

Agréments Immobilier d'entreprise

Bilan 2019

Juin 2020



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

4,2 millions de m² agréés en 2019

En 2019, 4,2 millions de m² ont été agréés soit un nombre équivalent à celui comptabilisé en 2018¹.

Il est important de noter que le bilan 2019 intègre des modifications d'agrément délivrés précédemment. Ainsi 41 opérations agréées en 2018 et 16 opérations agréées en 2017 ont été modifiées en 2019. Ces opérations totalisent environ 0,6 million de m² sur 2018 et 0,3 million de m² sur 2017 (toutes typologies confondues).

Nota : les données présentées dans cette note tiennent compte de ces réajustements qui ont pour conséquence de réactualiser les bilans des années N-1 et N-2.

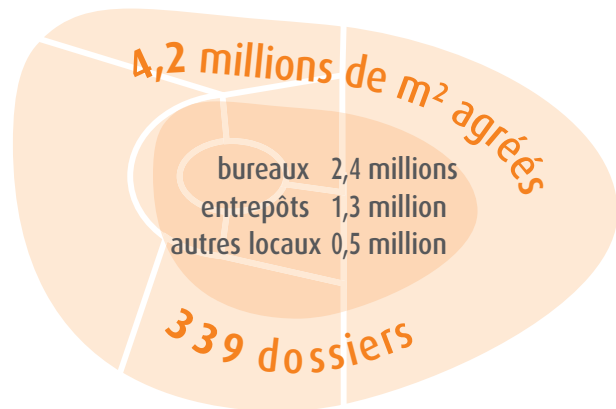
Après plusieurs années d'augmentation des surfaces agréées de bureaux, on note une stabilisation aux environs de 2,4 millions de m² en 2019.

Les surfaces des entrepôts agréés en 2019 ont augmenté de 20 % par rapport à 2018 (1,3 millions de m² en 2019, contre 1,1 millions m² en 2018). Quant aux surfaces des autres locaux d'activités agréés en 2019 on observe une inflexion au regard des chiffres de 2018 (0,5 million de m² en 2019 contre 0,7 en 2018).

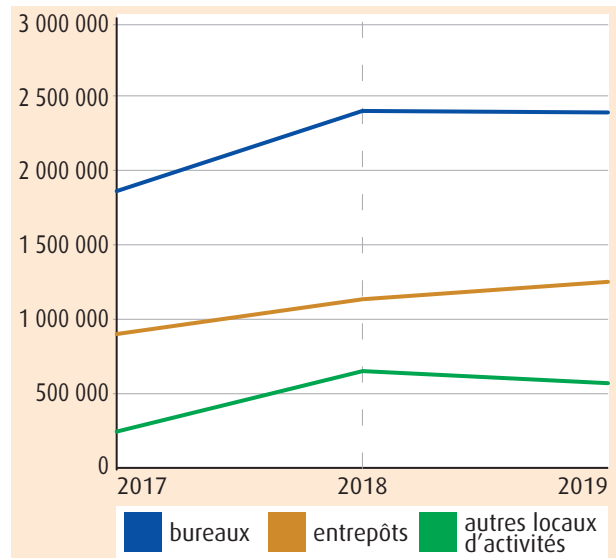
L'ensemble des chiffres de 2019 reste supérieur à ceux de 2017 après correction des doubles comptes.

57 % des surfaces agréées en 2019 concernent les bureaux, 30 % les entrepôts et 13 % les autres locaux d'activités (équipements, techniques, industriels, scientifiques et d'enseignement).

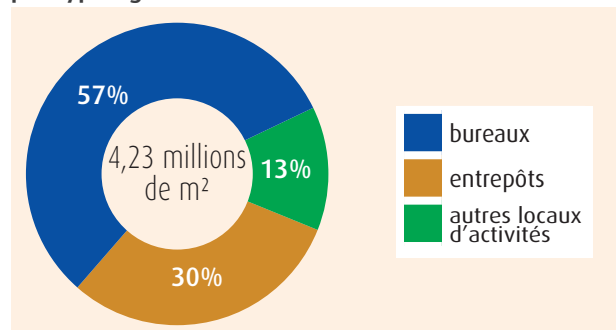
Les chiffres clés



Évolution des surfaces agréées entre 2017 et 2019 en m²



Répartition des surfaces agréées en 2019 par typologie d'activités en %



¹ après prise en considération des reprises de dossiers faites en 2019.

En 2019, même tendance qu'en 2018 pour la localisation des bureaux et entrepôts

Les bureaux

Même constat qu'en 2018, les surfaces de bureaux agréées en 2019 sont principalement situées sur Paris, les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis et, dans une moindre mesure, dans les Yvelines.

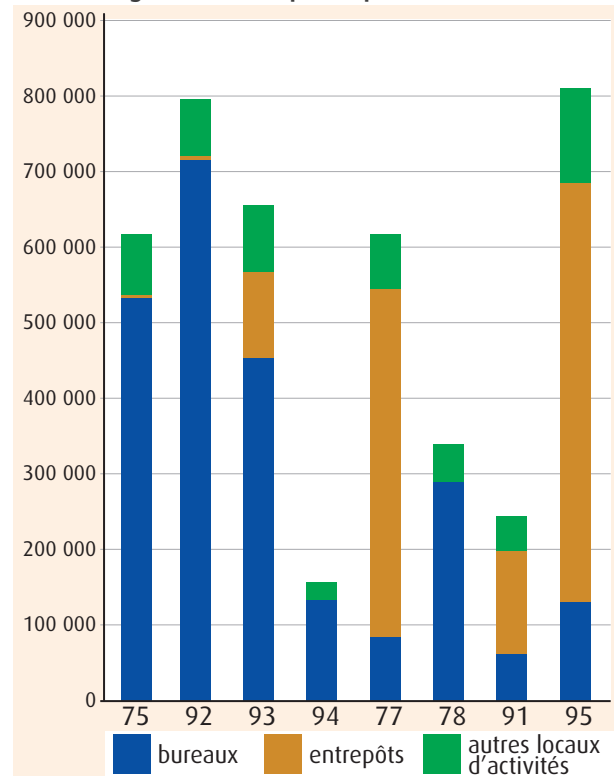
Les entrepôts

Les opérations d'entrepôts agréées en 2019 sont majoritairement situées dans le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne et, de manière plus limitée, en Essonne et en Seine-Saint-Denis.

Les autres locaux d'activités

Les surfaces agréées pour les locaux (techniques, industriels, scientifiques et d'enseignement) sont réparties sur l'ensemble de l'Île-de-France avec une part plus importante dans le Val-d'Oise.

Surfaces agréées en m² par département en 2019



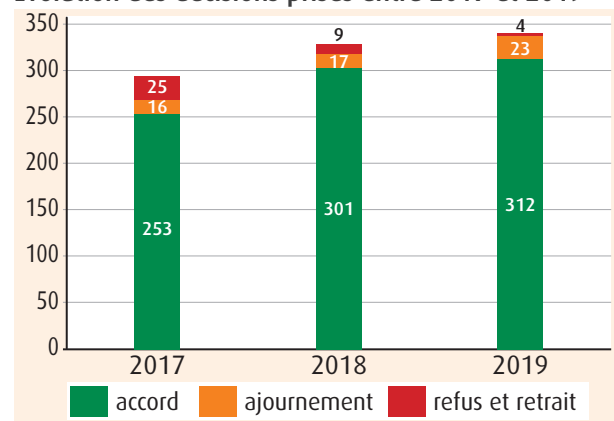
Une diminution des refus et une augmentation des ajournements depuis la mise en place des orientations régionales

Le nombre de dossiers instruits en 2019 (339) a légèrement augmenté par rapport à 2018 (333) et 2017 (294).

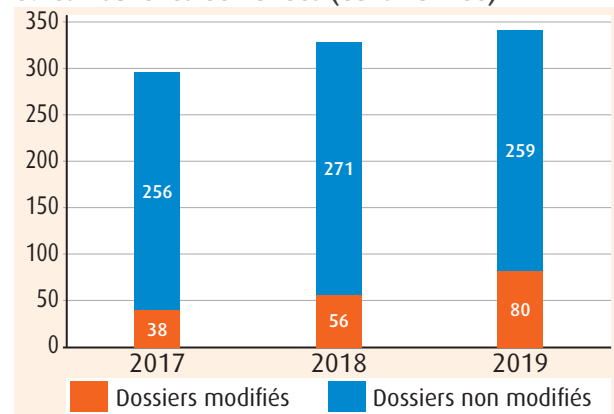
On peut cependant noter une baisse des refus (4 seulement en 2019 contre 9 en 2018) mais davantage d'ajournements (23 en 2019 et 17 en 2018). La baisse des refus et l'augmentation des accords peut en partie s'expliquer par la mise en place des orientations régionales sur les agréments en concertation avec les acteurs de l'immobilier d'entreprises.

Le graphique ci-contre met en évidence le nombre de dossiers liés à des modifications d'agrément. Il est important de noter que ce nombre de demandes de modification d'agrément (comprenant également les demandes de prorogation) a fortement augmenté entre 2018 et 2019, pour représenter presque 1/4 des dossiers examinés en 2019.

Évolution des décisions prises entre 2017 et 2019



Répartition entre les dossiers modifiés et les nouvelles demandes (dans l'année)



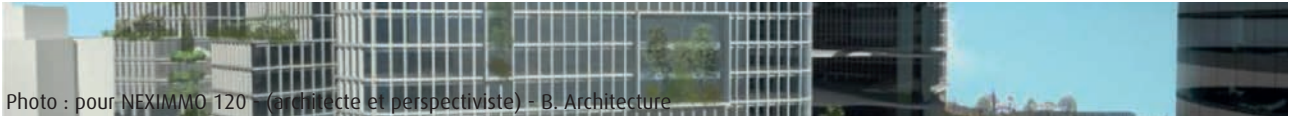
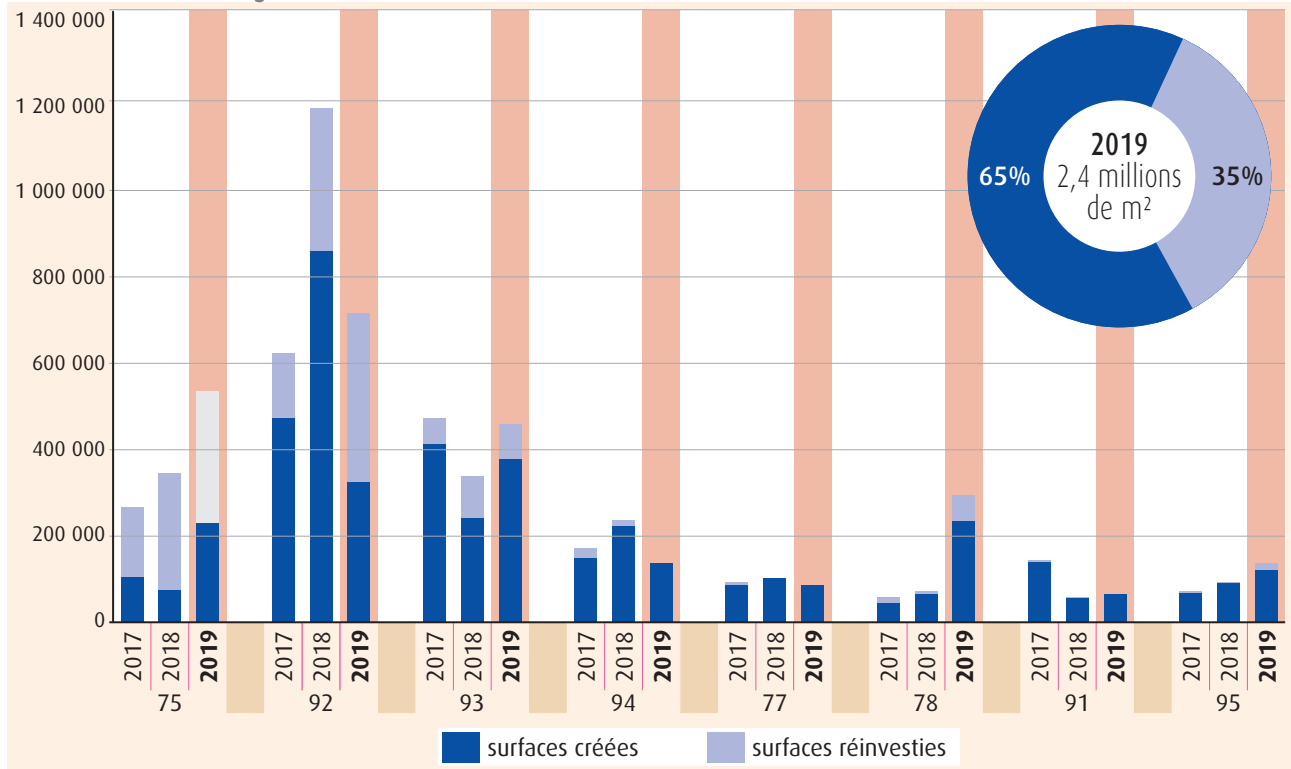


Photo : pour NEXIMMO 120 - (architecte et perspektiviste) - B. Architecture

Bureaux : la montée en puissance de la Seine-Saint-Denis et l'attractivité de la capitale se confirment

Évolution des surfaces agréées entre 2017 et 2019



En 2019, la part des surfaces de bureaux agréées dans les Hauts-de-Seine a diminué par rapport à 2018, puisqu'elle ne représente plus que 30 % du total des surfaces agréées (50 % en 2018).

L'augmentation des surfaces agréées à Paris (+ 54 % en 2019 par rapport à 2018) se poursuit, confirmant ainsi l'attractivité de la capitale.

On notera également que les surfaces agréées dans les Yvelines ont nettement progressé pour atteindre, en surfaces créées, un chiffre (de l'ordre de 232 000 m²) supérieur à celui de Paris (228 000 m²) mais bien moindres en surfaces réinvesties (58 000 m² vs 303 000 m²).

En revanche, on observe en 2019 une forte diminution des surfaces agréées dans les Hauts-de-Seine (- 40 %). En 2018, des surfaces importantes de bureaux avaient été agréées sur le secteur de la Défense.

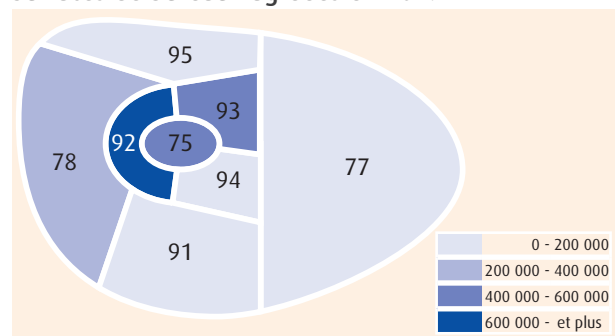
La Seine-Saint-Denis représente environ 19 % des surfaces agréées en bureaux en 2019, contre 14 % en 2018, affirmant ainsi sa position de nouveau pôle tertiaire de la métropole.

La part de surface réinvestie a progressé globalement de 5% par rapport à 2018 en Île-de-France. Elle représente en 2019 près de 35 % des agréments.

Ce chiffre intègre les surfaces réhabilitées, les surfaces démolies-reconstruites et les surfaces en changement de destination, et permet d'apprécier la part de surfaces de bureaux existantes « requalifiées ». Cependant, dans le cadre de la politique de transition énergétique, il serait intéressant de distinguer les surfaces démolies et les surfaces réhabilitées.

Les surfaces de bureaux réinvesties représentent plus de la moitié (56 %) des surfaces de bureaux agréées à Paris et dans les Hauts-de-Seine.

Surfaces de bureaux agréées en 2019



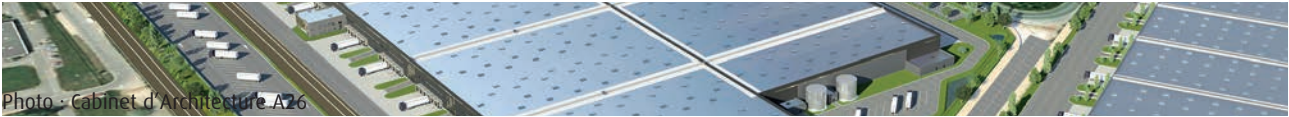
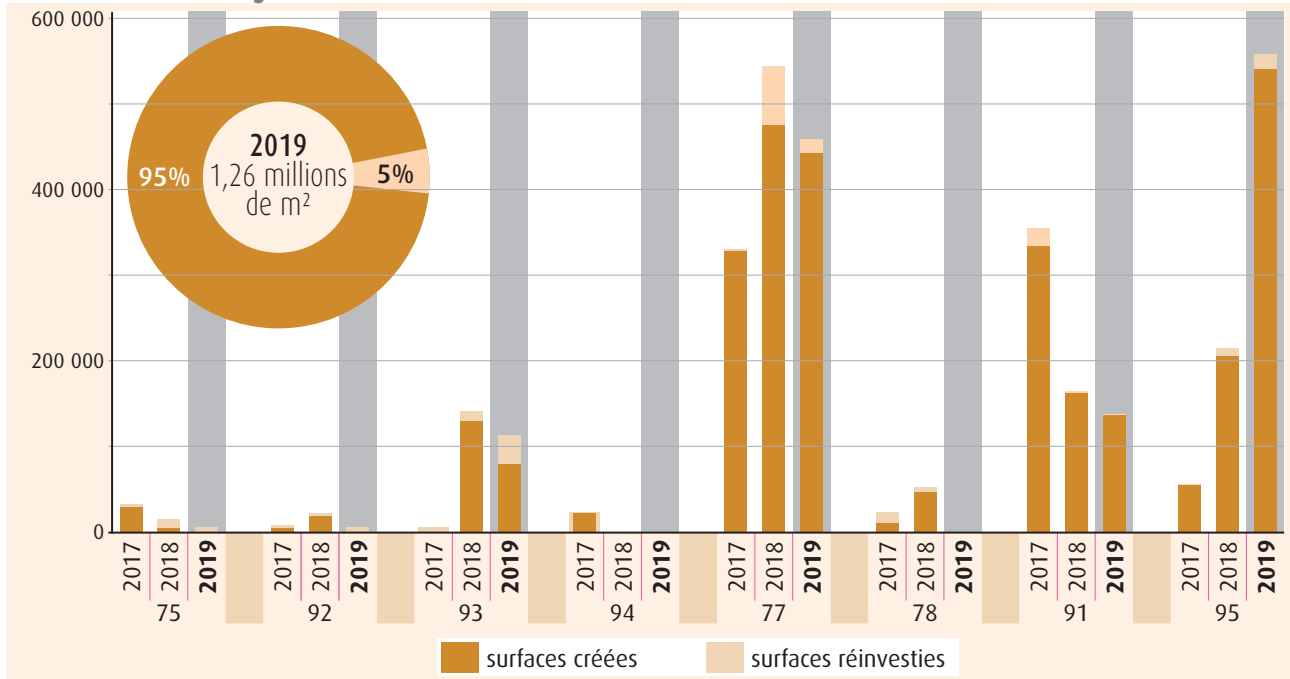


Photo : Cabinet d'Architecture A26

Entrepôts : prédominance du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne

Évolution des surfaces agréées entre 2017 et 2019



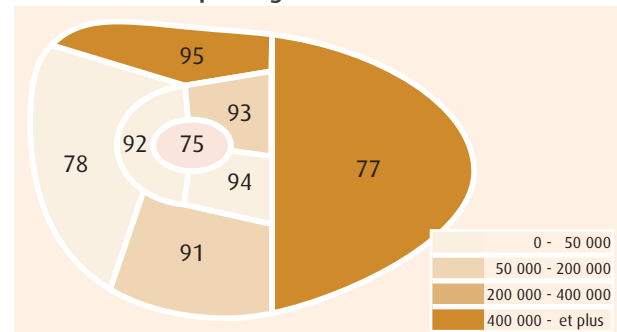
En 2019, les surfaces d'entrepôt agréées sont principalement situées dans le Val-d'Oise et en Seine-et-Marne ; ces deux départements concentrent 78 % des surfaces d'entrepôt agréées.

Les surfaces agréées dans le Val-d'Oise ont considérablement augmenté par rapport aux 2 années précédentes (563 350 m² en 2019 contre 213 653 en 2018). Cette augmentation s'explique par l'agrément de 4 grosses opérations de plus de 66 000 m² dont une de 124 000 m² (en 2018 seulement deux grosses opérations d'environ 50 000 m² sont identifiées).

Les départements de l'Essonne et de la Seine-Saint-Denis conservent une dynamique quasi identique à celle de 2018.

La part de surfaces d'entrepôt réinvesties en 2019 (58 990 m²) a diminué de façon notable par rapport à 2018 (93 660 m²). Elle ne représente en 2019 que 5 % des surfaces agréées.

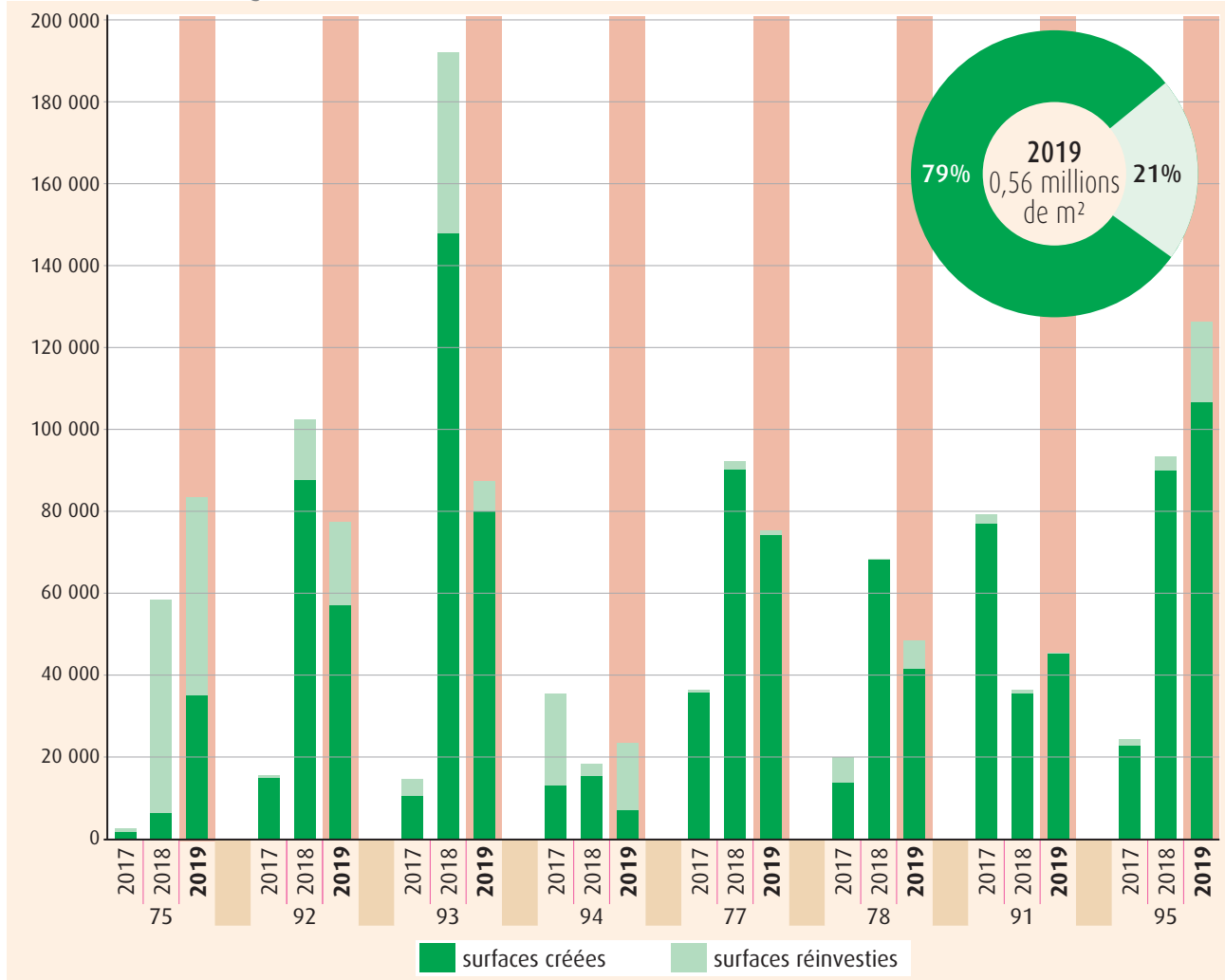
Surfaces d'entrepôt agréées en 2019





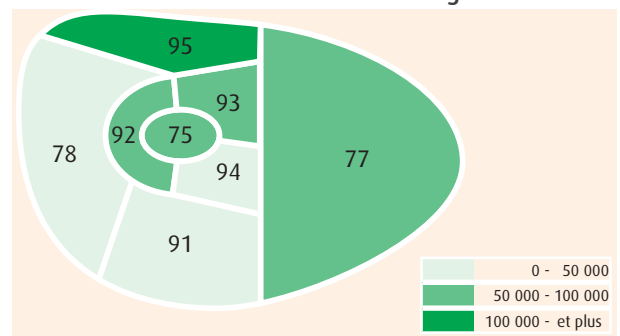
Autres locaux d'activités : une répartition homogène sur le territoire

Évolutions des surfaces agréées entre 2017 et 2019



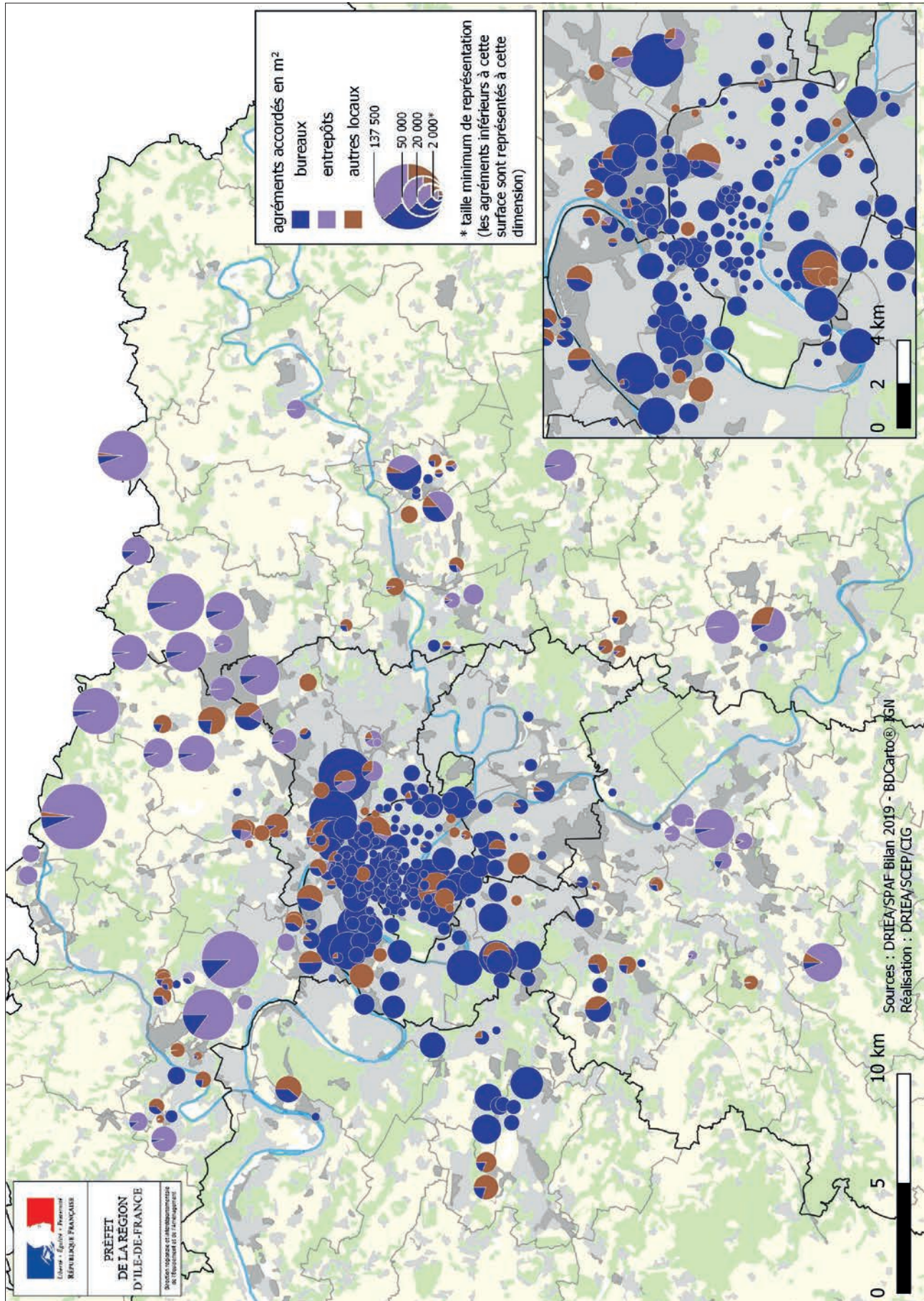
Les surfaces agréées en 2019, sur les autres types de locaux d'activités (locaux d'enseignement, locaux techniques, locaux industriels et scientifiques) sont assez bien réparties sur l'ensemble du territoire francilien. On observe par rapport à l'année précédente une diminution importante en 2019 pour la Seine-Saint-Denis qui revient à un niveau moyen. Les surfaces agréées pour ces types de locaux ont continué néanmoins à progresser à Paris (essentiellement des locaux d'enseignement) et dans le Val-d'Oise (essentiellement des parcs d'activités). Quant au Val-de-Marne, il reste le département qui accueille le moins de surfaces destinées aux autres locaux d'activités même si ces dernières ont augmenté en 2018.

Surfaces des autres locaux d'activités agréées en 2019



Concernant la part de réinvestissement des surfaces sur ces activités, on constate qu'en 2019 les surfaces réinvesties sont prédominantes dans le Val-de-Marne (68 %) ainsi qu'à Paris (57 %).

Localisation des agréments 2019



Focus sur la mise en œuvre des orientations régionales bureaux

La forte dynamique de production de locaux d'activités observée depuis 2016 a conduit la préfecture de région à définir, en concertation avec les professionnels du secteur, un cadre pour l'instruction des demandes d'agrément. Afin de pouvoir réguler la production et permettre l'équilibre entre logement et activités de bureaux en Île-de-France, des orientations régionales ont été publiées et appliquées aux nouvelles opérations de bureaux et d'entrepôts logistiques créées fin 2018.

Ces orientations générales ont ainsi été publiées en novembre 2018 (cf. [site internet de la DRIEA](#)). Elles sont définies notamment au sein de deux périmètres géographiques :

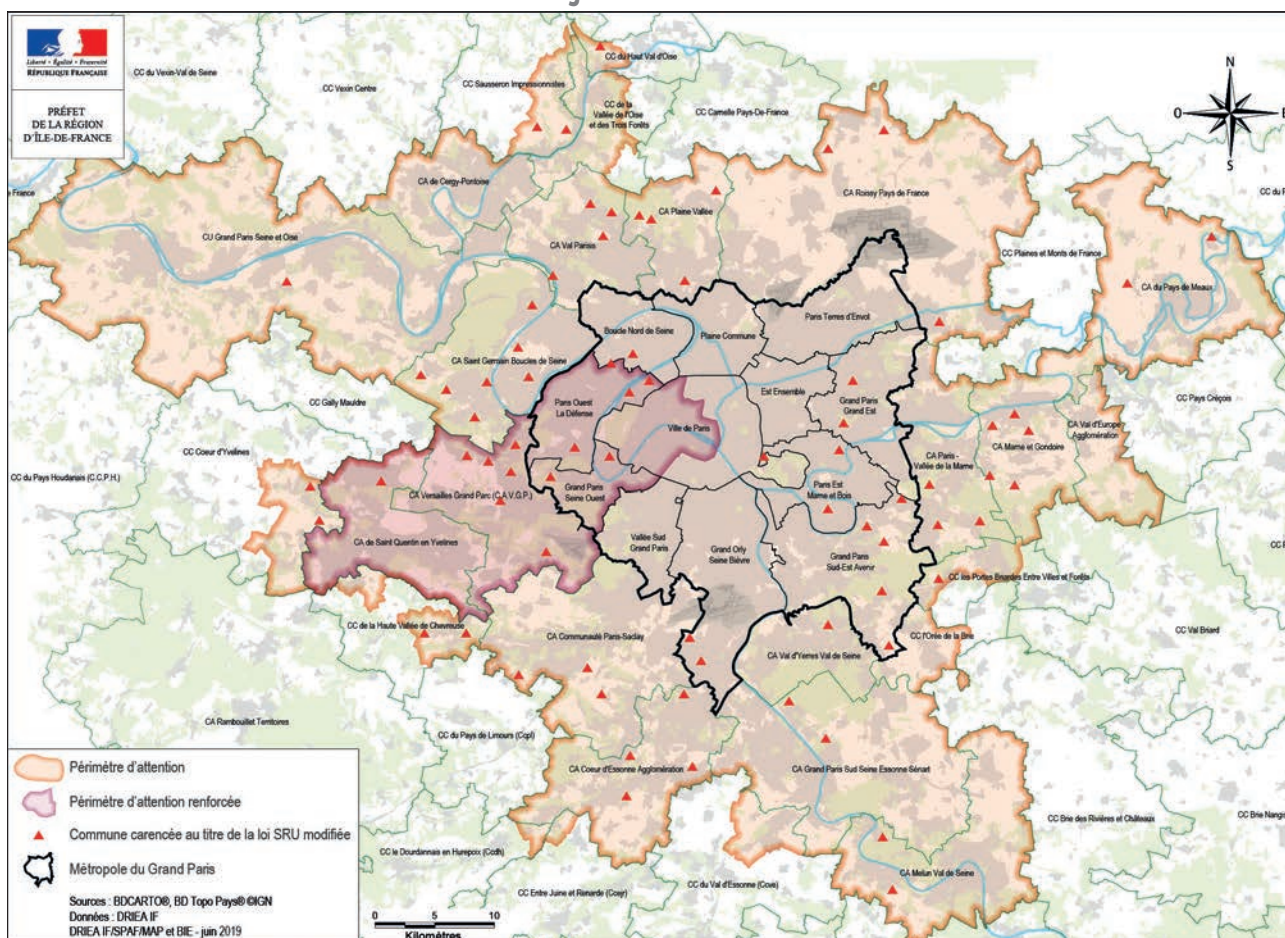
- le périmètre d'attention renforcée (PAR) composé des territoires du centre et de l'ouest concentrant l'emploi et marqués par des déséquilibres persistants ;
- le périmètre d'attention simple (PAS) constitué des territoires d'application de la loi SRU non compris dans le précédent périmètre.

Les orientations ont été déclinées en deux catégories :

- les orientations de mixités urbaines et sociales :
 - (1) introduire un principe général de mixité logement-bureau pour le recyclage des fonciers d'une certaine taille dans le tissu diffus mixte non contraint ;
 - (2) contribuer à la production de logements sociaux dans les communes carencées au titre de la loi SRU.
- les orientations d'équilibrage logement-bureau dans le PAR :
 - (3) faciliter la requalification du parc existant dans le PAR en autorisant jusqu'à 10 % d'extension ;
 - (4) assurer la création de logements dans le PAR en compensant les développements tertiaires importants ;
 - (5) accompagner spécifiquement les opérations d'intérêt national (OIN) de La Défense et de Seine-Arche.

Délimitation du PAR et du PAS

Périmètres d'attention en matière de délivrance des agréments bureaux



1 Seuil d'exigence de mixité pour le recyclage des fonciers d'une certaine taille dans le tissu diffus mixte non contraint

Cette orientation prévoit que les terrains de grandes tailles, dépassant les seuils précisés ci-dessous, qui sont l'objet d'un recyclage foncier total (faisant l'objet d'une démolition totale de la parcelle), hors opération d'aménagement (ZAC, PUP, OIN), ne soient pas destinés au seul usage de l'immobilier tertiaire et accueillent des opérations de logements à destination des ménages franciliens résidents.

Zone géographique	Superficie du terrain à partir de laquelle l'introduction de mixité est attendue
Communes les plus denses identifiées par le SDRIF (plus de 220 logements par ha)	5 000 m ²
Autres communes du périmètre d'attention renforcée	10 000 m ²
Autres communes du périmètre d'attention	20 000 m ²

Communes denses : Paris, Clichy, Courbevoie, Levallois-Perret, Montrouge, Puteaux (92), Charenton-le-Pont et Saint-Mandé (94)

Depuis la mise en œuvre des orientations, seuls 4 dossiers sont rentrés dans le cadre des critères définis par cette orientation : 3 projets à Vélizy-Villacoublay (78), commune située dans le PAR et 1 à Pantin (93), commune située dans le PA.

Pour ces opérations, l'agrément a été délivré sans exigence de mixité programmatique. En effet, sur Vélizy-Villacoublay, les projets étaient situés au sein de la zone d'Innovel Parc, qui ne permet actuellement pas le développement de logements. Des compensations extérieures en logements ont cependant été actées. Pour l'opération située à Pantin, il a été considéré que les constructions en logements au niveau communal étaient suffisantes.

2 Contribuer à la production de logements sociaux dans les communes carencées

Les communes qui font l'objet d'un constat de carence en décembre 2017 au titre du bilan triennal 2014-2016 de la loi SRU se répartissent dans toute l'Île-de-France, à l'exception de la Seine-Saint-Denis. Elles sont au nombre de 78. Parmi celles-ci, 10 communes ont accueilli au moins un projet de bureau agréé en 2018-2019. Au total, ces agréments représentent 436 803 m² de surfaces de bureaux, soit 10 % des surfaces agréées en 2018 et 2019.

Ces communes sont localisées très majoritairement à l'ouest de Paris, principalement dans le département des Hauts-de-Seine et un peu dans les Yvelines (Versailles, Jouy-en-Josas et Rocquencourt), ainsi qu'à Villejust dans l'Essonne (situé dans la zone de PEB de l'aéroport d'Orly).

Dans les communes carencées au titre de la loi SRU, l'instruction des dossiers de demande d'agrément a intégré les données de réalisation des objectifs de logements sociaux.

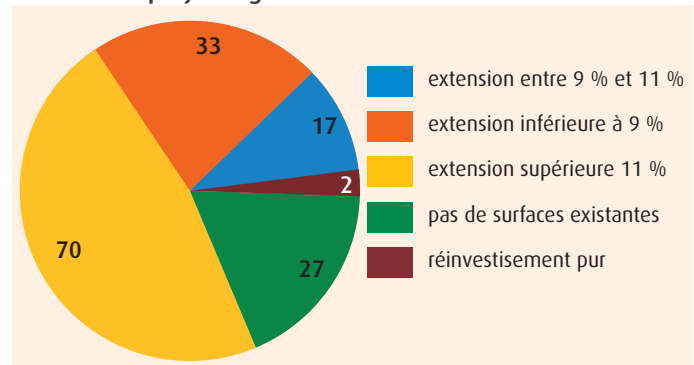
Dans le périmètre d'attention renforcée où l'enjeu d'équilibre est encore plus prégnant, les opérations de bureaux ayant bénéficié d'un agrément étaient soit intégrées au sein d'une ZAC dont la programmation avait fait l'objet d'un accord avec la collectivité sur l'équilibre logements/activités, soit accompagnées d'une compensation en logements sociaux dans la commune carencée.

3 Faciliter la requalification du parc existant dans le PAR en autorisant jusqu'à 10 % d'extension

En 2018 et 2019, près de 149 projets à usage principal de bureaux ont été agréés dans le PAR.

Presque les deux tiers d'entre eux ont déployé une extension supérieure à 11 % par rapport aux surfaces de bureaux existantes. La part des projets réalisant des extensions inférieures à 11 % est ainsi relativement limitée (un peu plus d'un tiers des projets situés dans le PAR).

Nombre de projets agréés dans le PAR selon leur extension



Les opérations concernées par des extensions supérieures à 11 % sont principalement :

- des projets à Paris pour lesquels des changements de destination ont donné lieu à des rachats de droits de commercialité au titre du L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- des régularisations de changements de destination au titre du code de l'urbanisme, le changement d'usage ayant déjà été effectué depuis plusieurs années ;
- des projets situés au sein de l'OIN de la Défense.

Il est difficile de quantifier l'impact des orientations sur les projets agréés car les opérations présentées à l'agrément ont, par principe, cherché à respecter les orientations diffusées par la Préfecture. Aussi, dans le PAR, de nombreux projets se sont toisés à 10 % d'extension afin d'éviter les compensations en logements.

A noter qu'à Paris, le PLU de la Ville a intégré la problématique de l'équilibre habitat/activité en créant dans le PLU la notion de « surface de plancher liée à l'activité économique (SPE) » et en la limitant dans certains secteurs. En respectant le PLU de Paris, les pétitionnaires pensent également être en accord avec la politique de l'agrément. Or, il est important de souligner que la SPE n'intègre pas la surface de bureau créée en RDC et en sous-sol du bâtiment alors que pour l'agrément, la totalité de la surface de plancher de bureau est prise en compte, indépendamment de sa localisation dans l'immeuble.

4 Assurer la création de logements dans le PAR en compensant les développements tertiaires importants

Au delà de 10 % d'extension de surface de plancher (SDP) de bureaux, les opérations situées dans le périmètre d'attention renforcée, et ne présentant pas de mixité logements/bureaux sont soumises à compensation. Il existe deux types de compensation :

- la compensation en logements avec un ratio de 3/1¹ ;
- la compensation en bureaux transformés/démolis, ayant servi à réaliser du logement, avec un ratio de 1/1².

Suite à la mise en œuvre des orientations, un marché de la compensation « agrément » s'est mis en place, porté principalement par les opérateurs spécialisés dans la recherche de droit de commercialité.

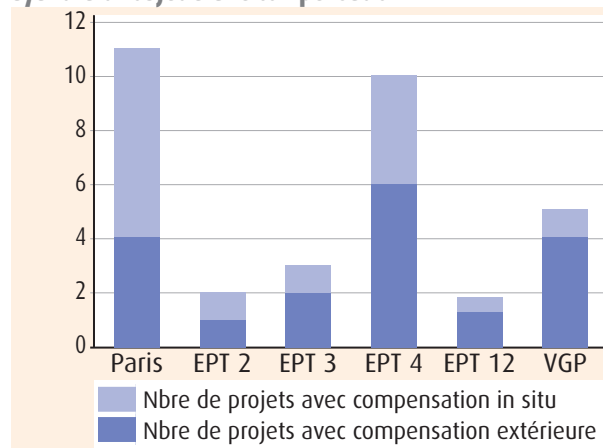
Il convient de relever quelques restructurations de parkings en superstructure dans Paris dans des secteurs très contraints et enclavés : la difficulté de créer du logement au sein de ces projets ainsi que les efforts réalisés pour proposer des surfaces résidentielles (logement classique ou co-living) ont été pris en compte dans l'instruction de ces dossiers.

32 projets de bureaux agréés en 2018/2019 ont fait l'objet d'une compensation (ou mixité sur place). Quasiment la moitié de ces opérations ont présenté une mixité logements/bureaux in situ.

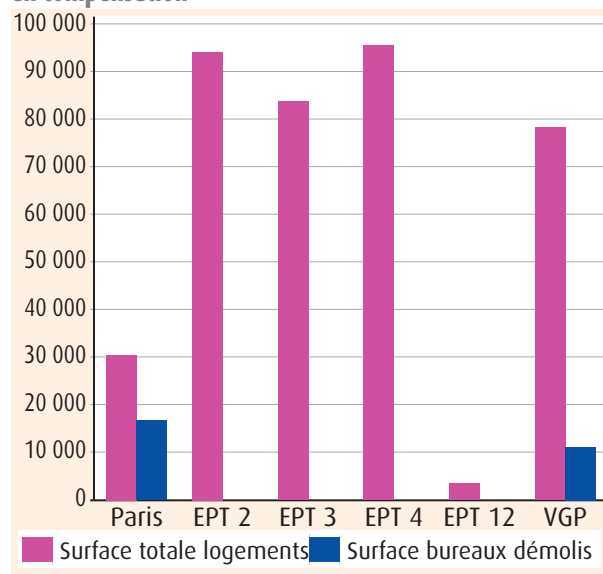
Les principales intercommunalités concernées ont été Paris, Paris Ouest La Défense et Versailles Grand Parc.

EPT 2	Vallée Sud Grand Paris
EPT 3	Grand Paris Seine Ouest
EPT 4	Paris Ouest la Défense
EPT 12	Grand Orly Seine Bièvre
VGP	Versailles Grand Parc

Nombre de projets de bureaux agréés en 2018 et 2019 ayant fait l'objet d'une compensation



Surface de logements ou de bureaux supprimées offertes en compensation



1 3 m² de logement à créer pour 1 m² d'extension de bureau (dès le premier m² créé).

2 1 m² de bureaux démolis/transférés en logement pour 1 m² de bureau nouvellement créé.

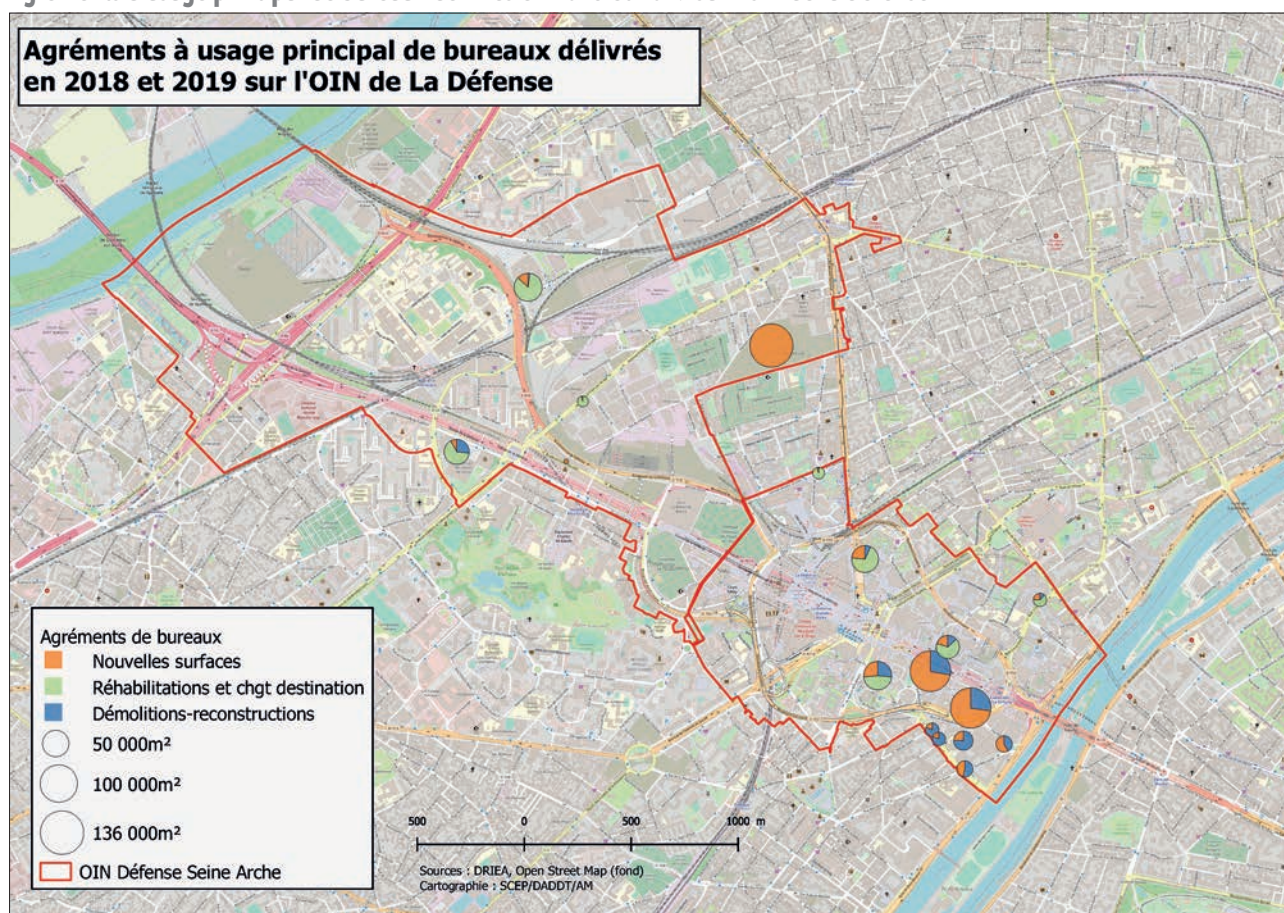
Au total, en 2018/2019, près de 383 000 m² de surface de logements et 28 000 m² de bureaux transformés en logements ont permis de compenser les opérations de bureaux situées dans le PAR. Les intercommunalités sur lesquelles se situent ces logements sont principalement : Paris Ouest la Défense, Vallée Sud Grand Paris, Grand Paris Seine Ouest, Versailles Grand Parc et dans une moindre mesure Paris.

Il est à noter que la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines s'est engagée à respecter le ratio logements/bureaux de 3/1 à l'échelle de son intercommunalité sur la période 2019-2023.

5 Accompagner spécifiquement les OIN de La Défense et de Seine Arche

17 projets à usage principal de bureaux ont été agréés sur le périmètre des OIN de la Défense et de Seine Arche. Ces opérations représentent 394 000m² de nouvelles surfaces de bureaux et 355 000 m² de surfaces réinvesties. Parmi ces 17 opérations, 12 ont réalisé des extensions supérieures à 11 % par rapport aux surfaces existantes et 3 ont fait des extensions plus modérées (inférieures à 9 %).

Agréments à usage principal de bureaux délivrés en 2018 et 2019 sur l'OIN de la Défense



Une part conséquente des projets agréés en 2018 et 2019 se situe au sud-est du secteur de la Défense. Seule une opération située à Puteaux a présenté une mixité bureaux/logements.

Par ailleurs, de nombreuses opérations privilégient encore la démolition/reconstruction à la réhabilitation des actifs existants.

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 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'entrepôt 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.

Projet de parking (Paris 4e) transformé en bureaux et intégrant du logement



Photo : Brenac&Gonzalez&Associés

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



Dépôt légal : juin 2020
ISBN : 978-2-11-155769-7