

Communiqué de presse

Sous-évaluation de l'immobilier d'entreprise français : une opportunité de création de valeur pour les investisseurs

Neuilly-sur-Seine, le 3 décembre 2025 - Selon la nouvelle édition de *The European Investment Atlas* de Cushman & Wakefield, la reprise des marchés immobiliers européens se confirme, portée par un retour de la liquidité et une amélioration des conditions de financement. En France, cette dynamique reste à confirmer malgré un léger rebond des volumes d'investissement depuis le début de l'année.

L'Europe entre dans une phase stratégique du cycle immobilier. L'assouplissement des conditions de crédit, la stabilisation des taux et le retour progressif de la liquidité créent un environnement favorable, tandis que le TIME Score remonte à 3,2 au T3 2025, un niveau historiquement avantageux pour le marché des capitaux,. En Europe, les secteurs les plus résilients (logistique, retail et hôtellerie) concentrent aujourd'hui l'essentiel des opportunités, portés par des fondamentaux solides et une demande soutenue. Les bureaux prime alignés avec les stratégies ESG continuent d'afficher des performances robustes, alors que le stock secondaire reste confronté à des ajustements structurels.

En France, malgré un contexte politique instable, les signaux de marché restent encourageants, tant sur les actifs prime que sur les opportunités de repositionnement. Après une légère augmentation des volumes de 3 % l'an dernier, l'immobilier d'entreprise français enregistre une hausse, en 2025, de près de 8 % depuis janvier. Les bureaux, classe d'actifs de préférence des investisseurs, montrent, de leur côté, les premiers signes tangibles de reprise, avec une progression de 31 % des ventes par rapport à 2024, entre autres, grâce au retour des investisseurs sur les actifs prime Core et Value add. À l'inverse, la logistique connaît un ralentissement spécifiquement français, avec des investissements en retrait de 13 % sur un an, alors même que le secteur demeure l'un des plus dynamiques à l'échelle européenne.

De son côté, le *Fair Value Index*¹ confirme la sous-évaluation généralisée du marché européen : 78 % des marchés prime sont considérés comme sous-valorisés, sans aucun marché pleinement valorisé. Cette dispersion crée un champ d'investissement sélectif mais riche, notamment en logistique et dans les principaux marchés allemands. La France s'inscrit dans cette dynamique avec 75 % des marchés français considérés dans l'étude² aujourd'hui sous-évalués avec la logistique et le commerce qui se situent intégralement en zone d'opportunité.

« Malgré un contexte général marqué par l'incertitude, les investisseurs reprennent confiance dans l'immobilier d'entreprise européen, créant une dynamique, notamment soutenue par le renforcement des fondamentaux et une amélioration de la liquidité. Depuis la fin de l'année 2024, le marché français a également retrouvé progressivement de la visibilité. Pour les investisseurs prêts à se repositionner tôt dans le cycle, la période actuelle constitue une véritable fenêtre d'opportunité », souligne Barbara Koreniouguine, Présidente de Cushman & Wakefield France.

¹ Le Fair Value Index évalue si un marché est sous-valorisé, justement valorisé ou sur-valorisé en comparant rendements immobiliers et risque. Un marché sous-valorisé offre des points d'entrée attractifs pour les investisseurs.

² 119 marchés à l'échelle européenne dont 8 en France.

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphanie Rouaud

galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars en 2024, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com