

Communiqué de presse

Valeurs locatives bureaux et stations de métro dans Paris et sa périphérie

Neuilly-sur-Seine, le 11 décembre 2025 – Pour la 11^{ème} année consécutive, le département Etudes & Recherche de Cushman & Wakefield France, leader mondial de l'immobilier d'entreprise, actualise sa carte des valeurs locatives de bureaux par station de métro en Ile-de-France. Les loyers des surfaces proposées à l'offre autour des stations de métro ont été analysés à mi-novembre 2025*.

La hausse de l'offre généralisée en Ile-de-France a conduit à une relative stabilité des valeurs locatives moyennes constatées. Le loyer moyen autour des stations de métro s'établit ainsi à 580 €, soit un niveau comparable à l'an dernier.

Dans Paris intra-muros, la croissance des valeurs moyennes a eu tendance à ralentir en 2025. Cependant les évolutions varient selon les secteurs. Les stations du Quartier Central des Affaires affichent les valeurs les plus hautes avec un loyer moyen de 860 € et des loyers prime qui ont poursuivi leur hausse en 2025. 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. En revanche, les valeurs moyennes accusent 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 Neuilly-sur-Seine à l'Ouest. Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt et La Défense concentrent les stations les plus chères de la périphérie parisienne, se situant pour la plupart au-dessus de 400 €. Les baisses les plus importantes sont observées autour de stations situées en Première Couronne Nord et Est.

« En 2026, nous anticipons encore des hausses sur les immeubles ultra prime parisiens, alors que la tendance sera plutôt à une stabilisation dans Paris et à de nouvelles baisses en périphérie dans les secteurs très offreurs pour les immeubles qui peinent à se commercialiser » précise Olivier Taupin, Head of Agency Office & Industrial France.

Top 2 des valeurs locatives par station de métro (en €/m²/an)

Valeur top Paris intramuros

- **Saint Lazare** (L.3, 12, 13, 14) : 1 040 €
- **Saint Augustin** (L.9) : 1 000 €

Valeur top extramuros

- **Les Sablons** (L.1) : 680 €
- **Pont de Neuilly** (L.1) : 610 €

**Méthodologie affinée par calcul de pondération par les surfaces et par corrections à dire d'expert. 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. 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

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon / Tiphany 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