

Communiqué de presse

13 juin 2024

Immobilier d'enseignement : une année 2023 record pour le marché locatif et de l'investissement

*Knight Frank dresse le bilan du marché immobilier de l'enseignement supérieur privé en Ile-de-France
Bilan 2023 et perspectives 2024*

Dans ce nouveau volet consacré à l'immobilier d'enseignement, Knight Frank dresse le panorama d'une des classes d'actifs alternatives les plus dynamiques du marché hexagonal.

Un contexte favorable à l'enseignement supérieur privé

Alors que le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur chutait de 1,1 % à la rentrée 2022-2023, il augmentait à l'inverse de 4 % en un an dans le secteur privé. Le poids de ce dernier n'a eu de cesse de s'accroître ces dernières années, avec un gain de plus de 295 000 étudiants en dix ans portant à 767 000 le nombre d'inscrits dans le secteur privé en 2022.

Si cet écosystème fait face à de nombreux enjeux (expansion et hiérarchisation des acteurs de l'enseignement supérieur privé, déploiement de nouveaux outils numériques et modes d'apprentissage, etc.), le secteur démontre à nouveau son dynamisme en 2023. Les besoins des écoles en m² restent très importants, notamment en Île-de-France où 27 % des effectifs s'y concentrent. Les métropoles régionales, comme Lyon, Nantes ou bien Aix-Marseille par exemple, ainsi que certaines villes intermédiaires dynamiques ne sont pas en reste. Le groupe GALILEO GLOBAL EDUCATION a par exemple inauguré en septembre 2023 son nouveau campus près de Rouen qui regroupera un millier d'élèves au sein de l'ESARC et l'ESG. Après la prise à bail de locaux à Gerland en 2022, le groupe poursuit son expansion lyonnaise en 2023 avec un nouveau campus à Confluence : « City Rhône » (7 920 m²).

Marché locatif en Ile-de-France, 2023 bat tous les records

Après une année 2022 intense et dans un contexte de hausse continue des effectifs étudiants, la demande immobilière des acteurs de l'enseignement supérieur privé est restée particulièrement élevée. Près de 89 600 m² ont été loués ou acquis par des écoles en Île-de-France en 2023, soit un niveau stable par rapport à 2022. Il s'agit cependant d'une performance supérieure de 35 % en comparaison à la moyenne des cinq dernières années. L'activité locative a été soutenue par la signature de sept transactions supérieures à 5 000 m², après respectivement cinq en 2021 et 2022. Il s'agissait par exemple de l'acquisition d'un bâtiment au sein de la ZAC Gagarine Truillot à Ivry-sur-Seine par l'ESIEA (7 700 m²), ou bien des prises à bail de l'EFREI dans « Home » à Villejuif (6 800 m²) et de COLLEGE DE PARIS sur 6 200 m² dans « The Kube » à Nanterre. Le créneau des grandes transactions a ainsi représenté 75 % de la demande placée de l'enseignement supérieur en 2023, contre 41 % en 2022 et 43 % en moyenne ces cinq dernières années.

Le début d'année 2024 s'annonce poussif avec seulement trois transactions de plus de 1 000 m² recensées sur les trois premiers mois de l'année, totalisant 9 300 m² (- 63 % en un an). Parmi les transactions enregistrées depuis janvier, citons notamment l'IAE PARIS SORBONNE BUSINESS SCHOOL dans « Re-Génération » dans le 13^e arrondissement parisien (3 800 m²). Si ce ralentissement était attendu en 2024, la demande des établissements restera élevée dans un contexte hyperconcurrentiel où les campus bénéficiant des meilleurs standards sont largement privilégiés par les étudiants français et internationaux. Plusieurs projets significatifs devraient par ailleurs animer le marché dans les prochains mois, en particulier dans Paris intra-muros ou l'Ouest francilien.

Paris et les Hauts-de-Seine plébiscités par les établissements

La Capitale reste le 1^{er} secteur plébiscité par les écoles supérieures privées et concentre 42 % des surfaces consommées (> 1 000 m²) en Île-de-France depuis 2016 et 50 % du nombre total. La rive gauche, cœur historique de l'enseignement supérieur, est nettement privilégiée par les établissements (63 % du volume placé intra-muros). Bien que la localisation et la centralité soient des critères primordiaux pour les écoles, les mouvements de grand gabarit se sont multipliés hors de

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

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

Your partners in property

Paris depuis 2019. C'est le cas dans l'Ouest où l'environnement et l'accessibilité renforcée, la disponibilité d'actifs de qualité et la proximité de grands groupes attirent les établissements privés. Les Hauts-de-Seine concentrent ainsi 39 % des volumes placés depuis 2016 et 47 % des surfaces consommées > 1 000 m² en Île-de-France en 2023. Parmi les opérations les plus significatives en 2023, citons par exemple l'acquisition par l'ESILV du « Campus du Parc » à Nanterre (18 000 m²).

Les mouvements au sein d'un même secteur géographique sont majoritaires et représentent près de la moitié des transactions recensées depuis 2016 en Île-de-France. Cette forte endogénéité s'explique par un ancrage des écoles au sein d'un secteur ou de leurs locaux, par la faiblesse de l'offre disponible dans la capitale ainsi que par la présence croissante de groupes privés multimarques dans l'écosystème tricolore de l'enseignement supérieur : 40 % des m² pris à bail l'ont été par des groupes tels que GALILEO, IONIS et OMNES par exemple. Ces derniers privilégient des implantations proches pour faciliter les passerelles entre les formations d'un même réseau. Quant aux nouvelles implantations d'écoles, elles restent limitées et ne représentent que 6 % des mouvements enregistrés depuis 2016.

Enfin, la taille moyenne des surfaces prises à bail dans Paris a augmenté de 30 % en 2023 en comparaison à la période 2016-2022, contre 33 % pour celle en Île-de-France (hors de Paris). Cette hausse illustre les besoins croissants de m² pour se démarquer, développer l'offre de formation, améliorer les conditions d'enseignement et surtout, accompagner la hausse continue des effectifs étudiants.

Marché de l'investissement : près de 500 millions d'euros investis en 2023

Les volumes investis en immobilier d'enseignement ont poursuivi leur progression en 2023, atteignant le niveau historique de 485 millions d'euros, portant le total des volumes investis depuis 2016 pour cette typologie de biens à plus d'1,8 milliard d'euros. Cette performance illustre l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs, alors que les besoins en espaces éducatifs et de formation en France sont importants, et que les locaux d'enseignement se caractérisent par des baux longs et des utilisateurs habituellement captifs. Cette dynamique devrait toutefois être freinée en 2024, dans un contexte global de diminution des montants investis sur les marchés immobiliers.

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 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec plus de 100 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), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.
www.knightfrank.fr
www.immobilier.knightfrank.fr

Contact presse

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