

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

Bilan du premier semestre 2018

Septembre 2018

La dynamique de production de locaux d'activités observée depuis 2016 se confirme à nouveau au premier semestre 2018. En effet, 2,8 millions de m² de locaux ont été agréés début 2018, ce qui est nettement supérieur aux chiffres du premier semestre 2017 et 2016 (respectivement 1,85 million et 1,61 million de m²). Le record des surfaces de bureaux agréés du premier semestre 2016 (1,2 million de m²) est largement dépassé en 2018 avec 1,8 million. Ce nouveau record pour les bureaux est en grande part dû à l'agrément de cinq projets dans le secteur de La Défense (548 000 m² agréés dont 420 000 m² en création). La progression de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne sont également à noter (490 000 m² début 2018 contre moins de 250 000 m² en 2017). **La Métropole du Grand Paris concentre 90 % des surfaces de bureaux agréées au 1^{er} semestre de cette année contre 75 % en 2017.**

Le réinvestissement des bureaux existants (réhabilitation, démolition-reconstruction) augmente en part et en valeur absolue en début d'année 2018 : 557 154 m² (31 % du total) contre 227 761 m² (26 % du total) en 2017. À Paris, le réinvestissement retrouve une part prépondérante avec près de 80 % du total agréé contre 36 % à la même période en 2017 (marqué par l'impact des projets neufs « Réinventer Paris ») et 63 % en 2016. Dans les Hauts-de-Seine, la part de réinvestissement diminue à 34 % du total contre 42 % en 2017 et 41 % en 2016 en lien avec les nouveaux développements évoqués précédemment dans le secteur de La Défense.

Les surfaces d'entrepôts bien qu'en baisse se maintiennent avec 717 596 m² (contre 739 479 m² en 2017). La Seine-et-Marne, l'Essonne et le Val d'Oise concentrent 85 % du total régional, ce qui est cohérent avec les résultats des années précédentes. À noter, une part significative de la Seine-Saint-Denis du fait de deux projets d'entrepôts à Dugny et à Tremblay-en-France. La répartition entre bureaux et entrepôts se redresse par rapport à 2017 avec 65 % du total agréé pour les bureaux contre 48 % au premier semestre 2017 et 73 % en 2016. Ce gain se réalise au détriment de l'entrepôt (26 % du total en 2018 contre 40 % en 2017 et 19 % en 2016).

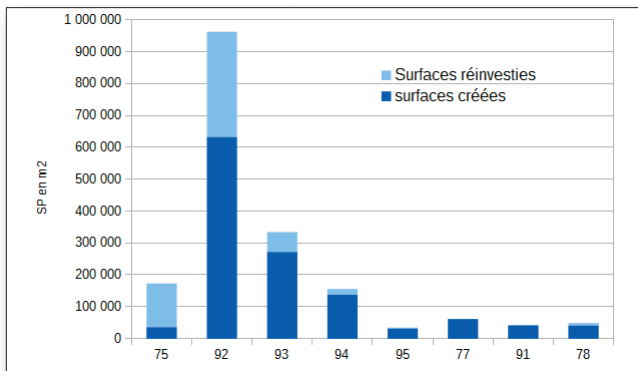
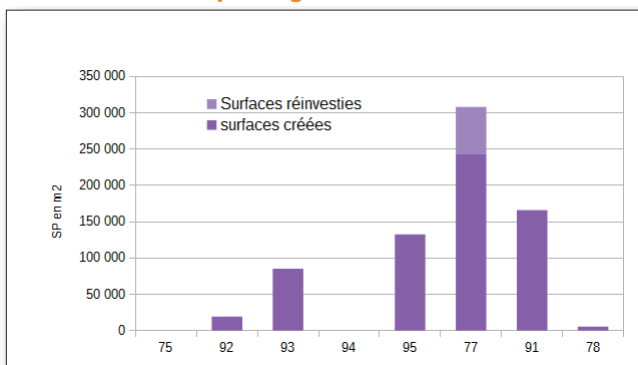
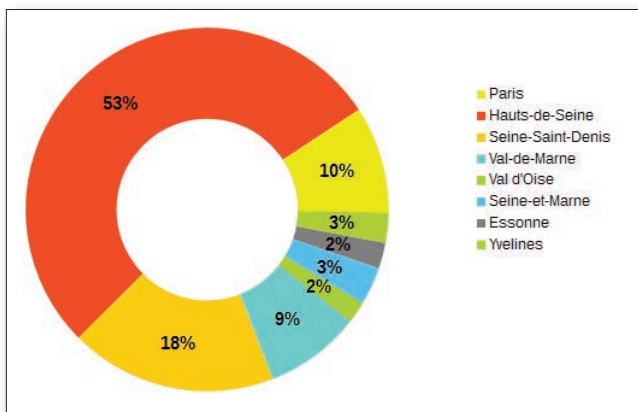
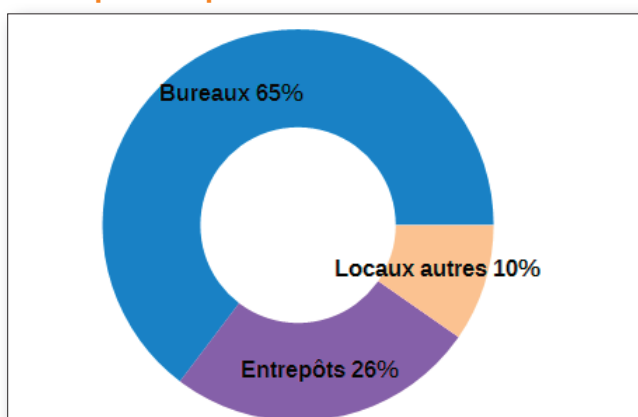
Qu'est-ce que l'agrément ?

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.

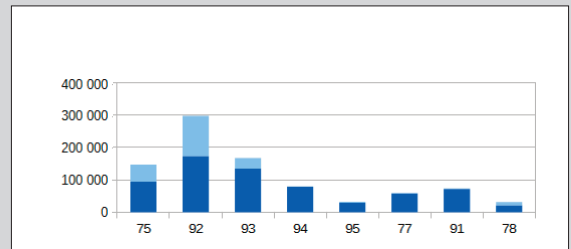
La procédure a été créée au milieu des années 1950 avec comme objectif d'orienter les acteurs publics et privés du marché, dans leur choix de localisation de leurs activités économiques, dans le but de favoriser une répartition équilibrée entre les activités et l'habitat. Cette procédure reste indépendante 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.

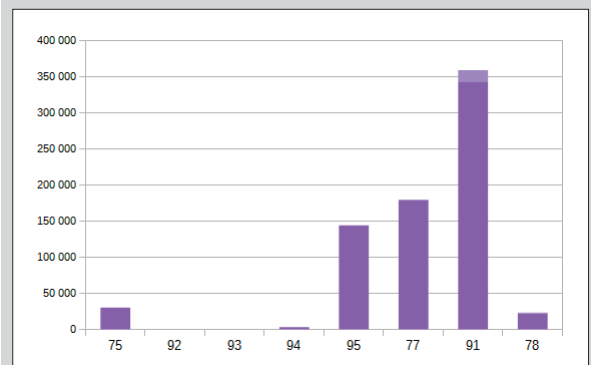


Surfaces de bureaux agréées au 1^{er} semestre 2018Surfaces d'entrepôts agréées au 1^{er} semestre 2018Surfaces totales agréées des bureaux par département au 1^{er} semestre 2018Répartition par locaux au 1^{er} semestre 2018Pour mémoire : 1^{er} semestre 2017

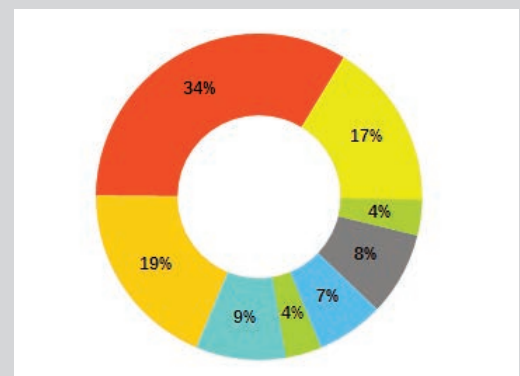
Surfaces de bureaux agréées



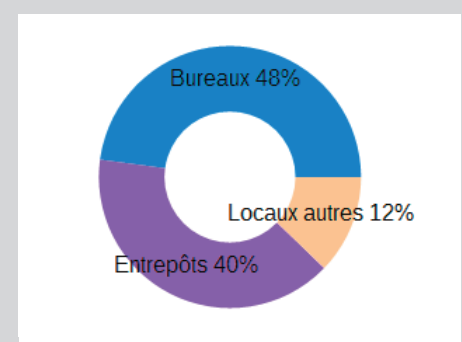
Surfaces d'entrepôts agréées



Surfaces totales agréées des bureaux par département



Répartition par locaux



Source DRIEA

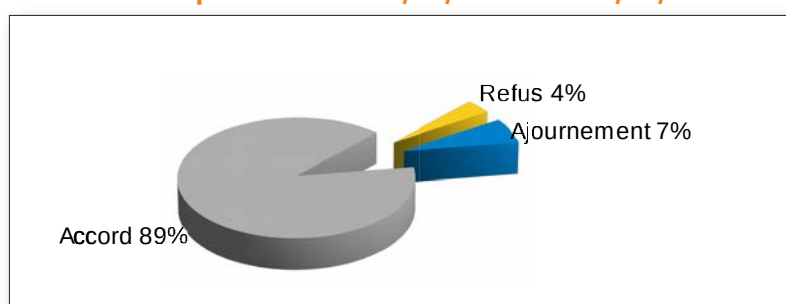
Décisions prises entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2018

Départements	Paris	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Val d'Oise
Nombre de dossier instruits*	30	19	9	13	37	23	7	13

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

Départements	Accord	Ajournement	Refus
Paris	30	1	0
Seine-et-Marne	19	0	3
Yvelines	7	2	0
Essonne	15	0	0
Hauts-de-Seine	29	6	3
Seine-Saint-Denis	21	2	0
Val-de-Marne	8	0	0
Val d'Oise	13	0	0
Total	142	11	6

Décisions prises entre le 01/01/2018 et le 30/06/2018



Source DRIEA

Le nombre de dossiers instruits au premier semestre 2018 a sensiblement cru par rapport à 2017 (151 dossiers contre 103). Par conséquent, le nombre de décisions est également en forte hausse à 159 contre 125. Le nombre de refus est passé de 9 à 6 (la part des refus divisée par deux passant de 8 à 4 %). Ils concernent des projets d'entrepôts non conformes aux orientations du SDRIF et des opérations significatives de bureaux sans compensation en logements.

Surfaces agréées au premier semestre 2018

Départements	Bureaux		Entrepôts		Locaux autres		Total	
	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée
Paris	173 036	35 743	0	0	31 575	6 198	204 611	41 941
Seine-et-Marne	61 119	61 119	308 300	243 000	31 155	31 155	400 574	335 274
Yvelines	48 341	41 071	5 400	5 400	51 993	51 993	105 734	98 464
Essonne	41 382	41 112	166 193	165 608	22 537	22 537	230 112	229 257
Hauts-de-Seine	963 159	633 378	19 500	19 500	27 481	27 278	1 010 140	680 156
Seine-Saint-Denis	333 846	271 806	85 450	85 450	47 850	47 850	467 146	405 106
Val-de-Marne	155 574	138 074	0	0	15 300	15 300	170 874	153 374
Val d'Oise	34 621	31 621	132 753	132 603	43 074	43 074	210 448	207 298
Total	1 811 078	1 253 924	717 596	651 561	270 965	245 385	2 799 639	2 150 870
Dont Métropole du Grand Paris	1 625 615	1 079 001	104 950	104 950	122 206	96 626	1 852 771	1 280 577

Source DRIEA (Septembre 2018)

Départements	Bureaux		Entrepôts		Locaux autres		Total	
	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée
Paris	10%	3%	0%	0%	12%	3%	7%	2%
Seine-et-Marne	3%	5%	43%	37%	11%	13%	14%	16%
Yvelines	3%	3%	1%	1%	19%	21%	4%	5%
Essonne	2%	3%	23%	25%	8%	9%	8%	11%
Hauts-de-Seine	53%	51%	3%	3%	10%	11%	36%	32%
Seine-Saint-Denis	18%	22%	12%	13%	18%	19%	17%	19%
Val-de-Marne	9%	11%	0%	0%	6%	6%	6%	7%
Val d'Oise	2%	3%	18%	20%	16%	18%	8%	10%
Dont Métropole du Grand Paris	90%	86%	15%	16%	45%	39%	66%	60%

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

Source DRIEA (Septembre 2018)

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.

Pour mémoire : les surfaces agréées au premier semestre 2017

Départements	Bureaux		Entrepôts		Locaux autres		Total	
	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée
Paris	147 210	94 307	30 054	30 054	6 410	3 656	183 674	128 017
Seine-et-Marne	59 324	57 254	179 774	179 019	31 266	31 266	270 364	267 539
Yvelines	31 425	21 022	23 143	21 768	28 170	17 756	82 738	60 546
Essonne	73 400	71 700	359 300	343 467	35 700	35 700	468 400	450 867
Hauts-de-Seine	297 763	173 947	0	0	30 707	20 431	328 470	194 378
Seine-Saint-Denis	167 241	134 241	0	0	39 970	34 310	207 211	168 551
Val-de-Marne	79 320	78 470	3 000	3 000	28 366	6 785	110 686	88 255
Val d'Oise	31 591	28 572	144 208	144 208	25 800	25 800	201 599	198 580
Total	887 274	659 513	739 479	721 516	226 389	175 704	1 853 142	1 556 733
Dont Métropole du Grand Paris	694 434	482 965	54 554	38 721	110 253	69 982	859 241	591 668

Source DRIEA (Septembre 2017)

Départements	Bureaux		Entrepôts		Locaux autres		Total	
	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée	Surface totale	Dont créée
Paris	17%	14%	4%	4%	3%	2%	10%	8%
Seine-et-Marne	7%	9%	24%	25%	14%	18%	15%	17%
Yvelines	4%	3%	3%	3%	12%	10%	4%	4%
Essonne	8%	11%	49%	48%	16%	20%	25%	29%
Hauts-de-Seine	34%	26%	0%	0%	14%	12%	18%	12%
Seine-Saint-Denis	19%	20%	0%	0%	18%	20%	11%	11%
Val-de-Marne	9%	12%	0%	0%	13%	4%	6%	6%
Val d'Oise	4%	4%	20%	20%	11%	15%	11%	13%
Dont Métropole du Grand Paris	78%	73%	7%	5%	49%	40%	46%	38%

Source DRIEA (Septembre 2017)

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



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