérique populaire
- Absence de cour ou jardin extérieur et de parkings
- Partie des locaux en cour anglaise et plus sombre coté xx

### **III.3 Évaluation**

Dans le cadre de la présente estimation, l'ensemble immobilier ici étudié sera considéré :

- Estimé en poursuite d'activité
- Sans vérification de l'usage du bien, au sens des articles L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Sans vérification de la destination du bien, au sens des articles R 123-9 et R 421-14 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation
- Dans son état actuel
- Sous toutes réserves, en l'absence de production des diagnostics techniques réglementaires

Une crèche est par nature un local mixte dont la nature de locaux emprunte beaucoup aux marchés connexes notamment de logement, de locaux commerciaux ou de bureaux avec lesquels ils partagent bon nombre de fonction mais qui doivent être adaptés en fonction de leurs exigences spécifiques. Cette adaptation représente d'ailleurs un coût élevé. Nombre de crèches, à Paris d'ailleurs, sont d'anciens immeubles de différentes natures réhabilités ou prennent place directement dans des constructions neuves. Comme le marché locatif des crèches privées à l'instar du nôtre reste étroit, de nombreux experts empruntent les normes locatives aux marchés connexes du logement en tenant compte des aménagements spécifiques. C'est notre 1<sup>ère</sup> méthode.

La 2<sup>ème</sup> méthode consiste en une comparaison directe de loyers de crèche réalisés ou renouvelés.

### III.3.1 La méthode par comparaison par analogie des marchés connexes.

L'analyse des marchés locaux connexes de l'arrondissement dégagent pour tous ces types de surfaces des normes assez proches illustrant la pression foncière à Paris et la porosité de ces marchés où le coût des constructions reste minoritaire par rapport au prix de la charge foncière. Sa dominante est de 320 €/m<sup>2</sup>/an pour des locaux courants.

Bases de calcul retenues :

Loyer de marché retenu : **320 € /m<sup>2</sup>/an**

**Soit une Valeur Locative de Marché totale, en arrondi, de 320 € x 755,30 ~ 240 000 € HT-HC/an**

### III.3.2 La méthode par comparaison directe avec les loyers de crèche.

Les loyers relevés oscillent dans une large fourchette ce qui est quasiment toujours le cas. Ces différences importantes trouvent leurs sources dans de nombreux facteurs cumulatifs : ancienneté des baux, état des locaux aménagés ou non, clauses du bail, travaux réalisés et financement, annexes, situation, statut du bail : civil ou commercial ou autre, mode juridique du renouvellement de renouvellement, capacité contributive du preneur, rentabilité de l'activité, etc. En outre, comme bon nombre de loyers sont soumis aux statuts des baux commerciaux, les loyers de renouvellement sont communément inférieurs aux loyers de marché car ceux-ci se fondent sur les loyers courants du voisinage et de même destination et non de marché entraînant au fur et à mesure une érosion des loyers. Pour plus de précisions sur ce constat, nous invitons le lecteur à se référer à notre article sur notre site web  [www.expertise-immobilier-33.fr](http://www.expertise-immobilier-33.fr).

Cette fourchette s'établit entre 222 et 409 € avec une dominante autour de 250/300 €/m<sup>2</sup>/an.

En l'espèce, les conditions juridiques sont favorables : bail civil, loyer de marché actuel, locaux entièrement équipés et aménagés en bon état acquis en fin du bail expiré.

Ces raisons justifient de retenir le haut de la fourchette correspondant à ladite situation juridique.

Bases de calcul retenues :

Loyer de marché retenu : **xx € /m<sup>2</sup>/an**

**Soit une Valeur Locative de Marché totale, *en arrondi*, de x € HT-HC/an**

**Valeur Vénale arrondie par recouplement des 2 méthodes en arrondi de € HC**

## III.4 Valeur retenue

Par recouplement des 2 méthodologies, nous retenons dans la perspective d'un nouveau bail civil une valeur arrondie de **€ HC/an**.

Par répartition au prorata des loyers précédents, nous obtenons pour

### ANNEXES

- ❖ **Plans des locaux**
- ❖ **Plan cadastral**
- ❖ **Liste des documents et renseignements demandés et de ceux communiqués**