

L'immobilier d'enseignement

BILAN 2022 & PERSPECTIVES 2023

FRANCE



Introduction

LES ÉCOLES ONT TOUJOURS LA COTE

En 2021, Knight Frank publiait la première étude consacrée à l'immobilier d'éducation en France, détaillant la façon dont le dynamisme de l'enseignement supérieur privé et la nécessité d'adapter les locaux aux nouveaux outils numériques conduisaient à **une multiplication de projets de nouveaux campus**.

Depuis, **le dynamisme de l'enseignement supérieur privé ne s'est pas démenti** : les effectifs continuent de croître, les grandes écoles de commerce annoncent des budgets en forte hausse (+ 40 % pour NEOMA dans le cadre de son plan stratégique 2023-2027) et les grands groupes tels GALILEO, IONIS, OMNES ou AD EDUCATION, poursuivent leur expansion au travers de la **création de nouvelles formations** ou de **l'acquisition d'écoles**.

Dans ce contexte, et alors que la forte concurrence entre groupes les incite à poursuivre l'amélioration de l'« expérience étudiante », **la demande immobilière des écoles reste élevée**. En Île-de-France, une vingtaine de transactions > 1 000 m² ont ainsi été recensées en 2022 contre 13 en moyenne lors des cinq dernières années, pour un total légèrement supérieur à 80 000 m².

L'essor de l'enseignement supérieur contribue également à **animer les marchés immobiliers régionaux**, les campus essaimant au sein des principales métropoles (campus EM LYON à Lyon, OMNES à Marseille, etc.) et dans plusieurs villes moyennes (Reims, Caen, Poitiers, Rennes, etc.), qui séduisent les étudiants et leur famille **pour des raisons de qualité et de coût de la vie**.

Si les volumes restent relativement modestes (**330 millions d'euros en 2022** après 340 millions en 2021 et 240 en 2020), l'évolution des sommes engagées sur le marché français des locaux d'enseignement confirme par ailleurs **l'engouement des investisseurs** pour cette classe d'actifs. À l'heure où d'autres segments de marché, comme les bureaux, pâtissent de l'attentisme des investisseurs, les locaux d'enseignement profitent ainsi de la recherche de placements sécurisés (baux longs, utilisateurs habituellement captifs, offre restreinte, etc.).

Knight Frank a le plaisir de vous offrir ce **panorama réactualisé d'une des classes d'actifs alternatives les plus dynamiques** du marché immobilier hexagonal.

Bonne lecture !

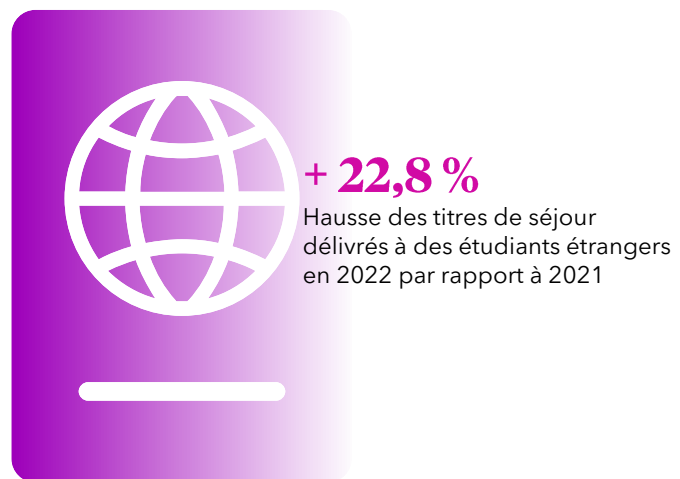
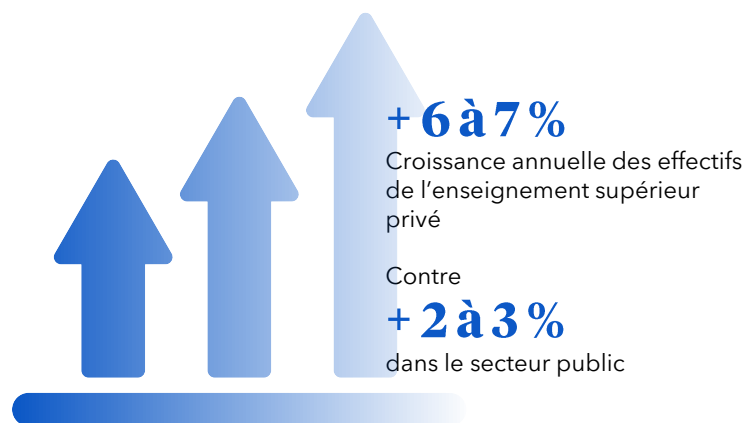
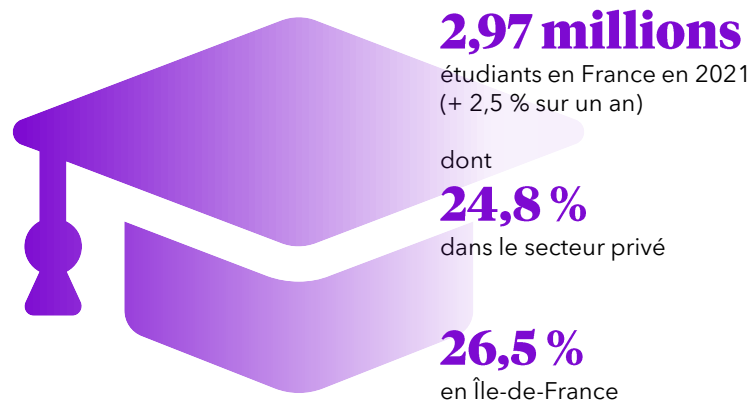
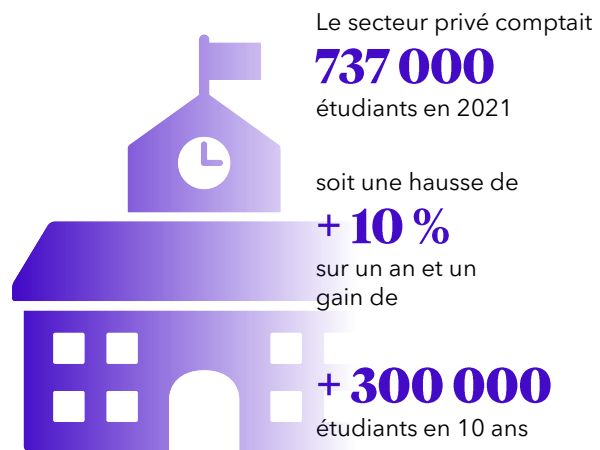


Sommaire



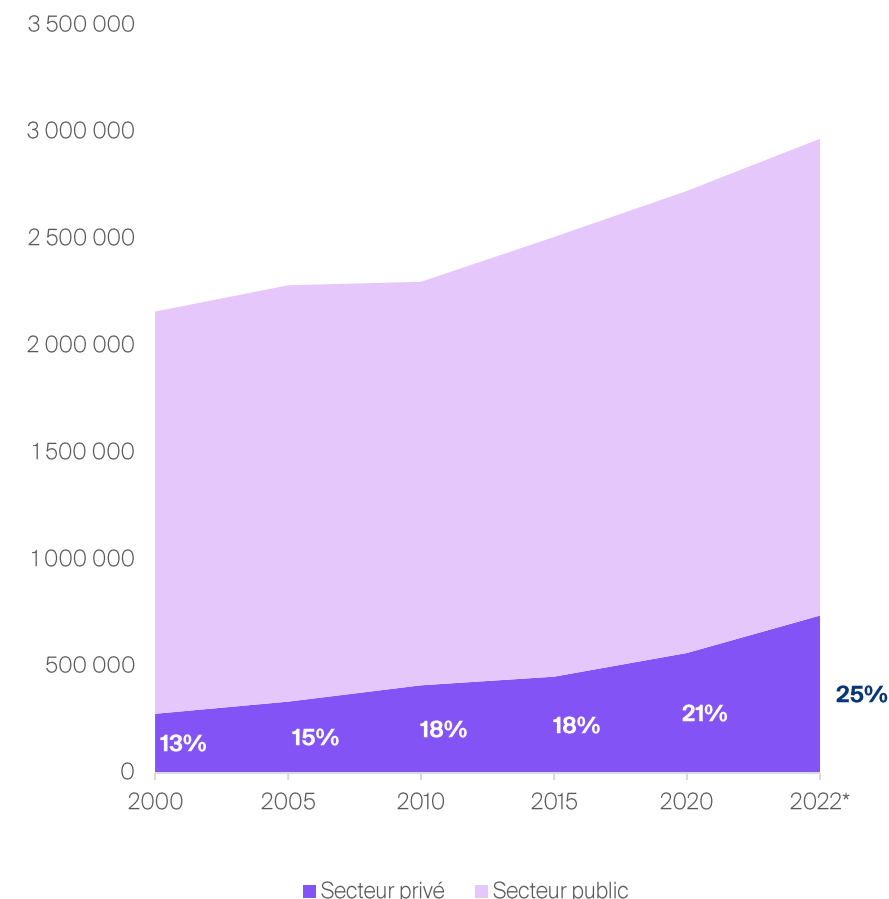
- 04.** PANORAMA DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR EN FRANCE
- 13.** TENDANCES DU MARCHÉ LOCATIF EN ÎLE-DE-FRANCE
- 21.** TENDANCES DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE
- 28.** PERSPECTIVES
- 31.** CONTACTS

Chiffres clés de l'enseignement supérieur



POURSUITE DE LA HAUSSE DES EFFECTIFS DANS LE PRIVÉ

En nombre d'étudiants, en France



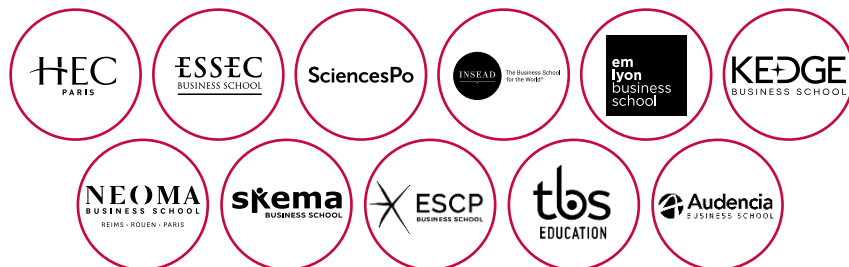
Source : MESRI-SIES, Ministère de l'Intérieur, Xerfi /#Rentrée 2021-2022

Les acteurs de l'enseignement supérieur

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



**LES GRANDES ÉCOLES ET
ÉCOLES CONSULAIRES**



**LES PORTEFEUILLES DE
MARQUES**



**LES PETITES ÉCOLES
ET LES INDÉPENDANTS**

Des enjeux majeurs

POUR LES UNIVERSITÉS PUBLIQUES

Les universités publiques françaises connaissent depuis une dizaine d'années de profonds bouleversements, entre regroupements d'établissements, mise en place de Parcoursup et concurrence croissante des acteurs de l'enseignement supérieur privé.

Eu égard à **l'importance des surfaces concernées** (18 millions de m² en France, dont 82 % appartiennent à l'État), l'immobilier représente un défi stratégique dont l'État a pris conscience. En 2023, la hausse de 1,1 milliard d'euros du budget du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche comprend ainsi 160 millions d'euros de mesures nouvelles permettant par exemple d'accompagner les projets immobiliers des établissements.

La tendance est surtout à l'optimisation des surfaces (le taux d'occupation moyen était de 60 % en 2020) **et à l'accélération de la transition écologique**. 34 % des surfaces sont en effet dans un état peu ou pas satisfaisant, ce qui accroît les consommations d'énergie et pèse sur les charges d'exploitation des établissements.

La modernisation du parc immobilier des universités constitue également **un levier important pour renforcer leur attractivité** grâce à l'amélioration des conditions d'enseignement et de vie des étudiants, et à l'intégration de nouveaux modes d'apprentissage intégrant les outils digitaux.

Représentant un investissement de 155 millions d'euros, **le projet de transformation du campus de l'université Paris Dauphine**, dans le 16^e arrondissement, est emblématique de cette stratégie de valorisation, sur laquelle s'appuiera l'établissement pour conforter son rayonnement national et international. En 2022, de vastes travaux de rénovation-extension ont ainsi été lancés pour améliorer la performance énergétique, la sécurité et l'accessibilité des bâtiments, mais aussi l'expérience étudiante en intégrant notamment un « learning center » et de nouvelles « zones de créativité » en créant de nouveaux lieux de restauration. Côté rationalisation, le campus rénové accueillera également les effectifs de l'Institut Pratique de Journaliste, jusqu'alors installés dans le 9^e arrondissement.

18 millions m²

Surface totale (SHON) du parc immobilier des universités en France

dont

78 %

de locaux d'enseignement et de sport

82 %

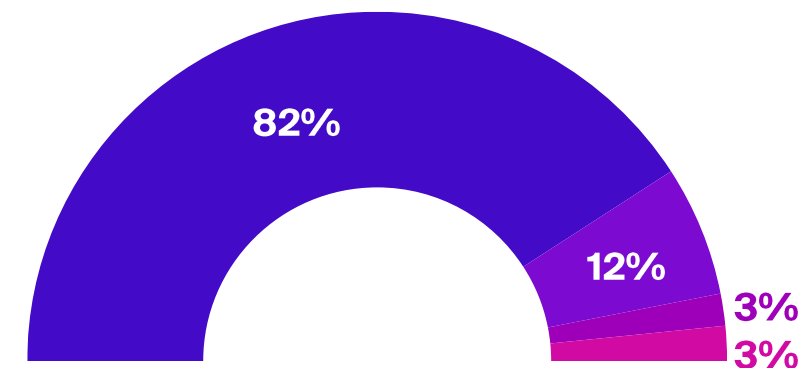
appartiennent à l'État pour une valeur estimée à 20,5 Mds€

34 %

sont dans un état pas ou peu satisfaisant

Source : Cour des Comptes, *L'immobilier universitaire*, octobre 2022

RÉPARTITION DE LA PROPRIÉTÉ DE L'IMMOBILIER UNIVERSITAIRE



◆ État ◆ Collectivité territoriales ◆ Université ◆ Tiers

Source : Direction de l'Immobilier de l'État

Des enjeux majeurs

...COMME POUR LES AUTRES ACTEURS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Les grandes écoles et grands groupes d'enseignement supérieur privé poursuivent eux aussi leur mue dans un contexte hyperconcurrentiel, articulant leurs stratégies autour de plusieurs axes :

- **Les investissements dans l'outil immobilier s'accroissent** afin d'accompagner la hausse des effectifs (+ 300 000 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur privé en 10 ans), ce qui se traduit par une accélération des projets d'extension et des inaugurations de nouveaux sites offrant aux étudiants des locaux spacieux, aisément accessibles et intégrant les outils numériques.
- **L'augmentation des budgets**, commune aux « portefeuilles de marques » et aux grandes écoles de commerce (hausse de 40% du budget 2023-2027 de NEOMA par rapport à la période 2018-2022) a également pour but d'améliorer le taux d'employabilité et de faire monter en gamme les formations proposées (ouvertures de nouvelles classes, recrutement de professeurs renommés ou de personnalités de premier plan, etc.).
- Les stratégies de fusion et d'acquisition d'écoles se poursuivent afin d'augmenter le nombre de formations proposées et de diversifier les secteurs ciblés, ou de maintenir une position d'hyper-spécialiste dans un domaine. Les rachats d'écoles ou start-up de la Tech ont par ailleurs permis aux groupes d'**accélérer la digitalisation des formations** ainsi que l'hybridation des modes d'apprentissage, à l'image de l'acquisition début 2023 de DATASCIENTEST par OMNES EDUCATION.
- Enfin, le **rayonnement national et international** reste un enjeu majeur, expliquant l'importance de figurer en bonne place dans les classements mondiaux. Par ailleurs, les groupes privés portent une attention toute particulière à la reconnaissance des titres par l'État ainsi qu'à leur équivalence à l'échelle européenne afin de favoriser les échanges internationaux.



Plusieurs grands acteurs de l'enseignement supérieur se sont rassemblés fin 2020 pour créer « Entreprises Educatives pour l'Emploi » (3E). Parmi les signataires, citons par exemple GALILEO, IGS, EDUSERVICES, OMNES, MEDIASCHOOL, RÉSEAU GES et C&D.

L'objectif est de fluidifier le dialogue entre la Fédération de la formation professionnelle et la Fédération nationale de l'enseignement privé. L'association a notamment présenté 17 propositions afin d'accroître le nombre d'apprentis à 1,5 millions d'ici 2027, faciliter les passerelles entre formations et la reconnaissance des titres RNCP*.

*Répertoire National des Certifications Professionnelles



« Nous sommes tous des professionnels de la formation, des entrepreneurs qui se rassemblent pour assurer la promotion de l'enseignement privé, apporter notre soutien au développement de la formation professionnelle, et défendre l'entrepreneuriat dans ce domaine. »

Philippe GRASSAUD, Président depuis 2010 de l'association 3E et Président de l'Alliance EduserVICES

Actualité récente de grands groupes privés



GALILEO GLOBAL EDUCATION (GGE) et ses 57 écoles pluridisciplinaires (ESG, PSB, Cours Florent, Penninghen, etc.) sont détenus à 40 % par le *family office* Thétys Invest, le canadien CPP Investment Board (40 %) et Bpifrance (10 %). Le groupe, qui a accueilli en 2022 dans son conseil d'administration l'ancienne ministre du Travail Muriel Pénicaud et nommé comme Vice-Président Martin Hirsch, ancien directeur de l'AP-HP, conserve de solides ambitions.

Très actif sur le marché immobilier francilien, GGE est ainsi à l'origine de **sept prises à bail de plus de 1 000 m² depuis 2019**, représentant un volume de près de 34 000 m². Le mouvement le plus important concerne **l'installation sur 18 500 m² de plusieurs écoles du groupes, dont la Paris Business School, dans les anciens locaux d'AgroParisTech**, rue Claude Bernard dans le 5^e arrondissement, en travaux depuis septembre 2022. D'autres prises à bail devraient se concrétiser en 2023.

GGE est également très présent en région. **Le groupe est par exemple entré au capital d'EM Lyon**, élevant les capacités d'investissement de l'école à plus de 100 millions d'euros. L'EM Lyon, dont l'objectif affiché est de devenir l'une des 15 premières *Global Business Universities*

européennes prépare l'ouverture d'un nouveau campus de 30 000 m², qui sera inauguré en 2024 dans le quartier de Gerland pour rapprocher l'école du cœur de la ville.

GGE veut également accroître sa présence à l'international et poursuit dès lors les acquisitions d'écoles hors de France, à l'exemple du rachat en 2022 de la LMA au Royaume-Uni, de l'IPETH au Mexique, de la Tai Escuela Universitaria de Artes en Espagne et plus récemment, d'une faculté de médecine au Costa Rica. Le groupe ambitionne d'accélérer son internationalisation en passant de 200 000 étudiants – actuellement repartis dans une quinzaine de pays – à plus d'un million d'ici 2027.

Enfin, **le groupe développe aussi son offre digitale**. Studi, spécialiste du e-learning acheté par GGE en 2018 vient ainsi de s'associer au groupe M6 pour lancer « Academee ». Offre 100 % distancielle proposant des formations variées, avec la participation de personnalités (Christina Cordula, Philippe Etchebest), « Academee » permet à des adultes en reconversion professionnelle, à de futurs apprentis ou à des demandeurs d'emploi de préparer un diplôme officiel, comme un CAP, un bac pro ou encore un BTS.



Campus Claude Bernard, à Paris (5^e)

Les travaux de réhabilitation des anciens locaux occupés par AgroParisTech ont débuté en septembre 2022 afin de permettre aux 3 300 étudiants du groupe Galileo Global Education (notamment PSB et Cours Florent) de s'y installer en 2025.

Le campus, développé par Hertel, proposera 18 500 m² de locaux d'enseignement modernes tout en valorisant le patrimoine exceptionnel du site (comme le « jardin des apothicaires », vieux de plus de quatre siècles).



Actualité récente de grands groupes privés



NOMBRE D'ÉTUDIANTS/ÉCOLES : 40 000 étudiants (dont 15 000 alternants) et 15 écoles (INSEEC, ECE, Sup de Pub, etc.).



ACTUALITÉ RÉCENTE : OMNES EDUCATION (ex Insec U) a poursuivi ses investissements en 2022 avec l'achat de l'EU Business School et de Centro Estudios de Innovación. En 2023, la croissance de son portefeuille se poursuit (acquisition en mars de DataScientest pour renforcer son offre dans les métiers de la Tech). Toutefois, OMNES a revendu l'EBS à GA EDUCATION afin de se concentrer sur ses deux écoles de commerce (INSEEC et ESCE).

OMNES développe de nouveaux programmes comme BOOST!CAMP, application de suivi personnalisé qui propose aux étudiants des supports et modules de cours, les échéances d'évaluation, etc. Le groupe incite par ailleurs ses étudiants à s'investir dans des projets sociétaux avec son dispositif PACT (2 000 étudiants en 2022, plus de 10 000 en 2023).



PROJETS IMMOBILIERS : inaugurations de campus en Île-de-France (Vellefaux 2 dans le 10^e, 37 quai de Grenelle dans le 15^e, La Défense). Plusieurs ouvertures sont prévues en région : Rennes en 2023, Marseille en 2024, Toulouse et Strasbourg en 2025. Certains sites seront également étendus, comme celui de Bordeaux qui s'agrandira de 6 000 m² afin d'ouvrir de nouvelles formations. Des projets sont également attendus en Europe, en Allemagne et Espagne notamment.



NOMBRE D'ÉTUDIANTS/ÉCOLES : 39 000 étudiants et 24 écoles (Mbway, Pigier, IHECF, ISCOM, IPAC, ESPL, MyDigitalSchool, etc.), pour un total de 47 titres certifiés au répertoire national des certifications professionnelles.



ACTUALITÉ RÉCENTE : Le groupe EDUSERVICES s'est emparé en 2022 de l'École Française, expert de la formation digitale de courte durée. Cette acquisition permettra au groupe d'atteindre un public plus large (étudiants disposant de moyens limités, adultes en activité, etc.) et de renforcer son offre 100 % en ligne comprenant déjà plusieurs filiales comme IPAC Online.



PROJETS IMMOBILIERS : particulièrement bien implanté en régions, EDUSERVICES a continué de densifier son maillage du territoire hexagonal en 2022 (implantation de IHECF à Caen, Chambéry, Grand Genève et Toulouse, de l'École Internationale Tunon à Caen, Reims, Lyon et Toulouse, ainsi que de Studio M à Lille et Angers). Le groupe a par exemple inauguré un nouveau campus de 4 000 m² à Bordeaux, quai de Queyries, afin de regrouper ses écoles phares (ISCOM, Mbway, MyDigitalSchool, Win Sport School, Tunon, Studio M et Pigier) et plus de 1 200 étudiants. Win Sport School ouvrira également des campus à Genève et Albertville en septembre 2023.



NOMBRE D'ÉTUDIANTS/ÉCOLES : 35 000 étudiants et 20 écoles (Ecole de Condé, ECV, IAAD, SAE Institute Europe, Accademia Italiana, IMAAT, ESD, ESP, ISCOD, etc.).



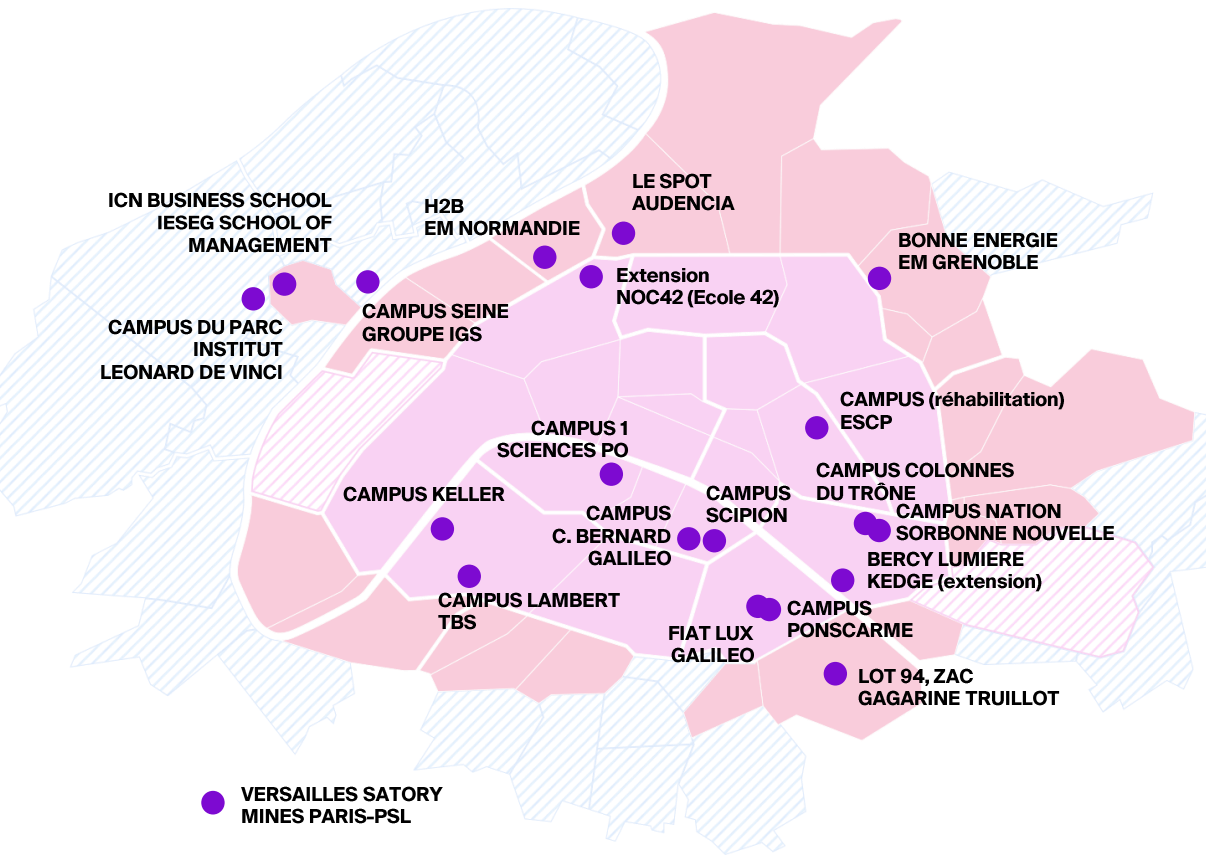
ACTUALITÉ RÉCENTE : soutenu par Ardian, le groupe AD EDUCATION a multiplié les acquisitions en France et à l'étranger en 2022, acquérant notamment la majorité du capital des activités d'enseignement de l'Asford, SAE Institute Europe, Oktogone ou encore Animum. Le groupe entend par ailleurs renforcer son leadership dans certaines filières : le classement « Rookies Global School Rankings 2022 » a par exemple désigné l'ECV comme la 1^{ère} école française et 5^e mondiale dans le domaine de la formation à l'animation 2D. Enfin, AD EDUCATION a diversifié son offre de formation, à l'exemple du lancement d'un nouveau BTS édition à Toulouse et Bordeaux.



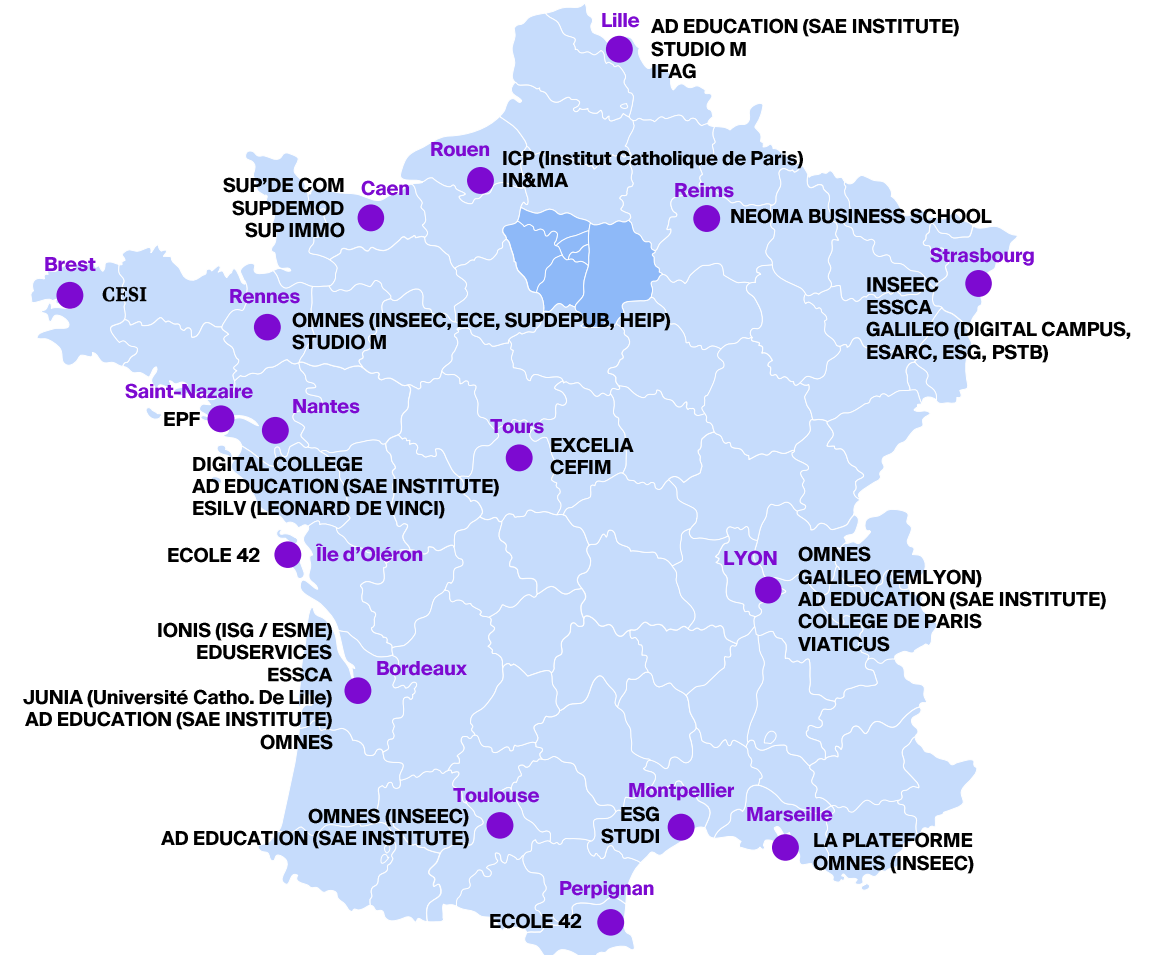
PROJETS IMMOBILIERS : AD EDUCATION poursuit son expansion en France avec l'ouverture prévue en 2023-2024 de cinq campus supplémentaires pour les étudiants de SAE Institute (Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes et Toulouse), tandis que l'ESP et l'ESD viennent de s'installer aux côtés de l'IMAAT à Nantes en septembre 2022 (1 600 m²).

Projets récents et à venir

EXEMPLES EN ÎLE-DE-FRANCE



EXEMPLES EN RÉGION



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, **18 opérations de transformation de surfaces (> 1 000 m²) en locaux d'enseignement** ont été recensées en Île-de-France depuis 2019, représentant 5 % du volume des transformations à Paris et dans sa région. Parmi les opérations les plus significatives et les plus récentes de reconversions de bureaux citons « Vision Seine » à Courbevoie (10 000 m² acquis par IGS, à livrer en 2024) et « Aptimal » à Puteaux (5 020 m², 2023/2024).

Paris concentre 51 % des transformations en locaux d'enseignement recensées en Île-de-France. Secteur traditionnel de l'enseignement supérieur, la rive gauche regroupe plusieurs opérations, dans le secteur National/Tolbiac notamment. Si les transformations à Paris portent sur des gabarit moins importants qu'en périphérie, elles sont plus nombreuses.

Hors de Paris, les opérations se concentrent principalement en Péri-Défense (19%) et dans la 1^{ère} couronne Nord (14%), secteurs aux taux de vacance élevés (respectivement 20,4 % et 18,9 % à fin 2022) où ces projets

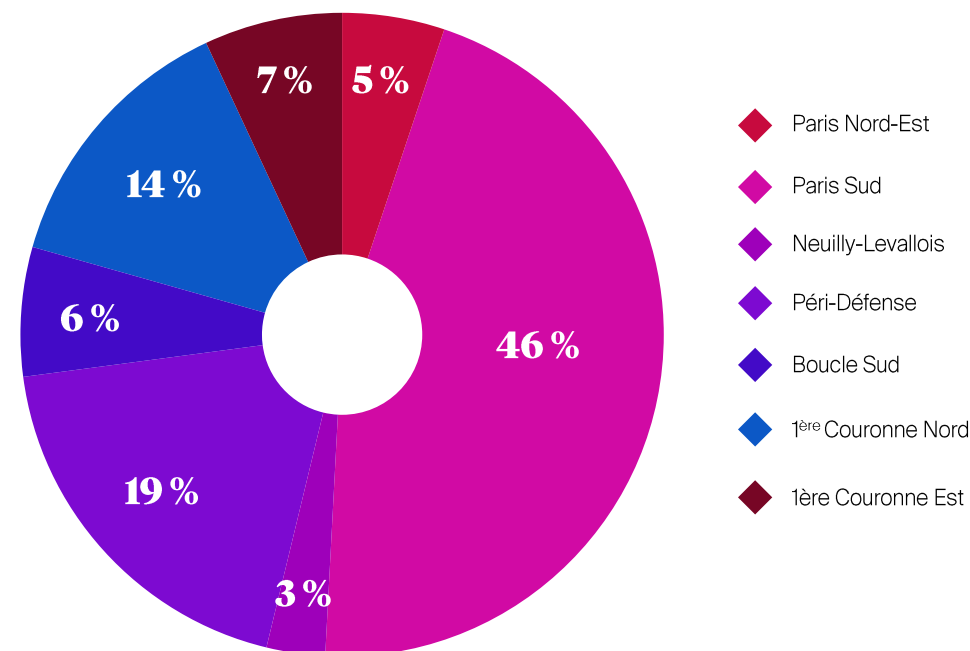
constituent une réelle opportunité pour le renouveau du parc obsolète.

Si la conversion de bureaux est la plus courante (59 % des volumes 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).

Enfin, dans un contexte de pénurie de logements étudiants, **les nouvelles opérations de locaux d'enseignement intègrent des programmes résidentiels**. C'est le cas du futur campus Scipion dans le 5^e : porté par GDG INVESTISSEMENT, le site comptera, d'ici 2024, 2 600 m² de locaux d'enseignement, 2 000 m² de logements (réversibles en locaux d'enseignement) et 1 000 m² supplémentaires pour la création d'une résidence étudiante (90 logements).

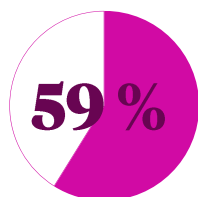
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES SURFACES >1 000 M² TRANSFORMÉES EN LOCAUX D'ENSEIGNEMENT DEPUIS 2019

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

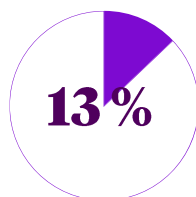


QUELS ACTIFS SONT TRANSFORMÉS EN LOCAUX D'ENSEIGNEMENT ?

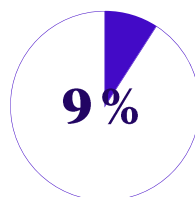
Opérations de surfaces >1 000 m² transformées en locaux d'enseignement, recensées depuis 2019 en Île-de-France, % du volume total



Bureaux



Cliniques
et hôpitaux



Sites administratifs
ou militaires
(casernes, etc.)

Ainsi que :

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

18 opérations* de transformation en locaux d'enseignement ont été recensées en Île-de-France depuis 2019, soit au total **99 470 m² convertis**.

Source : Knight Frank / *Surfaces > 1 000 m²

Tendances du marché locatif en Île-de-France



Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS À FIN 4T 2022



113 transactions locatives > 1 000 m² identifiées entre 2016 et 2022 en Île-de-France dont **23** mouvements > 5 000 m²

409 540 m² placés entre 2016 et 2022 dont **44 %** dans Paris intra-muros.

80 630 m² placés en 2022, dont **5 transactions > 5 000 m²**
Soit **+ 5 %** par rapport à 2021 et **+ 39 %** par rapport à la moyenne 2017-2021

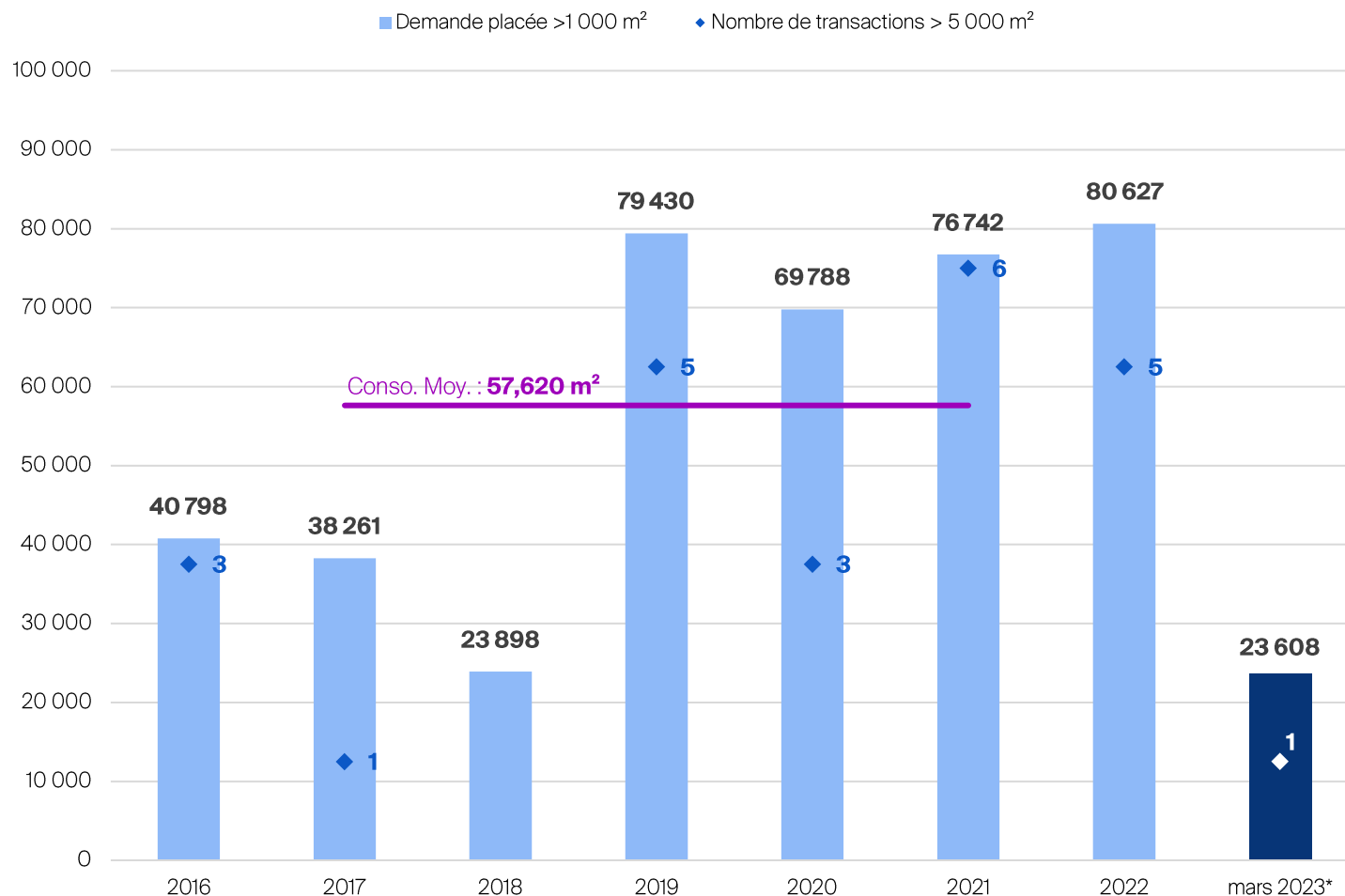
Loyer moyen (surfaces > 1 000 m² depuis 2016)

376 €/m²/an en IDF (hors Paris)
443 €/m²/an dans Paris

Une année 2022 record

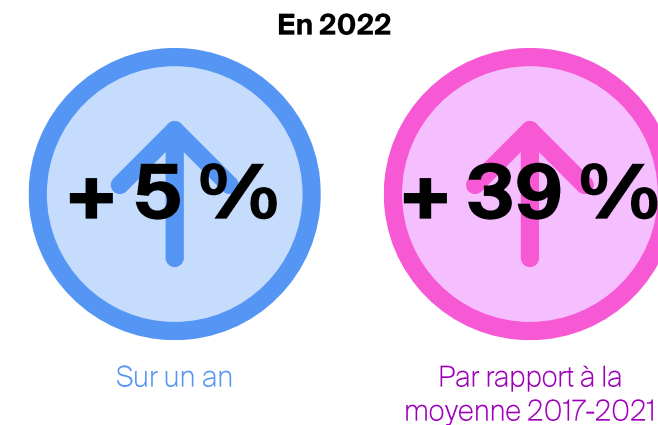
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE > 1 000 M² DEPUIS 2016

En volume, en Île-de-France



Source : Knight Frank /*Chiffres provisoires

Un peu plus de 80 000 m² ont été commercialisés auprès des acteurs de l'enseignement supérieur en 2022, soit une hausse de 5 % par rapport à 2021 et de 39 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Cette performance 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, contre 39 % en moyenne lors des cinq dernières années.

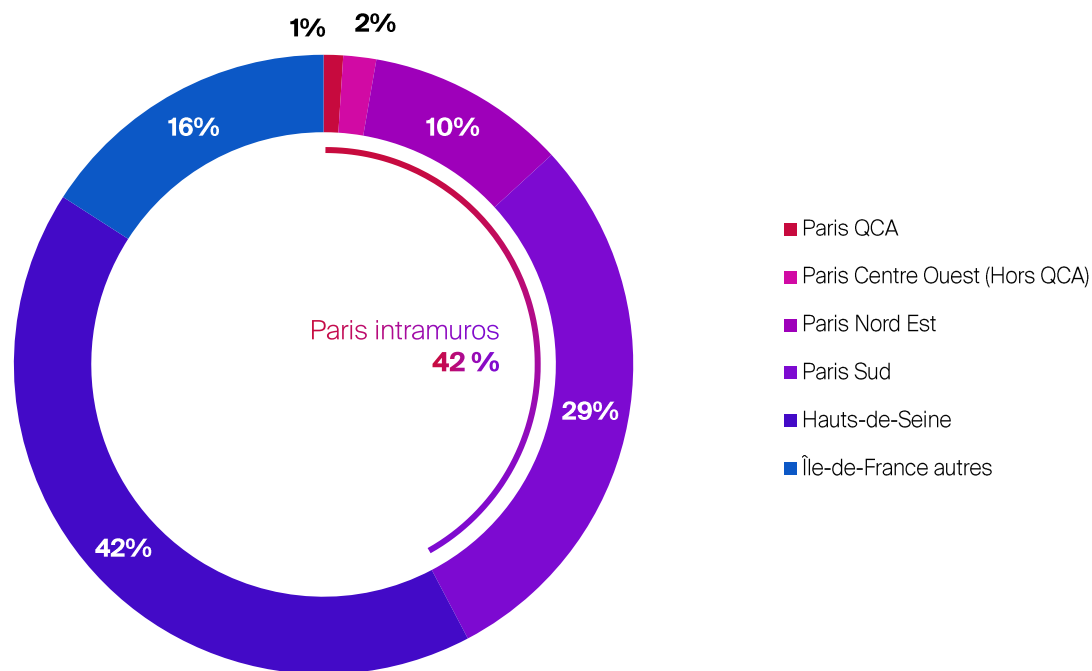


Le début de 2023 a été dynamique avec 23 600 m² pris à bail par les écoles en Île-de-France, contre 7 300 m² en moyenne lors du 1^{er} trimestre des cinq dernières années. Plusieurs transactions significatives sont par ailleurs en cours de finalisation, dont certaines portent sur des surfaces supérieures 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.

Poids croissant des Hauts-de-Seine

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE > 1 000 M² DEPUIS 2016

En volume, à fin mars 2023*, en Île-de-France



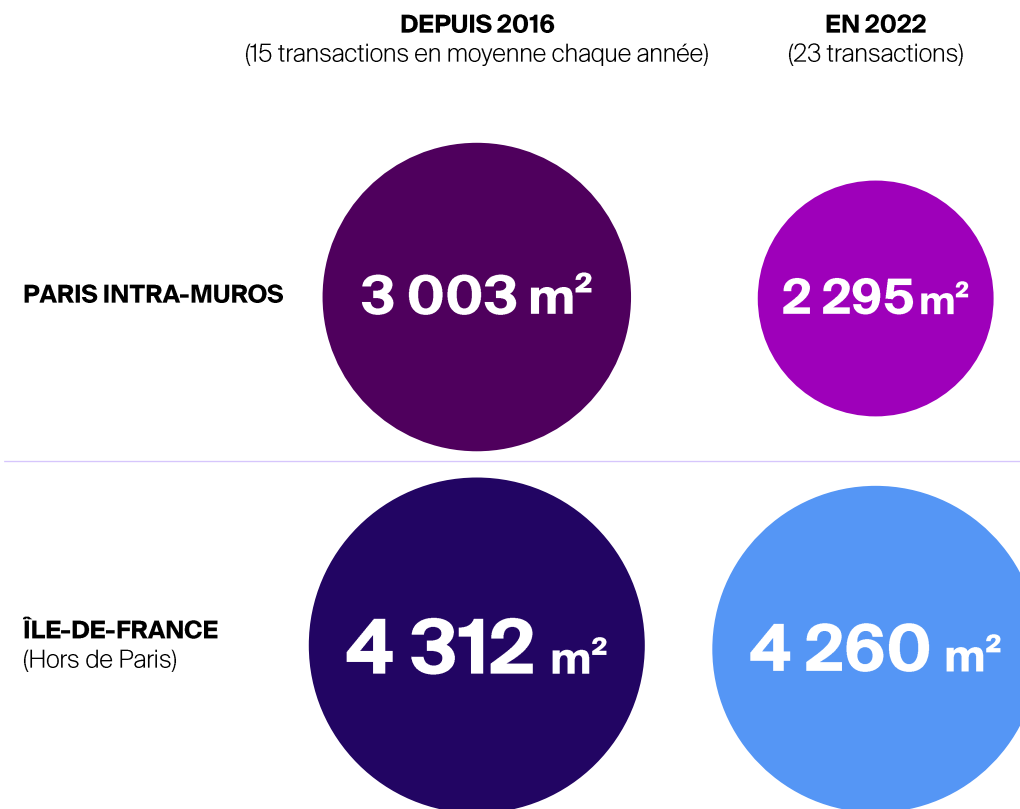
Source : Knight Frank

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) puis de l'Ouest. 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 Défense / Péri-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.

ÉVOLUTION DES SURFACES MOYENNES >1 000 M² PRISES À BAIL

En volume, en Île-de-France

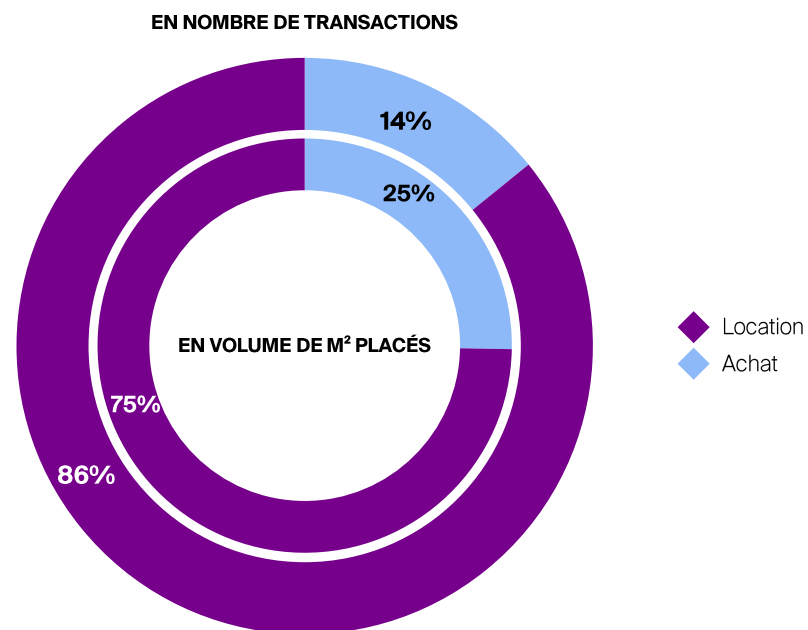


Les écoles privilégient la location

RÉPARTITION PAR TYPE DE TRANSACTION

Transactions > 1 000 m² actées depuis 2016

En Île-de-France



Parmi la centaine de transactions locatives > 1 000 m² identifiées entre 2016 et début mars 2023 en Île-de-France, la grande majorité (86 % du nombre de mouvements et 75 % des volumes consommés) concerne des locations plutôt que des acquisitions.

En volume, les ventes utilisateurs représentent un poids plus important, plusieurs ayant porté sur des actifs de grande taille (IGS dans « Vision Seine », Institut Catholique de Lille dans « V-SO » à Issy-les-Moulineaux, etc.).

Source : Knight Frank



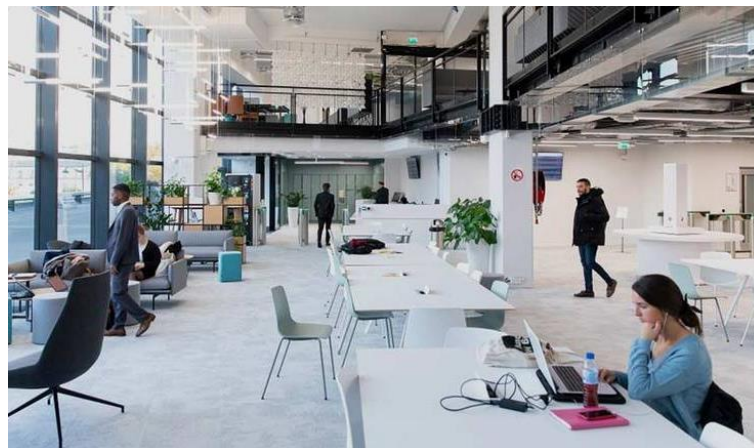
Des utilisateurs fidèles

UNE MAJORITÉ DE MOUVEMENTS ENDOGÈNES

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, ils représentent ainsi 47 % 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 (locaux ERP et/ou EICSP).

Les écoles privilégient également les **projets d'extension quand elles sont à l'étroit, pour améliorer leur visibilité ainsi que les conditions de vie et d'apprentissage de leurs étudiants**. C'est le cas de l'UNIVERSITY OF CHICAGO, dont les nouveaux locaux de 2 700 m² ouvriront début 2024 dans le 13^e arrondissement, à proximité de leur site actuel. Non loin de là, KEDGE BUSINESS SCHOOL vient de s'étendre sur plus de 3 000 m² dans l'immeuble « Le Lumière » (Paris 12^e), où l'école dispose désormais de 6 400 m². Enfin, l'ESSCA, l'école de commerce d'Angers, a récemment loué 1 280 m² supplémentaires dans « Aéria » à Boulogne-Billancourt dans l'attente de trouver des locaux de plus grande taille.

La part des créations de nouveaux sites reste limitée, représentant 7 % du nombre total de mouvements recensés depuis 2016. Pour autant, ces types de projets se multiplient depuis 2021 en raison de la création de nouvelles écoles ou de nouvelles formations, et de l'arrivée d'écoles originaires de région souhaitant s'implanter à Paris pour conforter leur rayonnement national et international et surfer sur la croissance du nombre d'étudiants étrangers en France. C'est par exemple le cas de la RENNES SCHOOL OF BUSINESS, qui a inauguré en 2021 sa première implantation parisienne sur 1 500 m² rue d'Athènes dans le 9^e arrondissement.



Nouveau campus de Kedge Business School, Paris 12^e

Part importante de mouvements au sein d'un même secteur géographique



47 %

de mouvements endogènes
(> 1 000 m²)

Part limitée, mais en hausse, des créations de nouveaux sites



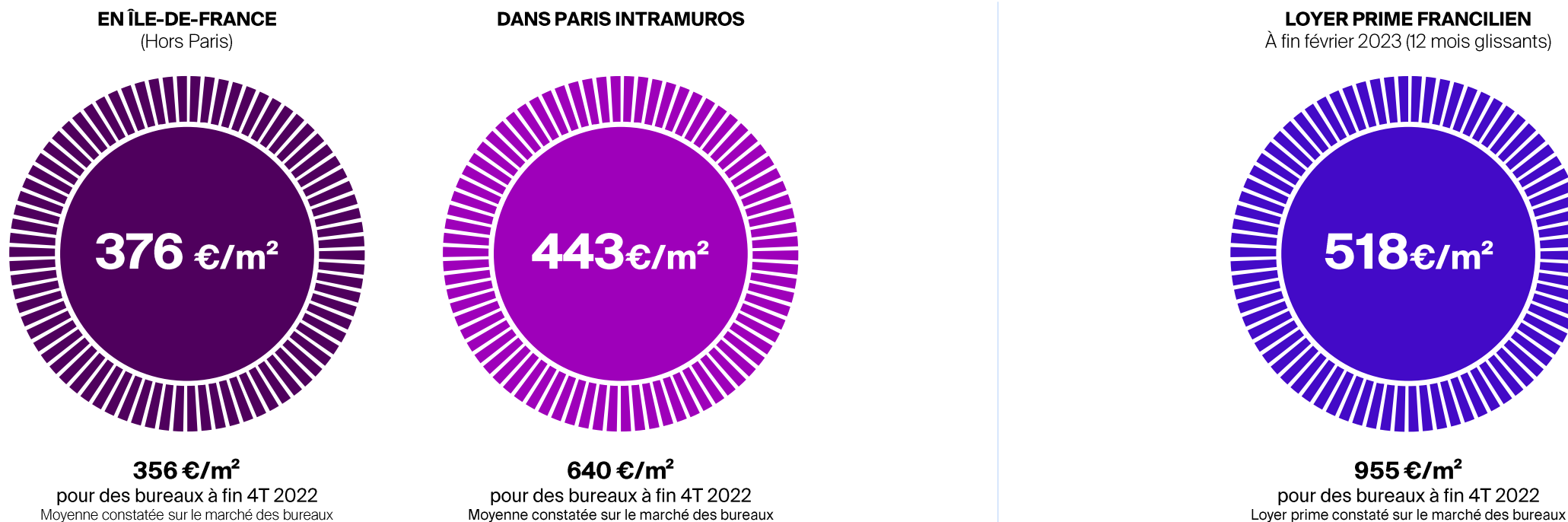
7 %

de nouvelles implantations

Hausse des valeurs locatives moyennes

LOYERS MOYENS OBSERVÉS POUR DES SURFACES > 1 000 M² PRISES À BAIL DEPUIS 2016

En volume, en Île-de-France



Source : Knight Frank

Le loyer moyen pour des locaux d'enseignement atteint **376 €/m²/an** sur la période 2016-début du mois de mars 2023 en Île-de-France (hors Paris), contre 356 €/m²/an en moyenne pour des bureaux (hors Paris). À Paris, le loyer moyen payé par les écoles atteint **443 €/m²/an**. L'écart demeure important avec le loyer moyen des bureaux, en forte hausse de 22 % en cinq ans en raison de la demande soutenue des utilisateurs et de taux de vacance très bas (3,9 % en moyenne dans Paris et 2,8 % dans le QCA à fin 2022).

Loyer prime : moyenne pondérée des 5 transactions >1 000 m² 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 baisse malgré la signature d'une transaction proche de 1 000 €/m² dans le 7^e arrondissement de Paris. Il atteint désormais **518 €/m²/an** (-9 % en un an).

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	ORIGINE
2023	INSTITUT LEONARD DE VINCI	CAMPUS DU PARC	NANTERRE (92)	18 000	Nanterre
2023	DIGITAL COLLEGE	LA FABRIQUE, 10 RUE DES TROIS FONTANOT	NANTERRE (92)	3 470	La Défense
2023	STUDIALIS / GALILEO	81 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	PARIS 11 ^e	2 130	Extension**
2022	GROUPE IGS	VISION SEINE, 33 QUAI PAUL DOUMER	COURBEVOIE (92)	10 000	La Défense
2022	ICN BUSINESS SCHOOL	LES COLLINES DE L'ARCHE	COURBEVOIE - LA DÉFENSE (92)	7 250	La Défense
2022	AUDENCIA BUSINESS SCHOOL	LE SPOT, 122 BOULEVARD VICTOR HUGO	SAINT-OUEN (93)	6 680	Paris 14/15
2022	INSTITUT CATHOLIQUE DE LILLE	V-SO, 39 RUE PIERRE POLI	ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	6 400	Boucle Sud
2022	IESEG	LES COLLINES DE L'ARCHE	COURBEVOIE - LA DÉFENSE (92)	6 360	La Défense
2022	ÉCOLE SUPERIEURE DE LA BANQUE	HUB 24.7, ALLEE DE CORSE	NANTERRE (92)	4 000	Péri-Défense
2022	TBS EDUCATION	9-17 RUE SAINT-LAMBERT	PARIS 15 ^e	4 000	Paris 14/15
2022	KEDGE BUSINESS SCHOOL	LE LUMIERE, 40 AV. DES TERROIRS DE FRANCE	PARIS 12 ^e	3 300	Extension
2022	METaverse COLLEGE	GRANDE ARCHE, 1 PARVIS DE LA DEFENSE	PUTEAUX - LA DÉFENSE (92)	2 500	Création
2022	ALBERT SCHOOL	18 RUE DE PARADIS	PARIS 10 ^e	2 500	Création
2022	ÉCOLE SUPERIEURE D'AGRICULTURES	6 RUE HELENE BOUCHER	GUYANCOURT (78)	2 000	Création
2021	EM NORMANDIE	H2B, 30-32 RUE HENRI BARBUSSE	CLICHY (92)	13 700	Paris Centre Ouest
2021	INSEEC	CŒUR DÉFENSE	COURBEVOIE - LA DÉFENSE (92)	13 500	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	Paris 14/15
2021	ESI BUSINESS SCHOOL	16-18 RUE DU DÔME	BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	1 650	Boucle Sud
2021	RENNES SCHOOL OF BUSINESS	9 RUE D'ATHÈNES	PARIS 9 ^e	1 500	Création
2020	EFJ PARIS	214 BOULEVARD RASPAIL	PARIS 14 ^e	4 500	Levallois-Perret
2020	ESME SUDRIA	34 RUE DE FLEURUS	PARIS 6 ^e	2 900	Paris 5-6-7
2020	CCFS*	16-22 RUE DE MARTIGNAC	PARIS 7 ^e	2 800	Paris 14/15
2020	DIGITAL CAMPUS PARIS	8 BIS RUE DE LA FONTAINE AU ROI	PARIS 11 ^e	2 400	Paris QCA
2020	EM LYON	6-8 RUE LEGRAVEREND	PARIS 12 ^e	1 700	Paris 12/13
2019	SKEMA BUSINESS SCHOOL	HELYS, 1-5 QUAI MARCEL DASSAULT	SURESNES (92)	13 200	La Défense
2019	NEOMA BUSINESS SCHOOL	6 RUE VANDREZANNE	PARIS 13 ^e	6 500	Paris 3/4/10/11
2019	ESLSCA BUSINESS SCHOOL (PLANETA)	11 RUE DE CAMBRAI	PARIS 19 ^e	6 100	La Défense
2019	WEB SCHOOL FACTORY	3 IMPASSE NATIONALE	PARIS 13 ^e	2 900	Paris 14/15
2019	EM GRENOBLE	98 RUE DIDOT	PARIS 14 ^e	2 550	Paris Centre Ouest
2019	LISAA PARIS MODE	3-5 RUE LAROMIGUIERE	PARIS 5 ^e	2 100	Paris 5-6-7
2019	EVC (AD EDUCATION)	17-19 RUE PECKET	PARIS 15 ^e	1 700	Paris 3/4/10/11

Source : Knight Frank /*Cours de Civilisation Française de la Sorbonne, ** Conservation des sites à proximité

Tendances du marché de l'investissement en France



Chiffres clés

CHIFFRES CLÉS À FIN 4T 2022



69 transactions investissement > 2 millions €
entre 2016 et 2022 en France dont
5 > 50 millions



1,3 milliard € investis en France entre 2016
et 2022 dont **78 %** en Île-de-France



330 millions € investis en 2022
Soit **-3 %** par rapport à 2021 et
+106 % par rapport à la moyenne 2016-2021



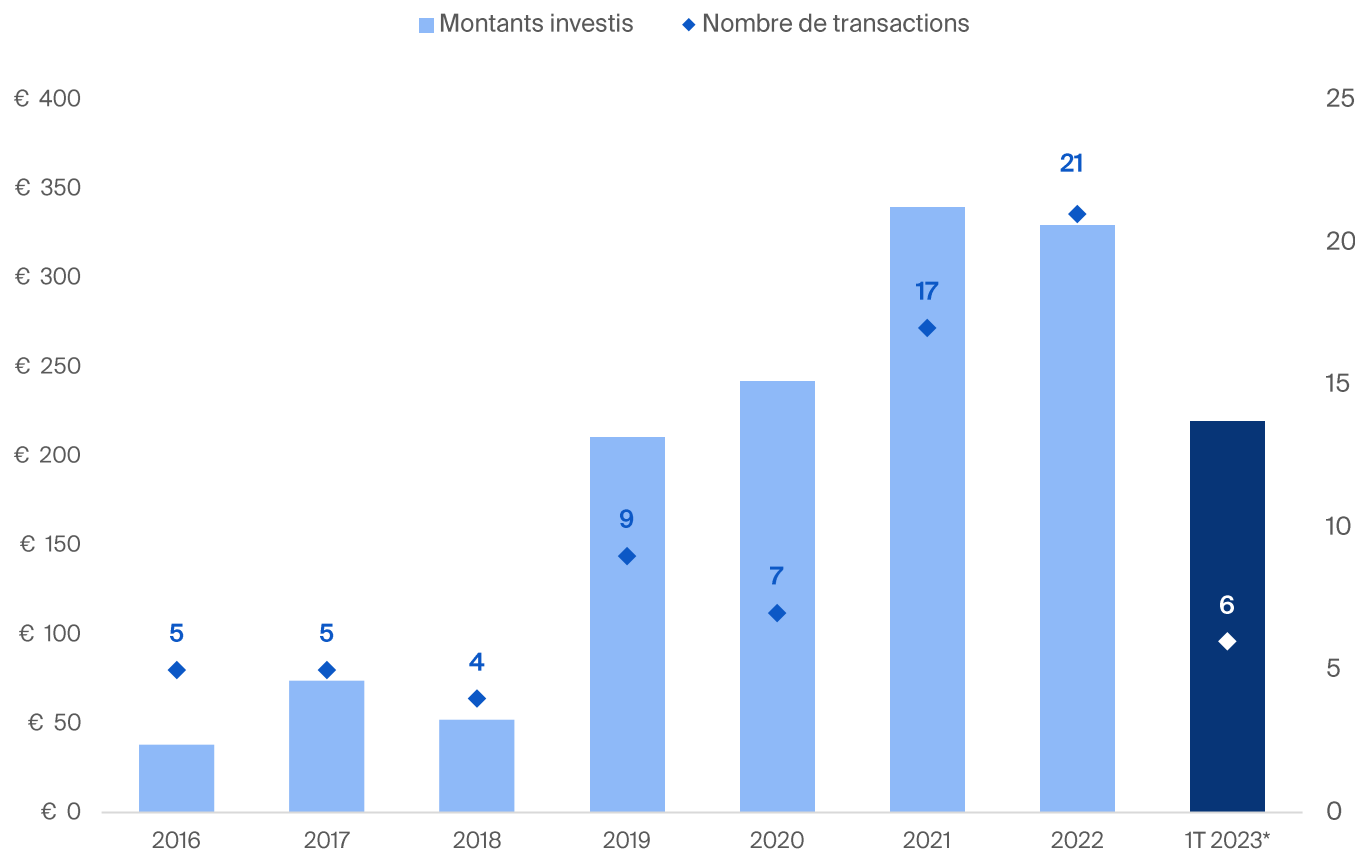
Les SCPI / OPCI représentent
60 % des volumes investis en
France entre 2016 et 2022

Vers une année 2023 record ?

ÉVOLUTION DES VOLUMES INVESTIS

Sur le marché des locaux d'enseignement depuis 2016

En France, hors ventes utilisateurs



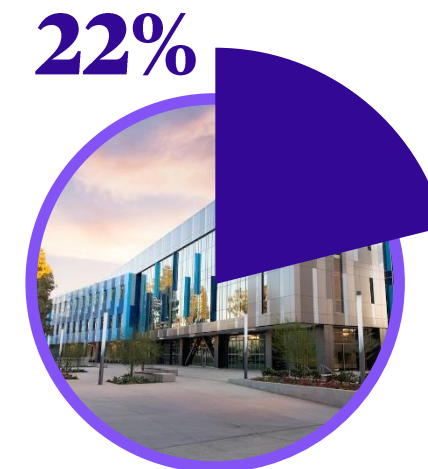
Source : Knight Frank /*Estimation à fin 1T 2023

Près d'**1,3 milliard d'euros** ont été investis depuis 2016 sur le marché français de l'immobilier d'enseignement. Confirmant l'engouement des investisseurs depuis 2019, 330 millions d'euros ont été engagés en 2022 soit une légère baisse de 3 % par à 2021 mais **plus du double des volumes annuels moyens comptabilisés entre 2016 et 2021**. En outre, le nombre de transactions a légèrement augmenté, avec 21 opérations dont la plus importante a porté sur l'acquisition par AEW du nouveau campus de l'EM NORMANDIE à Clichy pour près de 150 millions d'euros.

À l'inverse d'autres types d'actifs (bureaux notamment), **les volumes devraient croître en 2023** et peut-être même atteindre un niveau record. Ainsi, au début du mois de mars, les volumes actés ou sous promesse atteignent d'ores et déjà 220 millions d'euros (contre 197 millions au 1T 2022).



Part des sale & leaseback
Sur les volumes investis 2016-2022



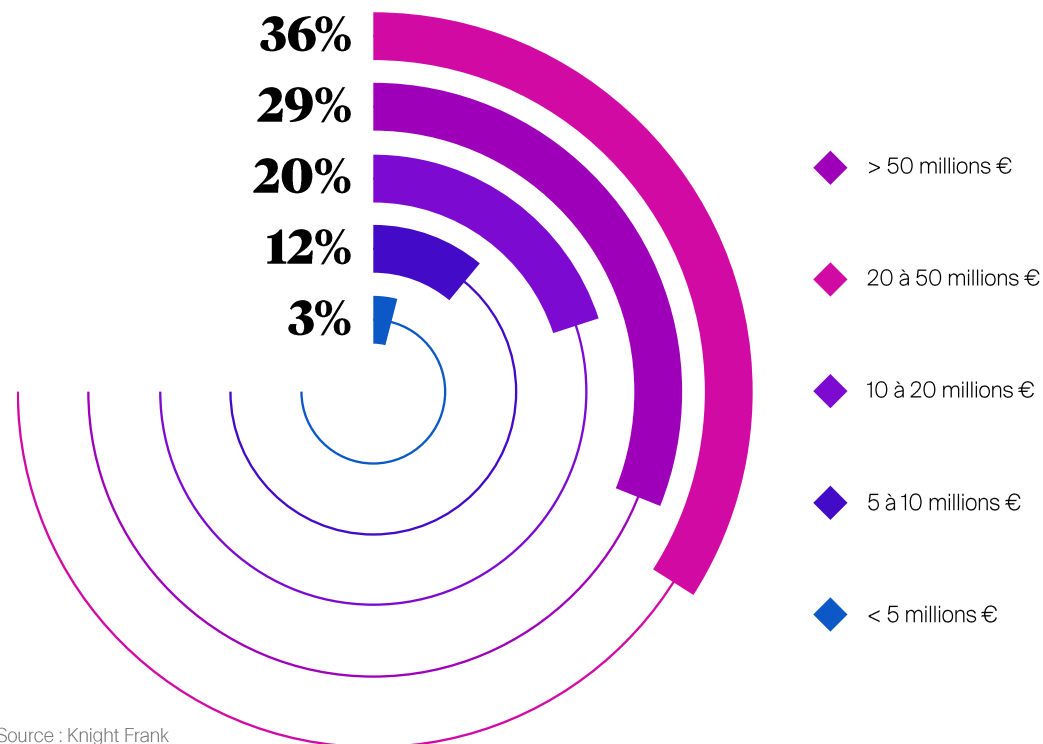
Part des VEFA
Sur les volumes investis 2016-2022

Un marché toujours très francilien

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TRANCHE DE MONTANT

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

En France, hors ventes utilisateurs

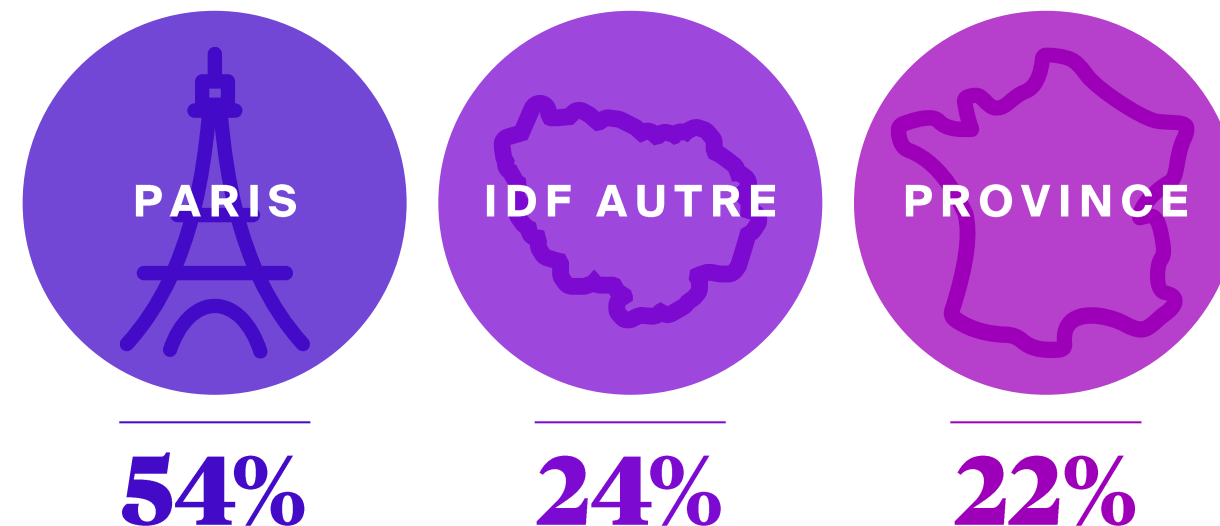


Les opérations recensées en France depuis 2016 portent très majoritairement sur des montants inférieurs à 20 millions d'euros (74 % du nombre total de transactions). En quelques années, la taille moyenne des transactions a néanmoins augmenté en raison des **opportunités constituées par la création de grands campus** et de l'intérêt d'un nombre accru d'**investisseurs institutionnels**. En volume, les opérations supérieures à 20 millions d'euros (dont cinq supérieures à 50 millions) concentrent ainsi 65 % de l'ensemble des sommes engagées depuis 2016 dans l'Hexagone.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES VOLUMES INVESTIS

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

En France, hors ventes utilisateurs



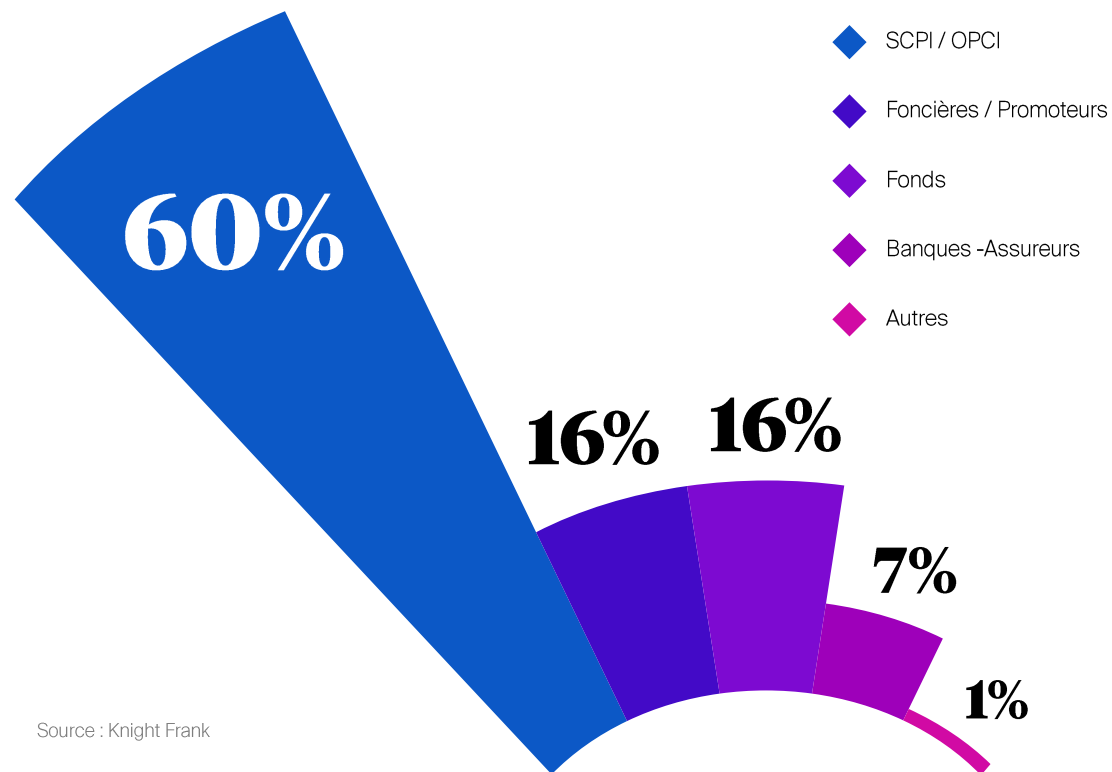
Les volumes investis sont **très majoritairement concentrés en Île-de-France** (78 % du total), où le marché de l'enseignement est traditionnellement le plus important et où sont recensées les plus grosses opérations. Le développement rapide de l'enseignement supérieur privé et la création de plus grands campus hors d'Île-de-France, ainsi que la volonté des investisseurs de diversifier 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 2022

En France, hors ventes utilisateurs



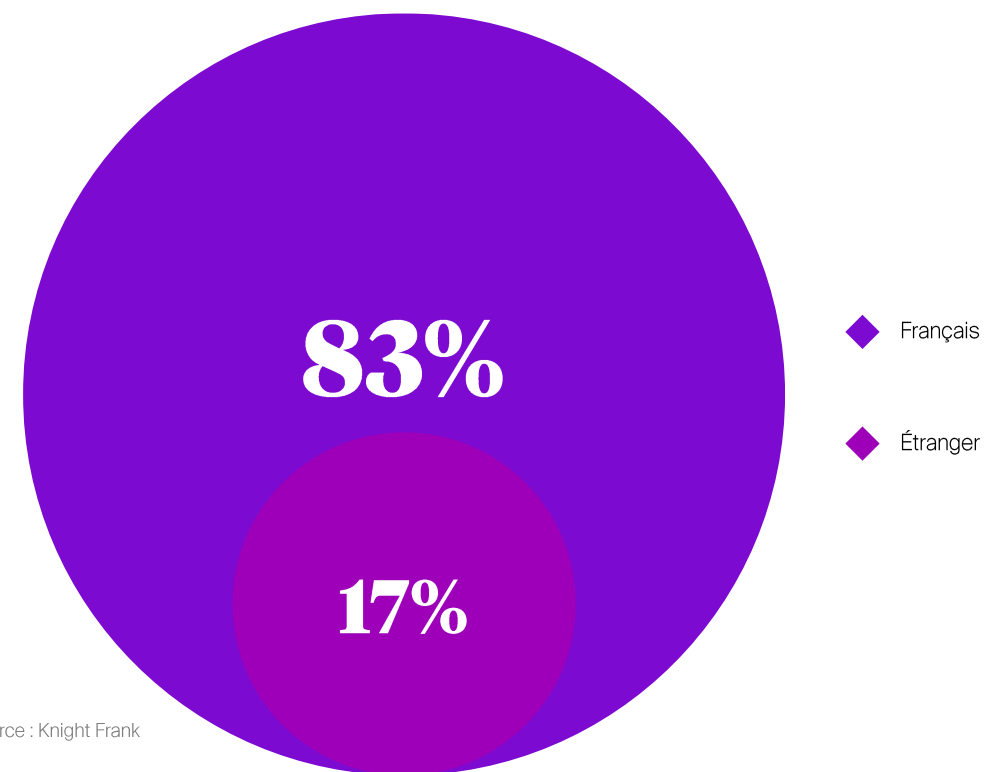
Source : Knight Frank

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. Quelques fonds ont également été actifs, à l'exemple de QUAERO CAPITAL et de son **fonds dédié à l'enseignement**. Enfin, **foncières, privés et promoteurs** sont aussi des acteurs importants, également présents à la vente.

RÉPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR NATIONALITÉ

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

En France, hors ventes utilisateurs



Source : Knight Frank

Les Français continuent de dominer très largement le marché de l'immobilier d'enseignement avec plus 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 ÎLE-DE-FRANCE

ANNÉE	ÉCOLE / GROUPE	ADRESSE	VILLE	ACQUÉREUR	SURFACE
2023	LÉONARD DE VINCI	41 ALLÉE LE CORBUSIER	NANTERRE (92)	BANQUE POSTALE, BPCE, ARKEA	18 000
2023	SPORT ETUDES ACADEMY	TROIS CAMPUS	ILE-DE-FRANCE	LEADCREST CAPITAL PARTNERS	9 000
2022	EM NORMANDIE	H2B, 30-32 RUE HENRI BARBUSSE	CLICHY (92)	AEW CILOGER	13 700
2022	PROJET*	16-18 RUE DES COLONNES DU TRÔNE	PARIS 12 ^E	BNP PARIBAS REIM	3 000
2022	STUDI	155 RUE DE CHARONNE	PARIS 11 ^E	SOFIDY	950
2022	INSEEC	91 BOULEVARD EXELMANS	PARIS 16 ^E	MATA CAPITAL	1 230
2021	EM GRENOBLE	183 AVENUE JEAN LOLIVE	PANTIN (93)	LA FRANÇAISE REM	5 860
2021	RENNES SCHOOL OF BUSINESS	9 RUE D'ATHÈNES	PARIS 9 ^E	KANAM	1 430
2021	LISAA PARIS MODE	5 RUE LAROMIGUIÈRE	PARIS 5 ^E	SOFIDY	2 430
2021	INTERNATIONAL SCHOOL OF PARIS	6 RUE BEETHOVEN	PARIS 16 ^E	OCIRP	2 260
2021	ISIT	23-25 AVENUE JEANNE D'ARC	ARCUEIL (94)	QUAERO CAPITAL	4 360
2021	INSEEC MSC & MBA	31 QUAI DE LA SEINE	PARIS 19 ^E	QUAERO CAPITAL	1 700
2021	COURS FLORENT	37-39 AVENUE JEAN JAURÈS	PARIS 19 ^E	QUAERO CAPITAL	1 400
2020	ESME SUDRIA	34 RUE DE FLEURUS	PARIS 6 ^E	SWISS LIFE AM	3 090
2020	IRTS	145 AVENUE PARMENTIER	PARIS 11 ^E	LA FRANÇAISE REM	4 470
2020	ECV PARIS	17-19 RUE PÉCLET	PARIS 15 ^E	WHITEROCK	1 690
2019	CIFACOM / CLCF	20 RUE DE BELLEVUE	PARIS 19 ^E	LA FRANÇAISE REM	4 270
2019	LISAA PARIS ARCHITECTURE	75 RUE PASCAL	PARIS 13 ^E	PRIMONIAL REIM	2 710
2019	ESPI	12 RUE BELGRAND	LEVALLOIS-PERRET (92)	OFI PIERRE	3 100
2019	IONIS (CAMPUS NUMÉRIQUE)	95 AVENUE PARMENTIER	PARIS 11 ^E	MATA CAPITAL	6 000
2019	ALLIANCE FRANÇAISE**	34 RUE DE FLEURUS	PARIS 6 ^E	GDG INVESTISSEMENTS	3 090
2019	WEB SCHOOL FACTORY***	3 IMPASSE NATIONALE	PARIS 13 ^E	QUAERO CAPITAL	1 600
2018	ECV PARIS	27 RUE BUFFON	PARIS 5 ^E	FONCIÈRE ATLAND	2 600
2017	IRIS	6-8 IMPASSE DES DEUX COUSINS	PARIS 17 ^E	PRIMONIAL REIM	2 260
2016	EFFICOM	14 RUE CAMILLE PELLETAN	MONTROUGE (92)	BNP PARIBAS REIM	3 218

Source : Knight Frank / *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	ACQUÉREUR	SURFACE
2023	COD FORMATION (FORMASUP)	89 QUAI DES CHARTRONS	BORDEAUX (33)	ARKEA REIM	1 535
2023	YNOV	PLACE SOPHIE LAFFITTE	VALBONNE (06)	IROKO	2 468
2022	CESI	LA CANOPÉE	AIX EN PROVENCE (13)	LA FRANÇAISE REM	2 400
2021	UNIVERSITÉ AIX MARSEILLE	CASTEL HÉRITAGE	MARSEILLE (13)	LA FRANÇAISE REM	2 820
2021	AFIP	RUE GEORGES COURTELINE	VILLEURBANNE (69)	PAREF	3 960
2021	STRATE DESIGN	25 RUE PAUL MONTROCHET	LYON (69)	LA FRANÇAISE REM	2 190
2021	CAMPUS ACADEMY OUEST	1 RUE PIERRE ADOLPHE BOBIERRE	NANTES (44)	MIDI2I	2 040
2021	AMOS SPORT BUSINESS SCHOOL	2 CAMPUS	NANTES (44), BORDEAUX (33)	BELLEROPHON REIM	1 800
2020	ESAIP*	VERT POMONE, 851 ALLÉE DE LA POMONE	AIX EN PROVENCE	BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST	4 840
2020	MBWAY	1 RUE PIERRE BOURDEIX	LYON (69)	CIE FONCIERE LYONNAISE	2 800
2020	ISG (IONIS)	LE BEAUMANOIR	NANTES (44)	QUAERO CAPITAL	3 980
2019	ETPA	128 AVENUE DE FES	MONTPELLIER (34)	ATLAND VOISIN	4 470
2017	UNIVERSITÉ AIX MARSEILLE	CASTEL HÉRITAGE	MARSEILLE (13)	GROUPAMA/ANRU/CDC	2 820
2017	STUDIALIS	CAMPUS ENOVA	LABEGE (31)	MIDI2I	4 260

Source : Knight Frank / *Partiellement loué à l'ESAIP.

Rhône-Alpes

47%

des volumes investis sur le marché de l'immobilier d'enseignement en région entre 2016 et 2022

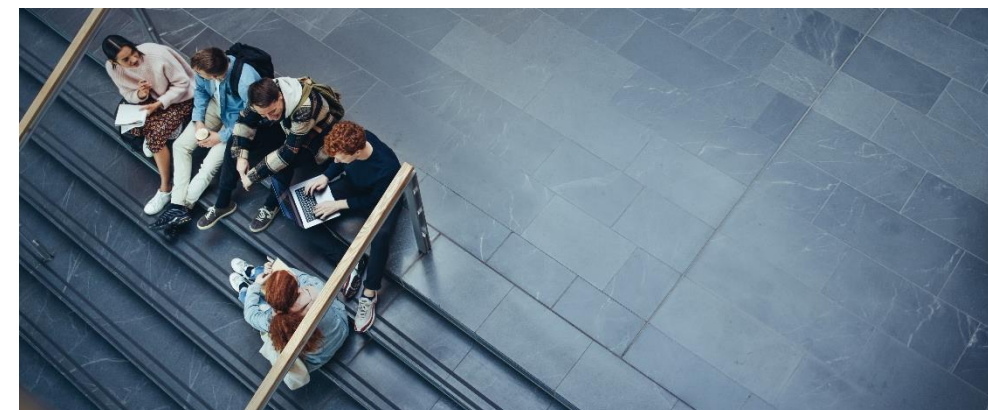
11 millions €

Montant moyen des transactions recensées en région entre 2016 et 2022

VERSUS

23,2 millions €

en 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**

Un secteur toujours attractif pour les **fonds d'investissement**

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

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

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

MAIS DES INTERROGATIONS SUR LE RYTHME DE CETTE CROISSANCE

Quel impact de la **baisse du pouvoir d'achat** et de la **hausse des frais d'inscriptions** (+ 17 % entre 2018 et 2022*) sur **l'évolution des effectifs** ?

Quel impact de la prolifération de l'offre de formation sur **l'image de qualité et la reconnaissance de certains diplômes** ?

MARCHÉ LOCATIF : RALENTISSEMENT À ATTENDRE EN 2023 ?

Ralentissement possible des transactions > 5 000 m² en raison du nombre important de grands mouvements déjà réalisés

Dynamisme maintenu des **prises à bail de petites et moyennes surfaces** (créations ou extensions de sites existants)

Nouvelles opportunités 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**

Paris, les grands **pôles tertiaires de l'ouest francilien** et le cœur des **grandes métropoles régionales** resteront privilégiés

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : VERS UNE ANNÉE RECORD EN 2023 ?

Les volumes d'investissement devraient progresser en 2023 et pourraient atteindre **un niveau record**

Attractivité renforcée dans le contexte actuel : **classe d'actifs sécurisée**, majorité de petites et moyennes opérations (plus liquides et plus faciles à financer), poursuite des **stratégies de diversification**

Potentiel existant 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.

*Frais de scolarité pour 3 années en école de management post-prépa

Knight Frank en bref

487 BUREAUX

20 000 COLLABORATEURS

53 PAYS

Knight Frank est un conseil international en immobilier.

Son bureau parisien, créé il y a près de 50 ans, est organisé autour de 5 lignes de services : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier Services & Commercial Agency), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), le Capital Markets, le Retail Leasing 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 125 ans, aujourd'hui implantée 53 pays. Elle apporte à ses clients la compétence de plus de 20 000 professionnels depuis ses 487 bureaux.

Plateforme globale, partnership indépendant, spécialisé en immobilier tertiaire comme en immobilier 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.

487 OFFICES
53 TERRITORIES
OVER 20,000 PEOPLE

Villes stratégiques où Knight Frank est un acteur clé. Nous souhaitons y développer notre activité en accompagnant nos clients dans tous leurs projets immobiliers.



Contacts



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 Occupier Services and Commercial Agency (OSCA)

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

guillaume.raquillet@fr.knightfrank.com



David Bourla

Head of Research

+33 (0)1 43 16 55 75
+33 (0)7 84 07 94 96

david.bourla@fr.knightfrank.com



Annabelle Vavasseur

Research analyst

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

annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com



Vanessa Perdreau Moura

Research analyst

+33 (0)1 43 16 65 23
+33 (0)6 47 42 59 17

vanessa.perdreamoura@fr.knightfrank.com

© 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
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.

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, ©The Noun Project