

VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO ÎLE-DE-FRANCE

ÉDITION 2025 - 2026

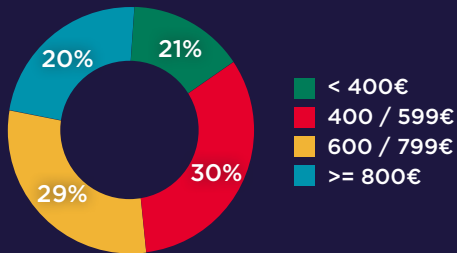


Pour la 11^{ème} année consécutive, **Cushman & Wakefield** publie sa carte des **valeurs locatives de bureaux à l'offre par station de métro** en Île-de-France.

Les valeurs affichées correspondent, pour chaque station, à la moyenne des **valeurs locatives des bureaux > 100 m² à l'offre, disponibles immédiatement et à moins d'un an**. Ces valeurs s'entendent **hors charges et hors taxes** et sont pondérées par les surfaces.

A RETENIR

Répartition des stations* par tranches de loyers



Le **loyer moyen** autour des stations de métro s'établit à **580 €**, soit un niveau stable par rapport à l'an dernier. Les stations du Quartier Central des Affaires affichent les valeurs les plus hautes avec un loyer moyen de 860 €. Dans ce secteur, Saint-Lazare (L.3,12, 13 et 14) et Saint-Augustin (L.9) ont les loyers moyens les plus élevés, > 1 000 €/m²/an.

Dans Paris intra-muros, la croissance des valeurs moyennes a eu tendance à ralentir en 2025, probablement en raison de la hausse constatée de l'offre. Les valeurs moyennes accusent même une baisse à proximité des stations situées dans les arrondissements du Nord-Est parisien (18^e, 19^e et 20^e arrondissements), en raison du réajustement des valeurs de certains immeubles et d'une offre abondante.

Extra-muros, les loyers moyens enregistrent une très **légère baisse** et s'échelonnent entre 160 €, station Créteil l'Echat (L.8 et 15) au Sud-Est et 680 €, station Les Sablons (L.1) à l'Ouest. Les baisses les plus importantes sont observées autour de stations situées en Première Couronne Nord et Est.

* Stations de métro pour lesquelles une valeur moyenne est référencée.



Source de la carte de métro : RATP
Source valeurs locatives : Cushman & Wakefield - Novembre 2025
Ces valeurs s'entendent hors charges et hors taxes.

Paris Intra-muros.
Méthodologie affinée par calcul de pondération par les surfaces et par corrections à dire d'expert. Les valeurs sont référencées par les offres définies à un instant T sur le marché. Rayon d'échantillonnage de 350 mètres autour des stations intramuros, à Neuilly et à La Défense et 500 mètres sur les autres marchés extramuros.

VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO ÎLE-DE-FRANCE

Avertissement : Ce document diffuse des informations à caractère général. Les informations et images utilisées ne sont pas contractuelles. Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité des auteurs et / ou de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Cette publication est la propriété de Cushman & Wakefield. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© 2025 CUSHMAN & WAKEFIELD, 185 av. Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine



CONTACT :

**OLIVIER
TAUPIN**

**International Partner
Head of Agency Office
& Industrial France**

+33 (0) 6 35 88 46 47

olivier.taupin@cushwake.com