

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

Les dynamiques 2017

Mars 2018

La dynamique de production de locaux d'activités observée en 2016 se confirme en 2017

3 789 001 m² de locaux ont été agréés en 2017, ce qui est légèrement supérieur au chiffre de 2016 (environ 3,5 millions de m²). Les seuils de 2 millions de m² de bureaux et de 1 million de m² d'entrepôts ont été à nouveau franchis. En termes de dynamiques sur les entrepôts, la surface agréée en Essonne progresse fortement en 2017 pour se placer à un niveau similaire à celle de la Seine-et-Marne (environ 400 000 m²). Ceci est notamment dû au projet d'AMAZON à Brétigny-sur-Orge. Concernant la dynamique des bureaux, il est à noter une diminution des surfaces dans le centre et l'ouest de la métropole du Grand Paris (1,1 million de m² contre 1,2 en 2016) et une augmentation en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne (près de 800 000 m² contre 240 000 m² en 2016). Ce regain d'attractivité pour les pôles tertiaires alternatifs à Paris et à La Défense constitue un signe encourageant de confiance des investisseurs dans l'attractivité de l'Île-de-France, confiance qui contribue au rééquilibrage à l'Est.

Une attention renforcée de l'État en région pour renforcer l'attractivité des territoires et éviter d'accroître les déséquilibres

La Préfecture de Région est attentive aux équilibres globaux et territoriaux entre activités et logements.

La forte croissance de la demande d'entrepôts capable de satisfaire aux besoins de l'e-commerce est de nature à accélérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et à accroître les trafics routiers. Les demandes d'agréments font l'objet d'une instruction au cas par cas.

La forte reprise de l'investissement pour répondre aux demandes des entreprises visant à disposer de bureaux répondant aux opérations actuelles nécessite également une régulation, afin de pouvoir satisfaire aux besoins des salariés en matière de logements et d'accessibilité.

Dans le but de permettre aux porteurs de projets de mieux appréhender les attentes des différents services de l'État dans l'instruction des dossiers, une large concertation a eu lieu avec les professionnels concernés. Elle devrait permettre de rendre accessible les orientations générales prises en compte par la Préfecture de Région lors de l'examen des demandes d'agrément.

Sur ces bases, il sera proposé aux établissements publics de coopération intercommunale et aux établissements publics territoriaux les plus concernés par les questions d'équilibres entre activités et habitat d'élaborer des conventions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme.

L'attractivité à long terme de l'Île-de-France repose sur un rééquilibrage permettant de satisfaire aux besoins des entreprises et de leurs salariés.

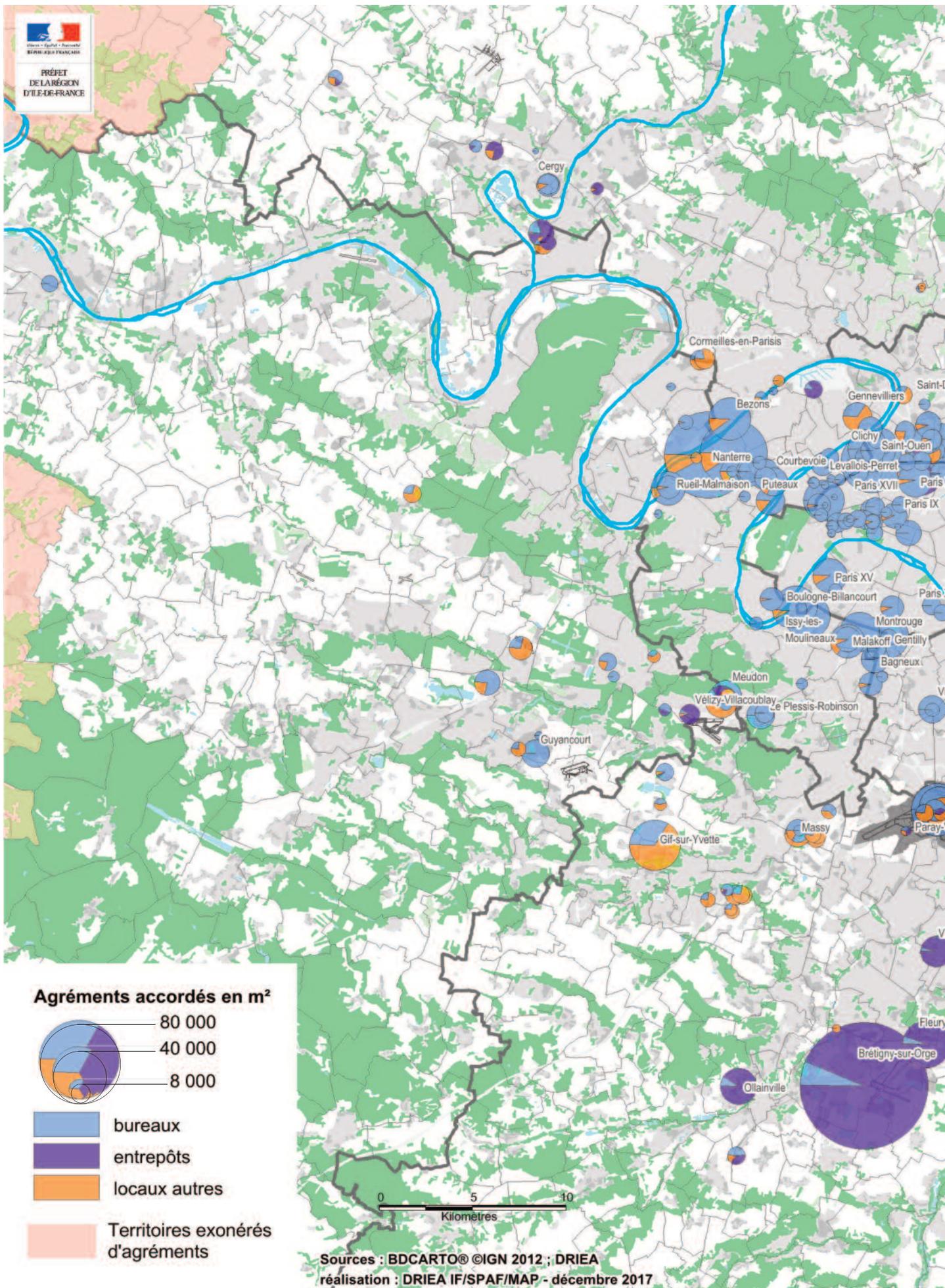
Qu'est-ce que l'agrément ?

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'urbanismes (ZAC, ZAD,...) et des autres procédures administratives (CDAC, ICPE,...).

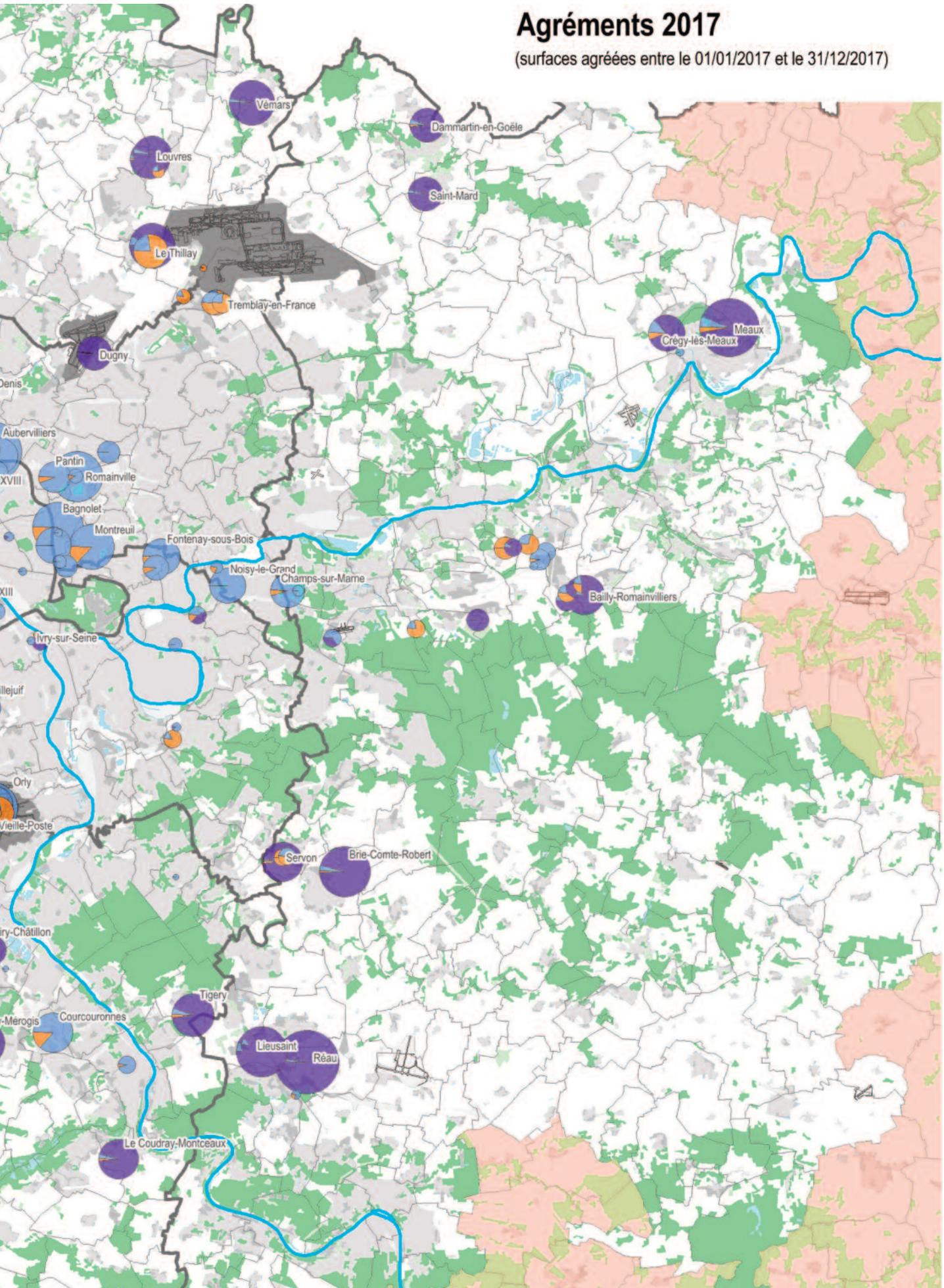
La procédure de l'agrément est régie par les articles L. 510-1 à L. 510-4 et R. 510-1 à R. 510-15 du code de l'urbanisme.





Agréments 2017

(surfaces agréées entre le 01/01/2017 et le 31/12/2017)



Les surfaces agréées par l'État ont augmenté de 34 % en 2017

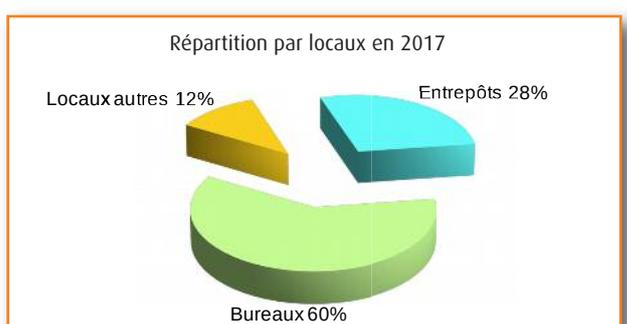
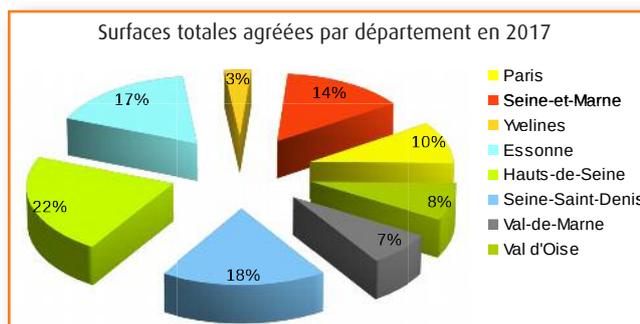
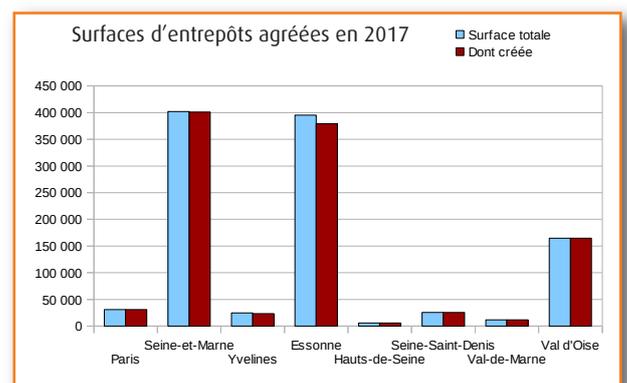
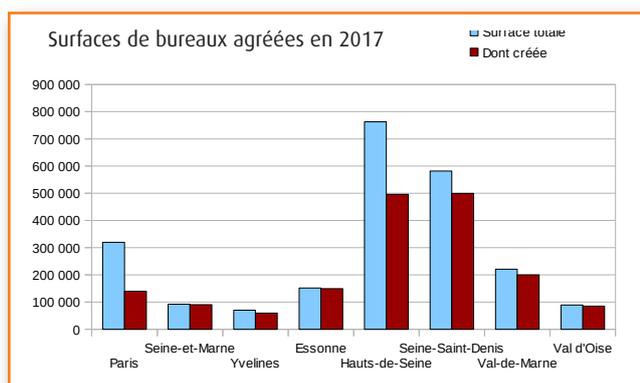
Départements	Bureaux		Entrepôts		Locaux autres		Total	
	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée
Paris	319 733	140 214	30 704	30 704	13 953	5 938	364 390	176 856
Seine-et-Marne	92 357	90 287	402 174	401 419	47 849	47 849	542 380	539 555
Yvelines	70 140	59 737	24 533	23 158	34 780	24 796	129 453	107 691
Essonne	151 557	149 276	395 220	379 387	104 448	103 093	651 225	631 756
Hauts-de-Seine	762 572	495 657	6 000	6 000	74 626	57 486	843 198	559 143
Seine-Saint-Denis	573 236	491 450	25 665	25 665	65 354	56 154	664 255	573 269
Val-de-Marne	222 660	200 282	11 760	11 760	44 636	23 055	279 056	235 097
Val d'Oise	89 118	85 099	164 781	164 781	61 145	59 645	315 044	309 525
Total	2 281 373	1 712 002	1 060 837	1 042 874	446 791	378 016	3 789 001	3 132 892
Dont Métropole du Grand Paris	1 893 231	1 341 733	96 149	80 316	206 799	150 863	2 196 179	1 572 912

Départements	Bureaux		Entrepôts		Locaux autres		Total	
	Surface totale	Dont créée						
Paris	14%	8%	3%	3%	3%	2%	10%	6%
Seine-et-Marne	4%	5%	38%	38%	11%	13%	14%	17%
Yvelines	3%	3%	2%	2%	8%	7%	3%	3%
Essonne	7%	9%	37%	36%	23%	27%	17%	20%
Hauts-de-Seine	33%	29%	1%	1%	17%	15%	22%	18%
Seine-Saint-Denis	25%	29%	2%	2%	15%	15%	18%	18%
Val-de-Marne	10%	12%	1%	1%	10%	6%	7%	8%
Val d'Oise	4%	5%	16%	16%	14%	16%	8%	10%
Dont Métropole du Grand Paris	83%	78%	9%	8%	46%	40%	58%	50%

Les surfaces prises en compte sont hors ajournement, refus et surfaces existantes conservées sans travaux.

Les surfaces nouvelles intègrent les surfaces en construction, en extension et en changement de destination.

Les locaux autres regroupent les locaux d'activités techniques, scientifiques, industrielles, les locaux d'enseignement, les locaux d'accompagnement et les équipements.



Décisions prises en 2017 et rappel depuis 2015

2017

Départements	Paris	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Val d'Oise
Nombre de dossier instruits*	40	33	20	36	55	35	23	23

* Hors dossiers retirés et les ajournements sont comptés uniquement lors de leur première présentation quelle que soit la décision finale.

Départements	Accord	Ajournement	Refus
Paris	38	3	2
Seine-et-Marne	29	1	5
Yvelines	21	1	3
Essonne	32	3	2
Hauts-de-Seine	51	4	9
Seine-Saint-Denis	34	1	0
Val-de-Marne	21	2	1
Val d'Oise	23	1	2
Total	249	16	24



2015

Départements	Dossiers déposés*	Nombre de décisions prises		
		Accord	Refus	Ajournement
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		
Total	162	153	9	7

2016

Départements	Dossiers déposés*	Nombre de décisions prises		
		Accord	Refus	Ajournement
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
Total	218	209	14	17

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

Une activité à nouveau en forte croissance en 2017

Le nombre de dossiers instruits en 2017 est à nouveau en hausse par rapport à l'année dernière : 265 dossiers contre 218 en 2016, soit une hausse de 22 %. Pour mémoire, il y avait 162 dossiers en 2015, soit une croissance de 64 % des demandes en 2 ans. 289 décisions ont été rendues en 2017 contre 240 en 2016, en cohérence avec la croissance des demandes. 86 d'entre elles sont des accords, 6 % des ajournements et 8 % des refus. Le nombre de refus a fortement augmenté en 2017 passant à 24 (14 en 2016). Les refus permettent de discuter les projets pour introduire de la mixité avec des logements ou limiter des impacts sur les infrastructures de transports : ainsi, une dizaine de refus a été levée suite à des ajustements de projet ou des justifications complémentaires. Pour les autres, les projets sont retenus : environ 230 000 m² de bureaux dans les Hauts-de-Seine ainsi que 250 000 m² d'entrepôts en limite de l'agglomération parisienne (77, 91, 95).

Rétrospective 2015-2017 sur les agréments de bureaux

Surfaces totales**

Départements	2014	2015	2016	Evolution/2015	2017	Evolution/2016
Paris	194 351	451 346	393 682	-13%	319 733	-19%
Seine-et-Marne	6 701	11 459	27 187	137%	92 357	240%
Yvelines	103 950	95 073	96 047	1%	70 140	-27%
Essonne	48 854	93 489	107 479	15%	151 557	41%
Hauts-de-Seine	497 483	425 935	792 264	86%	762 572	-4%
Seine-Saint-Denis	217 272	105 649	134 828	28%	573 236	325%
Val-de-Marne	141 093	61 142	105 013	72%	222 660	112%
Val d'Oise	83 700	11 646	40 001	243%	89 118	123%
Total Région Ile-de-France	1 293 404	1 255 739	1 696 501	35%	2 281 373	34%
Dont Métropole du GP	1 050 199	1 052 672	1 438 567	37%	1 893 231	32%
part Métropole du GP	81%	84%	85%		83%	

Surfaces nouvelles***

Départements	2014	2015	2016	Evolution/2015	2017	Evolution/2016
Paris	125 611	303 798	147 110	-52%	140 214	-5%
Seine-et-Marne	6 701	8 009	27 187	239%	90 287	232%
Yvelines	43 867	75 100	70 297	-6%	59 737	-15%
Essonne	48 854	93 489	101 717	9%	149 276	47%
Hauts-de-Seine	323 950	277 744	470 641	69%	495 657	5%
Seine-Saint-Denis	182 165	71 415	131 898	85%	491 450	273%
Val-de-Marne	141 093	58 442	100 292	72%	200 282	100%
Val d'Oise	76 390	10 496	38 928	271%	85 099	119%
Total Région Ile-de-France	948 631	898 493	1 088 070	21%	1 712 002	57%
Dont Métropole du GP	772 819	719 999	861 941	20%	1 341 733	56%
part Métropole du GP	81%	80%	79%		78%	

Surfaces réinvesties***

Départements	2014	2015	2016	Evolution/2015	2017	Evolution/2016
Paris	68 740	147 548	246 572	67%	179 519	-27%
Seine-et-Marne	0	3 450	0	-100%	2 070	
Yvelines	60 083	19 973	25 750	29%	10 403	-60%
Essonne	0	0	5 762		2 281	-60%
Hauts-de-Seine	173 533	148 191	321 623	117%	266 915	-17%
Seine-Saint-Denis	35 107	34 234	2 930	-91%	81 786	2691%
Val-de-Marne	0	2 700	4 721	75%	22 378	374%
Val d'Oise	7 310	1 150	1 073	-7%	4 019	275%
Total Région Ile-de-France	344 773	357 246	608 431	70%	569 371	-6%
Dont Métropole du GP	277 380	332 673	576 626	73%	551 498	-4%
part Métropole du GP	80%	93%	95%		97%	

- * 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 de bureaux existants (réhabilitation, démolition-reconstruction) marque le pas par rapport à 2016 avec 569 371 m² (25 % du total agréé) contre 608 431 m² (ou 31% du total) en 2016. Cela s'explique par la montée des projets tertiaires en dehors des pôles existants, qui se réalisent davantage dans le neuf et moins en requalification de l'existant. A Paris, le réinvestissement ne représente plus que 56 % du total des surfaces de bureaux agréées contre 63 % en 2016 : cela s'explique en partie par l'impact des projets « Réinventer Paris ». Il est à noter que la création de nouvelles surfaces de bureaux reste importante sur Paris et les Hauts-de-Seine avec plus de 630 000 m² en 2017, ce qui nécessite une attention spécifique pour éviter d'aggraver les déséquilibres territoriaux.

Rétrospective 2015-2017 sur les entrepôts

Surfaces totales*

Départements	2014	2015	2016	Evolution/2015	2017	Evolution/2016
Paris	6 500	3 500	0	-100%	30 704	
Seine-et-Marne	71 903	182 278	407 400	124%	402 174	-1%
Yvelines	9 508	15 150	21 795	44%	24 533	13%
Essonne	17 695	65 650	154 487	135%	395 220	156%
Hauts-de-Seine	2 350	59 000	87 153	48%	6 000	-93%
Seine-Saint-Denis	24 304	99 752	153 513	54%	25 665	-83%
Val-de-Marne	16 981	500	46 050	9110%	11 760	-74%
Val d'Oise	189 606	15 705	169 149	977%	164 781	-3%
Total Région Ile-de-France	338 847	441 535	1 039 547	135%	1 060 837	2%
Dont hors Métropole du GP	288 712	278 783	732 825	163%	964 688	32%
Part hors Métropole du GP	85%	63%	70%		91%	

Surfaces nouvelles**

Départements	2014	2015	2016	Evolution/2015	2017	Evolution/2016
Paris	3 800	2 800	0	-100%	30 704	
Seine-et-Marne	71 903	155 633	407 400	162%	401 419	-1%
Yvelines	9 508	15 150	19 300	27%	23 158	20%
Essonne	17 695	65 650	150 287	129%	379 387	152%
Hauts-de-Seine	2 350	59 000	87 153	48%	6 000	-93%
Seine-Saint-Denis	24 304	98 936	126 839	28%	25 665	-80%
Val-de-Marne	16 981	500	41 750	8250%	11 760	-72%
Val d'Oise	148 456	11 505	160 160	1292%	164 781	3%
Total Région Ile-de-France	294 997	409 174	992 889	143%	1 042 874	5%
Dont hors Métropole du GP	247 562	247 938	721 341	191%	962 558	33%
Part hors Métropole du GP	84%	61%	73%		92%	

Surfaces réinvesties***

Départements	2014	2015	2016	Evolution/2015	2017	Evolution/2016
Paris	2 700	700	0	-100%	0	
Seine-et-Marne	0	26 645	0	-100%	755	
Yvelines	0	0	2 495		1 375	-45%
Essonne	0	0	4 200		15 833	277%
Hauts-de-Seine	0	0	0		0	
Seine-Saint-Denis	0	816	26 674	3169%	0	-100%
Val-de-Marne	0	0	4 300		0	-100%
Val d'Oise	41 150	4 200	8 989	114%	0	-100%
Total Région Ile-de-France	43 850	32 361	46 658	44%	17 963	-62%
Dont hors Métropole du GP	41 150	30 845	11 484	-63%	2 130	-81%
Part hors Métropole du GP	94%	95%	25%		12%	

- * 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 très forte de l'Essonne qui regroupe 395 220 m² des surfaces agréées de l'année (en augmentation de 156% par rapport à 2016), notamment du fait du projet d'AMAZON à Brétigny-sur-Orge avec 239 000 m² à lui seul.

À l'inverse du fort accroissement des surfaces de bureaux agréées dans le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis, les surfaces d'entrepôts sont en fort recul en 2017 (respectivement - 74 % et - 83 % par rapport à l'année 2016).

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.

Contact :
Bureau de l'immobilier d'entreprise
Service de la planification de l'aménagement et du foncier
bie.spaf.driea-if@developpement-durable.gouv.fr

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

