



Benjamin Robine  
Expert associé - Gérant  
Expert près la Cour d'appel de Paris  
Chartered Surveyor - MRICS  
Robine & Associés



Martin Lampaert  
Expert en estimations  
immobilières et commerciales  
Robine Associés

## CARRÉ D'EXPERTS

# LES CRÈCHES

## Une classe d'actifs qui joue dans la cour des grands

**Le développement du nombre de crèches questionne le renouvellement des baux et incite à la réflexion sur l'appréciation des valeurs locatives et l'évaluation des indemnités d'éviction.**

Avec 56 places en moyenne pour 100 enfants, de nombreux exploitants de crèches continuent leur développement dans les grandes agglomérations et notamment en Île-de-France. À ce jour, six groupes se partagent 80 % du chiffre d'affaires (CA) du secteur : Babilou, Les Petits Chaperons Rouges, People & Baby, Crèche Attitude, La Maison Bleue et Crèches de France. Alors que les petites crèches et micro-crèches peuvent se satisfaire de boutiques, les grandes crèches ont besoin de superficies importantes et se reportent davantage sur des actifs de bureaux. Les crèches sont généralement implantées en rez-de-chaussée et disposent idéalement d'un espace extérieur. La superficie doit correspondre à certaines prescriptions<sup>1</sup> avec notamment un minimum de 7 m<sup>2</sup> en intérieur par place autorisée. Sur un panel de 50 crèches étudiées principalement en Île-de-France (base interne), il ressort une surface moyenne occupée d'environ 190 m<sup>2</sup> (certaines crèches à plus de 500 m<sup>2</sup>).

### 1 Estimation de la valeur locative d'une crèche selon la typologie

#### → Boutique en pied d'immeuble

Il convient de pondérer les locaux en application des principes de pondération de la Charte de l'expertise et de les comparer à des boutiques en fonction de leurs caractéristiques et notamment de la destination.

#### → Bureaux

La comparabilité à des références de bureau doit tenir compte de la situation dans l'immeuble et des caractéristiques des locaux (niveau, luminosité, circulations...). In fine, l'estimation par une méthode de type "boutique" ou "bureau" n'empêche pas un recoupement de la valeur métrique avec d'autres crèches tant l'activité reste spécifique.

### 2 Volumes d'activité générés par les crèches privées

Le CA par berceau constitue un des indicateurs de performance. Nous distinguons Paris intra-muros (20-30.000 €/berceau), l'Île-

de-France et les grandes agglomérations (15-25.000 €/berceau), ou encore par format de crèche comme les micro-crèches (12,5-20.000 €/berceau).

Les facteurs de performance sont corrélés à la situation géographique et encore davantage à la typologie de l'exploitant :

- S'agissant des groupes situés en Île-de-France, l'excédent brut d'exploitation (EBE) est généralement compris entre 25 % et 35 % du CA (certains supérieurs à 40 % du CA).
- Pour les indépendants (généralement des micro-crèches), les ratios sont davantage compris entre 15 et 25 % du CA.

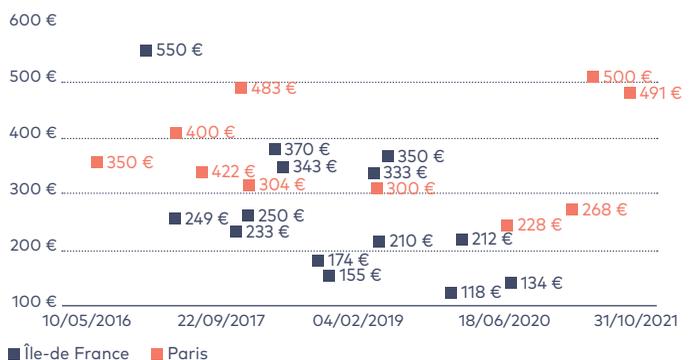
### 3 Les cas de non-renouvellement

L'estimation de l'indemnité d'éviction d'une crèche nécessite de s'interroger sur la perte ou le transfert de fonds.

La conservation de la clientèle en cas de transfert se résume à la capacité de réinstallation dans un périmètre proche, limité à un maximum de 10 min. à pied, en zone urbaine et 10 min en voiture en zone plus périphérique. Les quartiers au taux de vacance important en bureaux et commerces sont logiquement plus propices à une réinstallation. Les contraintes réglementaires combinées aux durées d'instruction d'agrément rendent, malgré tout, les transferts longs et complexes, justifiant une période de double loyer majoré au titre des indemnités accessoires.

En tout état de cause, l'indemnité d'éviction d'une crèche demeure directement liée à sa transférabilité, au nombre de berceaux et aux spécificités des locaux.

### Nouvelles locations de crèches



<sup>1</sup> Référentiel national relatif aux exigences applicables aux établissements d'accueil du jeune enfant, chapitre II, 1.1.