

Communiqué de presse

29 mars 2023

Immobilier d'enseignement : les écoles ont toujours la cote

Dans sa dernière étude, Knight Frank dresse le panorama d'une des classes d'actifs alternatives les plus dynamiques du marché hexagonal : celle de l'immobilier d'enseignement. Avec des effectifs étudiants en forte croissance et une expansion qui se poursuit au travers de la création de nouvelles formations ou de l'acquisition d'écoles par quelques grands groupes, la demande immobilière des acteurs de l'enseignement supérieur privé reste élevée. Et cet engouement ne concerne pas que l'Île-de-France : l'essor de l'enseignement supérieur contribue également à animer les marchés immobiliers régionaux, au sein des principales métropoles (Lyon, Aix-Marseille, etc.) et dans plusieurs villes moyennes (Reims, Caen, Poitiers, Rennes, etc.), qui séduisent notamment les étudiants et leur famille pour des raisons de qualité et de coût de la vie.

Marché locatif en Ile de France, 2022 une année record

« Un peu plus de 80 000 m² ont été commercialisés en 2022 en Île-de-France auprès des établissements d'enseignement supérieur, soit une hausse de 5 % par rapport à 2021 et de 39 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années » annonce David Bourla, directeur des Etudes chez Knight Frank France. Ce résultat élevé tient notamment à la signature de cinq transactions supérieures à 5 000 m², dont le Groupe IGS sur 10 000 m² dans « Vision Seine » à Courbevoie, ou l'ICN et l'IESEG sur 7 260 m² et 6 470 m² dans les « Collines de l'Arche » à La Défense. Ces grandes transactions ont représenté 46 % de la demande placée de l'enseignement supérieur en 2022. Le début de 2023 a également été dynamique avec près de 24 000 m² pris à bail entre le 1^{er} janvier et le début du mois de mars par les écoles contre 7 300 m² en moyenne lors du 1^{er} trimestre des cinq dernières années. Plusieurs transactions significatives sont par ailleurs en cours de finalisation, dont certaines portent sur des surfaces supérieures à 5 000 m² dans Paris et l'Ouest francilien. Le segment des grandes surfaces pourrait néanmoins connaître un ralentissement en 2023 compte tenu du nombre important de mouvements d'envergure déjà réalisés ces dernières années.

Paris intramuros concentre une part importante de l'activité depuis 2016 (52 % du nombre total de transactions > 1 000 m² en Île-de-France / 42 % du volume). Cœur historique de l'enseignement supérieur, la rive gauche reste privilégiée, devant les arrondissements du Nord Est (notamment 10^e, 11^e et 19^e). Hors de la capitale, les Hauts-de-Seine se démarquent, concentrant 42 % des volumes placés depuis 2016 et même 59 % des surfaces consommées > 1 000 m² en Île-de-France en 2022. Ce résultat s'explique par la multiplication de grandes opérations à Clichy (EM NORMANDIE) et surtout dans le secteur de La Défense (INSEEC, IGS, ICN BUSINESS SCHOOL, IESEG, etc.), témoignant de la volonté des écoles de resserrer leurs liens avec les entreprises sur fond d'essor de l'apprentissage. Il est à noter que les mouvements d'écoles recensés en Île-de-France se font pour une part significative au sein d'un même secteur géographique. Hors créations de nouveaux sites, les mouvements endogènes représentent ainsi près de la moitié du nombre total de transactions recensées depuis 2016, illustrant l'attachement des écoles à leurs locaux et/ou adresse. « Si la localisation des écoles est essentielle pour leur image, pour attirer de nouveaux étudiants et être proches des entreprises, cette fidélité à leur secteur d'origine s'explique aussi, à Paris en particulier, par des choix contraints par la rareté d'une offre de locaux adaptés à leur activité » explique David Bourla.

Marché de l'investissement, un engouement confirmé

Dynamisme des écoles, utilisateurs engagés sur le long terme et souvent fidèles à leur secteur d'origine, offre immobilière restreinte : les locaux d'enseignement ne manquent pas d'atouts pour séduire les investisseurs à la recherche de placements sécurisés et alternatifs.

« Près d'1,3 milliard d'euros a été investi depuis 2016 sur le marché français de l'immobilier d'enseignement dont une part importante lors des quatre dernières années. Confirmant l'engouement des investisseurs, 330 millions d'euros ont été engagés en 2022 soit une légère baisse de 3 % par rapport à 2021 mais plus du double des volumes annuels moyens comptabilisés entre 2016 et 2021 » indique David Bourla. À l'inverse d'autres types d'actifs, comme les bureaux, les volumes

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

[knightfrank.fr](https://www.knightfrank.fr)

Your partners in property

devraient croître en 2023 et peut-être même atteindre un niveau record. Ainsi, les volumes actés ou sous promesse au début du mois de mars totalisent déjà 220 millions d'euros (contre 197 millions au 1T 2022).

Les volumes investis sont très majoritairement concentrés en Île-de-France (78% du total), où le marché de l'enseignement est traditionnellement le plus important et où sont recensées les plus grosses opérations. « *Le développement rapide de l'enseignement supérieur privé et la création de plus grands campus hors d'Île-de-France, ainsi que la volonté des investisseurs de diversifier géographiquement leur patrimoine favorisent également la hausse des volumes investis en région, en Rhône-Alpes notamment et dans quelques grandes métropoles régionales comme Bordeaux, Nantes ou Aix-Marseille* » poursuit David Bourla.

Si les types d'acteurs intervenant sur le marché de l'immobilier d'enseignement sont assez variés, les dernières années ont surtout été marquées par la percée des SCPI/OPCI, aux premiers rangs desquels LA FRANÇAISE, AEW, BNP PARIBAS REIM encore SOFIDY.

L'enseignement : un débouché pour les transformations d'actifs

Les conversions se multiplient depuis le déclenchement de la crise sanitaire. Tous types d'actifs confondus, près d'une vingtaine d'opérations de transformation de surfaces (> 1 000 m²) en locaux d'enseignement ont été recensées en Île-de-France depuis 2019.

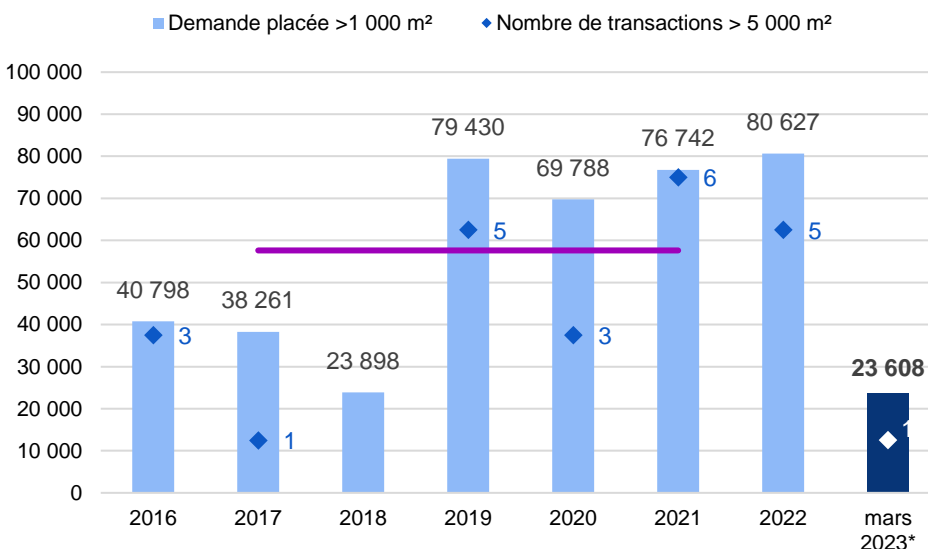
Paris concentre 51% des transformations en locaux d'enseignement recensées en Île-de-France. Hors de la capitale, les opérations se concentrent principalement dans les secteurs de la Péri-Défense (19%) et de la 1^{ère} couronne Nord (14%), secteurs aux taux de vacance élevés (respectivement 20,4% et 18,9% à fin 2022) où ces projets constituent donc une réelle opportunité pour le renouveau du parc obsolète.

Si la conversion de bureaux est la plus courante (59 % des m² de locaux d'enseignement transformés depuis 2019), d'autres types d'actifs font l'objet d'une conversion en locaux d'enseignement : équipements de santé (13% des volumes convertis), sites administratifs ou militaires, entrepôts et même garages, à l'image de la transformation par APSYS du garage Keller dans le quartier de Beaugrenelle (Paris 15^e).

« *L'immobilier d'enseignement a encore de beaux jours à venir devant lui. Le contexte actuel renforce son attractivité auprès d'investisseurs à la recherche d'actifs sécurisés et alternatifs leur permettant de diversifier leur patrimoine. Le marché de l'investissement en immobilier d'enseignement s'appuie par ailleurs sur une majorité de petites et moyennes opérations, plus liquides et plus faciles à financer. Enfin, de nouvelles opportunités apparaissent, liées à l'arrivée sur le marché de davantage de locaux adaptés à la réglementation, à la hausse du taux de vacance des bureaux et à l'accélération des transformations d'actifs existants* » conclut David Bourla.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE > 1 000 M² DEPUIS 2016

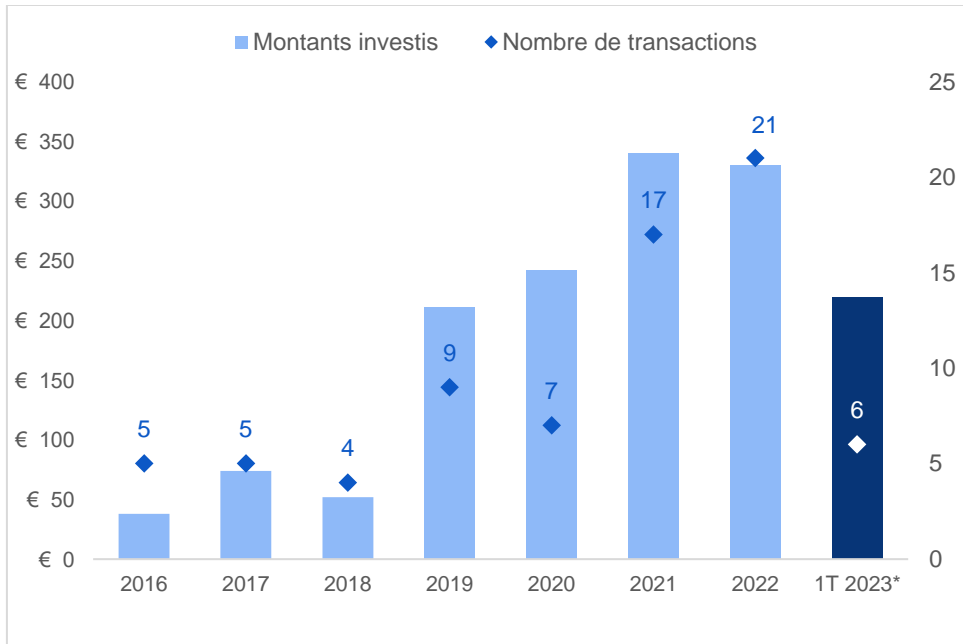
En volume, en Île-de-France



Source : Knight Frank /*Chiffres provisoires

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS

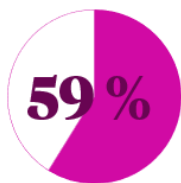
Sur le marché des locaux d'enseignement depuis 2016
En France, hors ventes utilisateurs



Source : Knight Frank /*Estimation à fin 1T 2023

QUELS ACTIFS SONT TRANSFORMÉS EN LOCAUX D'ENSEIGNEMENT ?

Opérations de surfaces > 1 000 m² transformées en locaux d'enseignement, recensées depuis 2019 en Île-de-France, % du volume total



Bureaux



**Cliniques
et hôpitaux**



**Sites administratifs
ou militaires
(casernes, etc.)**

Ainsi que :

- 7%** de sites industriels
- 7%** de garages et parkings
- 3%** de commerces

Source : Knight Frank

Contact Presse Knight Frank :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 16 000 collaborateurs intervenant depuis 384 bureaux dans 51 pays. Sa branche française, créée il y a 50 ans cette année intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec ses 90 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets (investissement), le Retail Leasing (location commerces) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr