



CUSHMAN &  
WAKEFIELD


# VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO ÎLE-DE-FRANCE

ÉDITION 2024 - 2025

Pour la 10ème année consécutive, **Cushman & Wakefield** publie sa carte des **valeurs locatives de bureaux à l'offre** par station de **métro** en Ile-de-France.

Les valeurs affichées correspondent, pour chaque station, à la moyenne des **valeurs locatives** des bureaux **>100 m<sup>2</sup>\*** à l'offre, disponibles dans l'**immédiat** mi-novembre, et à venir, fin **2024 et 2025**. Ces valeurs s'entendent **hors charges et hors taxes** et sont **pondérées** par les surfaces.

# À RETENIR

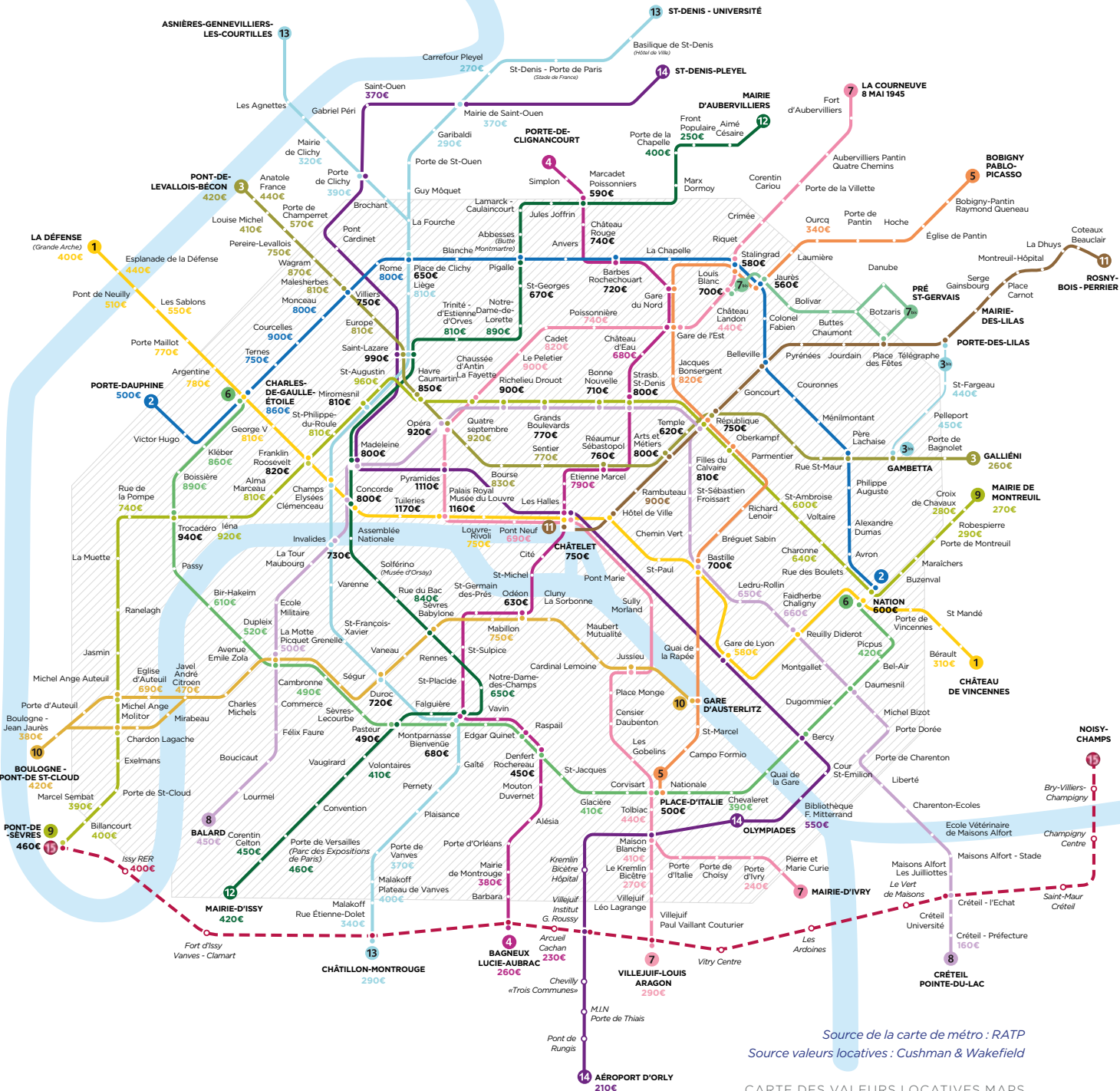
-  **78 stations** ≥ 600 €/m<sup>2</sup>/an
- 63 stations** ≥ 700 €/m<sup>2</sup>/an
- 40 stations** ≥ 800 €/m<sup>2</sup>/an

**1** Tuileries (L.1), Palais-Royal Musée du Louvre (L.1-7) et Pyramides (L.7-14) ont, mi-novembre, les loyers moyens affichés les plus élevés, **> 1 000 €/m<sup>2</sup>/an**. Un axe de stations du Louvre jusqu'à **Saint-Lazare** à l'**Est** du **Quartier Central des Affaires** se dessine à plus de **900 €/m<sup>2</sup>/an**. En 2025, à l'instar de **Trocadéro** (L.6-9) et **Iéna** (L.9) d'autres stations devraient dépasser ce cap, notamment à l'ouest, au grès de la mise sur le marché d'offres ultra-qualitatives. Les moyennes cachent cependant de fortes amplitudes allant jusqu'au facteur 4, selon les qualités de locaux considérés.

Les loyers atteignent des **valeurs locatives hautes record** par stations dans **Paris intramuros** : **+15%** en moyenne et quelques échappées supérieures à **+50%** dues à des références ponctuelles. L'effet de **rareté** de l'offre, a fortiori de **grands plateaux**, dans un contexte de forte **demande** ont un **fort effet de levier** sur les loyers.

Extra-muros, les locaux situés aux abords des stations en **périphérie Est et Nord** restent les **moins chers**. Parmi les stations de la nouvelle ligne 15, **Pont de Sèvres** (L.15-9) (**460 €/m<sup>2</sup>/an**) et **Issy** (L.15-C) (**420 €/m<sup>2</sup>/an**) se démarquent au **Sud**.

*\*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 de rayon autour des stations intramuros, à Neuilly et à La Défense et 500 mètres sur les autres marchés extramuros.*



Source de la carte de métro : RATP  
Source valeurs locatives : Cushman & Wakefield



# 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.*

© 2024 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](mailto:olivier.taupin@cushwake.com)