Communiqué de presse

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

Le loyer moyen de bureaux autour des stations de métro s'établit à 540 €/m²/an en Ile-de-France ; le Quartier Central des Affaires affiche la valeur moyenne la plus élevée, à 850 €/m²/an.

Neuilly-sur-Seine, le 19 novembre 2026 – Pour la 12e année consécutive, le département Études & Recherche de Cushman & Wakefield France actualise sa carte des valeurs locatives de bureaux par station de métro en Île-de-France. Cette édition présente les loyers des bureaux proposés à l'offre autour de 291 stations, à partir des données de marché arrêtées en novembre 2026*.

Le loyer moyen autour des stations de métro franciliennes ressort à 540 €/m²/an. Cette moyenne recouvre des écarts importants selon les secteurs : le Quartier Central des Affaires (QCA) se distingue avec 850 €/m²/an, contre 550 €/m²/an dans Paris hors QCA et 490 €/m²/an en périphérie. Le positionnement du QCA demeure ainsi nettement supérieur à celui des autres marchés, reflet de la concentration des localisations tertiaires les plus recherchées.

Au sein de Paris intra-muros, les valeurs restent elles-mêmes contrastées. Paris Sud affiche un loyer moyen de 570 €/m²/an, supérieur à celui de Paris Nord-Est, qui s'établit à 490 €/m²/an.

Les stations les plus élevées illustrent le haut de cette hiérarchie : Saint-Lazare (L3, 12, 13, 14), Varenne (L13) et Trocadéro (L6, 9) affichent chacune 1 000 €/m²/an. Au-delà de ces trois secteurs, plusieurs stations parisiennes dépassent également 900 €/m²/an, notamment Solférino (L12), Assemblée Nationale (L12) et Invalides (L8, 13).

En périphérie, les valeurs sont plus accessibles dans leur ensemble, tout en faisant apparaître des poches de loyers élevés à proximité des pôles tertiaires établis et des secteurs les mieux desservis. Les Sablons (L1), à Neuilly-sur-Seine, se positionne à 680 €/m²/an, devant Pont de Neuilly (L1) à 620 €/m²/an. Ces niveaux confirment l'attractivité de certains marchés de l'ouest parisien au sein de la première couronne.

« La carte met en évidence une hiérarchie locative particulièrement nette en Île-de-France : les valeurs les plus élevées se concentrent dans les grandes centralités tertiaires parisiennes, tandis que les marchés périphériques offrent des niveaux plus accessibles. À l'intérieur même de Paris, les écarts entre secteurs rappellent toutefois qu'il n'existe pas un marché unique, mais une mosaïque de micro-marchés dont les équilibres dépendent de leur localisation et de leur environnement immobilier. » précise **Olivier Taupin, International Partner, Head of Agency Office & Industrial France**

Valeurs locatives moyennes par sous-marchés (en €/m²/an)

Secteur	Loyer moyen*
Paris QCA	**850 €**
Paris hors QCA *dont Paris Sud* *dont Paris Nord Est*	**550 €** *570 €* *490 €*
Périphérie	**490 €**
Moyenne globale	**540 €**

Valeurs locatives les plus élevées par station (en €/m²/an)

Paris intra-muros	Périphérie
Saint-Lazare (M3, M12, M13, M14) : 1 000 € Varenne (M13) : 1 000 € Trocadéro (M6, M9) : 1 000 €	Les Sablons (M1) : 680 € Pont de Neuilly (M1) : 620 €

***Méthodologie** – Les valeurs correspondent, pour chaque station, à la moyenne des loyers des bureaux proposés à l'offre, disponibles immédiatement et à moins de 24 mois. Elles sont exprimées hors charges et hors taxes et pondérées par les surfaces. Les loyers extrêmes sont écartés ; lorsque le nombre d'offres est insuffisant, la valeur peut être estimée par un modèle. Le rayon d'échantillonnage est de 350 mètres à Paris intra-muros, à La Défense et à Neuilly, et de 500 mètres dans les autres secteurs, avec élargissement lorsque le nombre d'offres est insuffisant.

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE
Galivel & Associés
Carol Galivel / Doriane Fougères / 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 français et 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 près de 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, 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 un objectif permanent exprimé à travers 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