

# Agrément des locaux d'activité en Île-de-France

## Bilan sur la période du contrat de projets État-Région 2007 - 2014

Septembre 2015



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
ÎLE-DE-FRANCE

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France



# Table des matières

<b>Introduction</b> .....	5
<b>I La procédure d'agrément et ses enjeux</b> ...	6
Historique .....	6
Les exonérations d'agrément .....	6
Les seuils .....	6
Les politiques mises en œuvre .....	7
Les conventions d'équilibre habitat-activités .....	8
<b>II Bilan chiffré</b> .....	9
Indicateurs disponibles .....	9
Bilan des décisions .....	10
Bilan des surfaces agréées .....	13
<b>III Annexes</b> .....	19



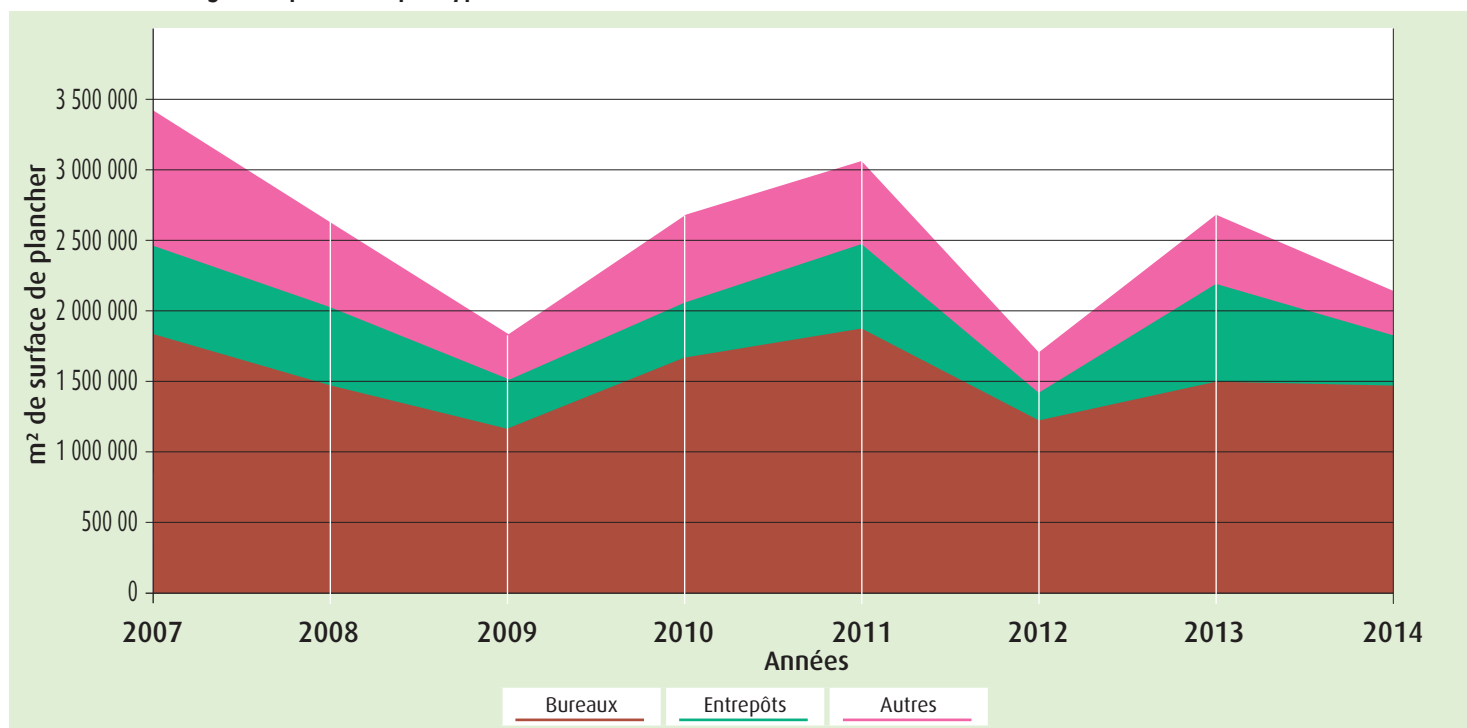
# Introduction

L'agrément, autorisation administrative préalable à l'obtention d'un permis de construire, porte sur « la construction, la reconstruction, l'extension, le changement d'utilisateur ou d'utilisation des locaux ou installations ou de leurs annexes servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ne relevant pas de l'État ou de son contrôle (...) » (article L.510-1-I du code de l'urbanisme). L'article R.510-1 du code de l'urbanisme précise que cette procédure s'applique uniquement en Île-de-France.

L'article L.510-1-V du même code prévoit « qu'un bilan de l'agrément est établi à l'expiration de chaque contrat de plan, dans les zones où cette procédure est instituée ».

Le présent rapport concerne la période 2007 - 2014, correspondant à la période du dernier Contrat de Plan État-Région (CPER). Après un bref rappel de l'historique et des enjeux actuels de cette procédure, le rapport dresse un bilan factuel des agréments délivrés sur les années 2007 à 2014.

## Surfaces totales agréées par an et par types de locaux



# I La procédure d'agrément et ses enjeux

## Historique

La procédure d'agrément a été créée en 1955 pour les locaux industriels. Elle a été étendue aux locaux tertiaires en 1958 et aux locaux de stockage en 1965. Son objectif principal était double : rééquilibrer l'activité sur le territoire national français et engager le rééquilibrage des activités en Île-de-France. Au fur et à mesure du développement de l'activité économique et de l'implantation de grands pôles tertiaires, essentiellement sur l'ouest du territoire francilien, la politique de mise en œuvre de l'agrément s'est concentrée sur le rééquilibrage au sein de la région. Cette approche est devenue plus prégnante après la disparition de l'agrément dit « utilisateur » en 2000 (décret du 26 avril 2000). Avant 2000, les utilisateurs souhaitant s'installer dans des locaux d'activités existants en Île-de-France devaient, au même titre que pour les opérations sur le bâti, demander et obtenir un agrément avant leur installation. Cet agrément permettait à l'Etat de négocier l'installation de certaines fonctions hors des grands pôles tertiaires existants (installation du siège social à La Défense, mais le back-office en province, voire en ville nouvelle par exemple).

## Les exonérations d'agrément

Afin de permettre une action mieux ciblée, des secteurs géographiques et des types de locaux ont alors été dispensés d'agrément.

### Les secteurs géographiques

Les secteurs géographiques exonérés d'agrément par le décret du 26 avril 2000, sont <sup>1</sup> :

- les agglomérations nouvelles et les communes ayant conclu une convention avec un établissement public d'aménagement de ville nouvelle. Cette exonération ne porte aujourd'hui plus que sur les 4 secteurs de Marne-la-Vallée et sur la ville nouvelle de Sénart,
- les franges de l'Île-de-France : le code de l'urbanisme, dans son article R\*510-6 §1, exonère d'agrément les cantons dont le chef-lieu est à plus de 50 km de Notre-Dame de Paris.

Une exonération spécifique, issue du Plan de relance de La Défense, approuvé le 8 juin 2007 concerne uniquement cette Opération d'intérêt national (dernier alinéa de l'article R\*510-6 §1 relatif aux opérations de reconstruction).

<sup>1</sup> Voir carte et liste en annexe pages 20 à 22

## Les collectivités locales

Les collectivités locales sont, en outre, dispensées d'agrément pour les opérations entreprises sur leur territoire pour les besoins de leurs propres services publics (article R\*510-4). Dans le cas d'un partenariat public privé (PPP), tel que défini par l'ordonnance de 2004, la réglementation relative au secteur concurrentiel s'applique. L'agrément est nécessaire (ex : ministère de la Défense – Balard – dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, futur Tribunal de Grande Instance de Paris en cours de construction au sein de la ZAC Clichy-Batignolles...).

## Types de locaux concernés

Tous les locaux d'activités ne sont pas soumis à agrément. Les exclusions sont déterminées de manière limitative par l'article R\*510-6 §2 du code de l'urbanisme. Elles concernent des locaux spécifiques qui peuvent être soumis à des procédures particulières (magasins de vente relevant de la Commission départementale ou nationale d'aménagement commercial, cinémas, équipements hospitaliers, locaux industriels pour un utilisateur déterminé).

## Les seuils

L'article R\*510-6 §4 fixe les seuils au-delà desquels l'agrément est nécessaire :

- 1 000 m<sup>2</sup> pour les locaux destinés à un usage technique, scientifique, d'enseignement ou de bureaux ;
- 5 000 m<sup>2</sup> pour les entrepôts et les locaux industriels « en blanc » (c'est-à-dire sans utilisateur prédéfini).

Ces seuils s'appliquent à la surface de plancher, le cas échéant cumulée sur douze mois.

L'objectif de l'agrément n'est pas d'empêcher l'installation de petites surfaces, mais plutôt d'encadrer les installations les plus importantes et significatives sur un territoire.

Les opérations de réhabilitation et de reconstruction à surface de plancher constante ou inférieure sont exonérées d'agrément.

## Les politiques mises en œuvre

Le code de l'urbanisme indique, dans ses articles L.510-1 et R\*510-7, deux grands axes sur lesquels la mise en œuvre de la procédure d'agrément doit être fondée :

- les orientations définies par la politique d'aménagement et de développement du territoire national et par la politique de la ville relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale, ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités,
- la compatibilité des projets avec le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), ainsi que les politiques approuvées en Comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire et en Comité interministériel de la Ville.

La référence explicite au SDRIF est essentielle, car il s'agit du document de planification régionale qui oriente le développement du territoire sur les 15 à 20 ans à venir. Cette référence concerne aussi les conventions d'équilibre habitat-activités. Pour ces conventions, le point de départ pour le calcul des surfaces et de leur évolution reste le 1<sup>er</sup> janvier 1990.

Le SDRIF, approuvé par le décret en Conseil d'Etat en décembre 2013, pose comme principe directeur la densification. L'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles, forestiers et naturels est fortement encadrée. De même, le SDRIF pose de nouveaux ratios d'équilibre habitat-activités devant permettre le rééquilibrage de la région et le développement de la mixité habitat/emploi. Ces ratios, ainsi que la procédure d'agrément, sont cependant évoqués uniquement dans le fascicule 5 « Propositions pour la mise en œuvre », qui n'a pas de portée normative, et non dans la partie réglementaire du SDRIF. En conséquence, les ratios ne sont pas opposables et doivent être considérés uniquement comme des indicateurs de suivi (annuels) et d'évaluation (tous les cinq ans). Ils sont établis à l'échelle départementale et ne peuvent pas être déclinés à une échelle plus fine. De même, le fascicule précise que les ratios ne peuvent être déclinés en m<sup>2</sup>, car ils sont calculés en nombre de logements par emploi. Les grandes orientations figurant dans le fascicule 2 « Défis, projet spatial régional et objectifs » du SDRIF permettent néanmoins de dégager de grands principes sur lesquels les décisions d'agrément vont se fonder : favoriser la multi-modalité et la logistique du dernier kilomètre, renforcer/densifier et structurer les pôles d'activités existants afin de limiter la création de nouvelles zones, moderniser et étendre le parc sur les sites existants.

Les principes de développement équilibré d'un territoire, portant à la fois sur l'équilibre logements/activités et sur le maintien de la mixité sociale, sont explicités par le SDRIF, dans le respect de la loi SRU modifiée, qui impose désormais 25% de logements sociaux.

Le Plan des déplacements urbains de l'Île-de-France, dont certaines dispositions sont prescriptives alors que d'autres sont des recommandations, vient compléter le dispositif de planification régionale. L'instruction de l'agrément tient également compte des documents d'urbanisme locaux (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme, Carte communale), l'Etat veillant à ce que ces derniers respectent le SDRIF et plus largement les documents de planification régionaux.

Elle prend également en compte les projets d'aménagement ou périmètres spécifiques au sein desquels s'insèrent les constructions soumises à l'agrément : zone d'aménagement concertée (ZAC), zone franche urbaine (ZFU), secteur d'intervention de l'agence nationale de renouvellement urbain (ANRU)...

Pour les logements, les programmes locaux de l'habitat permettent d'appréhender les enjeux et efforts de production locaux. Plus généralement, la production de logement est suivie au moyen d'outils statistiques comme SITADEL2.

Sur les territoires marqués par un déficit important de logements par rapport aux activités, les services de l'Etat exercent un contrôle strict.

Toutefois, le refus d'agrément de locaux d'activités ne suffit pas à rééquilibrer la construction en faveur du logement. La conclusion de conventions d'équilibre permet de mobiliser les collectivités en faveur de la production de logement, tout en clarifiant à quelles conditions des locaux d'activités peuvent être agréés. Etablies sur une période pluriannuelle prédéfinie, elles donnent ainsi de la visibilité à l'ensemble des acteurs.

## Les conventions d'équilibre habitat-activités

Selon les articles L.510-1-II et R\*510-5 du code de l'urbanisme « *une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement et d'urbanisme peut, pour le territoire qui le concerne, conclure, avec le représentant de l'État dans le département, une convention ayant pour objet de définir les modalités locales du respect des objectifs* » de l'agrément.

Ces conventions sont « *passées pour une durée de trois à cinq ans entre le préfet de département et le maire ou le président de tout établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement et d'urbanisme. Par cette convention, les signataires s'engagent notamment à prendre, dans les limites de leurs compétences, les mesures nécessaires pour assurer l'équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités mentionnées au premier alinéa de l'article R. 510-1. Cet équilibre se mesure par le rapport de la surface de logements à la surface de locaux destinés à des activités. Ce rapport, ainsi que les surfaces de construction qui le déterminent, varie selon les zones concernées en fonction de la situation mesurée au 1er janvier 1990 (...)* ».

La convention a pour effet de déconcentrer la signature de l'agrément au niveau du préfet de département. Les conventions fixent des objectifs minimaux devant être réalisés pour la construction de logements et maximaux pouvant être réalisés pour la construction de locaux d'activités.

Afin de déterminer quel est l'équilibre à atteindre entre les logements et les activités, un ratio est établi. Dans un premier temps, les études menées au début des années 1990 ont abouti à un ratio minimum de 2<sup>1</sup>, dont le respect devait éviter de dégrader la situation constatée. Il était applicable sur l'ensemble du territoire régional. Cependant dans la plupart des programmes de ZAC mixtes, le ratio s'est avéré plus proche de 1. Le ratio de 2 a été décliné dans chacune des conventions. Fixé pour la durée de la convention, il était à atteindre soit chaque année, soit à la fin de la convention. Il doit aujourd'hui être réinterrogé<sup>2</sup>.

Sur la période 2007-2014, 23 conventions ont été mises en œuvre (voir détail page 12).

<sup>1</sup> 2 m<sup>2</sup> de logements neufs pour 1 m<sup>2</sup> de bureau neuf construit en Île-de-France

<sup>2</sup> Des études récentes tendent à démontrer que le ratio minimum permettant de maintenir la situation existante est au moins de 3 (3 m<sup>2</sup> de logements neufs pour 1 m<sup>2</sup> de bureau neuf).



## II Bilan chiffré

### Indicateurs disponibles

#### Les décisions

Les décisions s'identifient aux arrêtés préfectoraux signés sur la période.

Elles comprennent :

- les accords ;
  - agréments délivrés pour la première fois,
  - prorogations d'agréments,
  - modifications d'agréments,
- les refus ;
- les ajournements. Une demande ayant fait l'objet d'un ajournement finit par être ;
  - soit accordée,
  - soit refusée,
  - soit retirée, à l'initiative du pétitionnaire.

Un dossier ne peut faire l'objet de plusieurs ajournements successifs.

En revanche, un projet donné peut faire l'objet de plusieurs décisions successives, comptabilisées comme telles (ex : agrément puis prorogation, agrément puis modification, ajournement puis refus, etc.).

En outre, avant mars 2011, chaque bâtiment faisait l'objet d'un arrêté d'agrément. Depuis cette date, lorsque plusieurs bâtiments sont projetés sur un même terrain d'assiette, ils font l'objet d'un seul arrêté d'agrément, même s'ils ne sont pas réalisés en même temps. Ceci a permis de rationaliser l'instruction.

Ainsi, si le nombre de décisions est un indicateur de la charge de travail des services instructeurs, il n'est pas directement représentatif du nombre de projets.

Pour apprécier ce dernier et son évolution, il apparaît plus pertinent de suivre les surfaces agréées.

#### Les surfaces agréées

Les surfaces agréées sont obtenues en additionnant toutes les surfaces de plancher comptabilisées dans les agréments délivrés, que ce soit au titre de la démolition-reconstruction, de la réhabilitation, de la construction neuve, de l'extension, du changement de destination ou encore des surfaces existantes conservées.

Les données ont été purgées des refus, ajournements, prorogations et modifications d'agrément. Cela signifie que ne sont pris en compte dans les chiffres que les agréments accordés dans leur dernière version.

# Bilan des décisions

## Aspects quantitatifs

	Paris	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Val-d'Oise	Total
Nombre de dossiers	145	94	234	191	351	273	142	199	1 629

Entre 2007 et 2014, 1 629 décisions ont été rendues (accords, ajournements et refus sur la durée du CPER) réparties en 999 décisions entre 2007 et 2011 et 344 décisions entre 2012 et 2014.

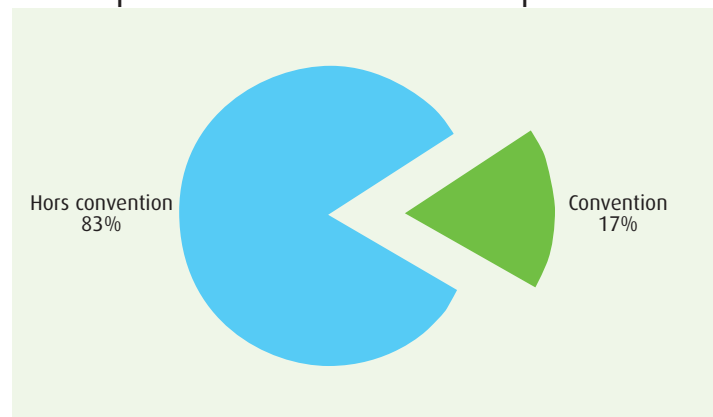
## Aspects qualitatifs

La répartition entre les différents signataires est la suivante :

	Paris	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Val d'Oise	Nombre de dossiers
Hors conventions	84	94	220	173	286	156	132	199	1 344
Conventions	61		14	18	65	117	10		285
Total par départements	145	94	234	191	351	273	142		1 629

- **Préfet de région (hors convention) :** 1 338 décisions (82% des décisions) : 1 233 accords, 20 ajournements et 84 refus.
- **Préfets de département (en convention) :** 285 décisions (17% du total) dans le cadre des conventions d'équilibre habitats-activités : 280 accords, 2 ajournements et 3 refus.
- **CITEP (avant sa dissolution fin 2007) (1% des décisions) :** 6 accords (compris dans le périmètre « hors conventions »).

Décisions prises dans et hors conventions sur la période 2007-2014



	Nombre de dossiers	Accord <sup>1</sup>	Ajournement	Refus
Paris	145	145		
Seine-et-Marne	94	86	2	6
Yvelines	234	220	1	13
Essonne	191	191		
Hauts-de-Seine	351	297	13	41
Seine-Saint-Denis	273	253	2	18
Val-de-Marne	142	135	3	4
Val d'Oise	199	192	1	6
<b>Total</b>	<b>1 629</b>	<b>1 519</b>	<b>22</b>	<b>88</b>

<sup>1</sup> Accord donné après négociations éventuelles

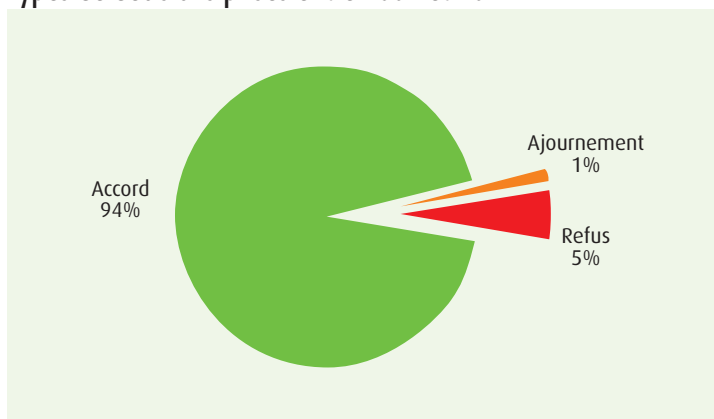
## Motifs des refus

Sur l'ensemble du territoire régional et quelle que soit l'autorité compétente, on constate que le nombre de refus est faible au regard du nombre d'agrément délivrés. Ces refus portent sur 5% des dossiers présentés. Les raisons pour lesquelles la part des refus dans les décisions d'agrément est faible sont essentiellement le réalisme des pétitionnaires et le dialogue, instauré entre eux, l'administration et les collectivités, grâce auquel ils peuvent – en amont – mesurer la pertinence de leurs projets au regard des objectifs d'aménagement sur les territoires d'implantation éventuelle. S'y ajoute, mais dans une moindre mesure, la réticence à se voir opposer un refus qui conduit certains pétitionnaires à retirer leur demande en cours d'instruction lorsqu'il apparaît qu'une décision négative est probable.

Les motifs de refus sont :

- **le trop grand déséquilibre habitat-activités sur une commune.** Une commune des Hauts-de-Seine en est un bon exemple, car un projet y a été refusé sur ce motif, en 2010. Dans les 3 années qui ont suivi ce refus, 3 agréments ont été délivrés dans des secteurs spécifiques (opération intégrée dans le Plan national de rénovation urbaine) de la ville, mais aucun dans le diffus. Les négociations sur le Programme local de l'habitat ont permis d'aboutir à un engagement fort de la commune sur la construction de logements. Suite à ces négociations, le dossier refusé a été représenté et a été agréé. Ainsi, on constate qu'un seul refus a conduit la commune à s'engager dans une démarche en faveur du logement et ainsi à commencer à rééquilibrer son territoire.
- **la saturation du réseau routier :** le refus concernait un projet se trouvant à proximité d'un axe magistral saturé aux heures de pointes. Le projet portant sur une surface importante risquait d'aggraver encore plus la situation. Dans l'année qui a suivi ce refus, des discussions ont eu lieu afin d'arriver à un accord. Les acteurs concernés par ce secteur sont parvenus à une clé de répartition du financement de l'échangeur permettant de le désengorger, à terme. Suite à ces engagements, les agréments ont été accordés.
- **le non-respect du SDRIF :** le refus concernait la création d'une plate-forme logistique dans la commune de Saint-Mard (Seine-et-Marne) qui ne respectait pas, notamment, la réglementation liée au SDRIF de 1994. Le programme de la ZAC a été modifié en conséquence, et l'agrément a été délivré en 2012.

## Types de décisions prises entre 2007 et 2014



Sur la période, les 1 629 décisions rendues par les préfets de région et de départements et le Comité pour l'implantation territoriale des emplois publics (dissous fin 2007) se répartissent en :

- **1519 accords :** après négociations éventuelles et avec, ou non, prescriptions et/ou compensations en logements,
- **22 ajournements :** n'ayant pas toujours donné lieu à des accords (retrait de la demande par le pétitionnaire),
- **88 refus :** pouvant être pris après un ajournement.

## Les conventions d'équilibre

Sur la période du CPER, on comptabilise 23 conventions d'équilibre. Leur liste figure en annexe. 19 portent sur des communes et seulement 4 sur des intercommunalités.

Par département, les décisions prises se répartissent comme suit :

- **Paris** : 61 décisions (accords),
- **Yvelines** : 1 convention intercommunale encore en cours (Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines) : 14 décisions (accords),
- **Essonne** : 1 convention mono-communale : 18 décisions (accords),
- **Hauts-de-Seine** : 16 conventions mono-communales : 65 décisions (dont 3 refus),
- **Seine-Saint-Denis** : 3 conventions (2 mono-communales et 1 intercommunale) dont une encore en cours (Communauté d'agglomération de Plaine Commune) : 117 décisions dont 2 ajournements,
- **Val-de-Marne** : 2 conventions (communale et intercommunale) : 10 décisions (accords).

La plupart de ces conventions ont été conclues entre 2008 et 2010. Elles n'ont pas été renouvelées compte tenu du contexte économique consécutif à la crise financière. Seulement deux restent actives, dans les départements des Yvelines (Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines) et de la Seine-Saint-Denis (Communauté d'agglomération de Plaine Commune). Les agréments rendus dans le cadre des conventions représentent 17% du nombre total d'agréments délivrés sur la période 2007-2014.

Les deux dernières conventions viennent à échéance au 31 décembre 2015. Dans l'attente de la création de la Métropole du Grand Paris (MGP) et de la définition puis de la mise en oeuvre du Schéma régional de coopération intercommunale d'Île-de-France (SRCI), l'Etat a décidé de ne pas relancer de nouvelles conventions. A l'issue de cette réforme de l'intercommunalité, de nouvelles conventions pourraient être passées sur certains des nouveaux territoires. En effet, cet outil est intéressant, comme le montre l'expérience de la Communauté d'agglomération de Plaine Commune.

Cette communauté d'agglomération s'est approprié l'outil, au point de dialoguer directement avec les demandeurs d'agrément. Elle a pu ainsi négocier avec les différents acteurs de son territoire et agir véritablement sur son aménagement.

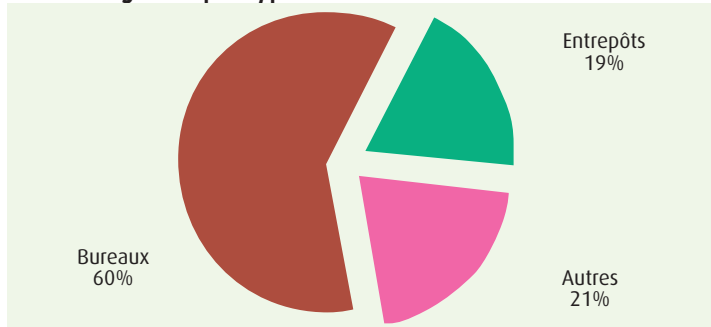
Les bilans partagés à la fin de chaque année par la communauté d'agglomération et l'Etat ont permis de constater la réalisation effective des objectifs de la convention (production de logement et limitation du nombre de nouveaux locaux d'activités). Le bilan de l'expérience est très positif.

De même, dans les Hauts-de-Seine, certaines conventions ont permis la réalisation de nombreuses opérations de logements en encadrant plus strictement la réalisation d'opérations tertiaires.

Dans l'ensemble des conventions, les objectifs de construction de logements ont été fixés en cohérence avec ceux des Programmes locaux de l'habitat.

# Bilan des surfaces agréées

Surfaces agréées par type de locaux entre 2007 et 2014



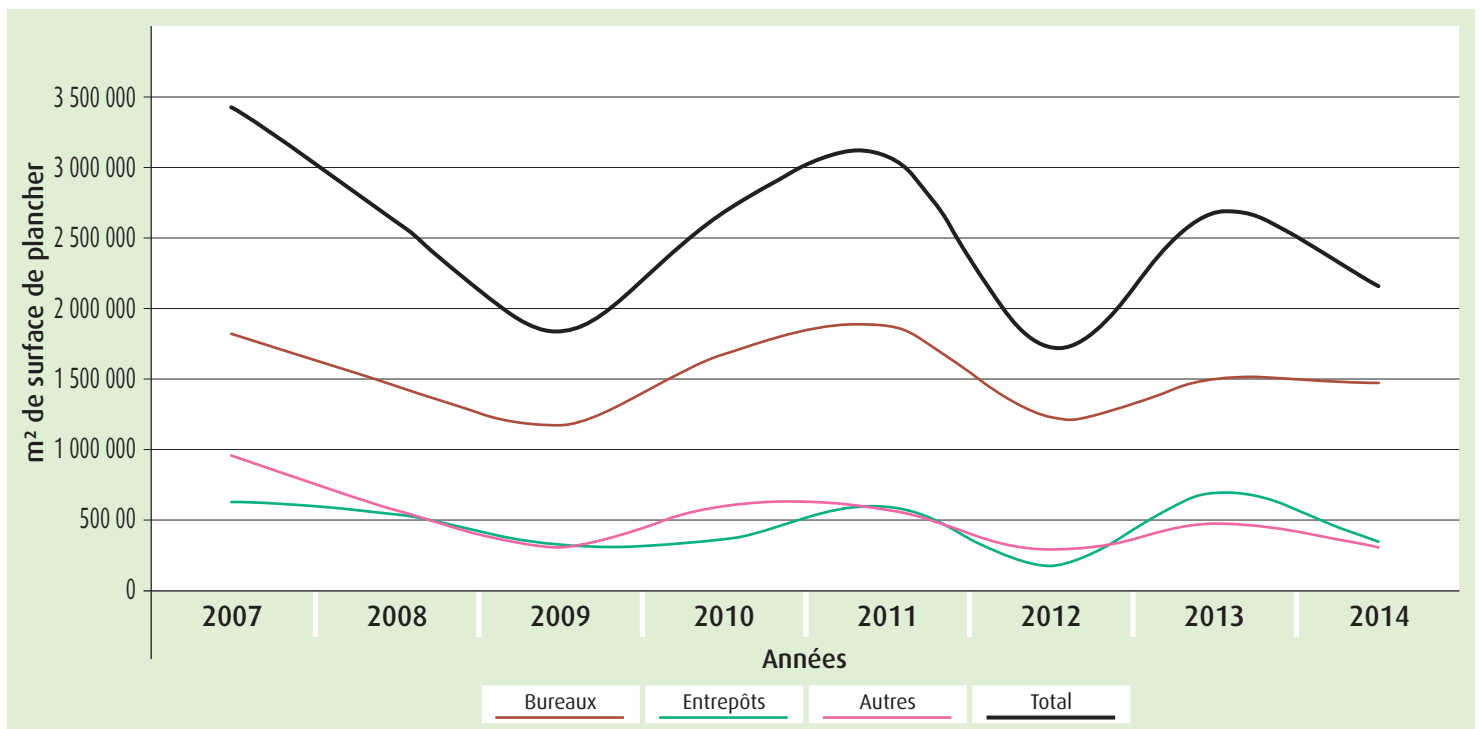
Sont distingués les bureaux, les entrepôts, et les autres locaux. Cette dernière catégorie regroupe les équipements, les locaux d'activités techniques, industrielles et d'enseignement, et les locaux d'accompagnement à usage sanitaire et social du personnel. En font partie les data-centers, locaux de recherche & développement, parcs d'activités pour PME/PMI...

Les surfaces agréées sur la période 2007-2014 concernent à plus de 60% des opérations tertiaires. Les 40% restants se répartissent à parts sensiblement équivalentes entre les entrepôts et les locaux « autres ».

## Des marchés fluctuants

Surfaces agréées par an et par type de locaux (m<sup>2</sup> en surface de plancher)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
<b>Bureaux</b>	1 826 807	1 470 550	1 180 889	1 683 464	1 881 971	1 234 732	1 506 731	1 477 186	12 262 330
<b>Entrepôts</b>	639 569	559 876	343 995	386 134	608 538	193 885	699 437	353 713	3 785 147
<b>Autres</b>	964 864	584 093	319 827	616 047	581 073	295 465	483 032	321 335	4 165 736
<b>Total</b>	3 431 240	2 614 519	1 844 711	2 685 645	3 071 582	1 724 082	2 689 200	2 152 234	20 213 213



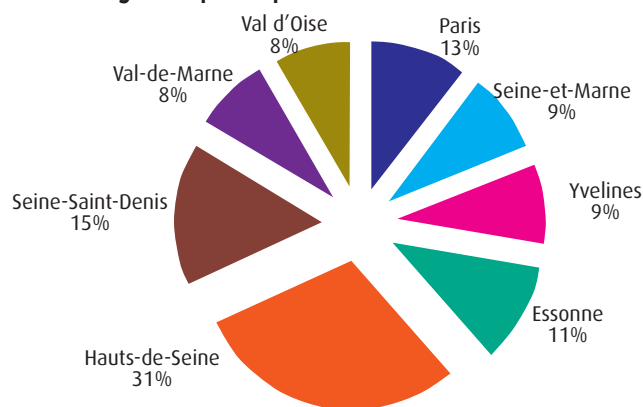
Sur la période, les surfaces agréées varient du simple au double, entre 1,7 millions de m<sup>2</sup> et 3,4 millions de m<sup>2</sup>. Pour ce qui concerne uniquement l'année 2014, le marché tertiaire semble être revenu à un niveau équivalent à celui de 2008. En revanche pour les entrepôts et les locaux

« autres », les volumes restent faibles. Pour l'ensemble du parc, on constate que 2009, et plus encore 2012, ont été des années creuses, ce qui correspond assez précisément à l'évolution de la conjoncture économique nationale (Cf. l'évolution du CAC 40 sur cette période).

### Surfaces agréées par an et par département (m<sup>2</sup> en surface de plancher)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total par département
Paris	151 349	143 370	136 454	226 244	474 070	207 844	478 758	281 461	2 099 550
Seine-et-Marne	337 324	378 448	258 504	125 321	272 961	114 594	107 345	95 641	1 690 138
Yvelines	520 796	275 696	156 622	198 125	267 019	175 180	62 328	130 010	1 785 776
Essonne	425 838	451 387	64 832	390 925	272 548	241 337	205 728	143 229	2 195 824
Hauts-de-Seine	901 629	734 987	555 076	912 882	912 299	634 093	731 495	664 185	6 046 646
Seine-Saint-Denis	562 703	282 383	412 265	427 265	315 292	112 915	700 042	263 445	3 076 310
Val-de-Marne	199 240	253 897	183 651	268 771	218 267	92 864	251 262	172 588	1 640 540
Val d'Oise	332 361	94 351	76 004	134 912	394 229	133 943	106 164	403 565	1 675 529
<b>Total par année</b>	<b>3 431 240</b>	<b>2 614 519</b>	<b>1 843 408</b>	<b>2 684 445</b>	<b>3 126 685</b>	<b>1 712 770</b>	<b>2 643 122</b>	<b>2 154 124</b>	<b>20 213 313</b>

### Surfaces agréées par département entre 2007 et 2014



Ainsi, sur la période 2007-2014, 31% des surfaces agréées se situent dans les Hauts-de-Seine, 15% en Seine-Saint-Denis, 10% à Paris et 8% dans le Val-de-Marne. Ce territoire, qui correspond au périmètre minimal de la future Métropole du Grand Paris, regroupe à lui seul 64% des surfaces agréées de la période.

### Un contexte économique minimisant la prise de risques

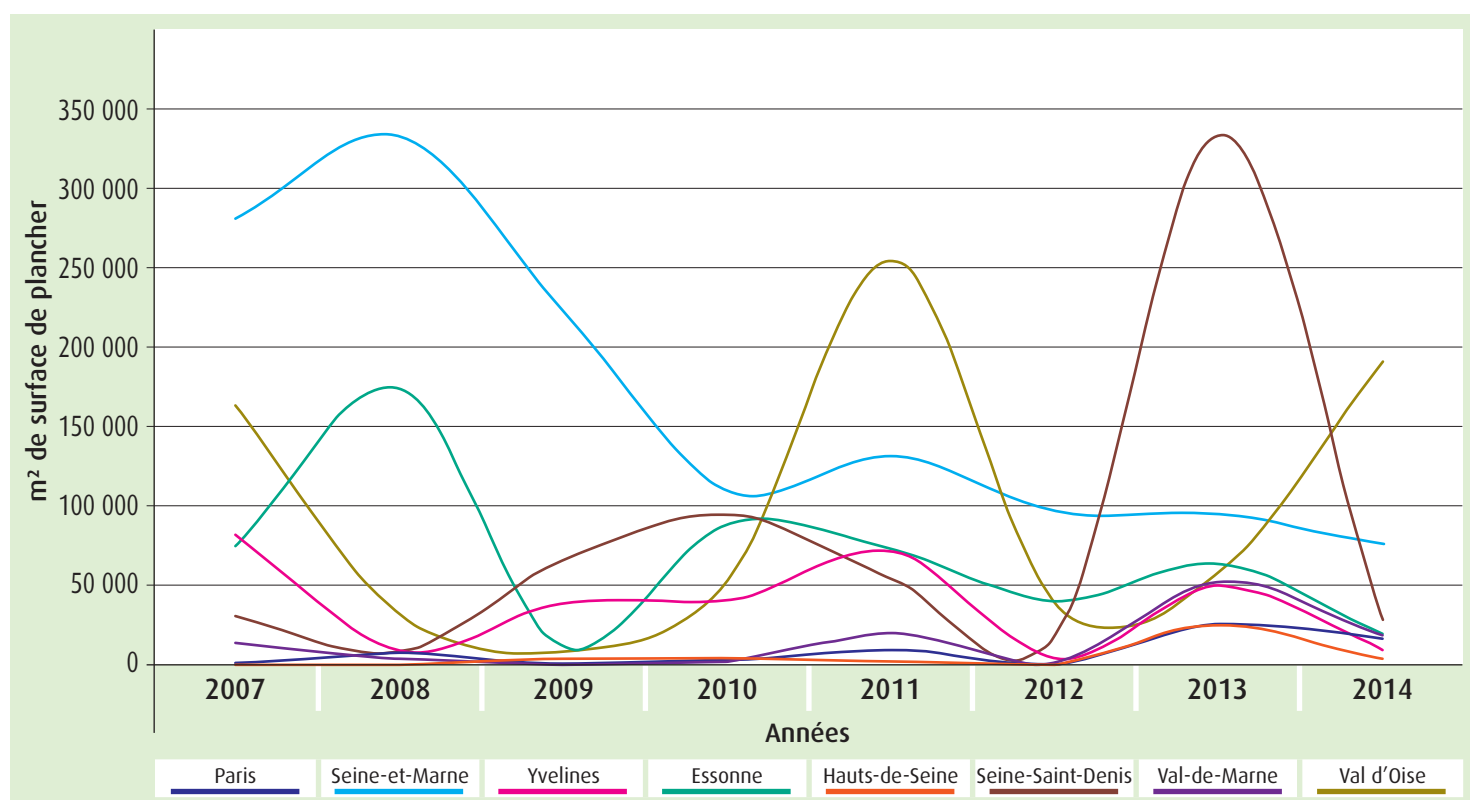
La crise économique et financière des années 2008/2010 a modifié la stratégie des investisseurs et l'implantation des projets en Île-de-France. Le marché s'attache à répondre aux demandes des utilisateurs. Les investisseurs réduisent leur prise de risques.

L'agrément intervenant en amont des démarches d'autorisations administratives et de commercialisation des projets, ceux-ci sont essentiellement déposés « en blanc ». L'obtention de l'agrément permet d'entamer une première phase de commercialisation. Les projets lancés sans utilisateur(s) sont rares, et s'ils sont quand même mis en chantier, c'est uniquement dans des secteurs sûrs où le temps de la réalisation physique de l'opération permet de trouver un utilisateur. Pour les entrepôts, la logique est encore plus stricte, les projets ne sont pas lancés si un utilisateur n'est pas fermement identifié. La variété des activités liées à la logistique ne permet pas ou plus de réaliser des projets « standardisés ».

Pour des investisseurs peu enclins à prendre des risques, la zone dense et plus particulièrement les Hauts-de-Seine, a été, pour l'activité tertiaire, particulièrement plus attractive que le reste de la région.

## Surfaces totales d'entrepôts agréées par département et par an sur la période 2007-2014 (m<sup>2</sup> en surface de plancher)

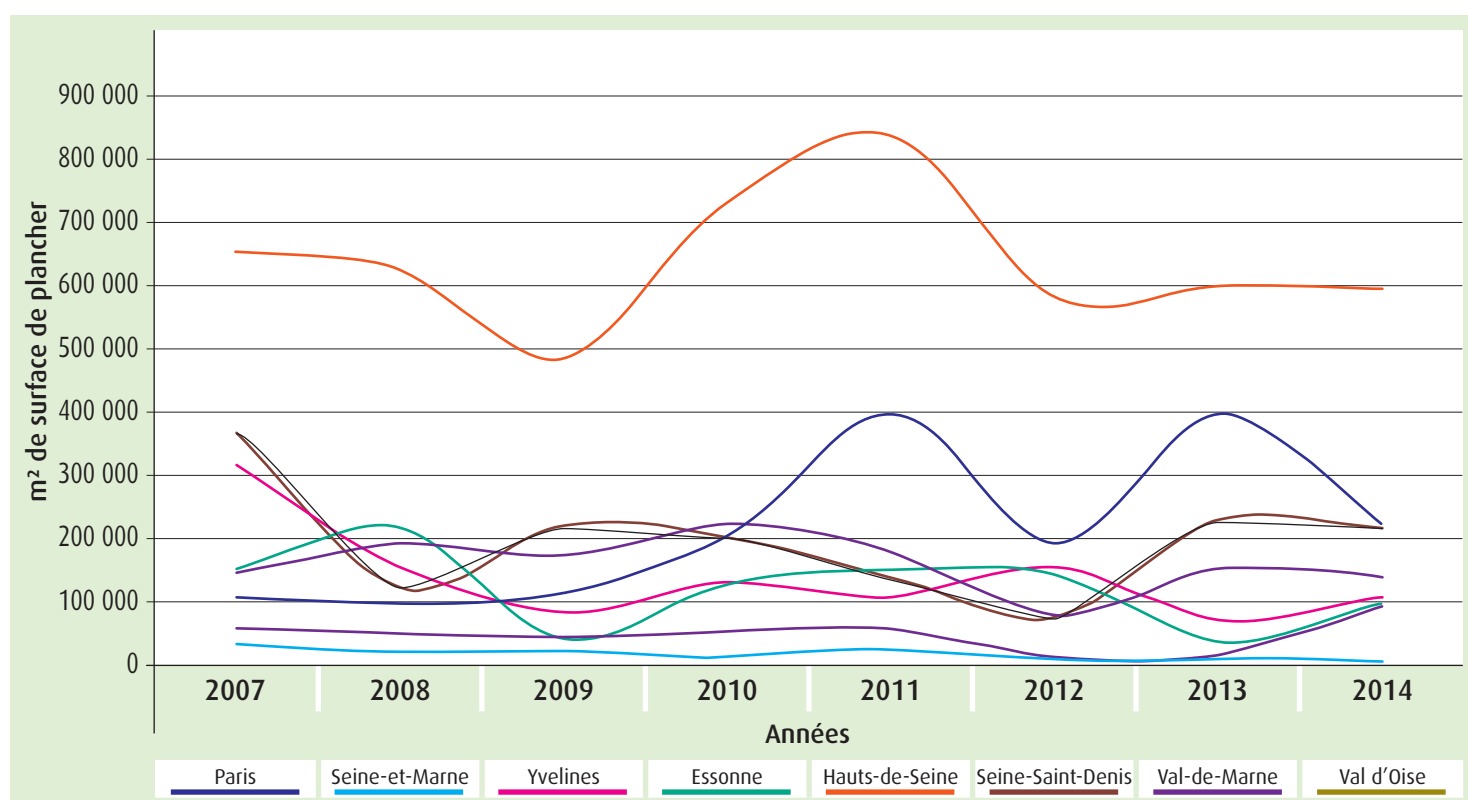
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total par département
Paris	362	6 215	0	1 481	8 530	0	25 107	16 500	58 195
Seine-et-Marne	281 164	332 855	221 689	109 350	130 304	95 192	93 645	75 109	1 339 308
Yvelines	81 191	7 270	37 696	39 091	70 557	2 650	48 192	9 508	296 155
Essonne	72 974	173 098	10 688	88 221	71 584	39 661	63 880	17 695	537 801
Hauts-de-Seine	0	0	2 924	2 300	148	0	25 241	2 350	32 963
Seine-Saint-Denis	29 873	6 838	64 112	93 817	52 479	18 140	334 444	24 304	624 007
Val-de-Marne	12 478	3 107	0	1 075	19 825	1 084	50 956	16 981	105 506
Val d'Oise	161 527	30 493	6 886	50 799	255 111	37 158	57 972	191 266	791 212
<b>Total par année</b>	<b>639 569</b>	<b>559 876</b>	<b>343 995</b>	<b>386 134</b>	<b>608 538</b>	<b>193 885</b>	<b>699 437</b>	<b>353 713</b>	<b>3 785 147</b>



Pour les entrepôts, les périodes de creux d'activité sont particulièrement marquées : moins de 350 000 m<sup>2</sup> ont été agréés en 2009 et moins de 200 000 m<sup>2</sup> en 2012. Le marché de l'entrepôt est extrêmement fluctuant, puisque même en dehors de ces deux années, les surfaces agréées varient entre 350 000 m<sup>2</sup> et 640 000 m<sup>2</sup>.

## Surfaces totales de bureaux agréées par département et par an sur la période 2007-2014 (m<sup>2</sup> en surface de plancher)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total par département
Paris	109 740	94 044	110 485	202 280	398 178	190 873	395 380	224 836	1 725 816
Seine-et-Marne	30 201	20 173	22 005	12 171	21 674	6 883	9 000	8 002	130 109
Yvelines	315 093	155 730	83 146	128 256	107 337	154 666	69 901	103 950	1 118 079
Essonne	149 842	214 241	39 289	128 323	148 445	140 128	37 552	94 004	951 824
Hauts-de-Seine	652 448	625 436	485 589	736 269	837 853	580 125	599 599	598 769	5 116 088
Seine-Saint-Denis	368 001	120 654	219 623	202 012	136 671	75 281	228 485	217 272	1 567 999
Val-de-Marne	144 585	192 394	176 623	222 864	176 003	73 524	149 551	141 093	1 276 637
Val d'Oise	56 897	47 878	44 129	51 289	55 810	13 252	17 263	89 260	375 778
<b>Total par année</b>	<b>1 826 807</b>	<b>1 470 550</b>	<b>1 180 889</b>	<b>1 683 464</b>	<b>1 881 971</b>	<b>1 234 732</b>	<b>1 506 731</b>	<b>1 477 186</b>	<b>12 262 330</b>



Pour les bureaux, si les surfaces agréées ont connu des fluctuations similaires à celles de la conjoncture économique globale, elles évoluent à l'intérieur d'une fourchette assez stable dans la durée, entre 1 100 000 m<sup>2</sup> et 1 850 000 m<sup>2</sup> par an.

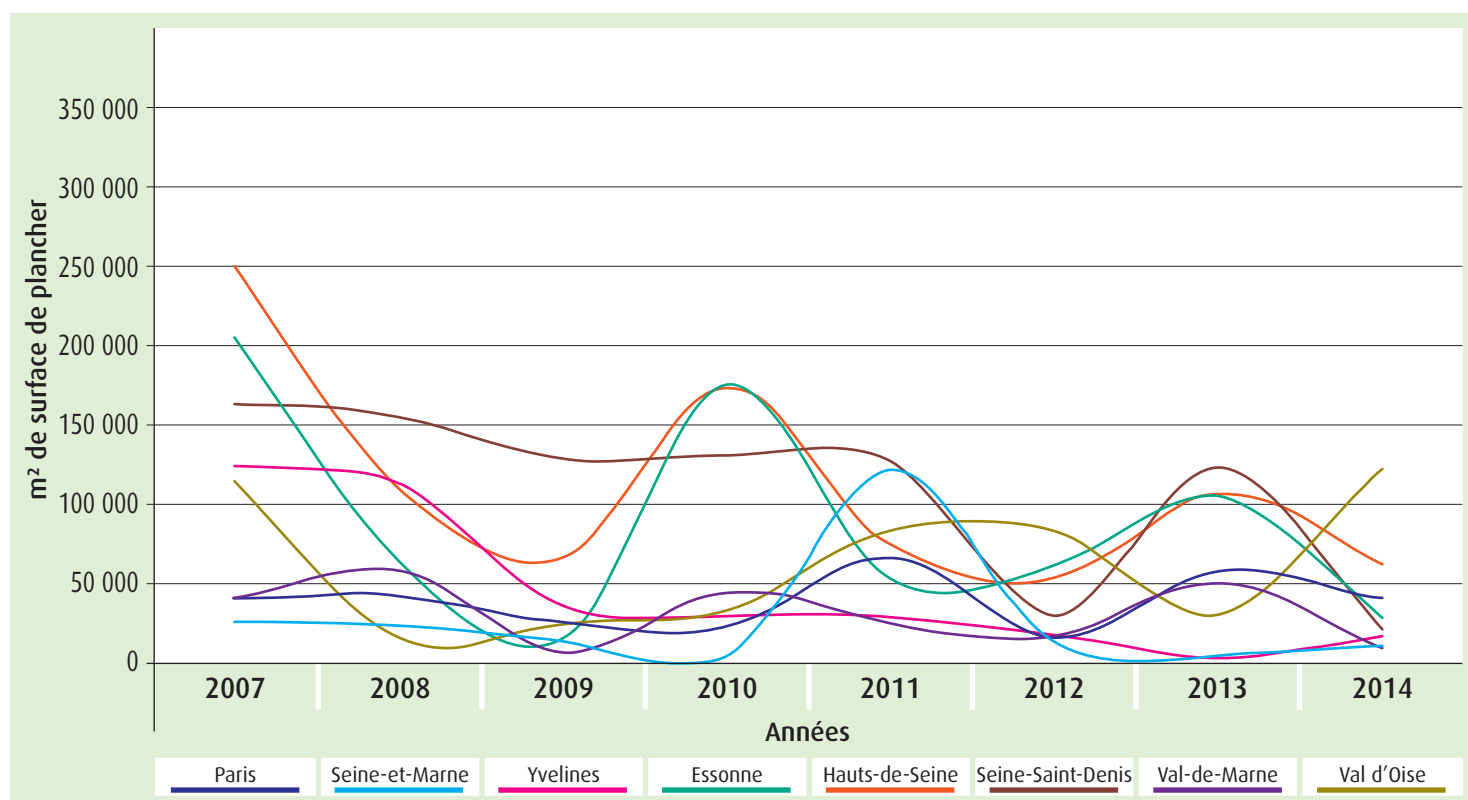
Elles demeurent ainsi à un niveau relativement élevé malgré la persistance de la crise économique. On peut noter que les surfaces de bureaux agréées en 2014 sont similaires à celles agréées en 2008.



## Surfaces (m<sup>2</sup> en surface de plancher) des locaux « autres <sup>1</sup> » agréés par an et par département

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total par département
Paris	41 247	43 111	25 969	22 483	67 362	16 971	58 271	40 125	315 539
Seine-et-Marne	25 959	25 420	14 810	3 800	120 983	12 519	4 700	12 530	220 721
Yvelines	124 512	112 696	35 780	30 778	29 933	17 864	3 427	16 552	371 542
Essonne	203 022	64 048	15 655	175 581	52 519	61 548	104 296	29 530	706 199
Hauts-de-Seine	249 181	109 551	66 563	174 313	74 298	53 968	106 655	63 066	897 595
Seine-Saint-Denis	164 829	154 891	129 033	131 436	127 331	30 806	123 999	21 979	884 304
Val-de-Marne	42 177	58 396	7 028	44 832	25 339	18 256	50 755	14 514	261 297
Val d'Oise	113 937	15 980	24 989	32 824	83 308	83 533	30 929	123 039	508 539
<b>Total par année</b>	<b>964 864</b>	<b>584 093</b>	<b>319 827</b>	<b>616 047</b>	<b>581 073</b>	<b>295 465</b>	<b>483 032</b>	<b>321 335</b>	<b>4 165 736</b>

<sup>1</sup> Rappel : il s'agit des équipements, locaux d'activités techniques, industrielles et d'enseignement et des locaux d'accompagnement



Compte tenu de la diversité des cas qui recourent la catégorie « autres locaux », il est difficile, voire hasardeux, d'interpréter l'évolution des surfaces totales agréées concernées.

## Une part de renouvellement qui reste modeste

Surfaces totales (dont créées en cumulé) sur la période 2007/2014 (m<sup>2</sup> en surface de plancher)

	Bureaux		Entrepôts		Autres <sup>1</sup>		Total toutes surfaces	
	Total	dont créé	Total	dont créé	Total	dont créé	Total	dont créé
Paris	1 725 816	1 386 604	58 195	36 225	315 539	203 905	2 099 550	1 626 734
Seine-et-Marne	130 109	120 987	1 339 308	1 152 434	220 721	202 482	1 690 138	1 475 903
Yvelines	1 118 079	818 456	296 155	175 575	371 542	303 100	1 785 776	1 297 131
Essonne	951 824	869 874	537 801	512 995	706 199	410 426	2 195 824	1 793 295
Hauts-de-Seine	5 116 088	3 910 168	32 963	16 812	897 595	643 765	6 046 646	4 570 745
Seine-Saint-Denis	1 567 999	1 330 157	624 007	420 151	884 304	772 606	3 076 310	2 522 914
Val-de-Marne	1 276 637	1 161 829	105 506	74 559	261 297	261 273	1 643 440	1 497 661
Val d'Oise	375 778	338 832	791 212	686 097	508 539	443 334	1 675 529	1 468 263
<b>Total par locaux</b>	<b>12 262 330</b>	<b>9 936 907</b>	<b>3 785 147</b>	<b>3 074 848</b>	<b>4 165 736</b>	<b>3 240 891</b>	<b>20 213 213</b>	<b>16 252 646</b>

<sup>1</sup> locaux autres : équipements, locaux d'activités techniques, industrielles, d'enseignement et locaux d'accompagnement

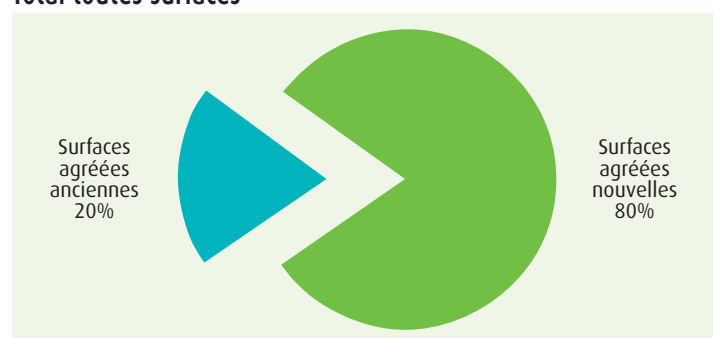
Cette distinction permet de faire apparaître l'accroissement continu du parc, même si le rythme semble ralentir, car plus de 80 % des surfaces agréées sont des surfaces « nouvelles ».

Pour les entrepôts, les évolutions du commerce et de la logistique amènent à faire évoluer le bâti. Aussi, de nombreux projets ont pour objectif de répondre à la nouvelle demande. De même, les surfaces demandées (en moyenne) sont plus importantes que précédemment. Le marché semble être remonté progressivement en puissance, car en plus de cette modification dans l'activité, on observe un repositionnement de l'ensemble des acteurs sur le territoire régional, essentiellement hors de la petite couronne, à quelques exceptions près (Aulnay-sous-Bois, et autour de la plate-forme aéroportuaire d'Orly, le long des axes magistraux A3, A4, A6).

Pour les bureaux, le renouvellement du parc tertiaire n'est pas encore très visible sur la durée du dernier CPER, sauf (timidement) sur le périmètre de La Défense. Il s'agit pour ce territoire de la conséquence du Plan de renouvellement de La Défense portant sur la période 2007-2013.

Depuis 2015, les opérations de démolition-reconstruction sont exonérées de la redevance pour création de bureaux, commerces et entrepôts (RCBCE), ce qui n'était pas le cas auparavant, et a pu avoir un effet retardateur.

### Total toutes surfaces



# III Annexes

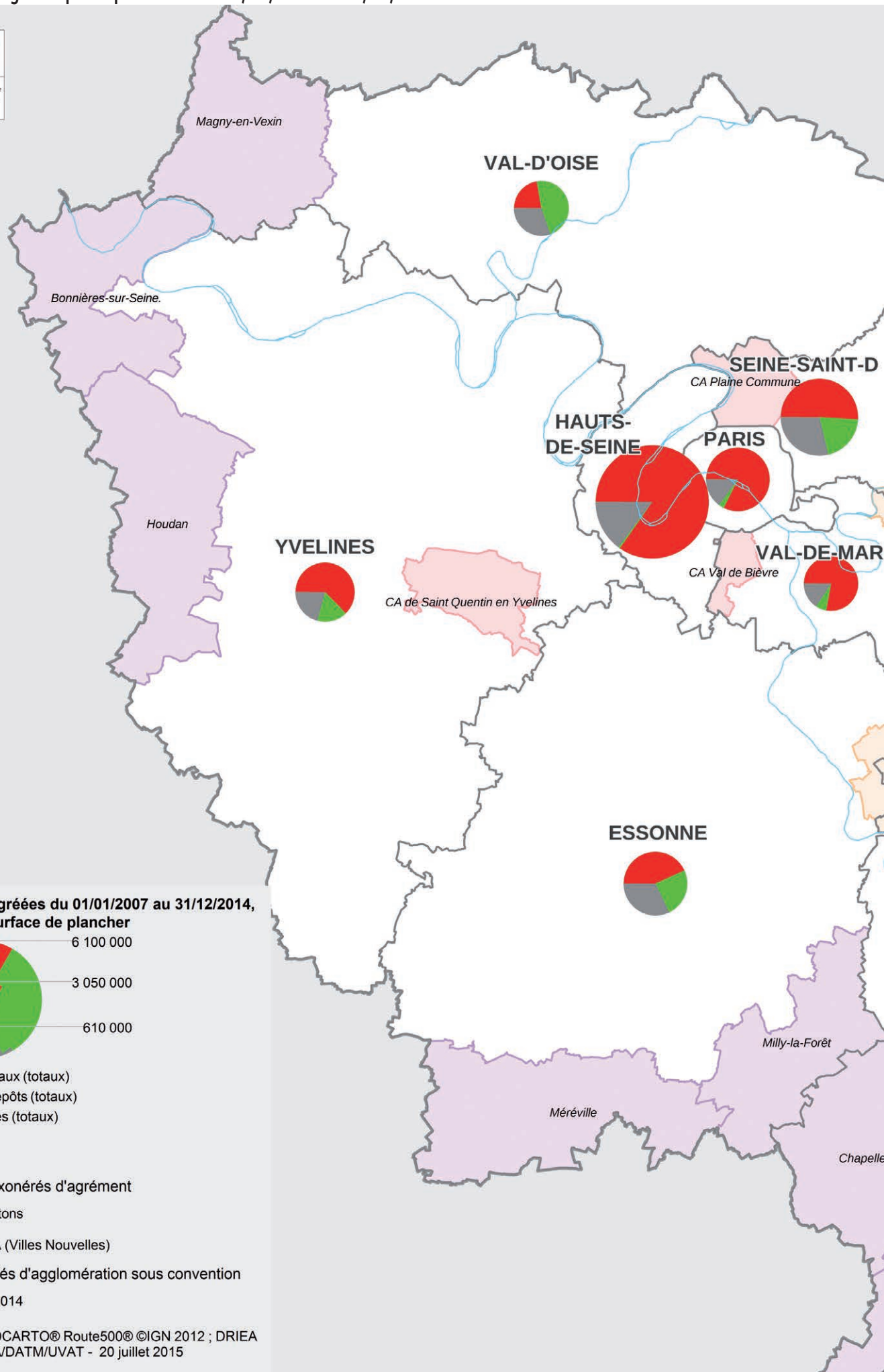
## Conventions d'équilibres habitat/activités sur la période 2007/2014

Départements	Villes ou EPCI	Conventions		Observations
		terminées	en cours	
Paris (75)		2006-2010		
Seine-et-Marne (77)				
Yvelines (78)	Communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines <sup>1</sup>	2002-2010	<b>2011-2015</b>	
Essonne (91)	Massy	2006-2009		
Hauts-de-Seine (92)	Asnières	2004-2008		
	Bagneux	2006-2010		
	Bois-Colombes	2004-2008		
	Boulogne Billancourt	2004-2008		
	Chaville	Mi 2005-Mi 2010		
	Clamart	2004-2008		
	Clichy	2004-2008		
	Colombes	2006-2010		
	Gennevilliers	2008-2010		
	Issy-les-Moulineaux	2005-2009		
	La Garenne-Colombes	2007-2011		
	Levallois-Perret	Mi 2004-Mi 2009		
	Le Plessis-Robinson	2003-2007		
	Nanterre	2004-2008		Convention résiliée fin 2007 pour non respect des objectifs
	Rueil-Malmaison	2005-2009		
	Suresnes	2004-2008		
Seine-Saint-Denis (93)	Montreuil	2009-2013		
	Saint-Ouen	2007-2011	<b>2013-2015</b>	Intégration de Plaine Commune au 01/01/2013 + convention
	Communauté d'agglomération Plaine Commune <sup>2</sup>	2005-2009	<b>2011-2015</b>	
Val-de-Marne (94)	Communauté d'agglomération du Val de Bièvres <sup>3</sup>		<b>2010-2014</b>	
	Ivry-sur-Seine	2004-2008		
Val d'Oise (95)				

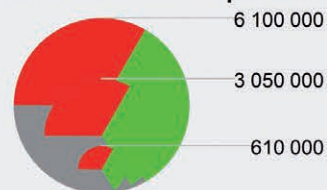
<sup>1</sup> Elancourt, Guyancourt, Magny-les Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, La Verrières, Voisins-le-Bretonneux

<sup>2</sup> Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains, Villetaneuse

<sup>3</sup> Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, Villejuif, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses



Surfaces agréées du 01/01/2007 au 31/12/2014, en m<sup>2</sup> de surface de plancher



- Bureaux (totaux)
- Entrepôts (totaux)
- Autres (totaux)

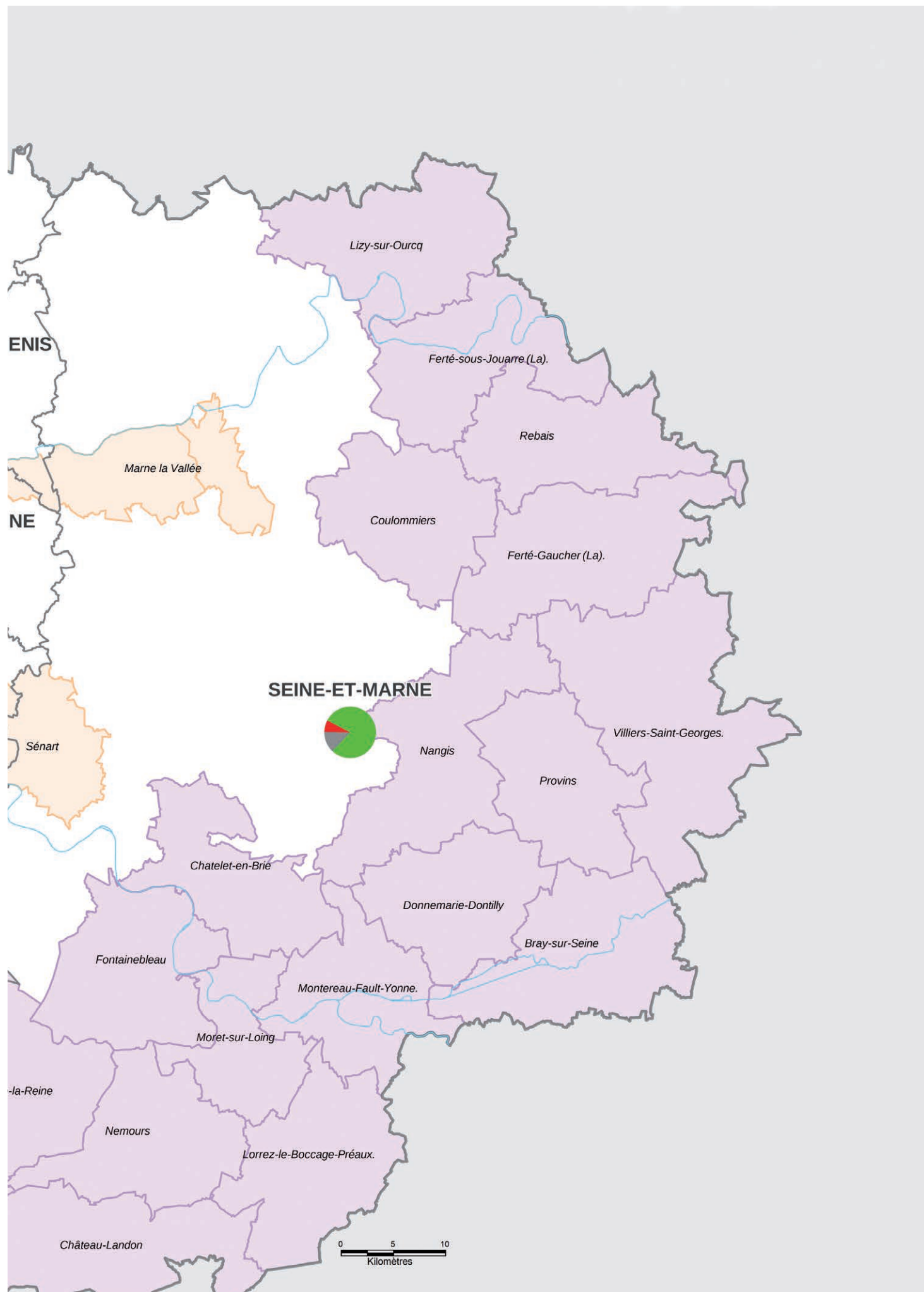
Territoires exonérés d'agrément

- cantons
- EPA (Villes Nouvelles)

Communautés d'agglomération sous convention

- en 2014

Sources : BDCARTO® Route500® ©IGN 2012 ; DRIEA DRIEA IF/SA/DATM/UVAT - 20 juillet 2015



## Liste des cantons exonérés d'agrément

### **Seine-et-Marne**

Bray-sur-Seine  
Chapelle-la-Reine (La)  
Château-Landon  
Châtelet-en-Brie (Le)  
Coulommiers  
Donnemarie-Dontilly  
Ferté-Gaucher (La)  
Ferté-sous-Jouarre (La)  
Fontainebleau  
Lizy-sur-Ourcq  
Lorrez-le-Bocage-Préaux  
Montereau-Fault-Yonne  
Moret-sur-Loing  
Nangis  
Nemours  
Provins  
Rebais  
Villiers-Saint-Georges

### **Yvelines**

Bonnières-sur-Seine  
Houdan

### **Essonne**

Méréville  
Milly-la-Forêt

### **Val-d'Oise**

Magny-en-Vexin

Crédits photo de la couverture : Jean-Marie **Gobry**, Alain **Nabeth** et Bruno **Gauthier** (DRIEA)

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement  
et de l'Aménagement d'Île-de-France  
Service aménagement  
Mission activités agréments  
21/23 rue Miollis  
75732 PARIS cedex 15  
Tél. 01 40 61 80 80

Achévé de réalisé en octobre 2015 par la DRIEA IF  
Dépôt légal : octobre 2015  
ISBN : 978-2-11-139758-3

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)