

Agréments Immobilier d'entreprise

avril 2019

Bilan 2018



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Une dynamique qui perdure : + 26 % d'agrément en Île-de-France

En 2018, 4,8 millions de m² de surface de plancher ont été agréés contre 3,9 en 2016 et 2017 (soit + 26 %). Cette forte augmentation s'explique par les opérations de bureaux, avec près de 3 millions de m² agréés en 2018 contre 2,3 en 2017 (+ 23 %). Les autres locaux (PME-PMI, enseignement...) affichent un score en nette hausse : ils passent de 461 000 m² à près de 800 000 m² (+ 72 %). Les entrepôts atteignent 1,2 million de m² contre 1,06 en 2017 et 1,05 million en 2016 : la tendance est certes en hausse mais de façon moins marquée.

Ces chiffres traduisent des situations différenciées selon les territoires : un développement tertiaire concentré pour près de 50 % dans les Hauts-de-Seine, puis en Seine-Saint-Denis et à Paris, alors que le développement logistique majoritairement situé en Seine-et-Marne.

295 dossiers ont été instruits en 2018 contre 265 en 2017 (+ 11 %) et 218 en 2016. Le nombre de réunions d'examen des demandes d'agrément a ainsi été ajusté pour passer de 10 en 2016 à 12 en 2018.

328 arrêtés préfectoraux ont été pris en 2018 contre 289 en 2017 (+ 13 %) et 240 en 2016.

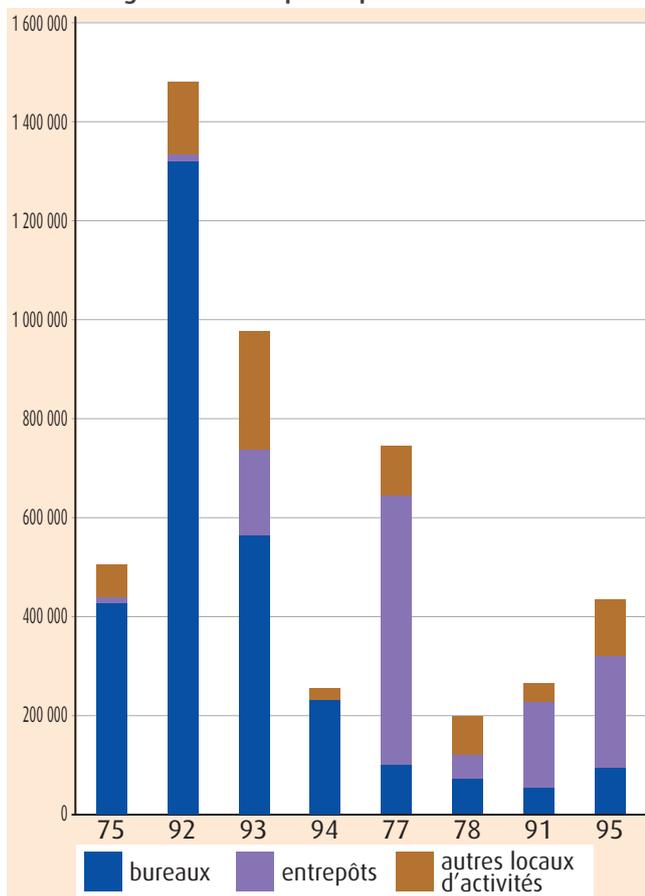
Les refus et retraits sont en très nette baisse (15 contre 24 en 2017).

La mise en œuvre des orientations générales à compter du 1^{er} novembre 2018, dont les grandes lignes ont été définies depuis fin 2017, a vraisemblablement contribué à la baisse des refus puisque les pétitionnaires peuvent désormais anticiper les attentes de la Préfecture de région en matière de mixité des projets ou d'équilibre des programmations.

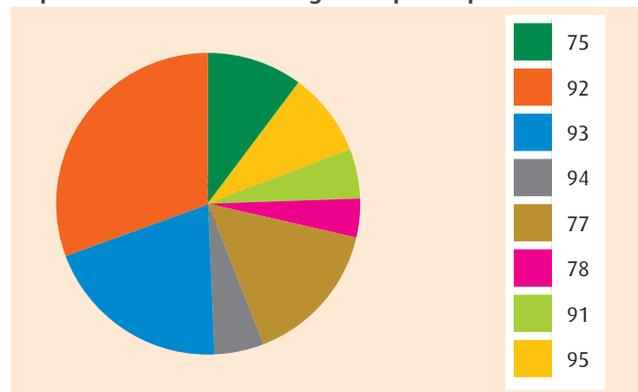
4,8 millions de m² agréés

Les surfaces agréées en 2018 s'élèvent à 4,8 millions de m². Près de 60 % de ces surfaces concernent les bureaux, 24 % les entrepôts et 16 % les locaux autres (locaux d'activités et locaux d'enseignement).

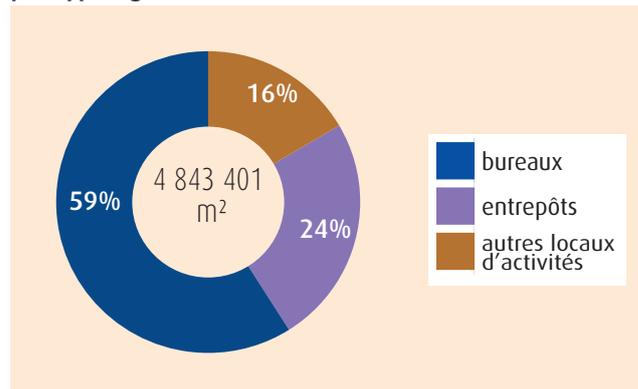
Surfaces agréées en m² par département



Répartition des surfaces agréées par département



Répartition des surfaces agréées par typologie d'activités en %



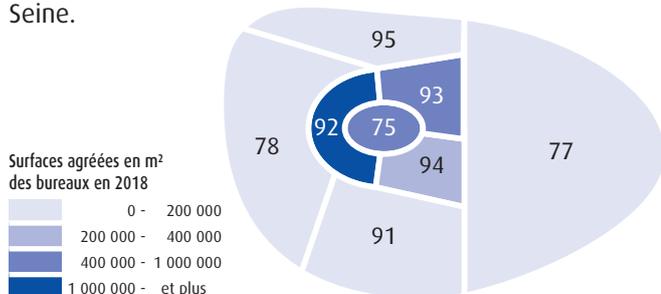


Bureaux : + 23 % d'agrément et une montée en puissance de la Seine-Saint-Denis

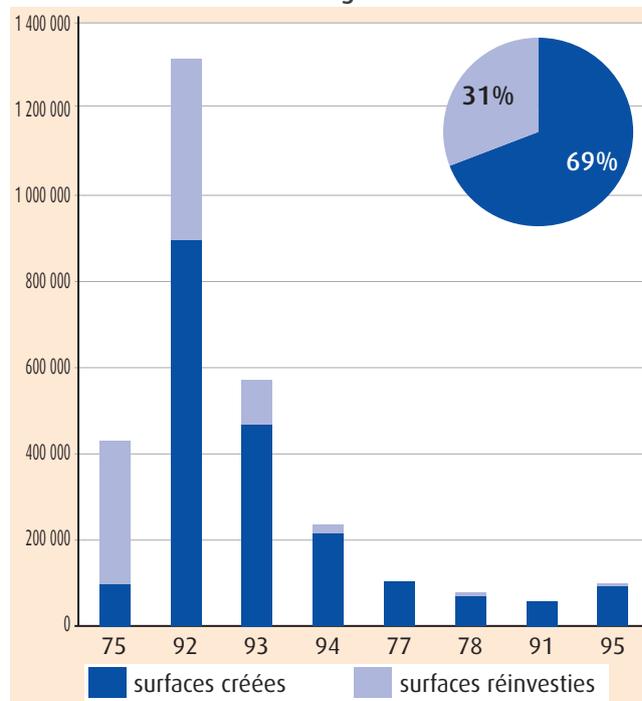
Concernant la localisation des projets de bureaux agréés en 2018, on observe :

- une concentration accrue des bureaux dans les Hauts-de-Seine qui rassemble presque 50 % des surfaces de bureaux agréés ;
- la forte augmentation des projets déposés en Seine-Saint-Denis qui centralise environ 20 % des surfaces de bureaux ;
- l'attractivité constante de Paris intra-muros qui regroupe 15 % des surfaces de bureaux.

Le réinvestissement des immeubles de bureaux est prédominant dans l'hypercentre : à Paris, près de 80 % des surfaces agréées concernent des projets de restructuration de bureaux existants, et près d'un tiers dans les Hauts-de-Seine.



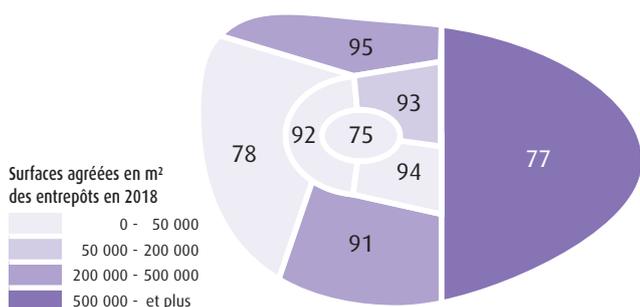
Surfaces en m² de bureaux agréés



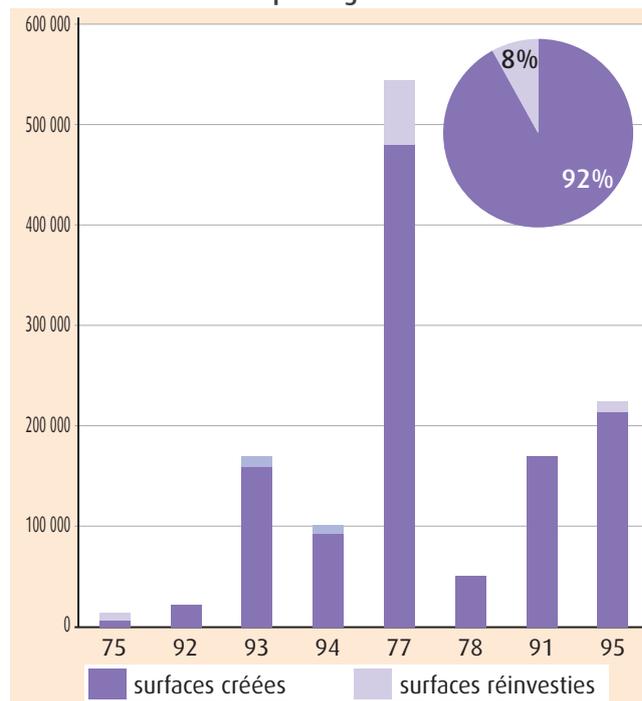
Entrepôts : pour moitié en Seine-et-Marne

En 2018, les surfaces d'entrepôts agréées sont pour la majeure partie localisées en Seine-et-Marne (près de 50 %), dans le Val-d'Oise (près de 20 %) et dans l'Essonne (14 %).

Le réinvestissement de ce type de locaux est encore très modéré mais tout de même perceptible notamment en Seine-et-Marne où 12 % des surfaces agréées concernent des restructurations d'entrepôts existants.



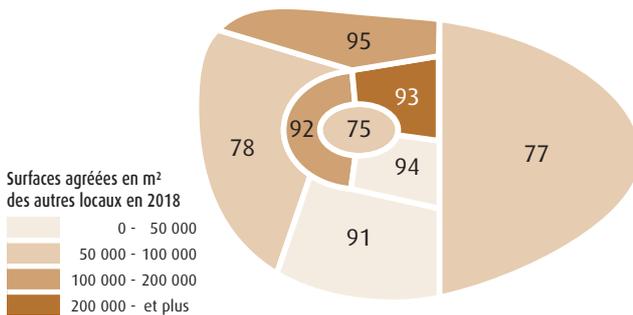
Surfaces en m² d'entrepôts agréés



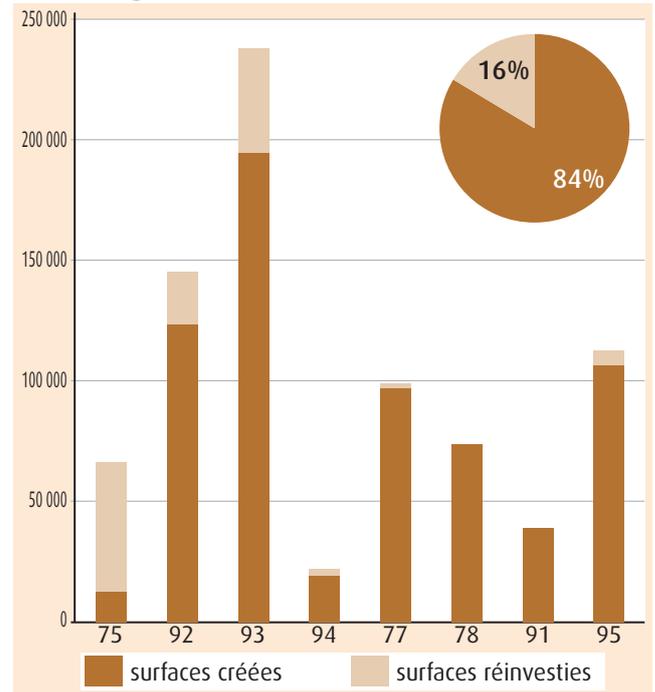


Autres locaux d'activités : l'émergence des locaux d'enseignement privé

Les surfaces agréées pour les autres locaux (notamment les locaux d'activités) sont essentiellement situées en Seine-Saint-Denis, dans les Hauts-de-Seine et le Val-d'Oise. On peut noter une part non négligeable de reconversion de locaux existants, surtout à Paris et à vocation de locaux d'enseignement privé (cf. focus ci-dessous).



Surfaces agréées en m² des autres locaux d'activités

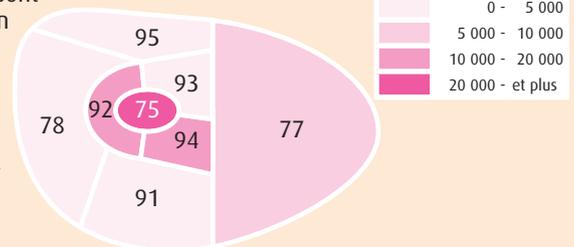


Focus sur les locaux d'enseignement

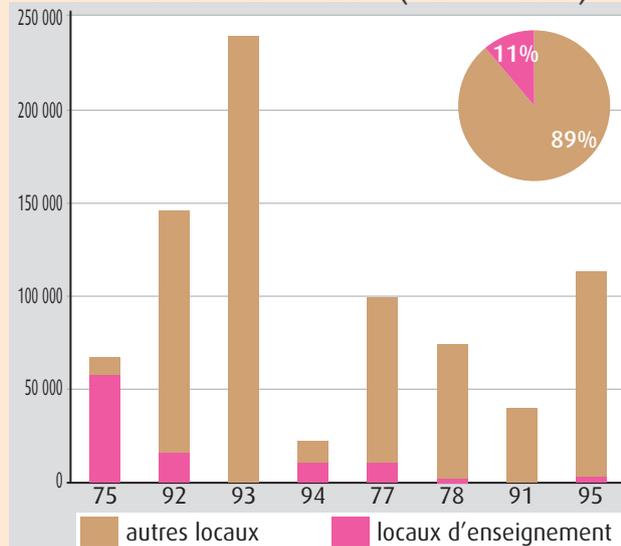
86 % des « autres locaux d'activités » agréés en 2018 à Paris sont des locaux d'enseignement, contre 12 % à l'échelle régionale. Ces locaux sont essentiellement créés par réinvestissement en changement de destination d'anciens bureaux.

À Paris, 89 % des locaux d'enseignement agréés en 2018 sont des locaux réinvestis. Dans les Hauts-de-Seine, ce chiffre atteint même 91 % bien que cela soit essentiellement dû à une opération de 14 000 m² à Suresnes. Dans les autres départements, la totalité des locaux d'enseignement est réalisée par création de surfaces nouvelles.

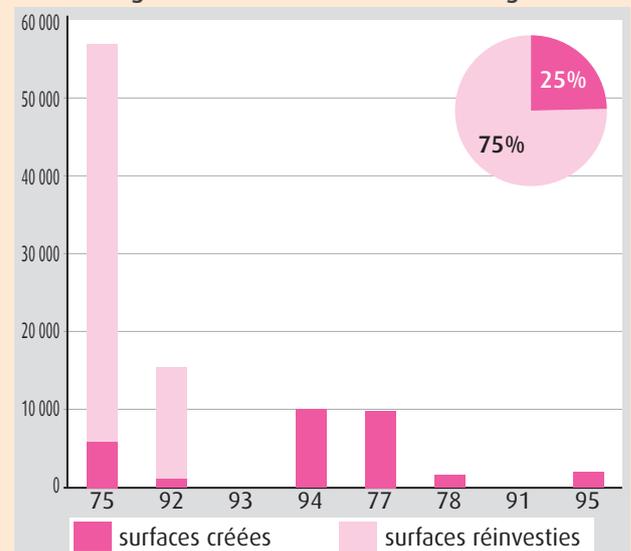
Surfaces agréées en m² des locaux d'enseignement en 2018



Part des locaux d'enseignement dans les autres locaux d'activités (surfaces en m²)



Surfaces agréées en m² des locaux d'enseignement

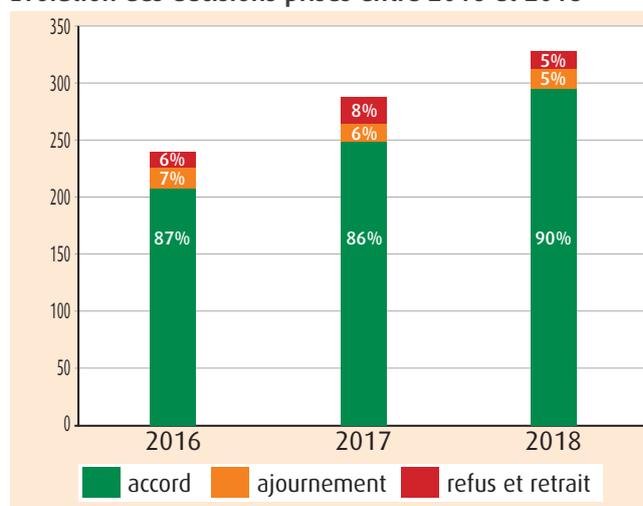


2018 : + 13 % de décisions prises

En 2018, 328 décisions ont été prises, en augmentation par rapport à 2017 (+ 13 %) et 2016 (+ 37 %). Le nombre de refus et retraits a diminué en 2018 par rapport à 2017 tandis que le nombre d'ajournements est resté constant.

La diminution du nombre de refus et retraits peut s'expliquer par les discussions menées depuis le milieu de l'année 2017 avec l'ensemble des professionnels de l'immobilier d'entreprise en vue de définir des orientations générales précisant les attentes de la Préfecture de région.

Évolution des décisions prises entre 2016 et 2018



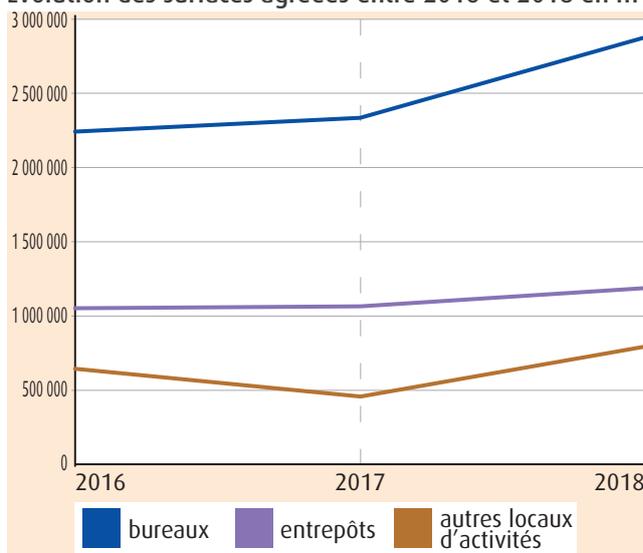
Une tendance à la hausse depuis trois ans

Le total des surfaces agréées tous locaux confondus a connu une hausse significative en 2018 avec 4,8 millions de m² contre 3,9 millions en 2017 et en 2016. Elle est principalement due aux surfaces de bureaux qui ont cru de plus de 500 000 m² en une année contre 100 000 m² entre 2016 et 2017. À noter aussi l'évolution des surfaces d'entrepôts qui ont augmenté de 120 000 m² en 2018 par rapport à 2017 contre à peine 15 000 m² entre 2016 et 2017.

Cette évolution est néanmoins à nuancer, certains projets agréés les années précédentes pouvant connaître un allongement du délai de mise en œuvre : ils ont ainsi pu être prorogés et comptabilisés en dernier lieu en 2018.

Une tendance nettement à la hausse reste cependant marquée ces dernières années pour les bureaux, les entrepôts et les autres locaux d'activités.

Évolution des surfaces agréées entre 2016 et 2018 en m²

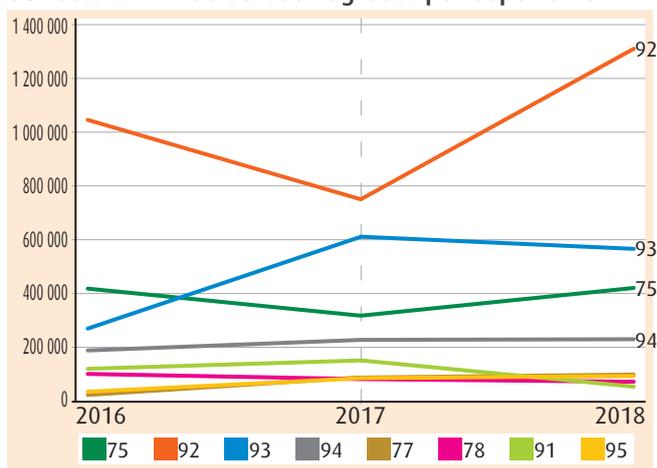


Agréments de bureaux : la progression se poursuit

Pour les bureaux, on observe globalement pour chaque département une hausse des surfaces agréées en 2018 par rapport aux deux années précédentes de + 23 % par rapport à 2017 et + 28 % par rapport à 2016.

Cette progression est très marquée dans les Hauts-de-Seine. La dynamique observée en Seine-Saint-Denis en 2017 est toujours active. Seuls les départements de l'Essonne et des Yvelines se distinguent par une baisse des surfaces de bureaux agréées en 2018, avec un recul important pour l'Essonne (- 64 %) par rapport à 2017.

Surfaces en m² de bureaux agréées par département

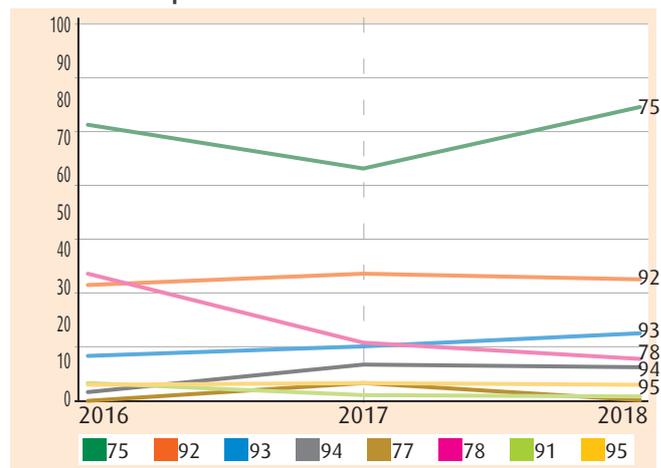


900 000 m² de bureaux réinvestis en 2018

Le réinvestissement des surfaces existantes atteint en 2018 un record en valeur absolue avec près de 900 000 m² à l'échelle régionale, soit 31 % du total des bureaux agréés.

Il retrouve son niveau de 2016 après une légère décreue en 2017 (25 %). À Paris, il atteint un record de 78 %, contre 62 % en 2017 et 74 % en 2016. Dans les Hauts-de-Seine, la part de réinvestissement demeure assez stable depuis 2016 (entre 31 et 34 %).

Évolution des parts des surfaces réinvesties en 2016 en %



Crédit photo : Christophe Rousseille (architecte) pour Constructa Promotion

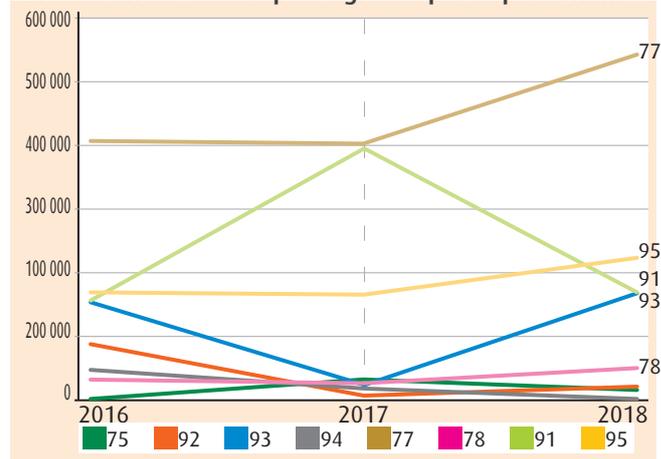
Agréments des entrepôts : une forte progression en Seine-et-Marne

Une très forte progression des agréments d'entrepôts est observée en 2018 en Seine-et-Marne.

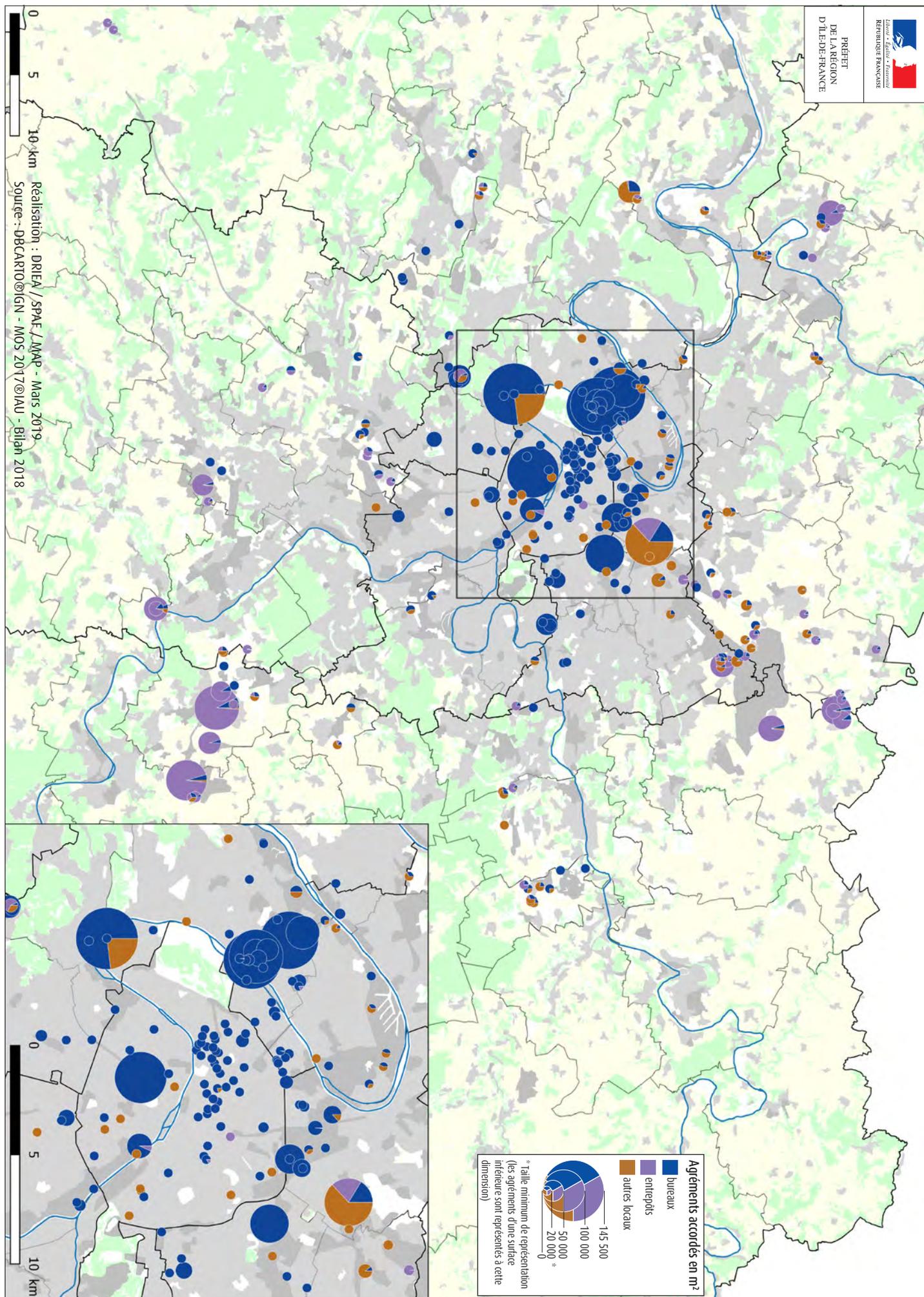
Cet accroissement peut s'expliquer par l'agrément de projets en attente dans le secteur de Roissy, suite à la définition fin 2018 d'un schéma de principe de développement des activités logistiques par la Communauté d'agglomération Roissy - Pays de France.

La Seine-Saint-Denis voit également ses surfaces d'entrepôts agréées en 2018 s'accroître du fait de la mise en œuvre de la ZAC Aériolians et d'une densification des zones d'activités existantes.

Surfaces en m² d'entrepôts agréées par département



Surfaces agréées par projet en 2018



À quoi sert l'agrément ?

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.

Elle 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 plus équilibrée entre les activités et l'habitat. Cette procédure reste indépendante des autres procédures d'urbanisme (Zones d'aménagement concerté, Zone d'aménagement différencié...) et des autres procédures administratives (Commission départementale d'aménagement commercial, Installation classée pour la protection de l'environnement...).

L'agrément constitue une autorisation préliminaire nécessaire à la mise en oeuvre de certaines opérations immobilières soumises à un permis d'aménager, un permis de construire ou à une déclaration préalable de travaux. Ces opérations ont pour objet la construction, l'extension, la démolition-reconstruction, la réhabilitation ou le changement d'utilisation de locaux à usage industriel, administratif, technique, scientifique, d'enseignement ou d'entreposage concernant toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public lorsque son champ d'action relève en majeure partie du secteur concurrentiel.

L'agrément est une condition de recevabilité de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux...) : il est indispensable pour assurer la légalité de l'autorisation délivrée.



Crédit photo : Hardel & Le Bihan Architectes pour PRD OFFICE

Retrouvez la rubrique « Agrément d'immobilier d'entreprise » sur le site internet de la DRIEA :

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/agrement-d-immobilier-d-entreprise-r445.html>

- découvrez les textes qui régissent les agréments et leur objectif,
- téléchargez le formulaire de demande d'agrément,
- accédez à notre base de données,
- téléchargez les bilans des agréments.

Bureau de l'immobilier d'entreprise

21-23 rue Miollis, 75732 Paris cedex 15

Accueil sur rendez-vous du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

Bureaux A 431, A432 et A433

Téléphone : 01 40 61 86 83 / 01 40 61 81 88

Courriel : bie.spaf.driea-if@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

Bureau de l'immobilier d'entreprise

21-23 rue Miollis
75732 Paris Cedex 15



Achevé d'imprimé en avril 2019

Dépôt légal : avril 2019

Reprographie : Les Ateliers Demaille - 94140 Alfortville

ISBN : 978-2-11-152763-8