

# Agréments relatifs à l'immobilier d'entreprise en Île-de-France

Année 2016

Février 2017

## Qu'est-ce que l'agrément ?

L'agrément constitue une autorisation préliminaire nécessaire à la mise en œuvre de certaines opérations immobilières soumises à un permis de construire ou à une déclaration préalable de travaux. La procédure a été créée au milieu des années 1950 avec comme objectif d'orienter les acteurs publics et privés du marché, dans leur choix de localisation de leurs activités économiques, dans le but de favoriser une répartition équilibrée entre les activités et l'habitat. Cette procédure reste indépendante des autres procédures d'urbanisme (zone d'aménagement concerté, zone d'aménagement différé...) et des autres procédures administratives (Commission départementale d'aménagement commercial, Installation classée par la protection de l'environnement...).

La procédure de l'agrément est régie par les articles L. 510-1 à L 510-4 et R. 510-1 à R. 510-15 du code de l'urbanisme.

## La barre record des 2 millions de m<sup>2</sup> franchie pour le bureau avec une concentration nette dans la métropole du Grand Paris

La dynamique des projets se retrouve également dans les surfaces de bureaux agréées (hors surfaces existantes conservées) puisqu'en 2016, 2,14 millions de m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été autorisés par l'État, soit une augmentation de 70 % par rapport à 2015. Il s'agit d'un record depuis 2000 puisque la barre des 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux n'avait été approchée qu'en 2007 (1,8 M m<sup>2</sup>) et en 2011 (1,9 M m<sup>2</sup>).

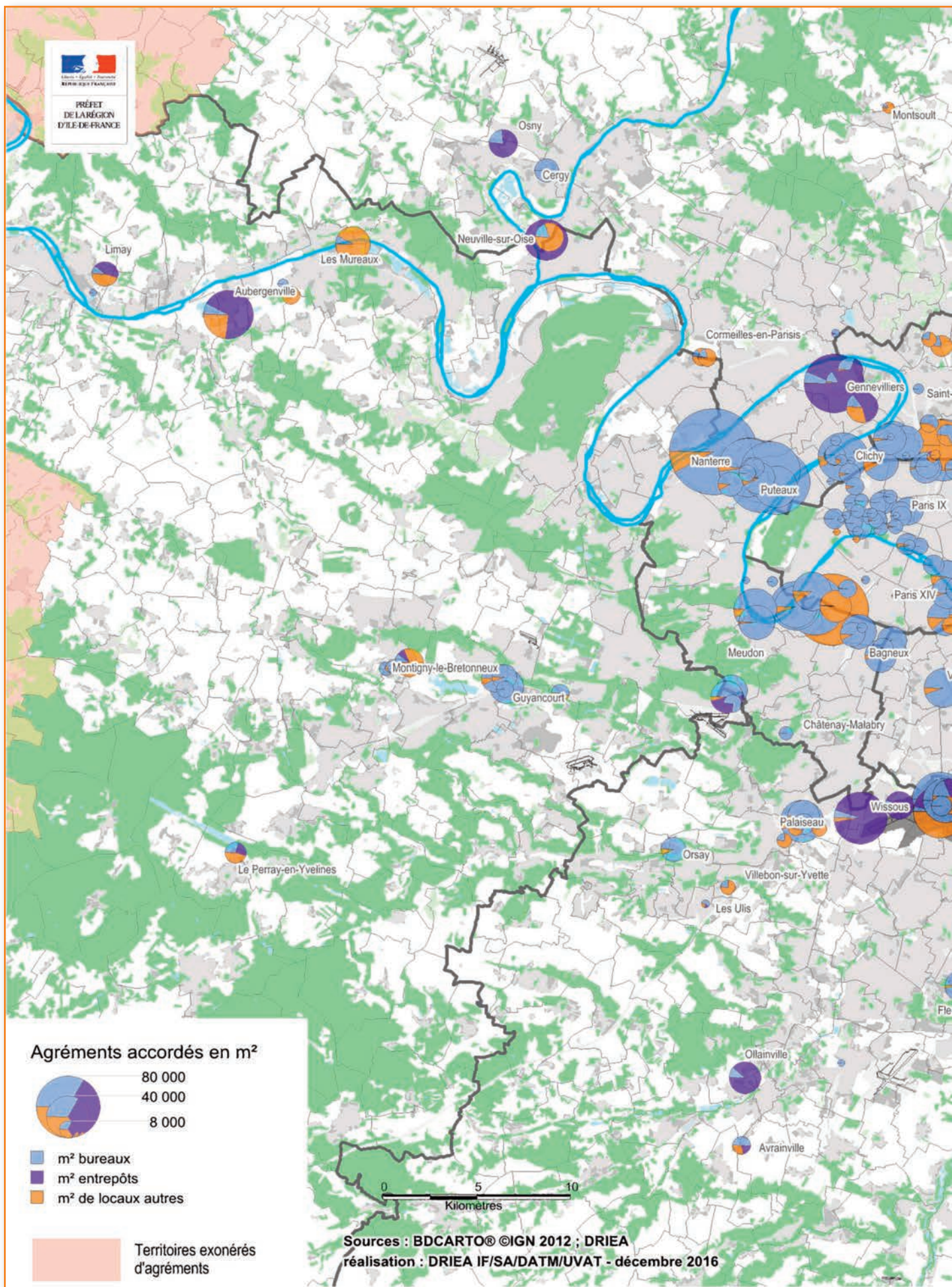
Il est à noter que la surface totale de bureaux agréée à Paris diminue légèrement (431 097 m<sup>2</sup> en 2016 en baisse de 4 % par rapport à 2015), alors que le reste de la Métropole du Grand Paris connaît un rebond remarquable après une année 2015 en baisse par rapport à 2014 (+ 216 % dans le Val-de-Marne, + 162 % en Seine-Saint-Denis, + 128 % dans les Hauts-de-Seine) même si les Hauts-de-Seine concentrent 52 % du total agréé sur la métropole. Cette dernière concentre 88 % du total régional, part en augmentation constante depuis 2014. Sur ce territoire, la dynamique des agréments de bureaux en 2016 y a été plus forte qu'au niveau régional (+ 79 % d'augmentation des surfaces sur la métropole contre + 70 %).

## La barre record de 1 million de m<sup>2</sup> franchie pour l'entrepôt

L'année 2016 aura également été l'année du record pour les surfaces agréées (hors surfaces existantes conservées) : 1,04 million de m<sup>2</sup> de surface de plancher ont été autorisés par l'État, soit une augmentation de 135 % par rapport à 2015. Il s'agit d'un record depuis 2000 puisque le précédent était établi à 700 000 m<sup>2</sup> : il avait été atteint en 2013.

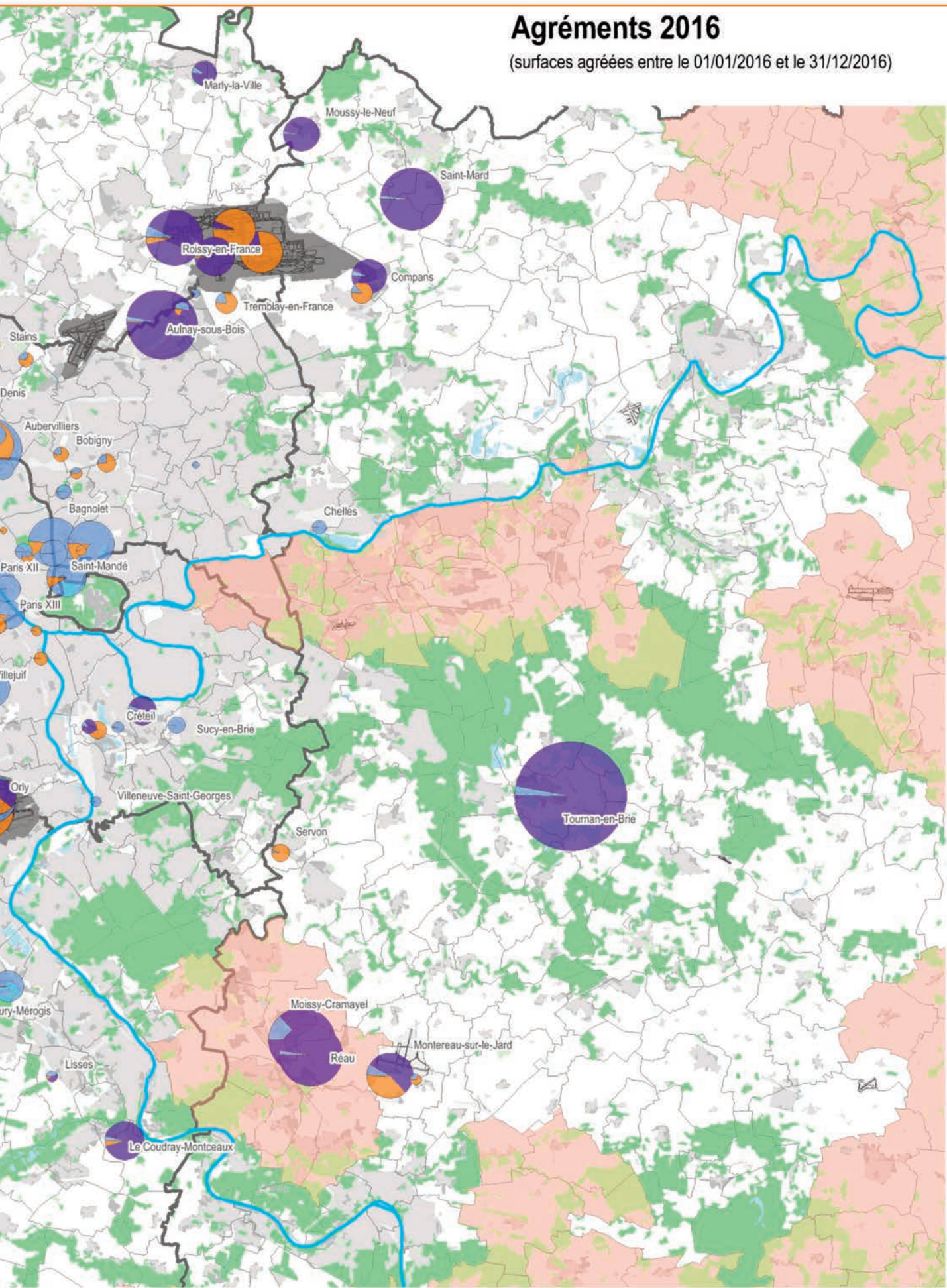
Globalement, les départements de la grande couronne accueillent la majorité des surfaces agréées (70 % hors de la Métropole du Grand Paris). La Seine-et-Marne arrive largement en tête avec 407 400 m<sup>2</sup>, soit 39 % du total régional, suivie par le Val d'Oise (169 149 m<sup>2</sup>) et l'Essonne (156 181 m<sup>2</sup>). Les évolutions par rapport à 2015 dépassent les 100 % dans tous ces départements.





# Agréments 2016

(surfaces agréées entre le 01/01/2016 et le 31/12/2016)



## Surfaces agréées en 2016

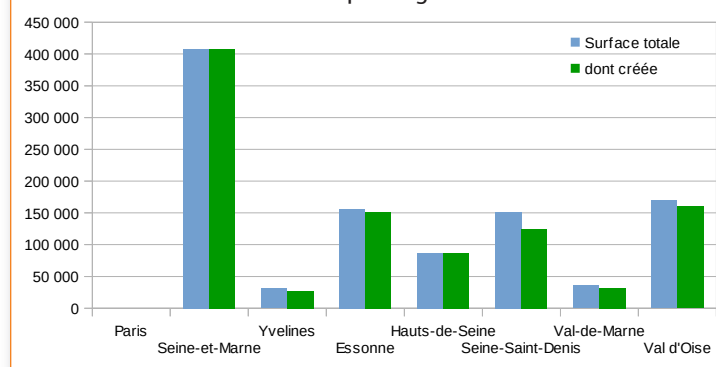
Départements	Bureaux		Entrepôts		Autres locaux		Surface totale	dont créée
	Surface totale	dont créée	Surface totale	dont créée	Surface totale	dont créée		
Paris	431 097	157 540	0	0	140 274	34 750	571 371	192 290
Seine-et-Marne	27 187	27 187	407 400	407 400	42 721	42 721	477 308	477 308
Yvelines	85 947	57 339	31 045	26 950	16 035	16 035	133 027	100 324
Essonne	110 309	104 547	156 181	151 981	31 796	21 596	298 286	278 124
Hauts-de-Seine	973 114	650 111	87 153	87 153	600	600	1 060 867	737 864
Seine-Saint-Denis	276 479	247 713	151 513	124 839	141 077	110 777	569 069	483 329
Val-de-Marne	193 243	188 522	36 050	31 750	45 811	42 611	275 104	262 883
Val d'Oise	39 901	38 928	169 149	160 160	25 975	25 975	235 025	225 063
<b>Total</b>	<b>2 137 277</b>	<b>1 471 887</b>	<b>1 038 491</b>	<b>990 233</b>	<b>444 289</b>	<b>295 065</b>	<b>3 620 057</b>	<b>2 757 185</b>
Dont Métropole du GP	1 886 713	1 256 066	316 722	281 548	327 762	188 738	2 531 197	1 726 352

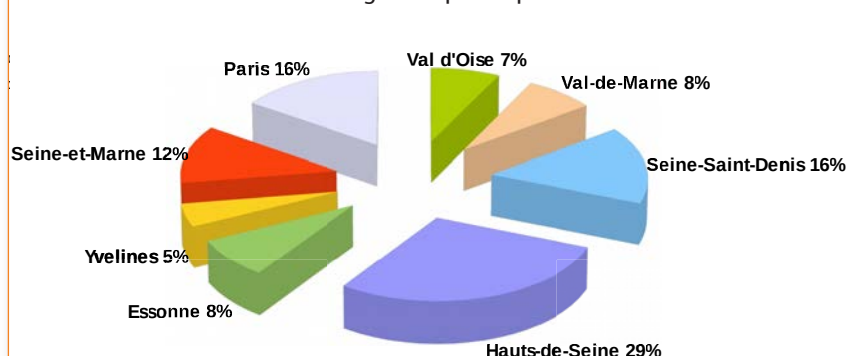
Départements	Bureaux		Entrepôts		Autres locaux		Surface totale	dont créée
	Surface totale	dont créée	Surface totale	dont créée	Surface totale	dont créée		
Paris	20,17%	10,70%	0,00%	0,00%	31,57%	11,78%	15,78%	6,97%
Seine-et-Marne	1,27%	1,85%	39,23%	41,14%	9,62%	14,48%	13,19%	17,31%
Yvelines	4,02%	3,90%	2,99%	2,72%	3,61%	5,43%	3,67%	3,64%
Essonne	5,16%	7,10%	15,04%	15,35%	7,16%	7,32%	8,24%	10,09%
Hauts-de-Seine	45,53%	44,17%	8,39%	8,80%	0,14%	0,20%	29,31%	26,76%
Seine-Saint-Denis	12,94%	16,83%	14,59%	12,61%	31,75%	37,54%	15,72%	17,53%
Val-de-Marne	9,04%	12,81%	3,47%	3,21%	10,31%	14,44%	7,60%	9,53%
Val d'Oise	1,87%	2,64%	16,29%	16,17%	5,85%	8,80%	6,49%	8,16%
Dont Métropole du GP	88,28%	85,34%	30,50%	28,43%	73,77%	63,96%	69,92%	62,61%

Surfaces totales = Tout - (ajournement, refus et "surfaces existantes conservées")  
Surfaces nouvelles = Construction + changement de destination + extension  
Autres locaux = locaux d'activités techniques, industrielles, scientifiques et d'enseignement

Surfaces entrepôts agréées en 2016



Surfaces totales agréées par département en 2016

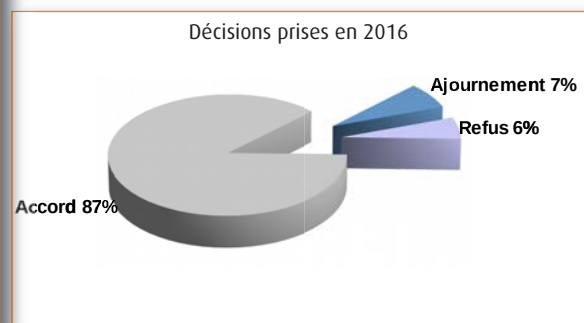


## Les décisions prises en 2016 et rappel 2015

### 2016

Départements	Dossiers déposés*	Nombre de décisions prises		
		Accord	Refus	Ajt
Paris	54	52	2	5
Seine-et-Marne	14	11	2	3
Yvelines	18	17	2	1
Essonne	23	24		1
Hauts-de-Seine	43	43	3	2
Seine-Saint-Denis	35	33	3	1
Val-de-Marne	18	18		
Val d'Oise	13	11	2	4
<b>Total</b>	<b>218</b>	<b>209</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

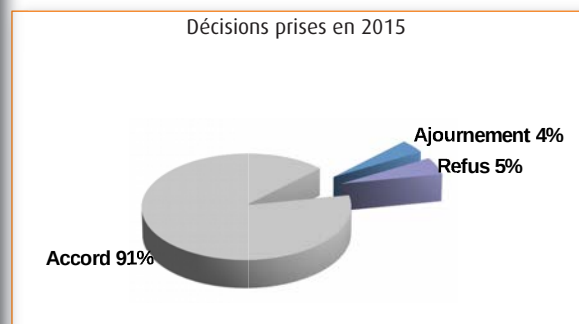
\* hors retrait et les dossiers ajournés ne sont comptabilisés qu'en fonction de la décision finale



### 2015

Départements	Dossiers déposés*	Nombre de décisions prises		
		Accord	Refus	Ajt
Paris	52	50	2	
Seine-et-Marne	9	6	3	
Yvelines	16	15	1	2
Essonne	16	16		1
Hauts-de-Seine	30	28	2	2
Seine-Saint-Denis	14	13	1	1
Val-de-Marne	16	16		1
Val d'Oise	9	9		
<b>Total</b>	<b>162</b>	<b>153</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

\* hors retrait et les dossiers ajournés ne sont comptabilisés qu'en fonction de la décision finale



### Une activité en forte croissance en 2016

Le nombre de demandes d'agrément est en croissance, avec 218 dossiers présentés au Préfet de la région d'Île-de-France, contre 162 en 2015 (+ 35 %).

240 décisions ont été rendues en 2016 (contre 169 en 2015, soit 42 % d'augmentation), dont 87 % d'accord, 7 % d'ajournements et 6 % de refus. Le nombre de refus et d'ajournements a augmenté en nombre et en part. Ils se concentrent sur :

- les développements de surfaces de bureaux dans l'ouest de Paris ou des Hauts-de-Seine, sans compensation en surfaces de logements ;
- la création de grandes surfaces d'entrepôts hors de l'agglomération parisienne ou sans possibilité de développer l'intermodalité (combinaison de la route au fer ou au fleuve).

## Rétrospective 2014-2016 sur les agréments de bureaux

### Surfaces totales\*\*

Départements	2014	2015	Evolution/2014	2016	Evolution/2015
Paris	194 351	451 346	132%	431 097	-4%
Seine-et-Marne	6 701	11 459	71%	27 187	137%
Yvelines	103 950	95 073	-9%	85 947	-10%
Essonne	48 854	93 489	91%	110 309	18%
Hauts-de-Seine	497 483	425 935	-14%	973 114	128%
Seine-Saint-Denis	217 272	105 649	-51%	276 479	162%
Val-de-Marne	141 093	61 142	-57%	193 243	216%
Val d'Oise	83 700	11 646	-86%	39 901	243%
<b>Total Région Ile-de-France</b>	<b>1 293 404</b>	<b>1 255 739</b>	<b>-3%</b>	<b>2 137 277</b>	<b>70%</b>
<b>Dont Métropole du GP</b>	<b>1 050 199</b>	<b>1 052 672</b>	<b>0%</b>	<b>1 886 713</b>	<b>79%</b>
part Métropole du GP	81%	84%		<b>88%</b>	

### Surfaces nouvelles\*\*\*

Départements	2014	2015	Evolution/2014	2016	Evolution/2015
Paris	125 611	303 798	0%	157 540	-48%
Seine-et-Marne	6 701	8 009	20%	27 187	239%
Yvelines	43 867	75 100	71%	57 339	-24%
Essonne	48 854	93 489	91%	104 547	12%
Hauts-de-Seine	323 950	277 744	-14%	650 111	134%
Seine-Saint-Denis	182 165	71 415	-61%	247 713	247%
Val-de-Marne	141 093	58 442	-59%	188 522	223%
Val d'Oise	76 390	10 496	-86%	38 928	271%
<b>Total Région Ile-de-France</b>	<b>948 631</b>	<b>898 493</b>	<b>-5%</b>	<b>1 471 887</b>	<b>64%</b>
<b>Dont Métropole du GP</b>	<b>772 819</b>	<b>719 999</b>	<b>-7%</b>	<b>1 256 066</b>	<b>74%</b>
part Métropole du GP	81%	80%		85%	

### Surfaces réinvesties\*\*\*\*

Départements	2014	2015	Evolution/2014	2016	Evolution/2015
Paris	68 740	147 548	0%	273 557	85%
Seine-et-Marne	0	3 450		0	-100%
Yvelines	60 083	19 973	-67%	28 608	43%
Essonne	0	0		5 762	
Hauts-de-Seine	173 533	148 191	-15%	323 003	118%
Seine-Saint-Denis	35 107	34 234	-2%	28 766	-16%
Val-de-Marne	0	2 700		4 721	75%
Val d'Oise	7 310	1 150	-84%	973	-15%
<b>Total Région Ile-de-France</b>	<b>344 773</b>	<b>357 246</b>	<b>4%</b>	<b>665 390</b>	<b>86%</b>
<b>Dont Métropole du GP</b>	<b>277 380</b>	<b>332 673</b>	<b>20%</b>	<b>630 647</b>	<b>90%</b>
part Métropole du GP	80%	93%		95%	

\* Surfaces totales = Total - (ajournement, refus et "surfaces existantes conservées")  
 \*\* Surfaces nouvelles = Construction + changement de destination + extension  
 \*\*\* Surfaces réinvesties = Réhabilitation + démolition-reconstruction

Le réinvestissement des patrimoines existants (réhabilitation, démolition-reconstruction) augmente en surface et en proportion : 665 390 m<sup>2</sup> (31 % du total) en 2016 contre 357 246 m<sup>2</sup> (29 % du total) en 2015.

À Paris, le réinvestissement représente 63 % du total des surfaces de bureaux agréées en 2016 contre 33 % sur l'année 2015 et le total est en forte augmentation (+ 85 %).

Les Hauts-de-Seine voient également le réinvestissement en 2016 (+ 118 %) même si la part dans le total (33 %) reste à un niveau similaire à l'année précédente.

Les dynamiques observées en 2016, qui se prolongent sur les deux premiers mois de l'année 2017, traduisent une forte attractivité de l'Île-de-France pour les investisseurs, en particulier sur la Métropole du Grand Paris et plus particulièrement sur les pôles tertiaires existants où le réinvestissement se situe à un niveau élevé.

## Rétrospective 2014-2016 sur les entrepôts

### Surfaces totales\*\*

Départements	2014	2015	Evolution/2014	2016	Evolution/2015
Paris	6 500	3 500	-46%	0	-100%
Seine-et-Marne	71 903	182 278	154%	<b>407 400</b>	<b>124%</b>
Yvelines	9 508	15 150	59%	31 045	105%
Essonne	17 695	65 650	271%	<b>156 181</b>	<b>138%</b>
Hauts-de-Seine	2 350	59 000	2411%	87 153	48%
Seine-Saint-Denis	24 304	99 752	310%	<b>151 513</b>	<b>52%</b>
Val-de-Marne	16 981	500	-97%	36 050	7110%
Val d'Oise	189 606	15 705	-92%	<b>169 149</b>	<b>977%</b>
<b>Total Région Ile-de-France</b>	<b>338 847</b>	<b>441 535</b>	<b>30%</b>	<b>1 038 491</b>	<b>135%</b>
Dont hors Métropole du GP	<b>288 712</b>	<b>278 783</b>	<b>-3%</b>	<b>721 769</b>	<b>159%</b>
Part hors Métropole du GP	85%	63%		70%	

### Surfaces nouvelles\*\*\*

Départements	2014	2015	Evolution/2014	2016	Evolution/2015
Paris	3 800	2 800	-26%	0	-100%
Seine-et-Marne	71 903	155 633	116%	407 400	162%
Yvelines	9 508	15 150	59%	26 950	78%
Essonne	17 695	65 650	271%	151 981	132%
Hauts-de-Seine	2 350	59 000	2411%	87 153	48%
Seine-Saint-Denis	24 304	98 936	307%	124 839	26%
Val-de-Marne	16 981	500	-97%	31 750	6250%
Val d'Oise	148 456	11 505	-92%	160 160	1292%
<b>Total Région Ile-de-France</b>	<b>294 997</b>	<b>409 174</b>	<b>39%</b>	<b>990 233</b>	<b>142%</b>
Dont hors Métropole du GP	<b>247 562</b>	<b>247 938</b>	<b>0%</b>	<b>708 685</b>	<b>186%</b>
Part hors Métropole du GP	84%	61%		72%	

### Surfaces réinvesties\*\*\*

Départements	2014	2015	Evolution/2014	2016	Evolution/2015
Paris	2 700	700	-74%	0	-100%
Seine-et-Marne	0	26 645		0	-100%
Yvelines	0	0		4 095	
Essonne	0	0		4 200	
Hauts-de-Seine	0	0		0	
Seine-Saint-Denis	0	816		26 674	3169%
Val-de-Marne	0	0		4 300	
Val d'Oise	41 150	4 200	-90%	8 989	114%
<b>Total Région Ile-de-France</b>	<b>43 850</b>	<b>32 361</b>	<b>-26%</b>	<b>48 258</b>	<b>49%</b>
Dont hors Métropole du GP	<b>41 150</b>	<b>30 845</b>	<b>-25%</b>	<b>13 084</b>	<b>-58%</b>
Part hors Métropole du GP	94%	95%		27%	

- \* Surfaces totales = Total - (ajournement, refus et "surfaces existantes conservées")  
 \*\* Surfaces nouvelles = Construction + changement de destination + extension  
 \*\*\* Surfaces réinvesties = Réhabilitation + démolition-reconstruction

Il est à noter la progression de la Seine-Saint-Denis qui regroupe 151 513 m<sup>2</sup> des surfaces agréées de l'année (en augmentation de 52 % par rapport à 2015), notamment du fait des projets de redynamisation de la friche Peugeot Citroën à Aulnay-sous-Bois.

La tendance à développer de grandes surfaces est nette avec quelques projets marquants en 2016 :

- 190 000 m<sup>2</sup> pour un seul entrepôt à Tournan-en-Brie ;
- 142 000 m<sup>2</sup> pour trois entrepôts à Aulnay-sous-Bois et Gonesse ;
- 140 000 m<sup>2</sup> pour deux entrepôts à Réau et Moissy-Cramayel.

Le début de l'année 2017 poursuit la tendance avec :

- 239 000 m<sup>2</sup> pour deux entrepôts à Bretigny-sur-Orge ;
- 78 000 m<sup>2</sup> pour un entrepôt à Réau.

Les impacts de ces grandes surfaces d'entrepôts sont étudiés dans le cadre de l'instruction avec un avantage pour les projets situés dans l'agglomération parisienne et présentant des potentiels pour développer l'intermodalité.

## Contacts

Guillaume CRIEF - Service de la planification, de l'aménagement et du foncier / Bureau de l'immobilier d'entreprise  
Tél : 01 40 61 86 83  
[guillaume.crief@developpement-durable.gouv.fr](mailto:guillaume.crief@developpement-durable.gouv.fr)

Célia MOINARD - Service de la planification, de l'aménagement et du foncier / Bureau de l'immobilier d'entreprise  
Tél : 01 40 61 81 88  
[celia.moinard@developpement-durable.gouv.fr](mailto:celia.moinard@developpement-durable.gouv.fr)

Direction régionale et interdépartementale  
de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France  
Service de la planification, de l'aménagement et du foncier  
21/23 rue Miollis  
75732 PARIS cedex 15  
Tél. 01 40 61 80 80

