



Benjamin Robine  
Expert près la Cour d'appel de Paris  
Chartered Surveyor - RICS



Etienne Brilland  
Expert Associé  
Robine & Associés

## LOCAUX D'ENSEIGNEMENT

# Une classe d'actifs boostée par la force de ses preneurs

Les locaux d'enseignement sont de plus en plus prisés par les investisseurs, notamment ceux abritant des établissements privés pour deux raisons :

- La croissance constante de la population étudiante,
- La qualité des preneurs en termes de solvabilité (ils peuvent supporter des loyers équivalents si ce n'est supérieurs aux loyers de bureaux grâce à la trésorerie (les établissements d'enseignement privés disposant, tôt dans l'année, d'une trésorerie grâce au règlement des frais de scolarité en une ou plusieurs fois) ainsi qu'en termes d'engagement (les étudiants intégrant la structure généralement pour plusieurs années).

### Le positionnement économique des écoles privées très équilibré

Les établissements d'enseignement bénéficient d'un positionnement économique contracyclique et défensif : leur financement repose sur l'engagement, souvent sur plusieurs années, d'étudiants payant leurs frais de scolarité en une ou plusieurs fois.

Les revenus sont donc récurrents et en augmentation constante, avec un taux de marge plutôt élevé.

Avec un rapport flux futurs/risque/croissance très équilibré, le fonds de commerce d'une école privée peut ainsi atteindre une valeur vénale allant de 10 à 14 fois l'EBITDA.

### Un marché de l'investissement porteur mais toujours bicéphale

Outre la qualité des preneurs, le marché immobilier de l'investissement en murs d'établissements supérieurs est porté par la demande. En effet, le nombre d'étudiants en France (2,97 M) a doublé depuis 1998.

En dépit de l'attractivité de la classe d'actifs, le marché de l'investissement reste relativement bicéphale, avec :

- Les grands groupes d'enseignement ayant la possibilité de concrétiser de grands projets via des fonds d'investissement/investisseurs institutionnels,
- Des écoles indépendantes ayant tendance à reporter leur demande sur l'offre de bureaux disponibles, bien que souvent peu adaptée.

Ce phénomène s'explique par les contraintes techniques que présente cette classe d'actifs et qui peuvent repousser les investisseurs non spécialisés.

### Des contraintes d'exploitation

Les locaux d'enseignement doivent respecter les normes ERP type R (construction, aménagements intérieurs etc.), de catégorie 1 à 5 en fonction de leur capacité.

Le coût des aménagements liés à la mise en accessibilité aux personnes handicapées ou à la défense contre les incendies peut s'avérer très onéreux, d'autant plus si le bâtiment est haut. À titre d'exemple et au-delà d'un étage, le désenfumage des circulations horizontales est obligatoire et son coût s'accroît à mesure de l'élévation du bâtiment. Ainsi, les actifs aisément modulables en ERP type R, limitant les coûts de reconversion, trouvent un fort intérêt auprès des investisseurs tout comme ceux permettant aux écoles d'appliquer leur politique RSE via la création de campus environnementalement responsables.

À Paris, les locaux d'établissements d'enseignement reconnus par l'État doivent avoir une destination d'Équipement d'Intérêt Collectif et Services Publics (suivant le PLU) et de bureaux ou locaux commerciaux pour les autres. Les actifs dont la destination d'origine est EICSP devraient d'autant plus facilement trouver acquéreur/preneur.

### Une valorisation adaptée

En matière d'expertise, l'immeuble ou le fonds de commerce présente donc des spécificités dont il faut tenir compte dans le processus d'évaluation.

Un bien préalablement adapté aux normes ERP type R sera mieux valorisé qu'un local devant subir des travaux d'adaptation, cette 1<sup>ère</sup> typologie de biens étant particulièrement rare et donc demandée. La très bonne solvabilité des écoles supérieures leur permet d'afficher une meilleure capacité contributive auprès des vendeurs/bailleurs de locaux.



73 transactions locatives  
>1.000 m<sup>2</sup> entre 2016 et 2021  
en IdF



234.740 m<sup>2</sup> placés entre 2016  
et 2021 dont 53 %  
dans Paris Intra-muros



+20 % d'étudiants  
en 10 ans



3 à 6 m<sup>2</sup>/  
étudiant



Loyers =/>  
bureaux



Surface moyenne :  
1.000 à 3.000 m<sup>2</sup>