

Immobilier d'enseignement supérieur : avec 18 écoles installées en 2022-2023, ELEVARE confirme la vitalité du marché

Paris, le 28 septembre 2023 – En moins d'un an, ELEVARE, le leader du conseil en immobilier d'enseignement supérieur, a installé 18 établissements à Paris et en première couronne, représentant près de 30 000 m². Fort de ces résultats, ELEVARE confirme la vitalité du marché parisien de l'immobilier d'enseignement supérieur. L'occasion pour le conseil de relever les tendances qui l'animent.

Une demande soutenue sur les surfaces moyennes

ELEVARE constate que la transaction-type porte sur une surface moyenne de 1 500 m², variable suivant le type de formation. Ainsi le conseil a par exemple installé une école de communication sur 1 500 m² au 63 boulevard Exelmans (Paris 16) ou une école du digital sur 2 100 m² au 164 rue de Javel (Paris 15). Les écoles de commerce recherchent de plus grands espaces, généralement supérieurs à 3 000 m². ELEVARE a notamment installé **TBS Education** sur les 4 000 m² du campus Saint-Lambert (7 rue St Lambert, Paris 15) ainsi qu'une autre école de commerce dans le 11^e arrondissement dans le cadre d'un BEFA portant sur une surface de 3 000 m². À Nanterre, une école a pris ses quartiers sur près de 5 000 m².

ELEVARE poursuit son accompagnement sur des projets de recherches de grands volumes, mais le conseil constate toutefois que ce marché est plus mesuré notamment en raison d'une offre abondante et d'une demande plus modérée. Sur le segment des surfaces moyennes (de 1 000 à 3 000 m²) la demande reste soutenue car elle correspond au format immobilier le plus en phase avec les attentes des écoles.

Localisation : centralité et qualité de vie étudiante

En termes de localisations, Paris séduit toujours. Les écoles sont sensibles aux atouts des implantations intra-muros. Le choix de la localisation repose sur un ensemble de critères complémentaires. Priorité est donnée à des quartiers vivants, bien desservis, conjuguant une bonne qualité de vie étudiante et des loyers acceptables. De plus, les écoles accordent une réelle importance aux enjeux d'image et de sécurité, un facteur qui peut s'avérer déterminant. Réunissant ces signaux positifs, une part significative des transactions porte sur l'arc 11^e-15^e arrondissements. Ce secteur parisien concentre ainsi près de la moitié des transactions réalisées par ELEVARE cette année.

La rive gauche parisienne confirme aussi son attractivité : ELEVARE a ainsi installé huit écoles dont les groupes **GES Eductive** et **AD Education**. Relevant de cette même dynamique, le quartier Beaugrenelle dans le 15^e arrondissement attire de nombreux projets. ELEVARE y a notamment commercialisé le Pavillon Keller, un immeuble



Le Pavillon Keller, secteur Beaugrenelle. © nunc architectes

neuf de 1 800 m² qui sera entièrement réhabilité pour accueillir un établissement d'enseignement supérieur.

Côté Ouest, Paris La Défense tire son épingle du jeu et se positionne désormais en nouvelle destination pour l'enseignement supérieur, comptant à ce jour quelque 70 000 étudiants. Grâce à une offre immobilière quantitative et qualitative, aux loyers maîtrisés dans un écosystème tertiaire de rang mondial, le quartier dispose de solides leviers d'attractivité vis-à-vis de l'enseignement supérieur. Au-delà des *business schools*, l'ouverture récente du Campus Cyber a favorisé l'arrivée d'écoles techniques : ELEVARE y a installé deux établissements dont l'école **Gaming Campus** sur 1 400 m² dans la Grande Arche, et une école de cybersécurité sur 1 250 m² sur le Parvis de La Défense.

La disponibilité, un facteur clé

La disponibilité des locaux est un paramètre majeur dans les recherches : les écoles privilégient une mise à disposition des locaux dans les 6 à 24 mois suivant les surfaces. Ceux-ci doivent, en effet, être en adéquation avec les rentrées scolaires. Ce facteur, conjugué à la localisation, est un élément essentiel pour séduire les écoles alors que l'offre disponible a tendance à augmenter.

Une tendance complémentaire se dessine : les écoles privilégient les actifs libérés par d'autres établissements, afin de bénéficier de locaux déjà ERP et donc disponibles rapidement. Procédant de cette logique, ELEVARE a installé plusieurs établissements sur des locaux libérés par des écoles, comme le **CIEE** (700 m² au 6 rue Legraverend, Paris 12) ou **My Digital School** (900 m² au 40 rue du Chemin Vert, Paris 11).

Des valeurs locatives proches du marché des bureaux

Sur le plan financier, ELEVARE observe un loyer médian s'élevant à 430 €/m²/an (HT HC) avec des valeurs locatives oscillant entre 320 et 700 €/m²/an (HT HC). Celles-ci varient en fonction de la localisation, de la disponibilité et de l'état des locaux. La valeur locative des actifs neufs sur le marché parisien affiche une moyenne de 550 €/m²/an (HT HC). Sur le reste de l'Île-de-France, les transactions réalisées par ELEVARE à Champs-sur-Marne, Créteil ou Montigny-le Bretonneux font ressortir des valeurs locatives similaires à celles des bureaux.

« On nous demande souvent : à quoi ressemble l'actif idéal ? Bien que chaque projet soit unique, une majorité des recherches porte sur des surfaces entre 1 000 et 3 000 m², avec un capacitaire d'ERP performant, une disponibilité proche et une localisation dans un quartier vivant et agréable pour les étudiants, central et bien desservi. » expose **Nicolas Coiffait**, directeur associé de **ELEVARE**.

Le marché immobilier d'enseignement supérieur parisien se porte bien : les établissements privés ont su faire preuve de résilience et poursuivi leur développement. L'augmentation de l'offre tertiaire disponible autorise les écoles en recherche de locaux à se montrer plus exigeantes quant à leurs critères de sélection. Revendiquant sa spécialisation, ELEVARE entend bien poursuivre l'accompagnement des opérateurs, tant utilisateurs que propriétaires de locaux et participer à la dynamique de ce segment de l'immobilier en plein essor.

À propos de ELEVARE :

ELEVARE est le premier conseil français dédié à l'immobilier d'enseignement. Fondé en 2019, le cabinet défend une connaissance fine de l'offre immobilière de campus et des attentes des écoles : enseignement supérieur privé, écoles consulaires, centres de formation professionnelle. ELEVARE accompagne aussi bien les écoles dans leurs recherches de locaux que les investisseurs qui ont des campus à commercialiser. La société a, depuis son lancement opérationnel, installé 35 écoles à Paris/1^e couronne (soit environ 55 000 m²) et étend progressivement son champ d'action à l'ensemble du territoire français. Pour accompagner ses clients dans leurs projets, ELEVARE a développé la première plateforme dédiée à l'immobilier d'enseignement : www.WeCampus.fr

Pour toute information complémentaire :

Treize Cent Treize, service de presse de ELEVARE

Tél. : 01 53 17 97 13 • Mail : presse_elevare@treizecenttreize.fr

Contacts : Aurélie CARON – Vincent ALOUR – Alain N'DONG