



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# **Agréments de bureaux délivrés sur Plaine Commune**

**Bilan 2016 - 2020**

Novembre 2021

# FOCUS sur le territoire de Plaine Commune (Seine-Saint-Denis)

Compte tenu du volume important de bureaux agréés sur le territoire de Plaine Commune ces dernières années, une étude a été confiée au Grecam afin de suivre le devenir des projets tertiaires agréés, et mieux appréhender les dynamiques de réalisation des projets. L'analyse menée a ainsi permis d'évaluer les dynamiques de marché à court et moyen termes, et permettra, le cas échéant, d'adapter en conséquence la politique de délivrance des agréments dans ce secteur.

## Contexte

Le parc marchand de bureaux de Plaine Commune fin 2020 capitalise un peu plus de 2 millions de m<sup>2</sup>, ce qui représente 50 % du parc marchand de Seine-Saint-Denis. A titre de comparaison, le parc total de bureaux sur l'OIN de Paris la Défense est estimé à plus de 3,7 millions de m<sup>2</sup> et le parc marchand régional de bureaux à plus de 37 millions de m<sup>2</sup>.

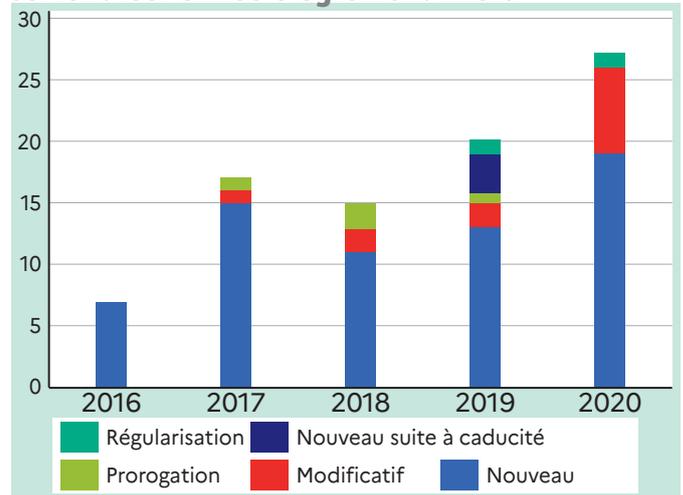
Le parc immobilier de bureaux de Plaine Commune s'est constitué récemment : près de 80 % des actifs de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ont été livrés après 2000 avec une augmentation de 23 % depuis fin 2015. Ainsi, il devrait être peu sujet, à court terme, au phénomène d'obsolescence observé sur d'autres secteurs de l'ouest parisien (à la Défense notamment).

## Analyse des agréments délivrés sur la période 2016-2020

L'étude menée par le Grecam porte sur les projets de bureaux agréés sur la période 2016-2020 sur le territoire de Plaine Commune. **Sur cette période, 59 opérations ont été agréées, représentant près de 1 100 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.** Au total, ces 59 projets ont fait l'objet de 86 demandes d'agréments.

75 % d'entre elles sont des demandes « nouvelles ». Néanmoins, on note une progression des demandes de type « modificatif », « prorogation » ou « renouvellement suite à caducité », qui représentent désormais 1/4 des demandes déposées.

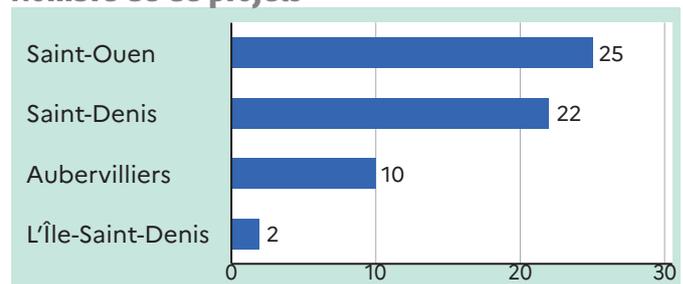
Caractérisation des projets, à fin 2020, suivant leur année d'agrément finale



En termes de répartition géographique, l'essentiel des projets est localisé dans les communes de Saint-Ouen (25) et Saint-Denis (22). Suivent, dans une moindre mesure, Aubervilliers (10) et l'Île-Saint-Denis (2).

Pour près de 50% d'entre eux, ces projets sont développés dans des ZAC (Les Docks à Saint-Ouen, Nozal-Front Populaire à Aubervilliers, ou encore le Village Olympique et Paralympique en limite de Saint-Denis et Saint-Ouen).

Nombre de de projets



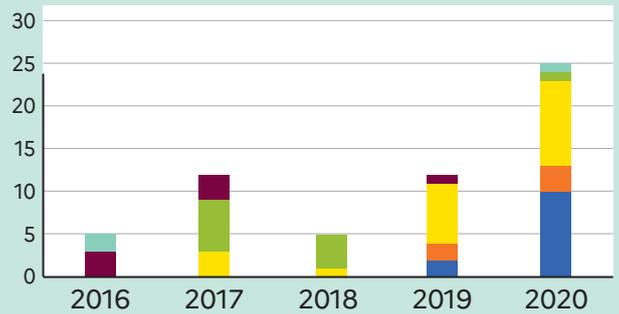
Il est à noter que, hors retrait, l'ensemble des projets agréés entre 2016 et 2018 a été suivi d'un accord de permis de construire (PC).

Près de 40% des projets agréés en 2020 (10 opérations représentant 244 000 m<sup>2</sup>) sont encore dans l'attente d'un dépôt de PC.

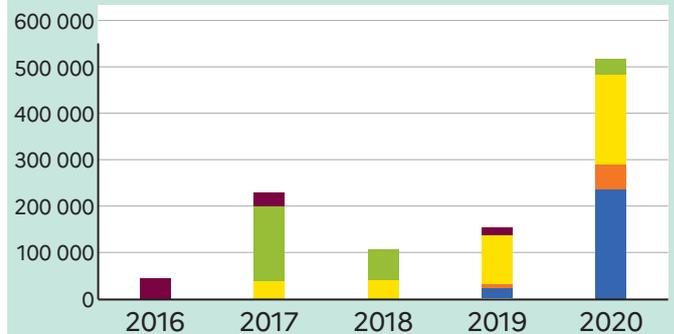
L'accroissement du volume de projets agréés encore en attente de PC démontre l'impact de la crise sanitaire et économique. Les promoteurs ralentissent le processus de développement des programmes afin de les adapter aux nouveaux besoins des utilisateurs. Le contexte entraîne également une forte réduction desancements « en blanc » (sans utilisateur identifié).

### État, à fin 2020, des projets et avant-projets

#### En nombre de demande



#### Par surfaces en m<sup>2</sup>



Fin 2020, sur les 59 projets agréés entre 2016 et 2020 :

- 11 immeubles étaient en cours de chantier pour un total de 277 250 m<sup>2</sup> (soit 20 % en nombre et 24 % en surface). Sur ces 11 opérations, seul un projet a fait l'objet d'une BEFA<sup>1</sup> (pour 50 % de ces surfaces, soit 5 000 m<sup>2</sup>),
- 7 immeubles sont déjà livrés pour un total de 93 539 m<sup>2</sup> (soit 12 % en nombre et 8,8 % en surface). Seuls 3 programmes ont fait l'objet d'une BEFA.

Depuis près de 5 ans, notamment grâce aux projets d'amélioration de la desserte en transports en commun, la 1<sup>re</sup> couronne a connu une accélération des volumes investis par de nombreux porteurs de projets qui se sont positionnés en VEFA en ZAC. C'est dans ce contexte que lesancements « en blanc » ont pu se généraliser.

Toutefois, l'année 2020 a marqué un véritable ralentissement des montants investis à Plaine Commune ; seul le secteur de Porte de Clichy-Porte Pouchet-ZAC des Docks a continué à attirer les investisseurs.

<sup>1</sup> Bail en l'État Futur d'Achèvement

## Éléments de prospective

### Saint-Denis : une situation de suroffre

Fin 2020, le marché de Saint-Denis offre un parc marchand de 1 275 500 m<sup>2</sup>.

Il affiche une offre en avant-projets<sup>1</sup> d'environ 356 000 m<sup>2</sup> (dont 23 % déjà agréés en 2020) à laquelle vient s'ajouter 134 800 m<sup>2</sup> de projets<sup>2</sup> (hors projets JO<sup>3</sup>), soit environ 491 000 m<sup>2</sup> hors JO.

Par ailleurs, le stock vacant de cette commune fin 2020 totalise environ 243 600 m<sup>2</sup>, soit plus de 19 % du parc marchand (plus de 48 000 m<sup>2</sup> de 1<sup>re</sup> main).

**Une situation de suroffre est par conséquent à anticiper à court terme.** Les difficultés de commercialisation de l'offre de 1<sup>re</sup> main devraient essentiellement concerner les immeubles les plus éloignés des transports en commun « lourds » - RER B et D - (en particulier ceux de la ZAC Montjoie et ceux situés sur l'avenue du Président Wilson). En revanche, les programmations importantes du projet urbain « Lumière de Pleyel » situées à proximité de la future ligne 14 Nord « Saint-Denis Pleyel » devraient, à terme, voir leur commercialisation fluidifiée.

### Saint-Ouen : des projets essentiellement situés en ZAC

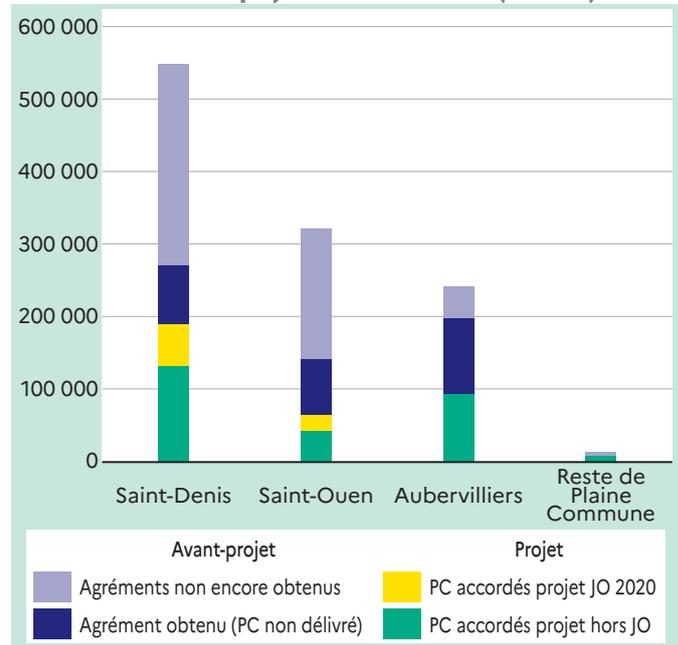
Le parc marchand de Saint-Ouen fin 2020 s'établit à 443 900 m<sup>2</sup>.

L'offre en avant-projet<sup>1</sup> du marché de Saint-Ouen fin 2020 représente près de 190 000 m<sup>2</sup> (dont 40 % de surfaces déjà agréées fin 2020) auxquels s'ajoutent 44 800 m<sup>2</sup> de projets<sup>2</sup> hors JO<sup>4</sup>, soit environ 234 800 m<sup>2</sup> hors JO.

Le stock vacant de la commune représente plus de 58 300 m<sup>2</sup>.

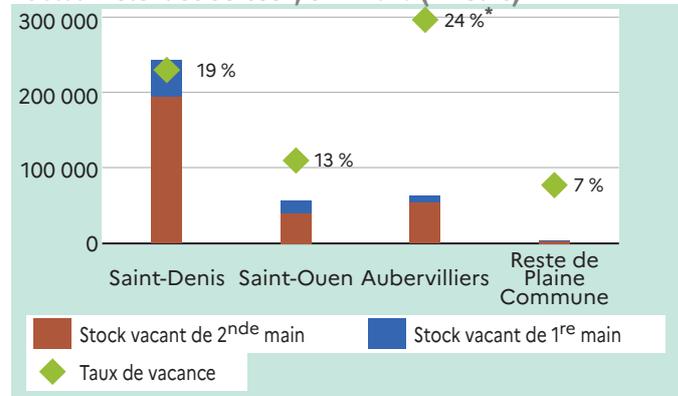
Les surfaces agréées se situent principalement au niveau de la ZAC des Docks et de la Porte Pouchet. Cette offre, à moyen terme, va s'inscrire dans des secteurs bénéficiant d'une desserte ligne 14 proche et d'une image tertiaire déjà affirmée. **Les risques de suroffre s'avèrent donc à l'horizon 2023/2024 plus limités compte tenu du stock vacant de 1<sup>re</sup> main actuellement inférieur à 20 000 m<sup>2</sup>.** A plus long terme, les projets identifiés non encore agréés représentent environ 115 000 m<sup>2</sup> et il conviendrait d'être vigilant dans les secteurs moins bien desservis comme le secteur des Puces et Garibaldi, concurrencés par la ZAC des Docks et la Porte de Clichy.

L'offre de bureaux en projet estimé à fin 2020 (m<sup>2</sup> utile)



Graphique : Grecam

Le stock vacant de bureaux, à fin 2020 (m<sup>2</sup> utile)



Graphique : Grecam

\* Le programme de la Tour de la Villette de 35 000 m<sup>2</sup> intégralement vacant depuis 2015 « fausse » la dynamique du marché d'Aubervilliers qui sans cet actif affiche un taux de vacance de 9,4 % de son parc marchand.

<sup>1</sup> Avant-projet = PC non déposé (agrément obtenus ou non).

<sup>2</sup> Projet = PC accordés

<sup>3</sup> 57 500 m<sup>2</sup> de PC accordés pour les JO, livrables à partir du deuxième trimestre 2026. L'offre JO totale est de 79 990 m<sup>2</sup> sur la Seine-Saint-Denis.

<sup>4</sup> 22 490 m<sup>2</sup> de PC accordés pour les JO, livrables à partir du deuxième trimestre 2026. L'offre JO totale est de 79 890 m<sup>2</sup> sur la Seine-Saint-Denis.

## Aubervilliers : des projets non agréés restreints

Fin 2020, le marché d'Aubervilliers dispose d'un parc marchand restreint de 264 300 m<sup>2</sup> (hors Tour Villette).

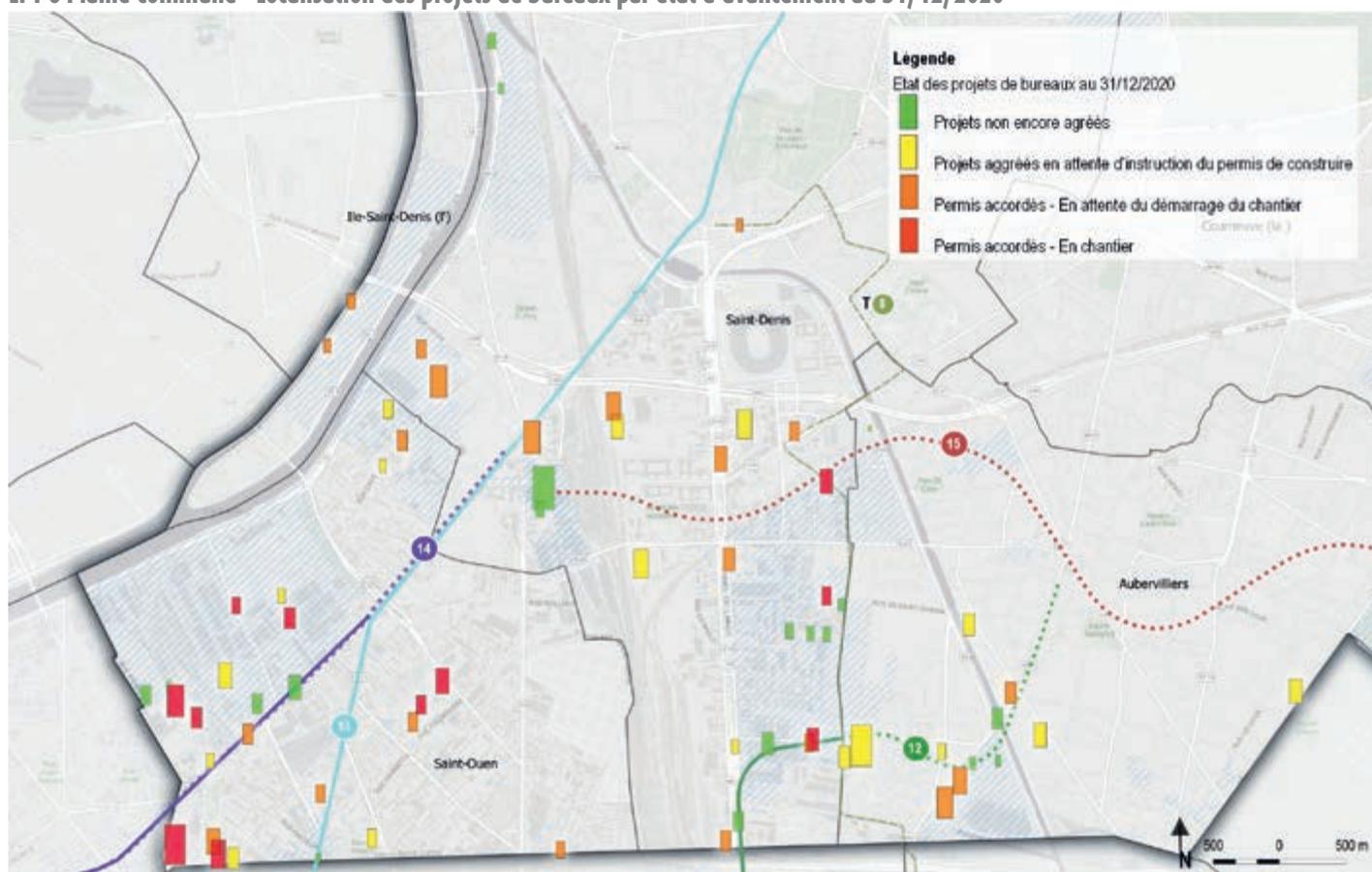
Les avant-projets<sup>1</sup> sont estimés à 148 500 m<sup>2</sup> (dont 70 % de surfaces déjà agréées) et les projets<sup>2</sup> à 96 400 m<sup>2</sup>, soit une offre prévisionnelle évaluée à fin 2020 à 244 900 m<sup>2</sup>.

Le stock vacant de la commune est faible avec un peu plus de 24 700 m<sup>2</sup>.

**Le marché d'Aubervilliers risque d'être fortement impacté par ce haut volume d'immeubles agréés au regard notamment de son parc marchand encore restreint.** La majorité des PC accordés récemment concernent des actifs situés dans la ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers, secteur moins bien desservi. Néanmoins, le volume d'avant-projets pourrait retrouver un niveau faible dès 2022, étant donné que les projets non agréés représentent moins de 50 000 m<sup>2</sup>.

## Cartographie des projets tertiaires agréés / non agréés

EPT 6 Plaine Commune - Localisation des projets de bureaux par état d'avancement au 31/12/2020



Réalisation : Observatoire Immobilier d'Entreprise du Gecam, OpenData Région Île-de-France

1 Avant-projet = PC non déposé (agrément obtenu ou non).

2 Projet = PC accordés



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement, de l'aménagement et  
des transports d'Île-de-France

21/23 rue Miollis  
75732 Paris cedex 15  
Tél. 01 40 61 80 80

Dépôt légal : Novembre 2021  
ISBN : 978-2-11-167030-3