



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Agréments Immobilier d'entreprise



Bilan 2020



Mai 2021

3,6 millions de m² agréés en 2020 : une diminution sensible par rapport aux années précédentes

Pour l'année 2020, on observe une baisse des surfaces agréées toutes typologies confondues par rapport aux chiffres du bilan 2019 (4,2 millions de m² agréés, hors correction des agréments modificatifs cf. ci-dessous). Cette diminution est expliquée par la crise sanitaire qui a débuté au printemps 2020 : compte tenu du confinement et des incertitudes économiques, les projets ont été globalement moins nombreux.

Un niveau élevé de surfaces de bureaux agréées malgré la crise

La typologie bureaux représente près des deux tiers des surfaces agréées en 2020. Pour rappel, en 2019 les surfaces de bureaux agréées représentaient 57 % des surfaces totales agréées, les entrepôts 30 % et les autres locaux d'activités 13 %.

Les données présentées dans cette note tiennent compte des réajustements opérés sur les données afin d'éviter les « double-comptes ». Ainsi, la surface d'une opération agréée en année N et ayant fait l'objet d'un agrément modificatif en année N+1 est comptabilisée uniquement sur l'année N+1.

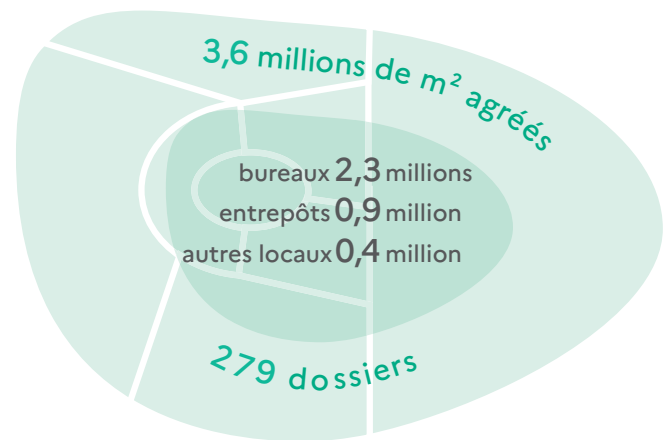
Les surfaces agréées présentées dans ce document pour les années 2019 et 2018 sont donc réduites par rapport aux chiffres indiqués dans les bilans 2018 et 2019.

Le volume de surfaces de bureaux agréé en 2020 s'est maintenu à un niveau élevé : presque la moitié de ce volume concerne la modification ou le renouvellement de projets agréés en 2019 ou auparavant. Les opérations tertiaires agréées en 2020 étaient pour la plupart déjà en cours d'étude avant la crise sanitaire.

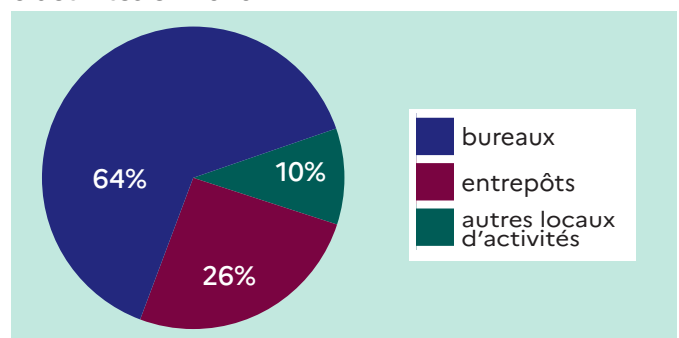
Les conséquences de la crise sanitaire seront importantes pour le marché des bureaux : des évolutions sont à prévoir à court/moyen terme compte tenu des nouveaux besoins des entreprises en lien avec le développement du télétravail (moins de bureaux individuels, davantage d'espaces communs et de services).

Les surfaces d'entrepôts agréées en 2020 sont relativement stables par rapport aux années précédentes. Pour les autres locaux d'activités, une réduction notable des surfaces agréées est observée (-25 %).

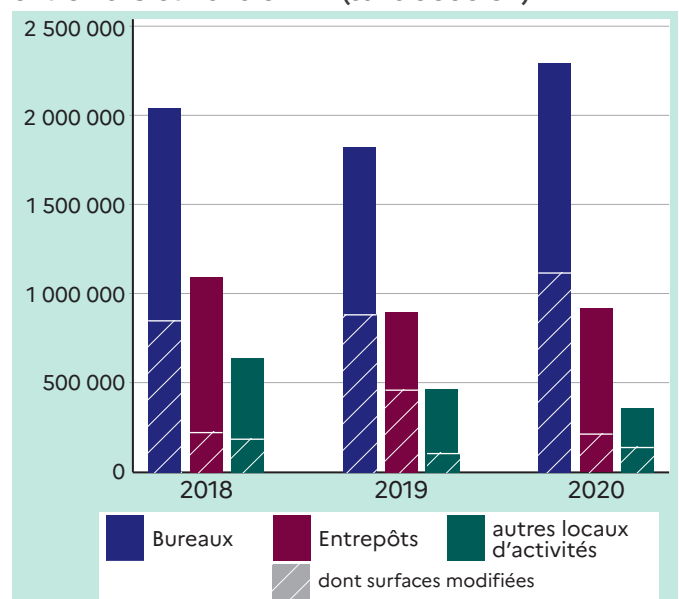
Chiffres clés



Répartition des surfaces agréées par typologie d'activités en 2020



Évolution des surfaces agréées entre 2018 et 2020 en m² (sans doublon)



Une diminution du nombre de demandes avec un quart de modification de projets déjà agréés

Le nombre de dossiers instruits en 2020 (279) est en forte baisse (-20 %) par rapport à 2019.

En 2020, 92 % des dossiers ont fait l'objet d'un accord (idem en 2019), 5,5 % d'un ajournement (7 % en 2019) et 2 % d'un refus (1 % en 2019).

Les dossiers modifiés correspondent à des projets agréés au cours de l'année 2020 ou avant, mais ayant fait l'objet d'une demande de modification en 2020. Ce type de demande peut correspondre :

- à une modification de surface dans une typologie (bureaux, entrepôts, locaux d'activités, locaux d'enseignement),
- au changement de bénéficiaire (transfert),
- au renouvellement d'un agrément devenu caduc,
- à la prolongation du délai de validité d'un agrément valide.

On peut constater que la part des dossiers modifiés est identique (28%) entre 2019 et 2020 et représente plus d'un quart des dossiers instruits. Ces modifications concernent essentiellement des projets de bureaux.

La Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine concentrent la majorité des surfaces de bureaux agréées et la Seine-et-Marne se positionne en tête sur les entrepôts

Bureaux

Les deux départements des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis dominent en termes de surfaces de plancher de bureaux agréées en 2020, totalisant plus de 700 000 m² chacun (soit 63 % des surfaces agréées en bureaux).

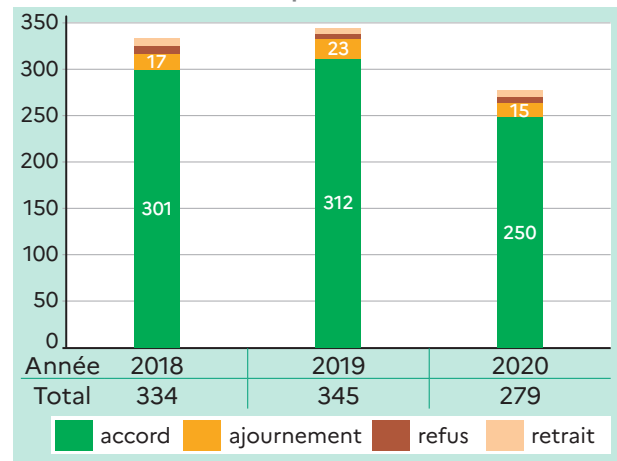
Entrepôts

Pour la typologie entrepôts, les surfaces agréées sont très majoritairement localisées en grande couronne avec une sur-représentation en Seine-et-Marne. Il est toutefois intéressant de noter que la Seine-Saint-Denis dépasse cette année le Val-d'Oise en surfaces d'entrepôts agréées.

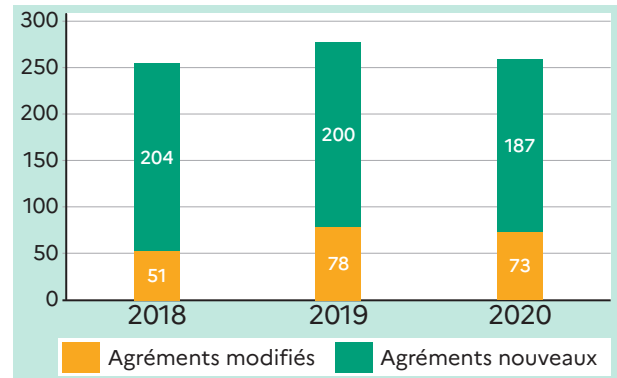
Locaux d'activité

Les autres locaux d'activités sont présents sur tous les départements en quantités modérées.

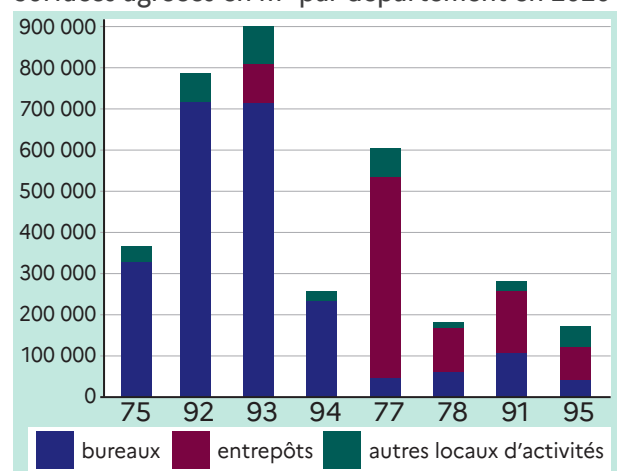
Évolution des décisions prises entre 2018 et 2020



Répartition entre les dossiers modifiés et les nouvelles demandes entre 2018 et 2020

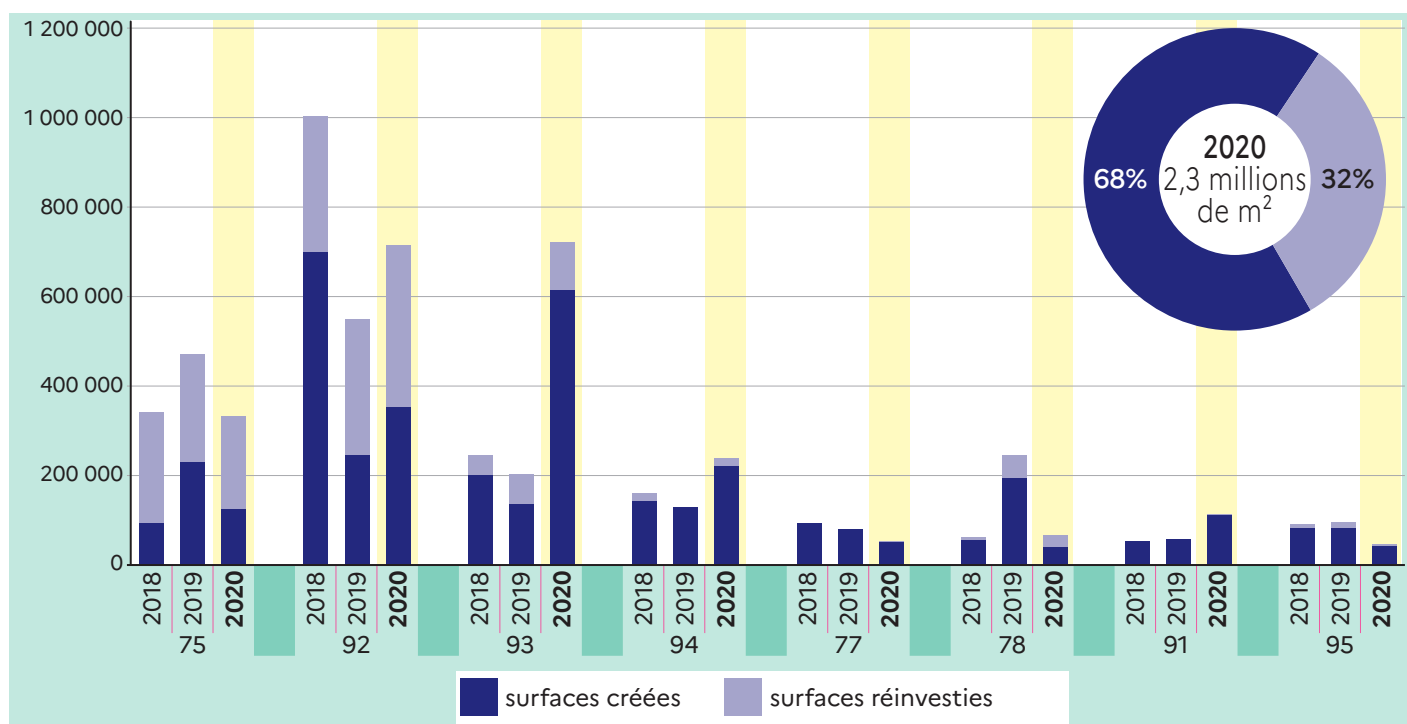


Surfaces agréées en m² par département en 2020





Bureaux : la Seine-Saint-Denis atteint le niveau des Hauts-de-Seine



En 2020, les Hauts-de-Seine continuent à culminer en termes de surfaces de bureaux agréées (sans pour autant atteindre les sommets de 2018), avec des surfaces réinvesties légèrement supérieures à celles créées.

Le département de Seine-Saint-Denis enregistre lui aussi une augmentation très significative des surfaces de bureaux agréées passant de 204 000 m² en 2019 à près de 721 000 m² en 2020. Il s'agit, à plus de 85%, de surfaces créées. Face à ce constat, une étude a été réalisée début 2021, pour analyser les suites données aux projets agréés sur ce département depuis 2016 (cf. le document « Agréments de bureaux délivrés sur Plaine Commune — Bilan 2016 - 2020 »).

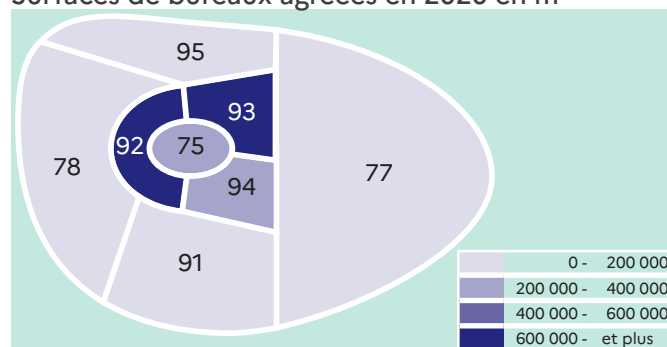
Paris est passé en dessous des 400 000 m² de surfaces de bureaux agréées, retrouvant son niveau de 2018 après une croissance notable en 2019 marquée par quelques projets emblématiques (tour Triangle, gare du Nord, tour CIT à Montparnasse). Les opérations agréées comportent toujours une forte proportion de surfaces réinvesties (64 %). Les surfaces créées sont essentiellement des extensions par surélévation, changements de destination (commerces, locaux artisanaux) ou transformation de parkings du fait de la rareté du foncier disponible.

Enfin, on observe une forte réduction des surfaces dans les Yvelines qui avaient connu un pic de surfaces de bureaux agréées en 2019, essentiellement dans le secteur de Vélizy.

Par ailleurs, les surfaces agréées dans le Val-de-Marne ont fortement progressé en 2020 et dépassé la barre des 200 000 m² avec des projets conséquents situés principalement sur les communes d'Arcueil, Gentilly, Orly et Ivry-sur Seine.

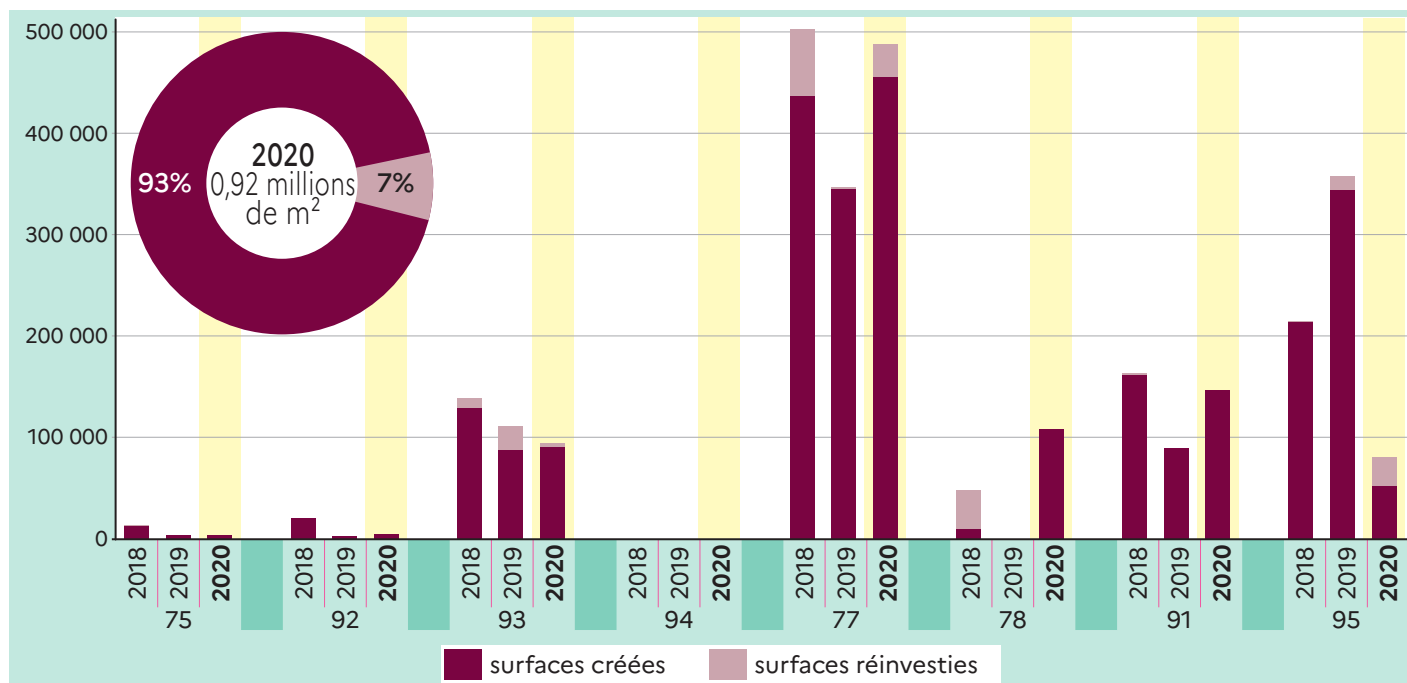
La part totale de bureaux réinvestis en 2020 représente presque un tiers des surfaces agréées, dans le même ordre de grandeur que l'an dernier.

Surfaces de bureaux agréées en 2020 en m²





Entrepôts : une très forte baisse des surfaces agréées dans le Val-d'Oise, de forts niveaux en Seine-et-Marne et des projets de Data Center en Essonne.



Après une diminution des surfaces d'entrepôts agréés en 2019, le département de la Seine-et-Marne est celui qui enregistre en 2020 le plus de surfaces agréées. Il concentre 53 % des surfaces d'entrepôts agréées et atteint presque son niveau de surfaces « record » agréées en 2018 (500 000 m²).

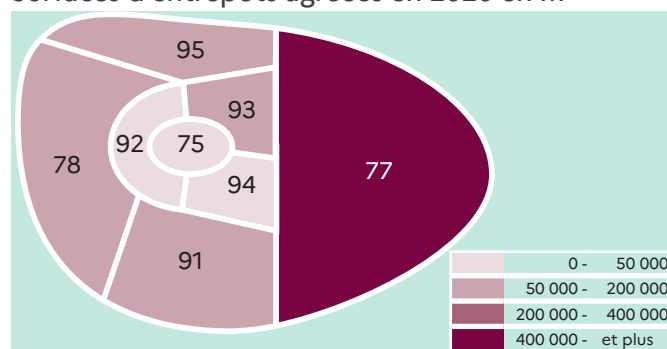
L'Essonne arrive en deuxième position en termes de surfaces d'entrepôts agréées en 2020, passant devant le Val-d'Oise qui concentrait de nombreux projets d'entrepôts en 2018 et 2019.

Cette forte hausse de surfaces d'entrepôts agréées dans l'Essonne s'explique pour partie par l'attractivité de ce territoire pour l'implantation de Data Centers (3 projets agréés en 2020 représentant près de 78 000 m², soit 18 % des surfaces d'entrepôts agréées). En effet, ce type d'installation nécessite des disponibilités foncières et une alimentation électrique conséquentes. Ces projets à fort impact environnemental se multiplient et font l'objet d'une attention particulière sur deux enjeux majeurs identifiés : la réduction de l'artificialisation des terres et la valorisation de la chaleur fatale produite.

La part de surfaces d'entrepôts réinvesties est toujours minime (7 %) : ce constat est préoccupant au regard des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols et de mobilisation des friches industrielles/commerciales. Ces opérations se situent pour la plupart au sein de zones d'activités (ZAC ou autres) dont le développement est prévu dans les documents d'urbanisme.

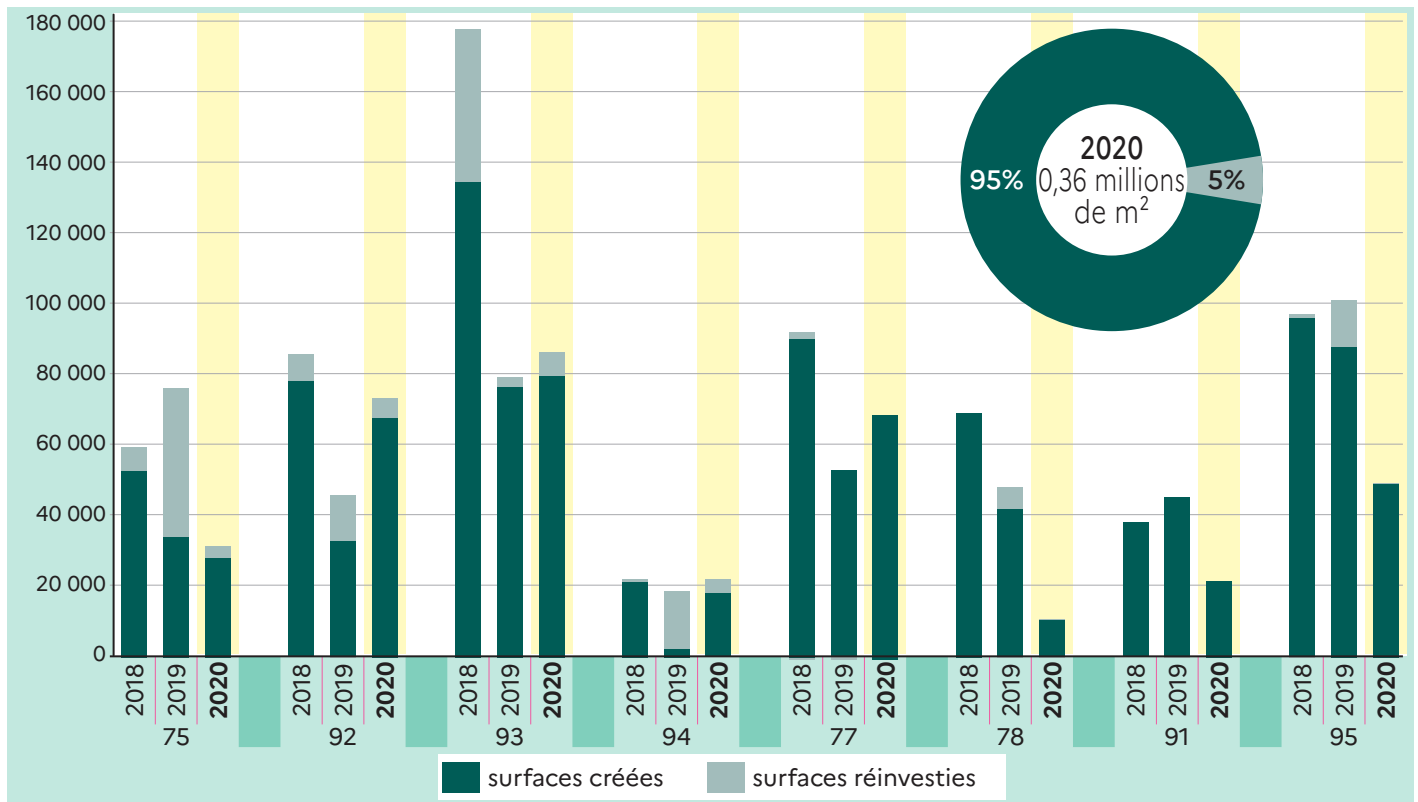
Les conditions d'implantation des entrepôts seront amenées à être reconsidérées au regard des nouvelles politiques d'aménagement durable du territoire afin d'intégrer notamment l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette).

Surfaces d'entrepôts agréées en 2020 en m²





Autres locaux d'activités : des niveaux qui se maintiennent en petite couronne et Seine-et-Marne



Le graphique ci-dessus regroupe les surfaces agréées des typologies suivantes : locaux d'activités techniques, industrielles, scientifiques ainsi que les locaux d'enseignement.

Pour 2020, on constate une baisse importante de ces typologies sur Paris, les Yvelines et le Val-d'Oise. Les Hauts-de-Seine enregistrent une augmentation significative sans atteindre les chiffres de 2018. Une légère hausse est également observée en Seine-Saint-Denis.

Ce sont les locaux d'activités industrielles (environ 288 000 m²) qui concentrent le plus de surfaces agréées en 2020, soit 67 % des surfaces agréées pour la typologie des autres locaux d'activités. Ils sont représentés sur tous les départements à l'exception du Val-de-Marne.

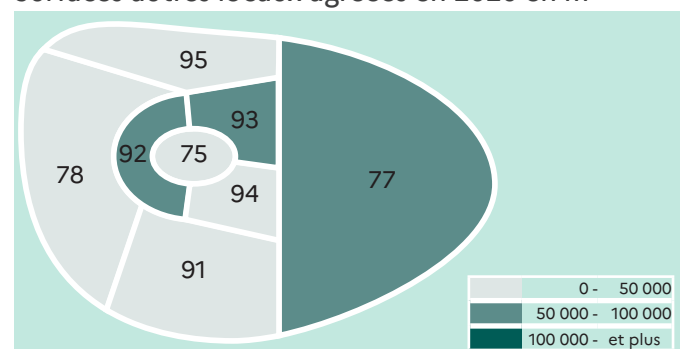
Sur ce dernier département, les surfaces agréées pour les locaux d'activités se maintiennent depuis 3 ans aux alentours des 20 000 m² avec des surfaces réinvesties plus ou moins importantes suivant les années.

L'ensemble des surfaces d'activités techniques totalise un peu plus de 82 000 m² en 2020, soit 19 % des surfaces agréées pour les locaux d'activités.

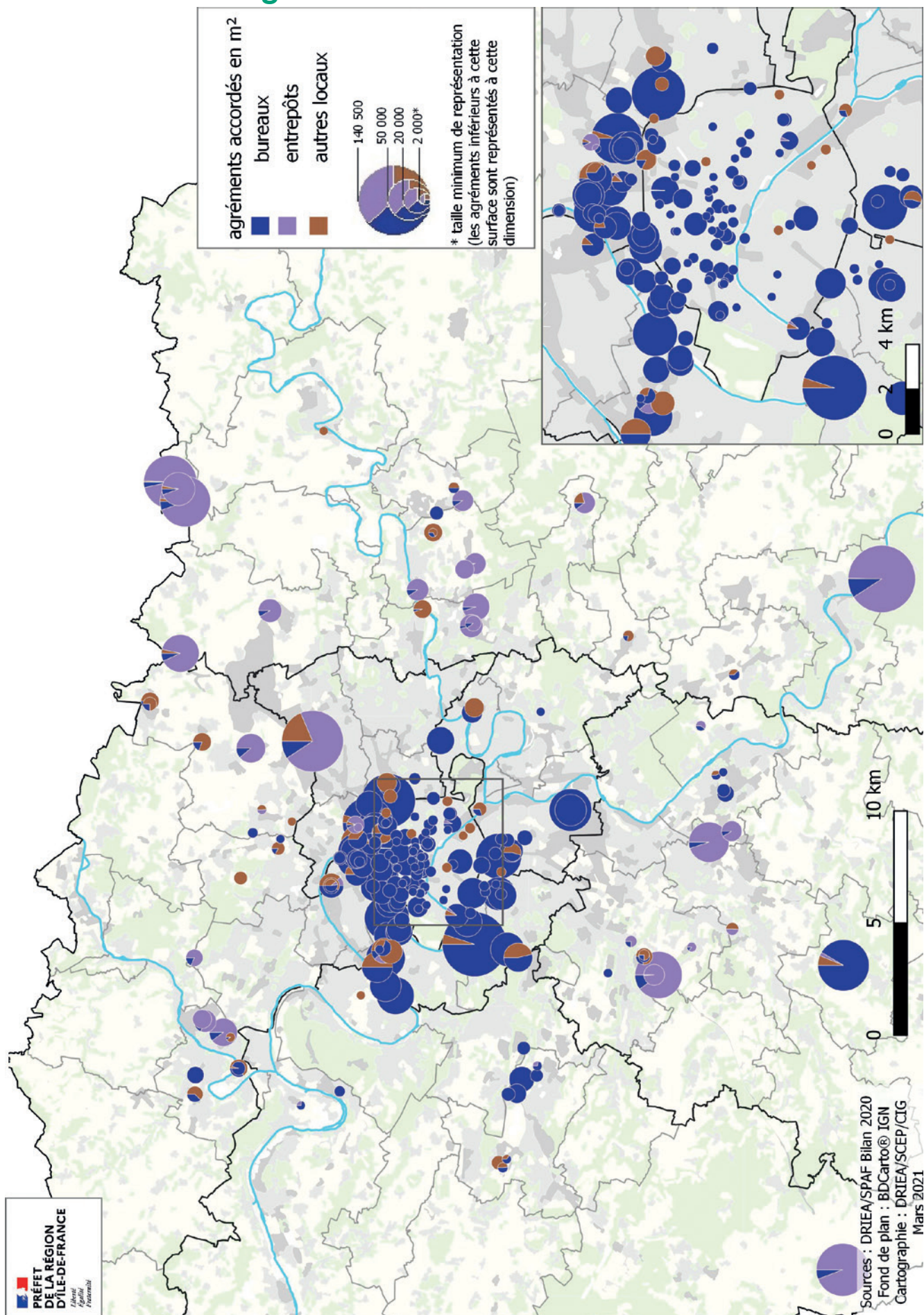
Les opérations comportant des surfaces d'activités techniques sont généralement de taille bien moins importante que celles comprenant des surfaces d'activités industrielles, ce qui explique le volume relativement faible des locaux d'activités techniques par rapport aux locaux d'activités industrielles.

Les surfaces agréées pour les locaux scientifiques et d'enseignement en 2020 s'élèvent à près de 300 000 m² soit, 12 % du total des locaux d'activités.

Surfaces autres locaux agréées en 2020 en m²



Localisation des agréments 2020



Compensations

Au delà de 10 % d'extension de surfaces de plancher de bureaux, les opérations situées dans le périmètre d'attention renforcée défini en 2018 par les orientations régionales pour l'agrément des bureaux¹ sont soumises à compensation. Il existe trois types de compensation :

- la compensation «in situ» avec un projet présentant une mixité logements/bureaux,
- la compensation en logements avec un ratio de 3/1 (3 m² de logement pour 1 m² de bureau),
- la compensation en bureaux transformés/démolis ayant servi à réaliser du logement, avec un ratio de 1/1.

En 2020, 16 opérations ont fait l'objet d'une compensation, soit un nombre équivalent aux années 2018 et 2019. Plus des deux tiers de ces opérations sont situées sur Paris et Versailles-Grand-Parc.

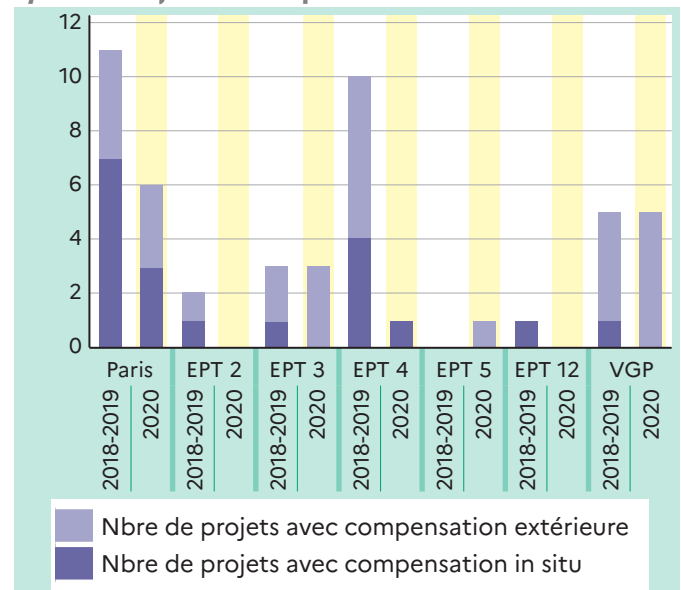
Seuls 4 projets sont des opérations mixtes logements/bureaux (compensation «in situ») : 3 sont situés à Paris, le quatrième sur l'EPT Paris-Ouest-La Défense (EPT 4).

À noter que des compensations ont été mises en place en 2020 sur l'EPT Boucle Nord de Seine (EPT 5), sur des communes présentant un fort déséquilibre logements / bureaux.

En 2020, près de 103 000 m² de surfaces de logements et bureaux démolis transformés en logements ont permis de compenser les opérations de bureaux soumises à compensation.

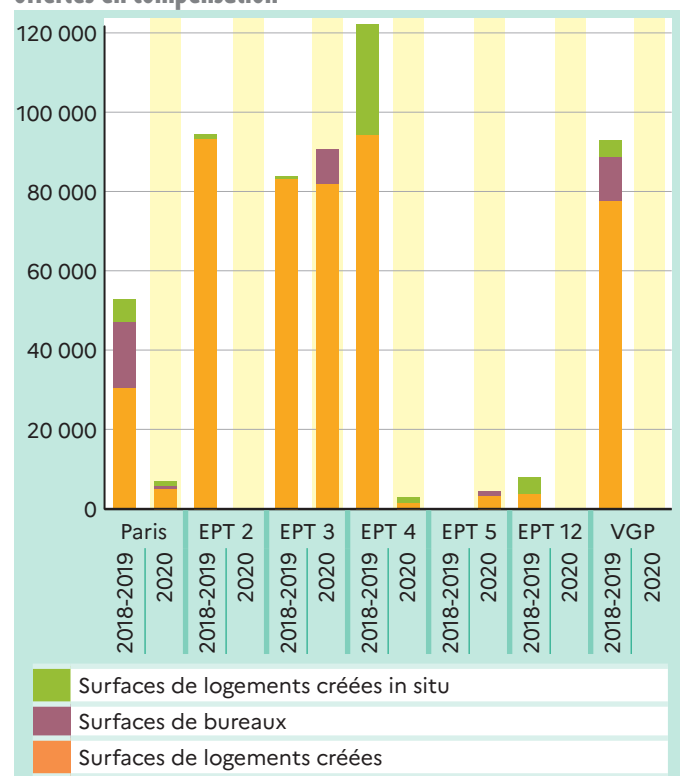
La majorité de ces surfaces (88 %) se situe sur l'EPT 3 Grand Paris Seine Ouest.

Nombre de projets de bureaux agréés ayant fait l'objet d'une compensation



EPT 2	Vallée Sud Grand Paris
EPT 3	Grand paris Seine Ouest
EPT 4	Paris Ouest La Défense
EPT 5	Boucle Nord de Seine
EPT 1	Grand Orly Seine Bièvre
VGP	Versailles Grand Parc

Surfaces de logements ou de bureaux supprimés offertes en compensation



¹ cf. www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html

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.

La procédure de l'agrément 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 des 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 différé...) 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 œuvre 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.

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

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.

Mission 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

Courriel :

mie.sad.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr



**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 : Mai 2021

ISBN : 978-2-11-162736-9