

Note Technique sur l'Evaluation des locaux d'enseignement

AFREXIM

9 avril 2025

Remarque liminaire :

Sur la période 2012-2023, la croissance annuelle moyenne des effectifs de l'enseignement supérieur privé s'élevait à 6% par an, contre 2% dans le secteur public. Au total, ce sont 600 000 étudiants supplémentaires, public et privé confondu, qui viennent occuper les bancs de nos écoles supérieures. Cette croissance des effectifs a provoqué une tension structurelle sur le marché de l'immobilier de l'enseignement.

Cette classe d'actif est ainsi passée d'un marché de niche à un segment incontournable, avec une demande placée en Ile-de-France qui a été multipliée par 3,5 en 10 ans (moins de 30 000 m² en 2012, plus de 100 000 m² en 2021 *Source CBRE*).

En matière de volume d'investissement à l'échelle nationale, le constat est encore plus écrasant, avec 40 M€ pour 5 transactions relevées en 2016 contre près de 500 M€ et 20 transactions en 2023 *Source Knight Frank*, témoignant d'un marché encore en croissance. Sur la période, 53% des volumes investis l'ont été par des SCPI et OPCI, et 78% du marché se situe en Ile-de-France.

Les derniers indicateurs pointent vers une poursuite de la hausse des effectifs de l'enseignement supérieur, notamment privé, avec une polarisation accrue du secteur autour de Paris et des grands pôles tertiaires de l'ouest francilien.

Ainsi, les locaux d'enseignement constituent pour les investisseurs un marché de niche qui doit être traité avec ses fondamentaux notamment pour en réaliser une expertise en évaluation immobilière de qualité. Dans un contexte de croissance du marché, l'AFREXIM a souhaité présenter les méthodes d'évaluation des locaux d'enseignement adaptées à cette classe d'actif si particulière.

Nous aborderons dans un premier temps l'analyse de la destination de ce type de ce type de local.

Nous évoquerons ensuite les caractéristiques recherchées par les utilisateurs :

- L'emplacement ;
- Les contraintes techniques en matière de normes ERP (circulations verticales et horizontales, renouvellement d'air, etc.) ainsi que ses implications en matière de capacitaire ;
- La configuration requise pour un bon fonctionnement de l'activité (largeur des trames, configuration, taille des salles, etc.)

Puis nous aborderons les méthodologies adaptées à cet usage.

La présente note porte sur les locaux d'enseignement tels que les écoles primaires, collèges, lycées, écoles supérieures, et établissements de formation, qu'ils soient publics ou privés.

Elle exclue les crèches, haltes garderies, ainsi que les écoles maternelles, qui font l'objet de règles différentes notamment en matière d'ERP.

1. Usage et destination

L'usage relève du Code de la construction et de l'habitation (défini par les articles L 631-7 à L 631-9). Il renvoie à l'utilisation réelle du bâtiment et est attaché à l'occupant des locaux.

La destination relève du Code de l'urbanisme (défini par les articles R 151-27 et R 151-28). Elle est reliée au bâtiment lui-même.

La réforme des destinations et de leur sous-destinations (intervenue par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) a notamment permis, sous certaines conditions, de modifier la destination d'un bâtiment via une simple déclaration préalable (DP).

Pour rappel, cette réforme a réduit le nombre de destination de 9 à 5 :

Destinations avant 2016	Destinations après 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière
Habitation	Habitation
Commerce	Commerce et activités de service
Artisanat	
Hébergement hôtelier	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC)	Equipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)
Bureau	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
Industrie	
Entrepôt	

Ces cinq destinations sont désormais divisées en 21 sous-destinations :

Destinations après 2016	Sous-destinations après 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole – Exploitation forestière
Habitation	Logement – Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail – Restauration – Commerce de gros – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Hôtels – Autres hébergements touristiques - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale – Salles d'art et de spectacles – Equipements sportifs – Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie – Entrepôt – Bureau – Centre de congrès et d'exposition
---	---

Rappelons que la réforme ne s'applique réellement qu'aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé ou révisé après 2015, excluant notamment la Ville de Paris dans l'attente du PLU Bioclimatique.

Mais à quelle destination et quelle sous-destination appartiennent les locaux d'enseignement ?

Il apparaît en premier lieu que les locaux d'enseignement appartiendraient à la destination « EICSP », et à la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Toutefois, la réalité est plus complexe. En effet, le législateur a souhaité maintenir un certain flou sur la définition des CINASPIC afin d'en faire une catégorie souple, laissant aux collectivités locales le pouvoir de définir les activités appartenant ou non à cette destination. Ainsi, certains PLU énumèrent, dans le lexique annexé au règlement, les constructions ou installations qui relèvent de la destination CINASPIC ou EICSP.

Dans les faits, il apparaît qu'il existe peu de doutes sur le classement en EICSP (sous-destination « Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale ») de l'ensemble des locaux d'enseignement publics, tant la notion de service public est incontestable. La question se pose toutefois pour les établissements privés, et en particulier des écoles privées d'enseignement supérieur ou des établissements de formation pour adultes.

L'Etude Cheuvreux a essayé, en mars 2024, de répondre à cette question, avec un focus sur la Ville de Paris.

En synthèse, la rédaction du PLU de Paris en vigueur ne permettrait pas de conclure. Dans la mesure où les étudiants d'une école privée peuvent être assimilés aux clients de l'établissement, les locaux d'enseignement privés pourraient, selon les interprétations, être classés :

- Soit en destination *EICSP*, sous-destination *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- Soit en destination *Commerce*, sous-destination *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*.

Par conséquent, si le premier choix semble à privilégier dans le cas classique, la destination *Commerce* pourrait parfois être retenue en fonction des définitions apportées par chaque collectivité dans son PLU.

Précisions qu'il n'existe toutefois aucune analyse qui permettrait de rattacher l'enseignement privé à la destination *Autres activités du secteur secondaire et tertiaire*.

La confusion entre bureau et enseignement privé, parfois entendue, pourrait s'expliquer pour deux raisons :

- la proximité de certains usages (salle de classe/bureau, amphithéâtre/auditorium, RU/RIE, présence d'accueils, d'espaces communs, etc.)
- la soumission des locaux d'enseignement au décret tertiaire.

Enfin, il est important de noter que certains PLU protègent la destination EICSP (ou CINASPIC, le cas échéant). A titre d'exemple, le PLU de la Ville de Paris n'autorise un changement de destination du CINASPIC vers une autre destination seulement si les locaux sont vacants depuis 10 ans. De telles règles, contraignantes pour les propriétaires, incitent à réfléchir avant de demander un changement de destination vers l'EICSP, mais à l'inverse peut permettre aux propriétaires d'EICSP d'aller chercher un niveau de valeur satisfaisant grâce aux locaux d'enseignement, notamment privés.

2. Caractéristiques recherchées

2.1. Emplacement

En matière de locaux d'enseignement, l'emplacement est une caractéristique essentielle de l'immeuble.

A l'instar de l'immobilier tertiaire, les emplacements prisés par les utilisateurs et donc davantage valorisés par les investisseurs sont les emplacements les plus centraux.

La proximité des transports en commun est déterminante, et la présence de commerces de proximité (boulangerie, restauration, etc.) est recherchée.

A l'inverse, les vastes terrains en zone d'activités permettant de développer des campus entiers ne sont pas nécessairement les plus recherchés, l'accès des élèves à l'établissement étant alors plus difficile à assurer.

2.2. Capacitaire et normes ERP

Outre la question de la destination qui est à traiter, il est nécessaire de s'interroger sur le capacitaire admissible dans un établissement.

Le capacitaire est un paramètre très recherché par les utilisateurs. Ces derniers visent idéalement un ratio d'un étudiant par tranche de 3 à 4 m²

Ainsi, analyser la capacité d'un bâtiment à accueillir un effectif suffisant est essentiel dans la valorisation de locaux d'enseignement. Il faut donc se pencher sur les normes ERP principales pour le calcul des effectifs.

Si l'analyse complète de la réglementation ERP est le travail de bureaux de contrôle professionnels et que nous ne pouvons que recommander à nos clients de s'adjoindre les services de l'un d'eux si besoin, nous pouvons toutefois nous pencher sur les quelques règles qui définissent l'enveloppe même du bâtiment : la distance aux escaliers et aux dégagements, la largeur de ces derniers en unité de passage, et l'effectif cumulé qui en découle.

A l'inverse, nous ne nous étendons pas sur les règles, pourtant essentielles, en matière de sécurité incendie (portes et planchers coupe-feu), ventilation ou stockage de produits dangereux, considérant que la plupart des bâtiments peuvent être adaptés en conséquence moyennant travaux.

Les locaux d'enseignement sont des ERP de type R, qui regroupe les « établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement ».

Comme pour tout ERP, les 5 catégories qui sont rattachées sont fonction de l'effectif. En synthèse :

- 1^{ère} catégorie : + de 1 500 personnes salariés inclus
- 2^{ème} catégorie : 701 à 1 500 personnes salariés inclus
- 3^{ème} catégorie : 301 à 700 personnes salariés inclus
- 4^{ème} catégorie : moins de 300 personnes salariés inclus et n'appartenant pas à la 5^{ème} catégorie
- Quant à la 5^{ème} catégorie, sa définition dépend du type d'ERP mais également du type d'établissement. En l'occurrence, en excluant les ERP de type R telles que les crèches, haltes-garderies, et école maternelle, elle renvoie aux effectifs hors salariés de moins de 100 personnes en étages, de moins de 100 personnes en sous-sol, et de moins de 200 personnes au total.

Les catégories 1 à 4 présentent des contraintes similaires, tandis que les règles de la 5^{ème} catégorie sont assouplies. Compte tenu des effectifs généralement en jeu dans ce type d'établissement, nous ne nous pencherons pas sur cette dernière catégorie. Le détail des articles que nous avons retenus figure en **Annexe 1**.

2.3. Configuration des locaux

Les utilisateurs recherchent des locaux respectant un certain nombre de critères dont l'objectif est de faciliter le fonctionnement de l'activité et de permettre la délimitation de salles de classe de 40 à 50 m² afin d'accueillir une trentaine d'élèves.

Ainsi, la gestion des flux est importante dans la physionomie globale du bâtiment. Les circulations horizontales sont privilégiées sur les circulations verticales, l'usage des ascenseurs étant généralement limité au personnel ou aux usagers à mobilité réduite.

Des plateaux de bureaux d'une profondeur de 6 à 7 mètres sont idéaux pour délimiter des salles de classe de taille standard.

Une attention est également portée sur le nombre de sanitaires, un ratio de 1 pour 30 personnes est notamment recherché.

La présence d'un amphithéâtre ou d'une grande salle de 100 à 150 sièges restent un avantage, voire une nécessité pour les établissements totalisant plus de 2 000 m².

Chaque établissement dispose a minima d'une cafeteria.

3. Méthodes d'évaluation retenues

3.1. Méthodes par capitalisation :

Elle consiste à capitaliser un revenu (effectif ou estimé), c'est-à-dire le diviser par un taux de rendement qui serait attendu par un investisseur et déterminé en fonction de l'état des marchés financier et immobilier, la nature de l'actif, sa localisation, son état général et ses conditions d'occupation.

Le revenu = loyer annuel brut ou net des charges et taxes non récupérables

Méthode destinée aux actifs générant effectivement ou potentiellement un revenu.

$$V = R / r$$

V = la valeur recherchée

R = le revenu

r = le taux de rendement

→ On obtient généralement une valeur acte en main (droits inclus)

Les « taux de rendement » sont ceux formulés par l'acheteur qui prend en compte les frais d'acquisition (valeur « acte en mains ») → **Rapport** direct entre le **revenu** et la **valeur droits inclus**. **Ce sont les plus employés aujourd'hui.**

3.2. Méthode des Discounted Cash Flows (DCF)

Cette méthode permet de raconter de manière explicite l'avenir d'un actif (et donc le scénario / la stratégie qui serait envisagé par un investisseur).

Elle consiste à projeter :

- les loyers (avec hypothèses de vacance, renouvellement, nouveaux baux...), les charges, honoraires de commercialisation, et travaux sur une durée déterminée (durée de détention envisagée par l'investisseur),
- une valeur de terminale (appelée aussi valeur de revente, résiduelle ou de sortie) généralement déterminée par la capitalisation d'un « loyer net de sortie » via un « taux de rendement de sortie ». Ce loyer est en théorie « déjà en place et perpétuel » (cf. commentaire ci-avant sur la méthode par capitalisation). Cette valeur correspond au prix de revente auquel s'attendrait l'investisseur.

Les projections des différents postes de revenu et de charge sont ensuite actualisées avec un taux d'actualisation approprié → Ramener des valeurs futures à une valeur actuelle (à la date d'évaluation).

V_0 = la valeur recherchée

n = la durée de détention de l'actif

R_i = le revenu net de l'année i

V_n = la valeur de sortie (valeur résiduelle, valeur de revente ou valeur terminale)

a = le taux d'actualisation

$$V_0 = \sum_{i=0}^n \frac{R_i}{(1+a)^i} + \frac{V_n}{(1+a)^n}$$

Détermination du taux d'actualisation¹ :

- Comparaison
- WACC ou CMPC
- Taux « sans risque » + prime secteur immobilier + prime actif (localisation, état général, sécurité des revenus)
- Taux de rendement + croissance du revenu (méthode de Gordon et Shapiro)

Synthèse

Le volume de transaction des locaux d'enseignement a fortement progressé en moins de 10 ans.

Les emplacements les plus prisés par les utilisateurs sont les plus centraux, bénéficiant de commerces de proximité et d'une bonne desserte par les transports en commun.

En matière de caractéristiques techniques, l'immeuble idéal présente une superficie d'au moins 2 000 m², dispose ou disposera d'un amphithéâtre ou d'une grande salle, présente une structure permettant la délimitation de salles de 6 à 7 mètres de large, et bénéficie de tous les aménagements permettant d'assurer un capacitaire important (unités de passage, sécurité incendie, etc.).

En matière de code de l'urbanisme, les locaux d'enseignement privés sont classés en destination "EICSP" (sous-destination "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale") ou en destination "Commerce et activités de service" (sous-destination "Activités de service ou s'effectuant l'accueil d'une clientèle") selon la rédaction des PLU et l'interprétation des communes. Les établissements publics sont toujours classés EICSP. L'analyse de la destination du local est d'autant plus importante à Paris, suite à l'adoption du PLU bioclimatique en novembre 2024, puisque ce document effectue désormais une distinction de premier ordre entre "surface de plancher économique" (SPE) et "surface de plancher habitation" (SPH). Or, les locaux EICSP relèvent de la SPH et non de la SPE tandis que les commerces relèvent naturellement de la SPE, ce qui peut avoir des conséquences importantes sur la programmation des projets immobiliers.

Ces locaux appartiennent à l'immobilier de rendement. Les méthodes privilégiées pour les évaluer sont donc les méthodes par capitalisation et la méthode des Discounted Cash Flows (DCF).

Ainsi, si le classement d'un immeuble en EICSP peut être un facteur d'illiquidité, notamment dans les secteurs où cette destination est protégée, l'implantation d'une école, dont les utilisateurs signent souvent des baux fermes de longue durée, peut à l'inverse représenter un rendement sécurisé.

Annexe 1 : Normes ERP

Les règles des 4 premières catégories se présentent sous la forme d'un tronc commun (les articles nous intéressant étant une partie des articles « CO » pour Construction) s'appliquant à tous les ERP, qui est amendé par des articles propres aux ERP de type R (Articles « R »).

Répartition des escaliers et distances maximales à parcourir

Article CO 49

« La distance maximale mesurée suivant l'axe des circulations que le public doit parcourir en étage et en sous-sol à partir d'un point quelconque d'un local ne doit pas excéder » :

- 40 mètres pour gagner un escalier protégé ou une circulation horizontale protégée, et dont toutes les portes sont munies d'un ferme-porte, ou 30 mètres pour gagner un de ces dégagements si on se trouve dans une partie de l'établissement formant cul-de-sac ;
- 30 mètres pour gagner un escalier non protégé.

« Le débouché au niveau du rez-de-chaussée d'un escalier encloué doit s'effectuer :

- soit directement sur l'extérieur ;
- soit à proximité d'une sortie ou d'un dégagement protégé donnant sur l'extérieur et, en tout état de cause, à moins de 20 mètres d'une telle sortie ou dégagement. »

Article R 15

En aggravation des dispositions de l'article CO 49, la distance maximale à parcourir, de tout point d'un local, pour gagner un escalier protégé est de 40 mètres ; cette distance est réduite à 30 mètres si on se trouve dans une partie de l'établissement formant cul-de-sac.

Unité de passage, largeur de passage

Article CO 36

§ 1. Chaque dégagement doit avoir une largeur minimale de passage proportionnelle au nombre total de personnes appelées à l'emprunter.

§ 2. Cette largeur doit être calculée en fonction d'une largeur type appelée « unité de passage » de 0,60 mètre.

Toutefois, quand un dégagement ne comporte qu'une ou deux unités de passage, la largeur est respectivement portée de 0,60 mètre à 0,90 mètre et de 1,20 mètre à 1,40 mètre.

§ 3. Les établissements, locaux, niveaux, secteurs ou compartiments totalisant un effectif de plus de 200 personnes ne doivent pas comporter des dégagements normaux ayant une largeur inférieure à deux unités de passage.

Toutefois, compte tenu de la disposition des lieux, des dégagements d'une seule unité de passage peuvent être admis à condition que chacun ne soit pris en compte qu'une seule fois :

- soit dans le nombre des dégagements normaux ;
- soit dans le nombre d'unités de passage de ces dégagements.

Article R 15

En aggravation des dispositions de l'article CO 49, la distance maximale à parcourir, de tout point d'un local, pour gagner un escalier protégé est de 40 mètres ; cette distance est réduite à 30 mètres si on se trouve dans une partie de l'établissement formant cul-de-sac.

Calcul des dégagements

Article CO 38

§ 1. Les niveaux, locaux, secteurs ou compartiments doivent être desservis dans les conditions suivantes, en fonction de l'effectif des personnes qui peuvent y être admises :

a) De 1 à 19 personnes :

- Par un dégagement ayant une largeur d'une unité de passage.

b) De 20 à 50 personnes :

- Soit par deux dégagements donnant sur l'extérieur ou sur des locaux différents non en cul-de-sac. L'un de ces dégagements doit avoir une largeur d'une unité de passage, l'autre pouvant être un dégagement accessoire ;
- (Arrêté du 22 décembre 1981) « soit, pour les locaux situés en étage par un escalier ayant une largeur d'une unité de passage complété par un dégagement accessoire si le plancher bas du niveau accessible au public est situé à plus de huit mètres au-dessus du sol, ou s'il est fait application de l'article CO 25 relatif aux compartiments, soit pour les locaux situés en sous-sol, par un escalier ayant une largeur d'une unité de passage complété par un dégagement accessoire. »

c) De 51 à 100 personnes :

- Par deux dégagements d'une unité de passage ou par un de deux unités. Dans ce dernier cas, ce dégagement doit être complété par un dégagement accessoire.

d) Plus de 100 personnes :

- Par deux dégagements jusqu'à 500 personnes, augmentés d'un dégagement par 500 personnes ou fraction de 500 personnes au-dessus des 500 premières. (Arrêté du 22 décembre 1981) « La largeur des dégagements doit être calculée à raison d'une unité de passage pour 100 personnes ou fraction de 100 personnes ; au-dessous de 501 personnes, le nombre d'unités de passage est majoré d'une unité. »

§ 2. A chaque niveau l'effectif à prendre en compte pour calculer le nombre et la largeur des escaliers desservant ce niveau doit cumuler l'effectif admis à ce niveau avec ceux des niveaux situés au-dessus pour les niveaux en surélévation, ou avec ceux des niveaux en-dessous pour les niveaux en sous-sol.

Synthèse

Le tableau suivant présente le nombre de dégagement à prévoir par effectif et le nombre d'unités de passage pour un effectif cumulé par niveau ou compartiment allant de 51 à 800 personnes.

Effectif cumulé du niveau ou compartiment	Nombre de dégagements devant desservir le niveau ou compartiment	Unités de passage totale de l'ensemble des dégagements (UP minimum par dégagement*)	Distance maximale au dégagement le plus proche en tout point du niveau ou du compartiment
51 à 100	1 ou 2	2 (1, soit 0,90 m)	40 m en cas général, ou 30 m si l'on se situe en cul-de-sac du bâtiment ou vers un escalier non protégé. Le dégagement doit donner sur une sortie à 20 m ou moins.
101 à 200	2	3 (2, soit 1,40 m)	
201 à 300	2	4 (2)	
301 à 400	2	5 (2)	
401 à 500	2	6 (2)	
501 à 600	3	6 (2)	
601 à 700	3	7 (2)	
701 à 800	3	8 (2)	
Règle générale	+1 tous les 500 effectifs	+1 tous les 100 effectifs (2)	

**En rappelant que le texte ci-dessus prévoit des exceptions, et que des dérogations peuvent être accordées.*