

# L'IMMOBILIER D'ENSEIGNEMENT

BILAN 2023 & PERSPECTIVES 2024  
FRANCE

JUIN 2024



# Introduction

## UNE ANNÉE 2023 PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE

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

Alors que cet écosystème fait face à de nombreux enjeux (expansion et hiérarchisation des acteurs de l'enseignement, déploiement de nouveaux outils numériques et modes d'apprentissage, etc.), le secteur démontre à nouveau son dynamisme en 2023. 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 m<sup>2</sup> ont été loués ou acquis par des écoles supérieures privées en Île-de-France en 2023**. Stable par rapport à 2022, **il s'agit toutefois d'une performance supérieure de 35 % en comparaison à la moyenne des cinq dernières années**.

**Le début d'année 2024 s'annonce plus poussif** avec trois transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> recensées sur les trois premiers mois de l'année, totalisant 9 300 m<sup>2</sup> (- 63 % en un an). Bien qu'un

ralentissement soit attendu, 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 d'ampleur devraient également animer le marché francilien dans les prochains mois.

Quant aux volumes investis en immobilier d'enseignement, ils 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 dynamique devrait être freinée en 2024**, dans un contexte global de diminution des montants investis sur les marchés immobiliers. Toutefois, l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs reste palpable, 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.



# Sommaire

---



**04.** PANORAMA DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR EN FRANCE

**07.** TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE

**16.** TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

**23.** PERSPECTIVES

**28.** CONTACTS

# PANORAMA DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR *EN FRANCE*



JUIN 2024

# Chiffres clés de l'enseignement supérieur



**2,94 millions**

Nombre total d'étudiants en France en 2022-2023 (- 1,1 % sur un an)

dont

**26 %**

dans le secteur privé

**27 %**

en Île-de-France



Le secteur privé comptait

**767 000**

étudiants en 2022-2023

soit une hausse de

**+ 4 %**

sur un an

et un gain de

**+ 295 600**

étudiants en 10 ans



**+ 6 %**

Croissance annuelle moyenne des effectifs de l'enseignement supérieur privé ces 5 dernières années\*

Contre

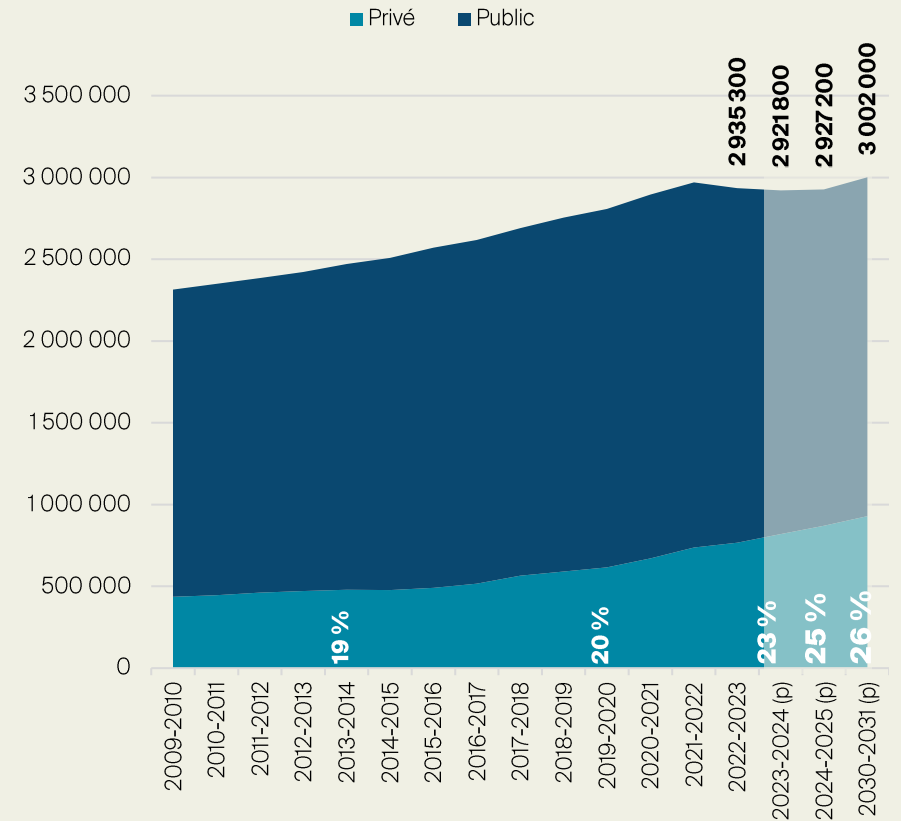
**+ 2 %**

dans le secteur public\*

\*Rentrée 2022-2023

## Poursuite de la hausse des effectifs dans le privé

En nombre d'étudiants, en France



# Les acteurs de l'enseignement supérieur

Si l'offre est assez fragmentée, quelques grandes catégories peuvent être identifiées (hors universités)



# TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF *EN ÎLE-DE-FRANCE*



J U I N 2 0 2 4

## Les chiffres clés à fin 1T 2024



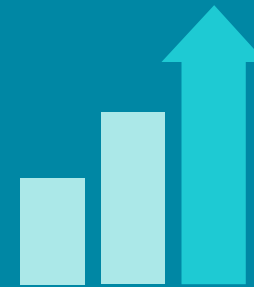
**134 transactions locatives > 1 000 m<sup>2</sup>** identifiées entre 2016 et 2023 en Île-de-France dont **29 mouvements > 5 000 m<sup>2</sup>**

**3 transactions** supplémentaires recensées au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (>1 000 m<sup>2</sup>)



**499 940 m<sup>2</sup> placés** entre 2016 et 2023 dont **41 % dans Paris intra-muros**.

Plus de **9 250 m<sup>2</sup>** consommés au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (-63 % en un an)



**89 600 m<sup>2</sup> placés** en 2023, dont **7 transactions > 5 000 m<sup>2</sup>**

Stable par rapport à 2022  
**+ 35 %** par rapport à la moyenne 2018-2022



Loyer moyen (surfaces > 1 000 m<sup>2</sup> depuis 2016)

**372 €/m<sup>2</sup>/an** en Île-de-France (hors Paris)  
**448 €/m<sup>2</sup>/an** dans Paris intra-muros



# Une année 2023 record

**Après une année 2022 particulièrement dynamique, le marché de l'immobilier d'enseignement francilien signe en 2023 sa meilleure performance.** Au total, 89 600 m<sup>2</sup>

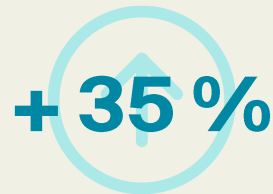
ont été consommés par des acteurs de l'enseignement supérieur privé, soit un volume en hausse de 35 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. **L'activité locative a été soutenue par la réalisation de 7 transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>** (après 5 en 2022), dont 2 supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>. Ce créneau a ainsi représenté 75 % de la demande placée en 2023 (contre 43 % en moyenne ces cinq dernières années). Il s'agissait par exemple de la signature par l'ESILV de 18 000 m<sup>2</sup> au sein du « Campus du Parc » à Nanterre.

**Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, plus de 9 250 m<sup>2</sup> ont été loués ou acquis par des écoles en Île-de-France** (- 63 % en un an). Ce ralentissement était attendu et résulte de l'intense activité locative des deux dernières années. L'Ouest francilien ainsi que les arrondissements parisiens les plus plébiscités par les établissements d'enseignement continueront de capter une part importante des mouvements. Ces derniers devraient néanmoins être moins nombreux qu'en 2023 et de taille plus modeste.

## En 2023



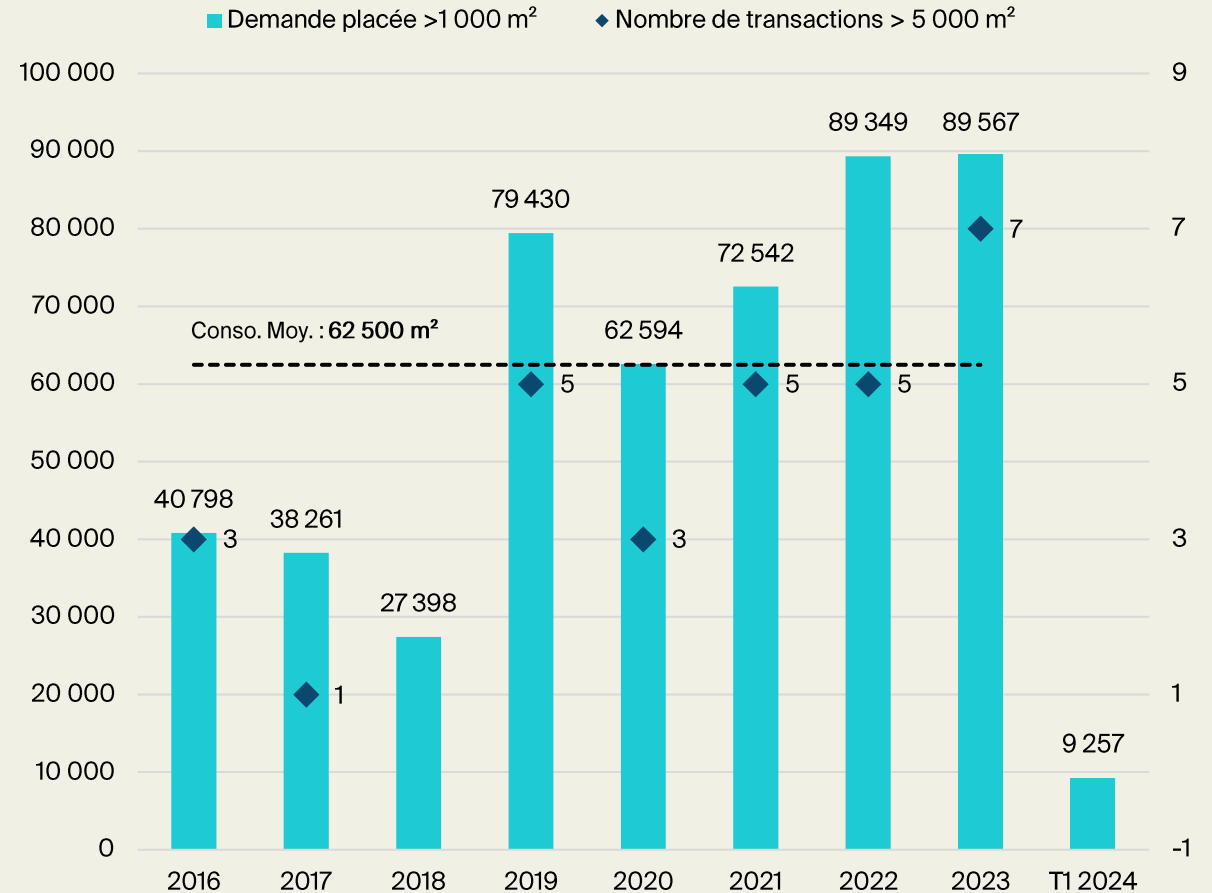
Sur un an



Par rapport à la moyenne 2018-2022

## Évolution de la demande placée > 1 000 m<sup>2</sup> depuis 2016

En volume, en Île-de-France



# Paris et l'Ouest francilien plébiscités

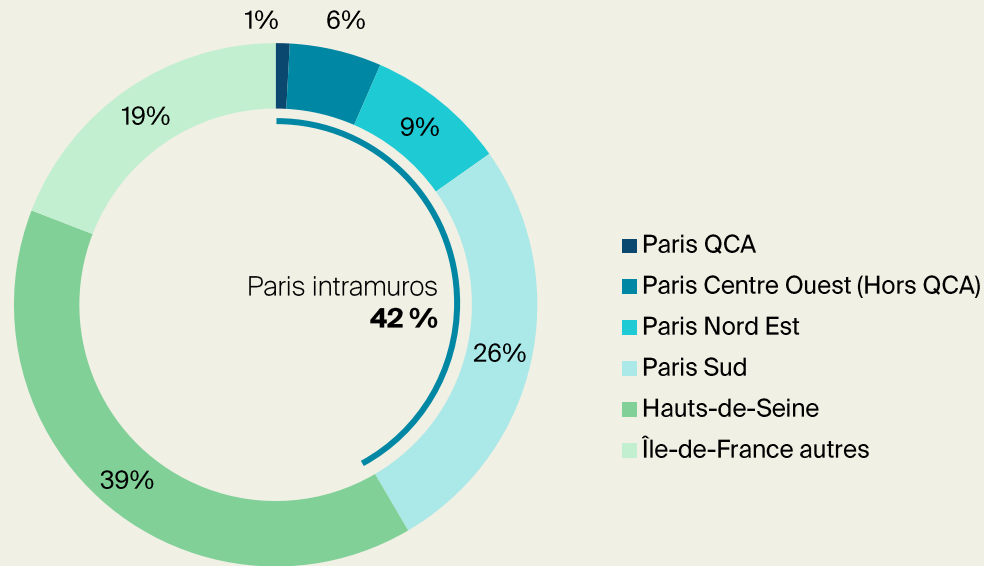
Paris reste le 1<sup>er</sup> secteur plébiscité par les écoles supérieures privées et concentre 42 % des surfaces consommées (> 1 000 m<sup>2</sup>) en Île-de-France depuis 2016 et 50 % du nombre total. La rive gauche, cœur historique de l'enseignement supérieur, est nettement privilégiée par les établissements (63 % du volume placé dans Paris Intra-muros).

Depuis 2019, les mouvements de grand gabarit se sont multipliés hors de la capitale, en particulier

dans l'Ouest parisien où l'environnement et l'accessibilité renforcée, la disponibilité d'actifs de qualité et la proximité de grands groupes attirent les écoles. **Les Hauts-de-Seine concentrent 39 % des volumes placés depuis 2016 et 47 % des surfaces consommées > 1 000 m<sup>2</sup> 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.

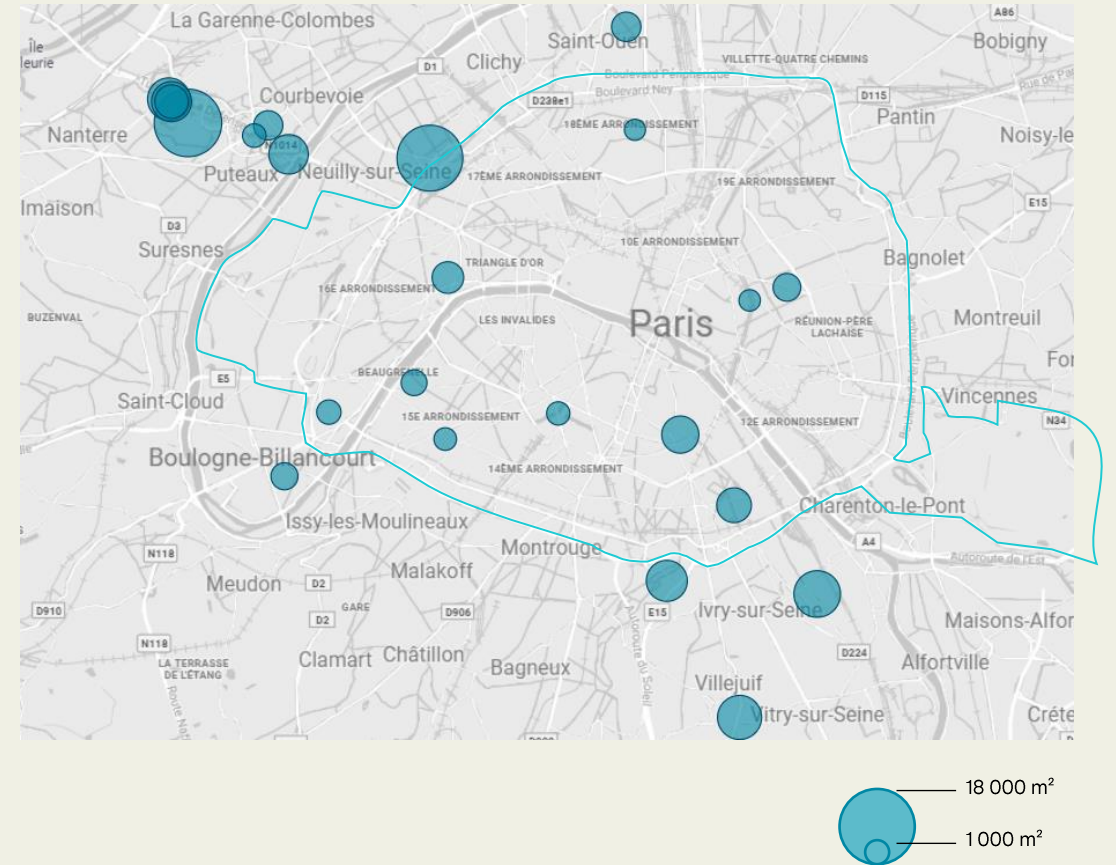
## Répartition géographique de la demande placée > 1 000 m<sup>2</sup> depuis 2016

En volume, à fin mars 2024, en Ile-de-France



## Cartographie des surfaces > 1 000 m<sup>2</sup> prises à bail depuis 2023

En Ile-de-France, à fin mars 2024



# Multiplication des grandes opérations

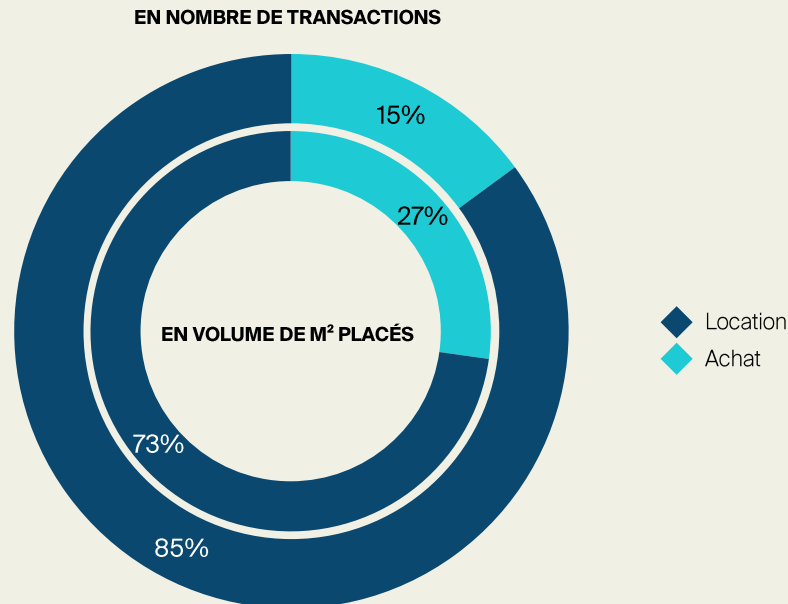
**En 2023, la taille moyenne des surfaces prises à bail dans Paris a augmenté de 30 % en comparaison à la période 2016-2022, contre 33 % pour celle en Île-de-France (hors de Paris).**

Cette hausse illustre les besoins croissants de m<sup>2</sup> pour se démarquer, développer l'offre de formation, améliorer les conditions d'enseignement et surtout, accompagner la hausse continue des effectifs étudiants.

Les écoles privilégient majoritairement la location, avec 73 % des m<sup>2</sup> placés (>1 000 m<sup>2</sup>) en Île-de-France depuis 2016 et 85 % du nombre de mouvements recensés. Seules 4 acquisitions ont par exemple animé le marché francilien en 2023, parmi lesquelles l'achat de l'ESILV du « Campus du Parc » à Nanterre, de l'ESIA à Ivry-sur-Seine ou bien de GEMA à Boulogne-Billancourt.

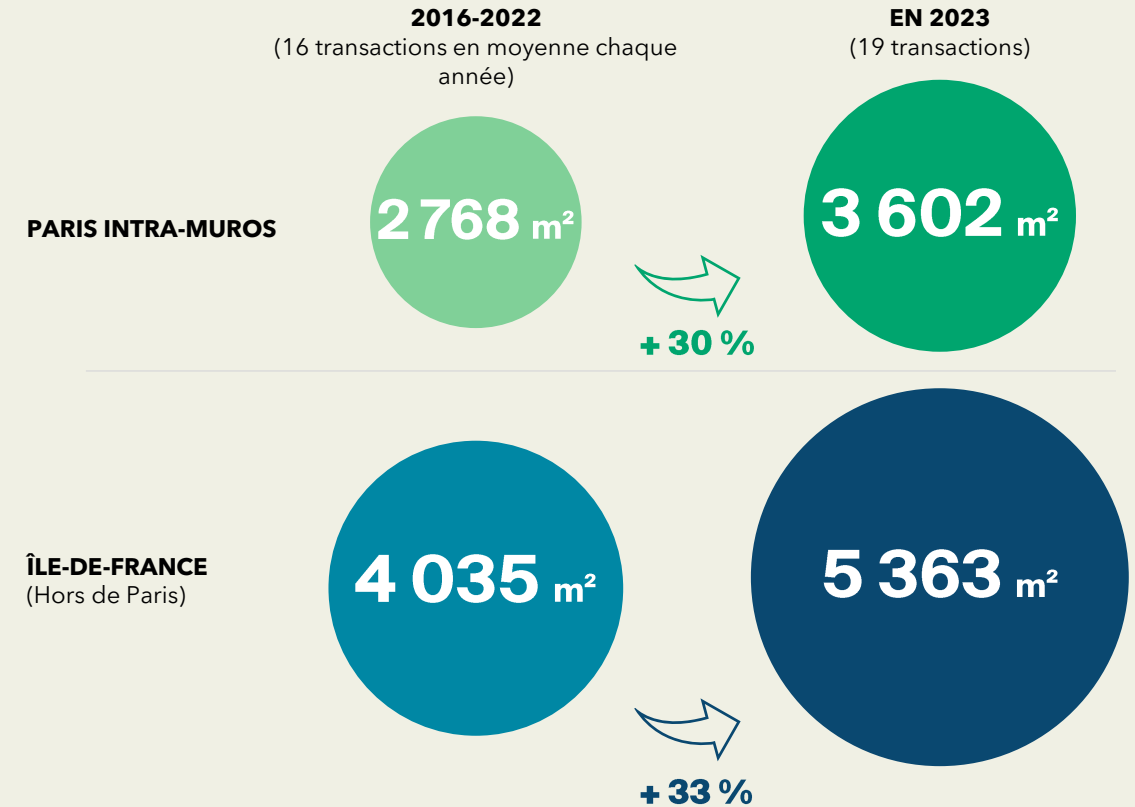
## Répartition par type de transaction >1 000 m<sup>2</sup>

En Ile-de-France, entre 2016 et 1T 2024



## Évolution des surfaces moyennes >1 000 m<sup>2</sup> prises à bail

En volume, en Ile-de-France



# Des mouvements majoritairement endogènes

Depuis 2016, **les mouvements d'établissements d'enseignement supérieur au sein d'un même secteur géographique sont majoritaires**. Ils représentent près de la moitié (47 %) des transactions recensées 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 m<sup>2</sup> pris à bail l'ont été par des groupes multimarques 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 particulièrement limitées et ne représentent que 6 % des mouvements enregistrés depuis 2016.** Ces créations résultent principalement de l'arrivée d'établissements régionaux ou internationaux permettant d'accroître leur rayonnement et l'offre de formation (UNIVERSITY OF CHICAGO dans le 13<sup>e</sup> arr., RENNES SCHOOL OF BUSINESS dans le 9<sup>e</sup>, etc.).

## Provenance des écoles depuis 2016

En % du nombre de mouvements >1 000 m<sup>2</sup> | En Île-de-France, à fin mars 2024



# 47 %

de mouvements endogènes (> 1 000 m<sup>2</sup>)

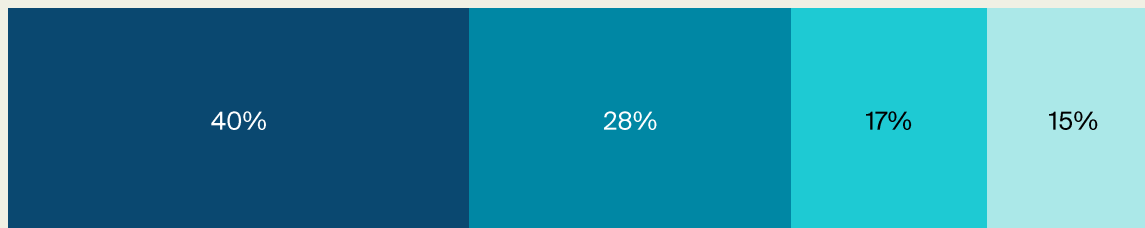


# 6 %

de nouvelles implantations

## Répartition de la demande placée par statut d'école

En volume, en Île-de-France, entre 2016 et fin mars 2024



■ Groupe privé multimarques ■ Privé indépendant ■ Privé consulaire ■ Privé d'intérêt général (EESPIG\*)

\*Etablissement d'enseignement supérieur d'intérêt général

# Stabilisation des valeurs locatives moyennes

## Loyers moyens observés pour des surfaces > 1 000 m<sup>2</sup> prises à bail depuis 2016

En volume, en Île-de-France

### EN ÎLE-DE-FRANCE (Hors Paris)



350 €/m<sup>2</sup>  
pour des bureaux à fin 1T 2024  
Moyenne constatée sur le marché des bureaux

### DANS PARIS INTRAMUROS



634 €/m<sup>2</sup>  
pour des bureaux à fin 1T 2024  
Moyenne constatée sur le marché des bureaux

### LOYER PRIME FRANCIEN À fin mars 2024 (12 mois glissants)



1 030 €/m<sup>2</sup>  
pour des bureaux à fin 1T 2024  
Loyer prime constaté sur le marché des bureaux

Le loyer moyen pour des locaux d'enseignement atteint **372 €/m<sup>2</sup>/an** en Île-de-France (hors Paris), contre 350 €/m<sup>2</sup>/an en moyenne pour des bureaux (hors Paris). À Paris, ce dernier affiche **448 €/m<sup>2</sup>/an**. L'écart demeure important avec le loyer moyen des bureaux, en hausse en raison de la demande soutenue des utilisateurs et de taux de vacance très bas (4,2 % en moyenne dans Paris et 2,5 % dans le QCA à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024).

Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >1 000 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois (toutes qualités confondues)  
Loyer moyen : moyenne pondérée de toutes les transactions recensées au cours des 12 derniers mois (toutes surfaces et toutes qualités confondues)

Le loyer prime est en repli à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.  
Il atteint désormais **471 €/m<sup>2</sup>/an** (- 17 % en un an).

# De nouvelles opportunités grâce à la transformation d'actifs

Au total, **28 opérations de transformation** de surfaces (> 1 000 m<sup>2</sup>) en locaux d'enseignement ont été recensées en Île-de-France depuis 2019 (tous types d'actifs confondus). Parmi les opérations les plus significatives et les plus récentes de reconversion de bureaux, citons par exemple « H2B » à Clichy (13 800 m<sup>2</sup> livrés en 2021 pour l'EM NORMANDIE), « Vision Seine » à Courbevoie (10 000 m<sup>2</sup> acquis par IGS, à livrer en 2024) et « Aptimal » à Puteaux (5 020 m<sup>2</sup>, 2024).

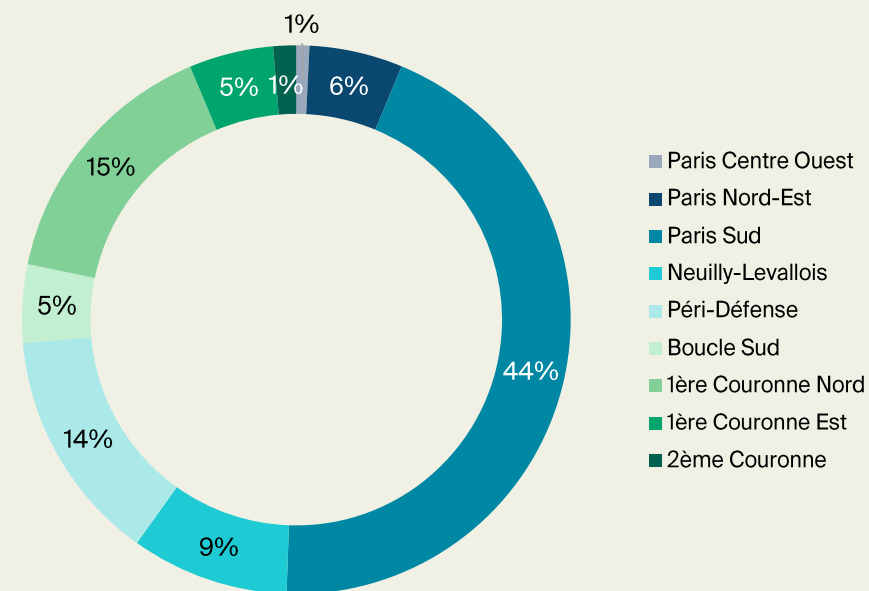
**La moitié (51 %) des transformations en locaux d'enseignement en Île-de-France se concentrent dans Paris intramuros**, dont une part majoritaire au sein des arrondissements de la rive gauche (88 % des

opérations parisiennes). Si les transformations à Paris portent sur des gabarits moins importants qu'en périphérie, elles sont plus nombreuses.

**Hors de la Capitale, celles-ci se concentrent principalement en Péri-Défense et en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord** (respectivement 14 % et 15 % des surfaces totales transformées). Dans ces pôles tertiaires, les conventions représentent une réelle opportunité pour redynamiser des actifs en perte de vitesse, en particulier dans un contexte de vacance élevée. Pour exemple, le taux de vacance en Péri-Défense culmine à 19,2 % à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et près de 22 % en 1<sup>ère</sup> Couronne Nord (contre 8,6 % en moyenne en Île-de-France).

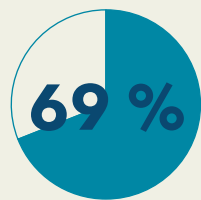
## Répartition géographique des surfaces >1 000 m<sup>2</sup> transformées en locaux d'enseignement depuis 2019

En Île-de-France, toutes typologies d'actifs, % sur le volume total

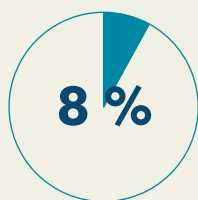


## Quels actifs sont transformés en locaux d'enseignement ?

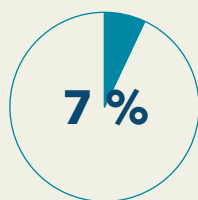
Opérations de surfaces >1 000 m<sup>2</sup> transformées en locaux d'enseignement, recensées depuis 2019 en Île-de-France, % du volume total



Bureaux



Santé  
(hôpital, clinique, etc.)



Sites administratifs  
ou militaires  
(casernes, etc.)

**28 opérations >1 000 m<sup>2</sup>** de transformation en locaux d'enseignement ont été recensées en Île-de-France depuis 2019, soit **138 800 m<sup>2</sup>** convertis ou en cours de conversion.

# Exemples de transactions

## Exemples de transactions locatives de locaux d'enseignement

Recensées sur le marché des bureaux d'Île-de-France

ANNÉE	ÉCOLE / GROUPE	ADRESSE	VILLE	SURFACE	LOYER	ORIGINE
2024	IAE PARIS-SORBONNE BUSINESS SCHOOL	RE-GENERATION, 11-15 RUE PONSCARNE	PARIS 13 <sup>e</sup>	3 800	550	Paris 13 <sup>e</sup>
2024	ISTITUTO MARANGONI PARIS FASHION SCHOOL	CAMPUS IENA, 15 RUE BOISSIERE	PARIS 16 <sup>e</sup>	3 000	-	Paris 8 <sup>e</sup>
2023	INSTITUT LEONARD DE VINCI	CAMPUS DU PARC	NANTERRE (92)	18 000	-	Nanterre
2023	ESIA	ZAC GAGARINE TRUILLOT, RUE SAINT JUST	IVRY SUR SEINE (94)	7 717	-	Ivry-sur-Seine
2023	EFREI	HOME, 145 BOULEVARD MAXIME GORKI	VILLEJUIF (94)	6 780	285	Villejuif
2023	COLLEGE DE PARIS	THE KUBE, 6 RUE DES TROIS FONTANOT	NANTERRE (92)	6 217	380	-
2023	DIGITAL COLLEGE	LA FABRIQUE, 10 RUE DES TROIS FONTANOT	NANTERRE (92)	3 470	380	La Défense
2023	STUDIALIS / GALILEO	81 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	PARIS 11 <sup>e</sup>	2 130	620	Extension**
2022	GROUPE IGS	VISION SEINE, 33 QUAI PAUL DOUMER	COURBEVOIE (92)	10 000	Vente utilisateur	La Défense
2022	ICN BUSINESS SCHOOL	LES COLLINES DE L'ARCHE	COURBEVOIE - LA DÉFENSE (92)	7 250	430	La Défense
2022	AUDENCIA BUSINESS SCHOOL	LE SPOT, 122 BOULEVARD VICTOR HUGO	SAINT-OUEN (93)	6 680	350	Paris 14/15
2022	INSTITUT CATHOLIQUE DE LILLE	V-SO, 39 RUE PIERRE POLI	ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	6 400	Vente utilisateur	Boucle Sud
2022	IESEG	LES COLLINES DE L'ARCHE	COURBEVOIE - LA DÉFENSE (92)	6 360	430	La Défense
2022	ÉCOLE SUPERIEURE DE LA BANQUE	HUB 24.7, ALLEE DE CORSE	NANTERRE (92)	4 000	380	Péri-Défense
2022	TBS EDUCATION	9-17 RUE SAINT-LAMBERT	PARIS 15 <sup>e</sup>	4 000	500	Paris 14/15
2022	KEDGE BUSINESS SCHOOL	LE LUMIERE, 40 AV. DES TERROIRS DE FRANCE	PARIS 12 <sup>e</sup>	3 300	-	Extension
2022	METAVVERSE COLLEGE	GRANDE ARCHE, 1 PARVIS DE LA DEFENSE	PUTEAUX - LA DÉFENSE (92)	2 500	-	Création
2022	ALBERT SCHOOL	18 RUE DE PARADIS	PARIS 10 <sup>e</sup>	2 500	348	Création
2022	ÉCOLE SUPERIEURE D'AGRICULTURES	6 RUE HELENE BOUCHER	GUYANCOURT (78)	2 000	150	Création
2021	EM NORMANDIE	H2B, 30-32 RUE HENRI BARBUSSE	CLICHY (92)	13 700	420	Paris Centre Ouest
2021	INSEEC	CŒUR DÉFENSE	COURBEVOIE - LA DÉFENSE (92)	13 500	550	Paris 14/15
2021	GROUPE IGS	225 RUE DE LA GARENNE	NANTERRE (92)	11 000	-	-
2021	EM GRENOBLE	183 AVENUE JEAN LOLIVE	PANTIN (93)	5 860	300	Paris 14/15
2021	ESI BUSINESS SCHOOL	16-18 RUE DU DÔME	BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	1 650	300	Boucle Sud
2021	RENNES SCHOOL OF BUSINESS	9 RUE D'ATHÈNES	PARIS 9 <sup>e</sup>	1 500	735	Création
2020	EFJ PARIS	214 BOULEVARD RASPAIL	PARIS 14 <sup>e</sup>	4 500	650	Levallois-Perret
2020	ESME SUDRIA	34 RUE DE FLEURUS	PARIS 6 <sup>e</sup>	2 900	590	Paris 5-6-7
2020	CCFS*	16-22 RUE DE MARTIGNAC	PARIS 7 <sup>e</sup>	2 800	815	Paris 14/15
2020	DIGITAL CAMPUS PARIS	8 BIS RUE DE LA FONTAINE AU ROI	PARIS 11 <sup>e</sup>	2 400	470	Paris QCA
2020	EM LYON	6-8 RUE LEGRAVEREND	PARIS 12 <sup>e</sup>	1 700	-	Paris 12/13

\*Cours de Civilisation Française de la Sorbonne

\*\* Conservation des sites à proximité

# TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT *EN FRANCE*



J U I N 2 0 2 4



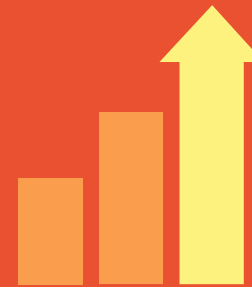
## Les chiffres clés à fin 1T 2024



**92** transactions investissement > 2 millions € en France depuis 2016, Dont **6 > 50 millions**



**1,8 milliard €** investis en France depuis 2016, dont **78 % en Île-de-France**



**485 millions €** investis en 2023 Soit **+47 %** par rapport à 2022 et **+164 %** par rapport à la moyenne 2016-2022



Les **SCPI / OPCI** représentent **53 %** des volumes investis en France entre 2016 et 2023

# Une année 2023 record

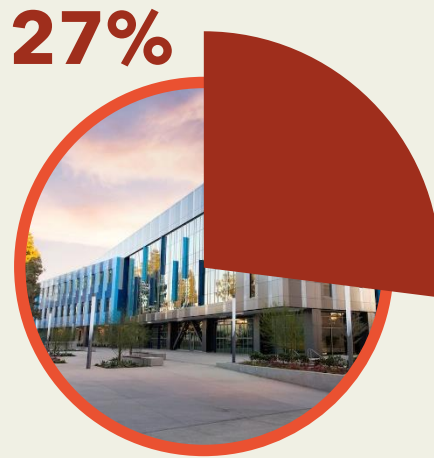
**Plus d'1,8 milliard d'euros ont été investis depuis 2016** sur le marché français de l'immobilier d'enseignement. Confirmant l'engouement des investisseurs depuis 2019, 485 millions d'euros ont été engagés en 2023 soit une hausse de plus de 40 % par rapport à 2022 et une nouvelle référence historique. Le nombre de transactions unitaires a en revanche subi une légère contraction, passé de 22 à 20, mettant en avant une augmentation du volume moyen des opérations, passé de 16 à 24 millions d'euros. On décompte ainsi 10 acquisitions d'un montant au moins égal à 20 millions d'euros, dont la

principale fut le futur campus Léonard de Vinci situé à Nanterre, acquis 116 millions d'euros par un consortium bancaire (Banque Postale, BPCE, Arkéa) auprès d'Eiffage immobilier.

À l'instar de l'ensemble du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, les volumes investis en immobilier d'enseignement devraient être en retrait en 2024 au regard de la performance historique de l'année passée, bien que les besoins du secteur éducatifs et de formation en France restent importants.



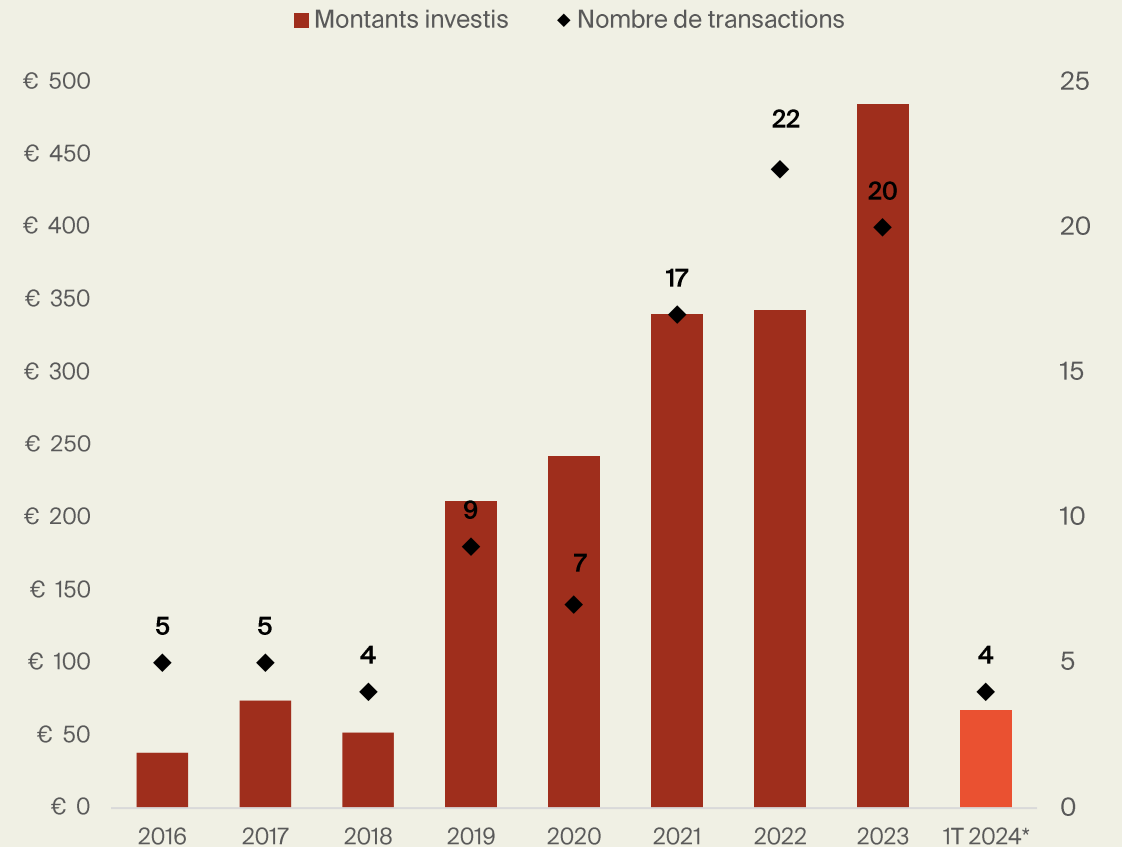
**Part des sale & leaseback**  
Sur les volumes investis 2016-2023



**Part des VEFA**  
Sur les volumes investis 2016-2023

## Évolution des volumes investis

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

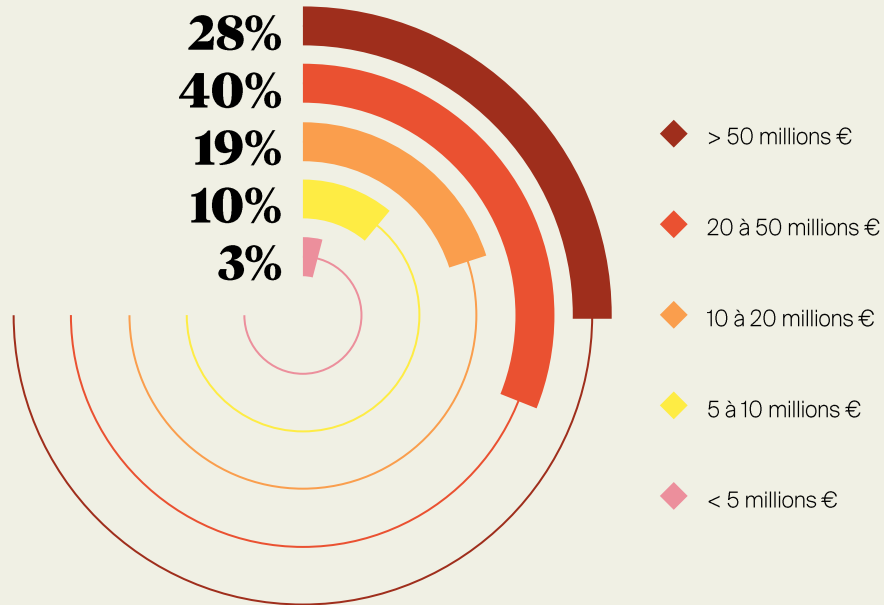


\*Estimation à fin 1T 2024

# Un marché toujours très francilien

## Répartition des volumes investis par tranche de montant

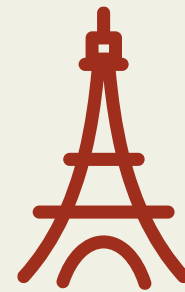
Sur le marché des locaux d'enseignement entre 2016 et 2023  
En France, hors ventes utilisateurs



Près de 70% des volumes investis en immobilier d'enseignement depuis 2016 concernent des opérations d'un montant supérieur à 20 millions d'euros. La taille moyenne des transactions a augmenté au fil des années, en raison des **opportunités constituées par la création de grands campus** et de l'intérêt d'un nombre accru d'**investisseurs institutionnels**.

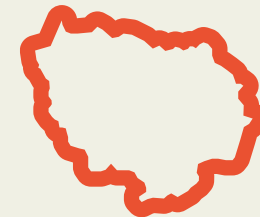
## Répartition géographique des volumes investis

Sur le marché des locaux d'enseignement entre 2016 et 2023  
En France, hors ventes utilisateurs



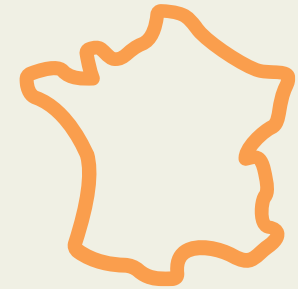
PARIS

48%



IDF AUTRE

27%



PROVINCE

25%

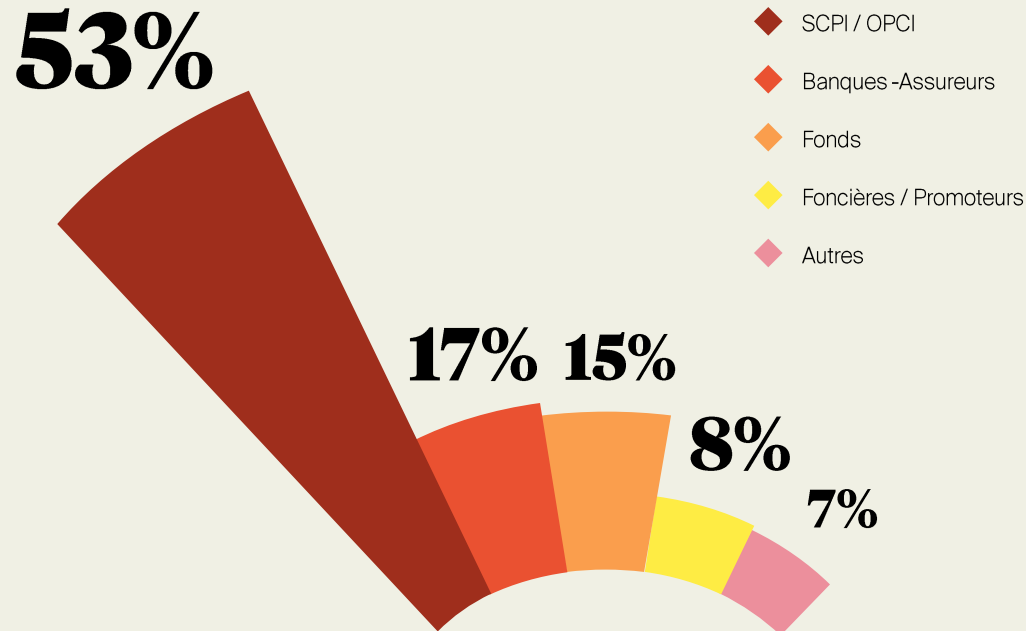
**La majeure partie des investissements demeure fortement concentrée en Île-de-France**, représentant 75 % du total, où le marché de l'enseignement est traditionnellement le plus important et où sont recensées les plus grosses opérations. Le développement rapide de l'enseignement supérieur privé et la création de plus grands campus hors d'Île-de-France, ainsi que la volonté des investisseurs de diversifier 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.

# Large domination des SCPI

## Répartition des volumes investis par type d'acquéreurs

Sur le marché des locaux d'enseignement entre 2016 et 2023

En France, hors ventes utilisateurs

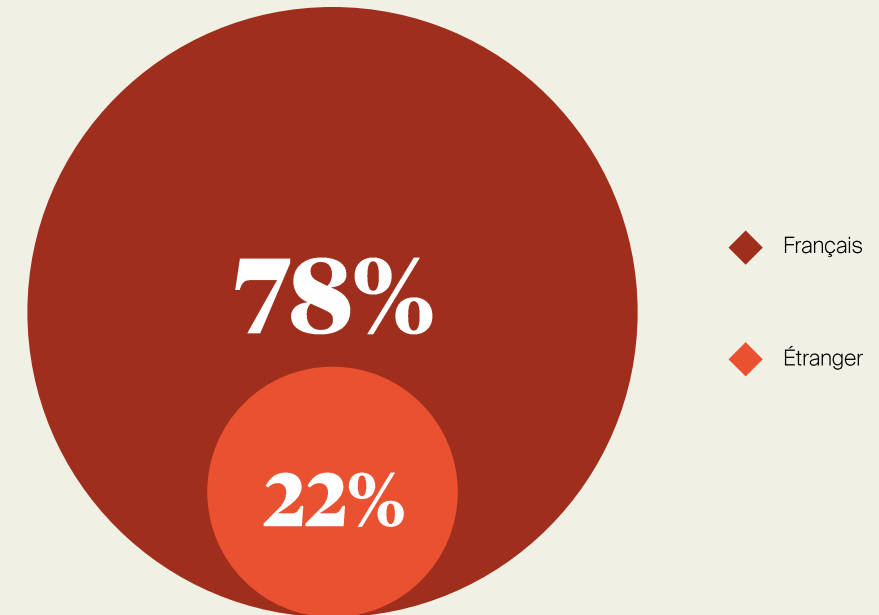


Malgré une baisse globale de leur activité sur les marchés de l'investissement en immobilier d'entreprise depuis plusieurs trimestres, les **SCPI/OPCV restent les principaux investisseurs en immobilier d'enseignement**. Cette classe d'actifs permet à la fois une diversification de leur patrimoine, ainsi que des garanties de revenus locatifs sur le long-terme. Quelques fonds dédiés à l'enseignement ont également été actifs, ainsi que certaines banques et foncières.

## Répartition des volumes investis par nationalité

Sur le marché des locaux d'enseignement entre 2016 et 2022

En France, hors ventes utilisateurs



**Les Français continuent de dominer très largement le marché de l'immobilier d'enseignement** avec près de 80 % des sommes engagées en France depuis 2016. Les investisseurs étrangers ne représentent donc qu'une part modeste des volumes investis et un nombre limité d'acteurs, dont le poids pourrait toutefois progresser compte tenu de la recherche de produits alternatifs et sécurisés par les fonds internationaux.

# Exemples de transactions

## Exemples de transactions investissement en Ile-de-France

ANNÉE	ÉCOLE / GROUPE	ADRESSE	VILLE	VENDEUR	ACQUÉREUR	SURFACE	PRIX M€	TAUX %
2023	CAMPUS ESIEA	QUARTIER GAGARINE TRUILLOT	IVRY-SUR-SEINE (94)	HEXAOM	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE / BPCE	8 000	30	-
2023	LENNEN BILINGUAL SCHOOL	59 BIS AVENUE DE SÉGUR	PARIS 7 <sup>e</sup>	VEGA	CRPN	1 100	30	3,30
2023	STUDIALIS	81 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	PARIS 11 <sup>e</sup>	NOVAXIA	MACSF	2 200	37	3,10
2023	CAMPUS EDH	214 BOULEVARD RASPAIL	PARIS 14 <sup>e</sup>	EDH	ALLIANZ IMMOVALOR	4 500	60	5,00
2023	LÉONARD DE VINCI	41 ALLÉE LE CORBUSIER	NANTERRE (92)	EIFPAGE IMMOBILIER	BANQUE POSTALE / BPCE / ARKEA	18 000	116,4	-
2023	SPORT ETUDES ACADEMY	TROIS CAMPUS	ILE-DE-FRANCE	SPORT ÉTUDES ACADEMY	LEADCREST CAPITAL PARTNERS	9 000	20	-
2022	EM NORMANDIE	H2B, 30-32 RUE HENRI BARBUSSE	CLICHY (92)	GDG INVESTISSEMENT	AEW CILOGER	13 700	147	3,90
2022	PROJET*	16-18 RUE DES COLONNES DU TRÔNE	PARIS 12 <sup>e</sup>	-	BNP PARIBAS REIM	3 000	32	-
2022	UNIVERSITE PARIS SORBONNE	RUE DE TOLBIAC	PARIS 13 <sup>e</sup>	-	ICADE PROMOTION	4 500	30	-
2022	STUDI	155 RUE DE CHARONNE	PARIS 11 <sup>e</sup>	-	SOFIDY	950	9,8	-
2022	INSEEC	91 BOULEVARD EXELMANS	PARIS 16 <sup>e</sup>	GECINA	MATA CAPITAL	1 230	9,2	-
2021	EM GRENOBLE	183 AVENUE JEAN LOLIVE	PANTIN (93)	PRD	LA FRANÇAISE REM	5 860	44	4,00
2021	RENNES SCHOOL OF BUSINESS	9 RUE D'ATHÈNES	PARIS 9 <sup>e</sup>	BLEECKER	KANAM	1 430	35 (est.)	3,00
2021	LISAA PARIS MODE	5 RUE LAROMIGUIÈRE	PARIS 5 <sup>e</sup>	OSAE PARTNERS	SOFIDY	2 430	30	3,90
2021	INTERNATIONAL SCHOOL OF PARIS	6 RUE BEETHOVEN	PARIS 16 <sup>e</sup>	-	OCIRP	2 260	19	4,50
2021	ISIT	23-25 AVENUE JEANNE D'ARC	ARCUEIL (94)	PRIMONIAL REIM	QUAERO CAPITAL	4 360	17	5,00
2021	INSEEC MSC & MBA	31 QUAI DE LA SEINE	PARIS 19 <sup>e</sup>	INSEEC	QUAERO CAPITAL	1 700	10,5	5,25
2021	COURS FLORENT	37-39 AVENUE JEAN JAURÈS	PARIS 19 <sup>e</sup>	COURS FLORENT	QUAERO CAPITAL	1 400	7,2	4,00
2020	ESME SUDRIA	34 RUE DE FLEURUS	PARIS 6 <sup>e</sup>	GDG INVESTISSEMENTS	SWISS LIFE AM	3 090	51,5	3,15
2020	IRTS	145 AVENUE PARMENTIER	PARIS 11 <sup>e</sup>	IRTS	LA FRANÇAISE REM	4 470	42,8	3,50
2020	ECV PARIS	17-19 RUE PÉCLET	PARIS 15 <sup>e</sup>	PATRIMONI	WHITEROCK	1 690	17	4,50
2019	CIFACOM / CLCF	20 RUE DE BELLEVUE	PARIS 19 <sup>e</sup>	HERTEL	LA FRANÇAISE REM	4 270	31,8	4,25
2019	LISAA PARIS ARCHITECTURE	75 RUE PASCAL	PARIS 13 <sup>e</sup>	PEGASE PARTNERS GROUP	PRIMONIAL REIM	2 710	31,1	3,90
2019	ESPI	12 RUE BELGRAND	LEVALLOIS-PERRET (92)	JC PARINAUD	OFI PIERRE	3 100	31	4,20
2019	IONIS (CAMPUS NUMÉRIQUE)	95 AVENUE PARMENTIER	PARIS 11 <sup>e</sup>	GBH INVEST	MATA CAPITAL	6 000	30	4,30
2019	ALLIANCE FRANÇAISE**	34 RUE DE FLEURUS	PARIS 6 <sup>e</sup>	ALLIANCE FRANÇAISE	GDG INVESTISSEMENTS	3 090	14,5	-

\*Projet de transformation en locaux d'enseignement

\*\*Locaux libérés par l'Alliance française dans le cadre du projet de restructuration mené par GDG Investissements

\*\*\*Ex locaux de Pôle Emploi démolis dans le cadre du projet de développement des nouveaux locaux de Web School Factory

# Exemples de transactions

## Exemples de transactions investissement en région

ANNÉE	ÉCOLE / GROUPE	ADRESSE	VILLE	VENDEUR	ACQUÉREUR	SURFACE	PRIX M€	TAUX %
2024	BURGUNDY SCHOOL OF BUSINESS	84 AVENUE PAUL SANTY	LYON (69)	CARRÉ D'OR	A+ FINANCE	8 300	33,2	-
2024	ESSCA SCHOOL OF MANAGEMENT	ROUTE DE GALICE	AIX EN PROVENCE (13)	COGEDIM / SPIRIT PROVENCE	CEPAC	5 600	20	-
2023	CLAYSTONE	53 RUE BENJAMIN BAILLAUD	TOULOUSE (31)	COGEDIM	QUAERO CAPITAL	5 525	22	-
2023	ECOLE FERRANDI	4 RUE DE L'HÔPITAL	DIJON (21)	-	NORMA CAPITAL	5 260	20	-
2023	IONIS	AVENUE EMILE COUNORD	BORDEAUX (33)	LINKCITY	LA FRANÇAISE REM	7 350	32,5	4,50
2023	COD FORMATION (FORMASUP)	89 QUAI DES CHARTRONS	BORDEAUX (33)	-	ARKEA REIM	1 535	7,5	< 5,00
2023	YNOV	PLACE SOPHIE LAFFITTE	VALBONNE (06)	-	IROKO	2 468	6,9	6,10
2022	CESI	LA CANOPÉE	AIX EN PROVENCE (13)	ARTEA	LA FRANÇAISE REM	2 400	8,5	5,20
2021	UNIVERSITÉ AIX MARSEILLE	CASTEL HÉRITAGE	MARSEILLE (13)	GROUPAMA GAN REIM	LA FRANÇAISE REM	2 820	19,5	-
2021	AFIP	RUE GEORGES COURTELIN	VILLEURBANNE (69)	VINCI IMMOBILIER	PAREF	3 960	16	-
2021	STRATE DESIGN	25 RUE PAUL MONTROCHET	LYON (69)	6° SENS / CARDINAL	LA FRANÇAISE REM	2 190	10,8	4,25
2021	CAMPUS ACADEMY OUEST	1 RUE PIERRE ADOLPHE BOBIERRE	NANTES (44)	CORUM	MIDI2I	2 040	8,2	-
2021	AMOS SPORT BUSINESS SCHOOL	2 CAMPUS	NANTES (44), BORDEAUX (33)	ACE EDUCATION	BELLEROPHON REIM	1 800	7,2	-
2020	ESAIP*	VERT POMONE, 851 ALLÉE DE LA POMONE	AIX EN PROVENCE (13)	ALTAREA COGEDIM	BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST	4 840	24,4	4,50
2020	MBWAY	1 RUE PIERRE BOURDEIX	LYON (69)	VINCI IMMOBILIER	CIE FONCIERE LYONNAISE	2 800	13,5	-

\*Partiellement loué à l'ESAIP

**11,3**  
**millions €**

Montant moyen des transactions recensées  
en région entre 2016 et 1T 2024

VERSUS

**26,1**  
**millions €**

En Île-de-France

**Rhône-Alpes**  
**38 %**

des volumes investis sur le marché de l'immobilier  
d'enseignement en régions entre 2016 et 1T 2024 sont  
concentrés en Rhône-Alpes, qui est le second marché  
derrière l'Île-de-France

# PERSPECTIVES



# Quelles perspectives pour l'immobilier d'enseignement ?

## Un contexte toujours favorable à l'essor de l'enseignement supérieur privé

Poursuite de la hausse des effectifs de **l'enseignement supérieur privé**.

Poursuite de l'**adaptation des espaces d'apprentissage aux outils numériques et à l'enseignement hybride**.

Poursuite de la **concentration du secteur autour de quelques grands groupes** et volonté d'expansion nationale et internationale.

Renforcement de la volonté d'**engagement social et environnemental** (RSE) des écoles.





# Quelles perspectives pour l'immobilier d'enseignement ?

## Marché locatif : ralentissement à attendre en 2024 ?

**Ralentissement possible des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> en 2024** en raison du nombre important de grands mouvements déjà réalisés en 2022 et 2023.

Maintien du dynamisme des **prises à bail de petites et moyennes surfaces** (créations ou extensions de sites existants).

Création de nouvelles opportunités liées à l'accroissement de l'offre de locaux adaptés à la réglementation, à la hausse du taux de vacance des bureaux en périphérie et à l'accélération des **transformations d'actifs existants**.

Polarisation accrue du secteur : **Paris et les grands pôles tertiaires de l'ouest francilien** resteront privilégiés.

Développements possibles au sein de **territoires en mutation** (nord de l'Île-de-France) et dans des **villes moyennes dynamiques**.



# Quelles perspectives pour l'immobilier d'enseignement ?

## Marché de l'investissement : vers un rééquilibrage après une année record ?

Les **volumes d'investissement devraient se contracter**, dans un contexte de recul généralisé des montants investis en immobilier d'entreprise.

Attrait des investisseurs qui reste marqué, pour cette classe d'actifs sécurisée permettant de déployer des **stratégies de diversification**.

Potentiel persistant pour de nouvelles **opérations d'externalisation**.

**Synergies croissantes** avec le secteur des résidences gérées (résidences étudiantes, coliving) : sites mixtes mêlant lieux d'enseignement et résidences étudiantes, nouveaux concepts d'habitat étudiant, etc.



# Knight Frank en bref

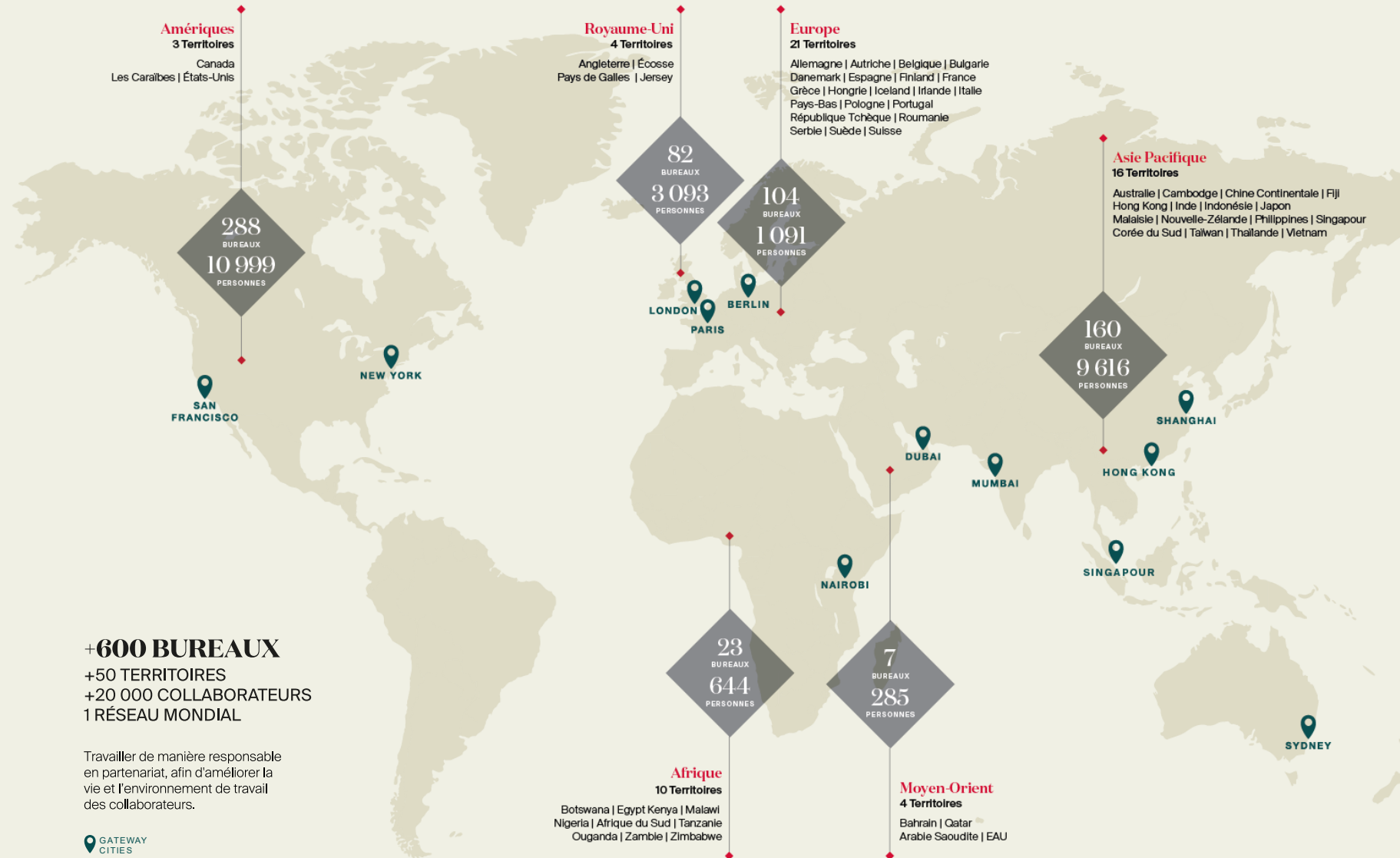
Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : 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 de commerce) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

Knight Frank France est la filiale française de Knight Frank LLP, société d'origine britannique fondée il y a plus de 125 ans, aujourd'hui implantée dans 50 territoires. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 20 000 professionnels depuis ses 600 bureaux à travers le monde.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme résidentiel, regroupant des professionnels engagés auprès de leurs clients, Knight Frank bénéficie d'un positionnement unique dans le monde du conseil immobilier.

Forte d'une cote de confiance constante et d'une intégrité reconnue, Knight Frank s'impose toujours plus comme le conseil de choix.



# Contacts

## Département Études & Recherche

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

*Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.*



**Annabelle Vasseur**  
Research analyst senior

+33 (0)1 43 16 64 71  
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vasseur@fr.knightfrank.com



**Clément Rabenandrasana**  
Research analyst

+33 (0)1 43 16 55 96  
+33 (0)6 07 61 50 43

clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com

## Études récentes

Toutes les études de Knight Frank sont disponibles sur notre site : [KnightFrank.fr](https://www.knightfrank.fr)



© Knight Frank SNC 2023

Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site [KnightFrank.fr](https://www.knightfrank.fr)  
Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



**Vincent Bollaert**  
CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90  
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



**Antoine Grignon**  
Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70  
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



**Guillaume Raquillet**  
Head of Office Agency

+33 (0)1 43 16 88 86  
+33 (0)6 15 79 46 64

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.

Crédits images : @AdobeStock,