

## — COMMUNIQUÉ DE PRESSE —

PARIS  
23 janvier 2026



# Ardian et Rockfield renforcent leur stratégie PBSA paneuropéenne avec 1 500 lits supplémentaires via trois opérations importantes en France, en Espagne et en Italie

- Ardian et Rockfield annoncent l'acquisition de trois actifs majeurs : un projet de 327 lits à Bordeaux, un autre de 427 lits à Milan, tous deux en VEFA, ainsi qu'une résidence existante de 750 lits à Barcelone.
- Bordeaux marque le premier investissement en France pour la stratégie PBSA d'Ardian et Rockfield.
- Depuis son lancement au 4e trimestre 2024, la stratégie PBSA d'Ardian et Rockfield a réalisé 12 transactions, qui représentent environ 6 000 lits dans les principaux pôles universitaires européens, positionnant Ardian et Rockfield parmi les principaux investisseurs PBSA en Europe continentale.

Ardian, l'un des leaders mondiaux de l'investissement privé, et Rockfield, plateforme de référence en Europe dans le secteur du logement intégré, annoncent une accélération significative de leur stratégie PBSA (*Purpose-Built Student Accommodation* – résidences étudiantes construites à cet effet) avec la signature récente de trois transactions majeures en Italie, en France et en Espagne.

La stratégie a été particulièrement active depuis son lancement fin 2024 et a investi à travers tout le continent. Grâce à un pipeline solide et avancé dans les différents pays, le rythme d'investissement soutenu devrait se maintenir en 2026 au même niveau que cette année.

### **Première acquisition en France : un projet PBSA de 327 lits à Bordeaux**

Ardian et Rockfield ont signé l'acquisition d'un projet de 327 lits dans l'écoquartier Bastide-Niel à Bordeaux. Cela marque leur première transaction PBSA en France. Le complexe, acquis auprès de Legendre Immobilier dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), accueillera ses premiers étudiants en 2028.

Le projet comprend plus de 500 m<sup>2</sup> d'espaces communs (coworking, salon, salle de sport, salle de jeux, cuisines partagées, local à vélos, terrasses) et plus de 1 000 m<sup>2</sup> de jardins paysagers. Il vise les plus hauts standards environnementaux : NF HQE 7\* (Excellent), conformité RE2020, DPE B, et panneaux solaires qui couvriront une grande partie des besoins énergétiques du site.

## — COMMUNIQUÉ DE PRESSE —

Situé dans un quartier en reconversion à usage mixte, l'immeuble se trouve à 5 minutes à pied des principaux axes de transport en commun, avec un accès direct au centre-ville. Bordeaux est la 5e ville étudiante de France, avec plus de 100 000 étudiants dans la ville et ses environs, mais reste l'une des celles les plus mal pourvues en logements étudiants. Ce projet vise à apporter à la fois une valeur sociale et une résilience économique à long terme.

### ***Barcelone – Aparto Pallars, une résidence étudiante de 750 lits dans le quartier de l'innovation 22@***

Ardian et Rockfield ont acquis Aparto Pallars, une résidence étudiante de 750 lits située dans le quartier 22@ de Barcelone. Ce complexe, réparti sur cinq bâtiments interconnectés et opérationnel depuis 2022, bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité de plusieurs établissements d'enseignement supérieur, dont l'Université Pompeu Fabra et la Toulouse Business School. Il s'agit de la troisième acquisition PBSA en Espagne pour la plateforme, consolidant ainsi sa position parmi les principaux investisseurs de la région. En développant des résidences aux formats variés et à des prix plus accessibles, Ardian et Rockfield répondent aux nombreux besoins étudiants tout en renforçant leur présence sur ce marché stratégique.

### ***Milan – Projet Certosa, un ajout stratégique au portefeuille PBSA d'Ardian***

Ardian et Rockfield poursuivent également leur développement à Milan, en Italie avec la signature d'un accord pour l'acquisition en VEFA d'un projet de 427 lits sur le Viale Certosa. Avec cette transaction, la plateforme atteint un portefeuille de 2 000 lits en Italie et se positionne comme leader du marché. Le vendeur est une société détenue conjointement par Keystone Investments et Mediterranea Immobiliare.

Situé dans un quartier urbain en pleine mutation, le complexe sera transformé en résidence étudiante durable, avec une excellente connexion à l'université Politecnico di Milano (campus Bovisa). Le bâtiment sera réaménagé en un complexe PBSA de pointe, offrant de nombreux services haut de gamme – salles d'étude, salles de sport intérieures et extérieures, terrains de padel et de basket, salle de cinéma, espaces de jeux et espaces verts communs – conçus pour favoriser le bien-être, les interactions sociales et un mode de vie équilibré. Le projet vise les certifications environnementales LEED Gold et DPE A.

## — COMMUNIQUÉ DE PRESSE —



« Ce premier investissement PBSA en France est une étape clé pour notre plateforme paneuropéenne de résidences étudiantes. Avec la plus grande population étudiante d'Europe continentale et un besoin évident en logements étudiants de qualité, la France offre des fondamentaux solides pour investir dans ce secteur. À Bordeaux, le dynamisme académique s'accompagne d'un besoin structurel de nouvelles solutions d'hébergement. Ce projet reflète parfaitement la stratégie du fonds : développer des actifs durables et innovants, idéalement situés, répondant aux attentes des nouvelles générations. »

● OMAR FJER ● RESPONSABLE REAL ESTATE FRANCE & MANAGING DIRECTOR, ARDIAN

« L'ajout simultané de 1 500 lits à notre portefeuille en croissance renforce notre empreinte en Europe - et marque en particulier notre première étape en France. Il est frappant de constater qu'un marché aussi profond, avec une demande urgente, manque cruellement d'une offre de qualité. Nous voyons une réelle opportunité et recherchons activement des résidences étudiantes, en exploitation ou en VEFA, sur les principaux marchés français, afin de renforcer significativement notre portefeuille national et européen dans les années à venir. »

● MATS BARTELS ● INVESTMENT DIRECTOR NORTHERN EUROPE, ROCKFIELD

« Avec l'acquisition du projet de Viale Certosa, nous franchissons une étape importante dans le développement de résidences étudiantes haut de gamme dans les grandes villes universitaires italiennes. Milan, comme Florence et Bologne, est l'un des marchés les plus dynamiques d'Europe et connaît une pénurie structurelle de logements étudiants. Ce nouvel investissement porte le portefeuille PBSA de la plateforme en Italie à un total de 2 000 lits, renforçant ainsi notre présence et notre capacité à répondre à un besoin réel et croissant dans le pays. L'accélération de notre stratégie PBSA en Italie et en Europe confirme la solidité de notre plateforme et notre conviction à long terme dans le potentiel de croissance du secteur. »

● LUCA MIGLIACCIO ● MANAGING DIRECTOR REAL ESTATE, ARDIAN

« Cette acquisition reflète la force de notre stratégie PBSA paneuropéenne et notre conviction que les quartiers d'innovation de Barcelone sont des lieux stratégiques pour un investissement pérenne. En combinant gestion active, excellence opérationnelle et création d'espaces de vie durables et communautaires, nous visons à générer de la valeur pour les étudiants d'aujourd'hui et les investisseurs institutionnels. »

● JOSEP BELLMUNT ● INVESTMENT DIRECTOR SOUTHERN EUROPE, ROCKFIELD

## — COMMUNIQUÉ DE PRESSE —



### **LISTE DES PARTICIPANTS - BORDEAUX**

Ardian et Rockfield ont été conseillés par Linklaters, Arsène Taxand, C&C Notaires, Mindston Capital, Auris et Park Associati  
Architectes : MVRDV | CoBe

### **LISTE DES PARTICIPANTS - BARCELONE**

Ardian et Rockfield ont été conseillés par Linklaters, CBRE et Garrigues  
Commerz Real a été conseillé par Savills et Cuatrecasas

### **LISTE DES PARTICIPANTS - MILAN**

Ardian et Rockfield ont été conseillés par Studio Inzaghi, Yard Reaas, Pedersoli Gattai, Joivy  
Mediterranea Immobiliare S.p.A. et Keystone Investments s.r.l. ont été conseillés par Advant NCTM, Vitale&Co. S.p.A., Nasini Architetti

### **À PROPOS D'ARDIAN**

Dans un monde en constante mutation, Ardian se distingue par sa capacité à anticiper, à s'adapter et à transformer les défis en opportunités. En tant que société internationale et diversifiée opérant sur les marchés privés, avec 22 bureaux à travers le monde et plus de 350 professionnels de l'investissement, nous développons des solutions d'investissement et des stratégies sur mesure adaptées aux nouvelles dynamiques économiques et permettant à nos clients de rester résilients dans un monde qui évolue. Nous offrons une expertise locale et internationale, une performance à long terme et partageons la valeur avec nos investisseurs, nos partenaires et à la société dans son ensemble. Depuis la création d'Ardian en 1996, cette approche pionnière en matière de diversification et notre capacité à proposer des solutions sur mesure à grande échelle sont restées au cœur de notre stratégie.

A travers notre engagement, notre expertise et nos technologies, nous apportons une valeur durable à nos entreprises et contribuons positivement à l'ensemble du secteur. Ardian gère ou conseille 196 milliards de dollars d'actifs pour le compte de plus de 1 890 clients dans le monde au travers de ses expertises Private Equity, Real Assets et Credit.

Ardian. Maîtriser le changement pour créer une valeur durable.

[ardian.com](http://ardian.com)

### **Contacts Presse**

#### **ARDIAN**

IMAGE 7

ardian@image7.fr

#### **ROCKFIELD**

TRUE

comunicacionrockfield@truepr.es

### **À PROPOS DE ROCKFIELD REAL ESTATE**

Rockfield Real Estate est une plateforme européenne de premier plan, verticalement intégrée, spécialisée dans l'investissement, le développement et l'exploitation immobilière résidentielle en Europe. Fondée en 2014, la société s'est imposée comme un acteur majeur, d'abord aux Pays-Bas, puis dans toute l'Europe continentale. Avec plus de 2,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion, Rockfield supervise plus de 9 000 logements et a développé plus de 10 000 logements.

Au service de clients institutionnels, la société tire parti de son expertise en matière d'immobilier durable et pérenne, en mettant fortement l'accent sur les principes ESG. L'esprit d'entreprise de Rockfield lui permet d'identifier et de saisir des opportunités d'investissement de grande qualité. Pour l'avenir, Rockfield reste déterminée à créer de la valeur durable pour ses parties prenantes et à façonner positivement les communautés grâce à ses stratégies immobilières résidentielles avant-gardistes.