



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne**

**IMMOBILIER
D'ENTREPRISES**

BILAN AGREMENTS 2020-2021 DANS LE VAL-DE-MARNE



I Qu'est-ce-que l'agrément ?

L'agrément constitue une autorisation préliminaire nécessaire à la mise en œuvre d'opérations immobilières accueillant des activités économiques : locaux à usage industriel, administratif, technique, scientifique, d'enseignement ou d'entreposage. Il est régi par les articles L.510-1 à L.510-4 et R.510-1 à R.510-15 du code de l'urbanisme. 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.

Créé dans les années 50, il a pour objectif d'orienter les choix d'implantation des activités économiques dans le but de favoriser une répartition équilibrée entre activités et habitat à l'échelle de l'Île-de-France.

Le préfet de la région Île-de-France est l'autorité compétente qui délivre l'agrément.

II Une dynamique en nette augmentation dans le Val-de-Marne

L'Île-de-France a enregistré une augmentation de +35 %¹ de ses surfaces agréées en bureaux, entrepôts et autres locaux d'activités² pour l'année 2021 (plus de 3,6 millions de m²) par rapport à 2020 (plus de 2,7 millions de m²). Cette hausse s'explique par le rebond de la demande d'agréments après la crise sanitaire qui a débuté en 2020 (-7 % de surfaces agréées par rapport à 2019). 2021 marque une nette reprise, les surfaces agréées sont supérieures de +25 % au niveau d'avant la crise sanitaire.

Le Val-de-Marne réalise une très forte augmentation de plus de +93 % avec 333 065 m² de surfaces agréées en 2021 contre 172 320 m² en 2020. Cette situation est d'autant plus remarquable que l'augmentation avait déjà été de +17 % entre 2019 et 2020 (avec 147 414 m² agréés en 2019).

1 Evolution des types d'agréments dans le Val-de-Marne de 2020 à 2021 :

En 2020, les projets se répartissaient en 150 520 m² de bureaux suivis de 21 800 m² de locaux d'activités. Les plus grands projets de bureaux sont sur les communes d'Orly et Villejuif, et le plus important projet de locaux d'activités est sur la commune de Champigny-sur-Marne. La répartition a évolué vers une proportion plus importante de bureaux, puisqu'en 2019 129 214 m² de bureaux étaient agréés pour 18 200 m² de locaux d'activité. La demande sur les entrepôts était nulle.

En 2021, dans la continuité de 2020, les bureaux ont connu la plus forte progression, avec près de 242 915 m² de bureaux agréés grâce à des projets conséquents notamment sur Arcueil, Vitry-sur-Seine, Fontenay-sous-Bois, Ivry-sur-Seine et Gentilly. Les lo-

1 Sont comptabilisées toutes les demandes d'agréments déposées l'année en cours : les nouveaux dossiers et les modifications. Les modifications déposées dans l'année sont alors soustraites de l'année de dépôt initial pour ne pas être comptées deux fois.

2 Locaux d'activités : techniques, industriels, scientifiques, équipements, enseignements et accompagnements.

caux d'activité ont également progressé de 21 800 m² à 39 250 m², avec 6 projets importants sur Vitry-sur-Seine, Bry-sur-Marne et Valenton.

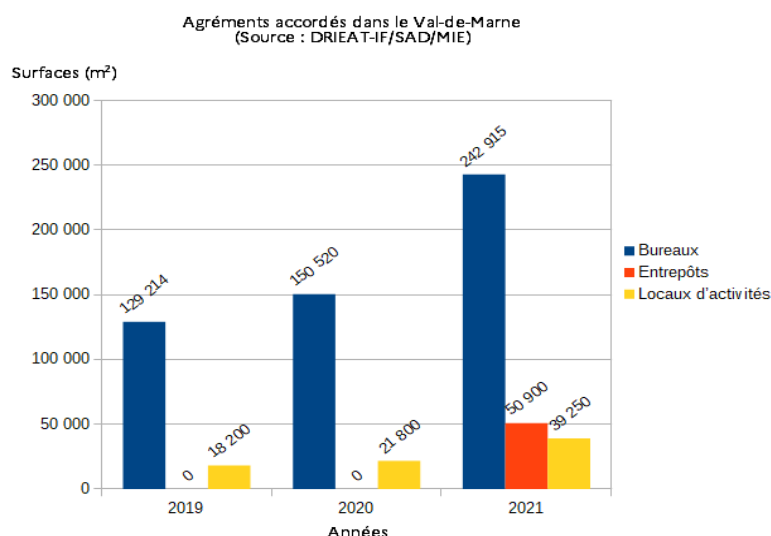
Enfin, 3 projets d'entrepôts, à Rungis, Vitry-sur-Seine et Valenton, ont été agréés réunissant 50 900 m² de surface d'entrepôts, alors qu'il n'y en avait eu aucun les deux années précédentes.

En 2021, 99 % de surfaces de bureaux dans le Val-de-Marne sont des créations neuves (construction neuve, extension, démolition-reconstruction). En 2020, une petite part de bureaux agréés était issue du réinvestissement (réhabilitation, changement de destination), pour 95 % de bureaux neufs.

2 Evolution des types de surfaces agréées :

Types de locaux	Surfaces des locaux agréés en m ² par année			2020 : évolution en % par rapport à 2019	2021 : évolution en % par rapport à 2020
	2019	2020	2021		
Bureaux	129 214	150 520	242 915	16,49 %	61,38 %
Entrepôts	0	0	50 900	-	-
Locaux d'activités	18 200	21 800	39 250	19,78 %	80,05 %
Totaux	149 433	174 340	335 086	16,67 %	92,20 %

Graphique des évolutions des surfaces accordées :



III Evolution des décisions d'agréments

En 2020, tous les agréments déposés ont bénéficié d'une décision d'accord. 12 nouveaux agréments ont été présentés contre 13 l'année précédente.

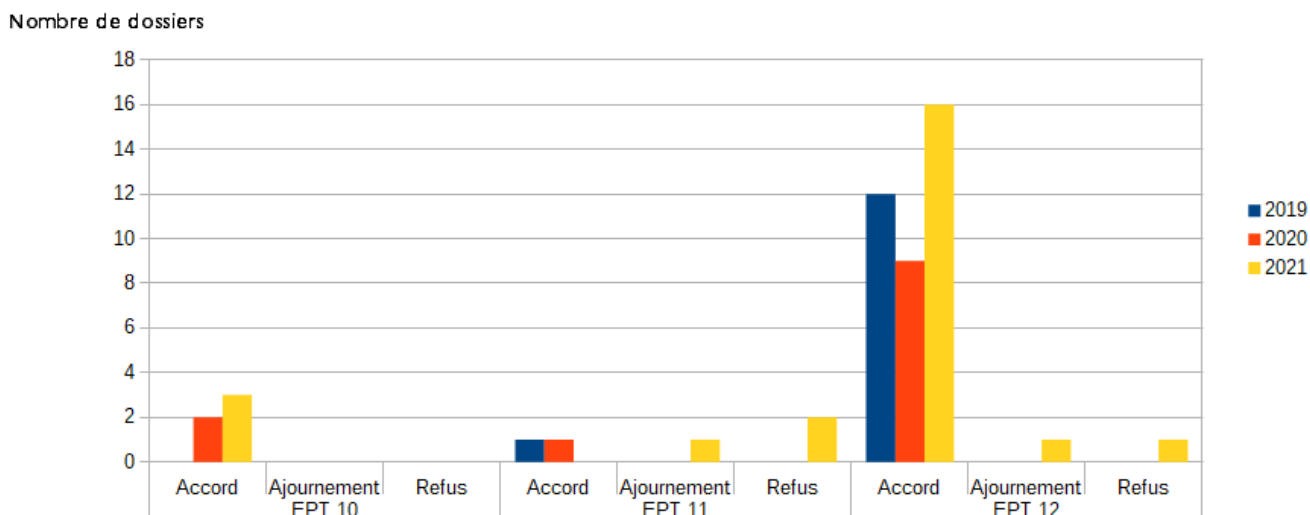
En 2021, 24 demandes d'agréments ont été déposées. L'instruction de ces dossiers a conclu à : 19 décisions d'accord, 2 décisions d'ajournement et 3 décisions de refus.

Evolution des décisions des demandes d'agrément dans le Val-de-Marne de 2019 à 2021 :

Type de décision	Nombre de dossiers agréés par année			2020 : évolution en % par rapport à 2019	2021 : évolution en % par rapport à 2020
	2019	2020	2021		
Accord	13	12	19	-7,69 %	58,33 %
Ajournement	0	0	2	-	-
Refus	0	0	3	-	-
Totaux	13	12	24	-7,69 %	100,00 %

Répartition par EPT du type de décisions (à l'exclusion des 6 communes de l'Essonne) de 2019 à 2021 :

Type de décision par EPT (hors les 6 communes de l'Essonne) dans le Val-de-Marne de 2019 à 2021
(Source : DRIEAT-IF/SAD/MIE)



IV Les demandes d'agrément sont principalement localisées sur l'EPT 12

En 2020, les demandes d'agrément sont principalement situées sur l'EPT 12, Grand Orly Seine Bièvre (hors les 6 communes essonniennes) : elles portent, pour l'essentiel, sur les locaux de bureaux (135 020 m²), avec quelques surfaces de locaux d'activités (9 800 m²). Les communes ayant les superficies agréées les plus importantes sont Orly et Villejuif. Certaines demandes sont localisées dans des ZAC (ZAC Campus Grand Parc et Aragon à Villejuif, ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine), la majorité des demandes étant cependant dans le diffus.

Le nombre d'agrément sur les EPT 10, Paris-Est Marne&Bois, et 11, Grand Paris Sud Est Avenir, baisse depuis 2018. En 2020, sur l'EPT 10, les demandes d'agrément portent uniquement sur la commune de Champigny-sur-Marne. Sur l'EPT 11, le seul agrément concerne la ville de Sucy-en-Brie, dans la ZAC des Portes de Sucy 2.

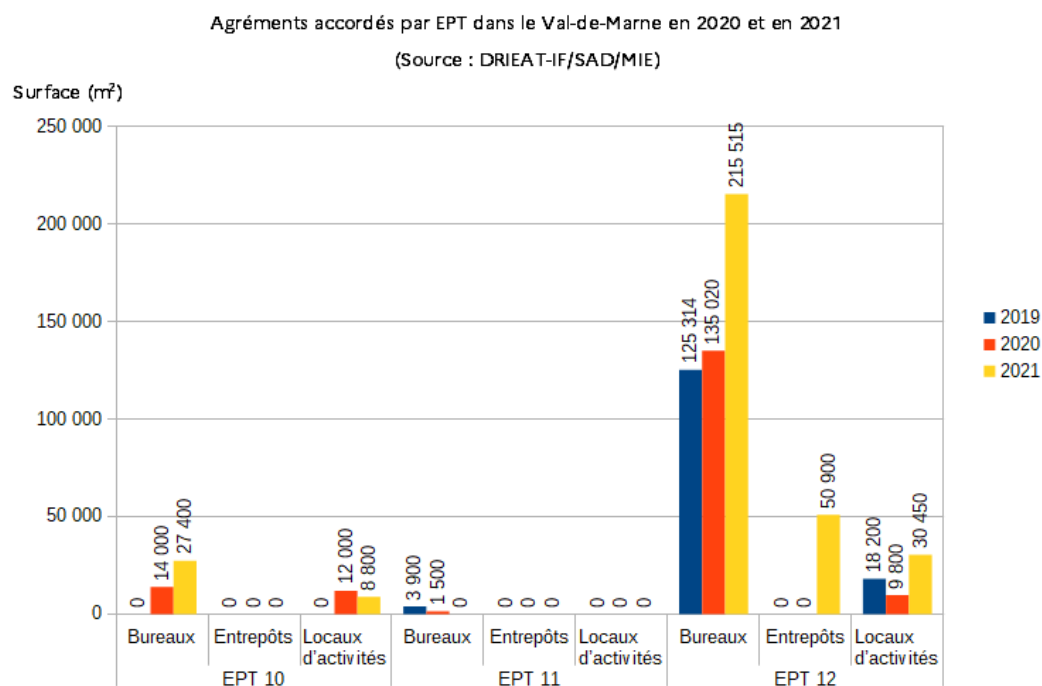
En 2021, comme en 2020, les demandes d'agréments sont majoritairement localisées à l'ouest du département. Les communes ayant les superficies agrées les plus importantes sont Arcueil, Vitry-sur-Seine, Ivry-sur-Seine et Gentilly. Les demandes d'agréments de bureaux sur l'EPT 12 sont de 247 515 m². Les demandes pour agréments d'entrepôts (50 900 m²) et de locaux d'activités (30 450 m²) sont également localisées sur cet EPT (Rungis, Vitry-sur-Seine).

Certains de ces agréments sont situés dans des programmations de ZAC (ZAC du Co-teau à Arcueil, ZAC des Ardoines à Vitry-sur-Seine et ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine).

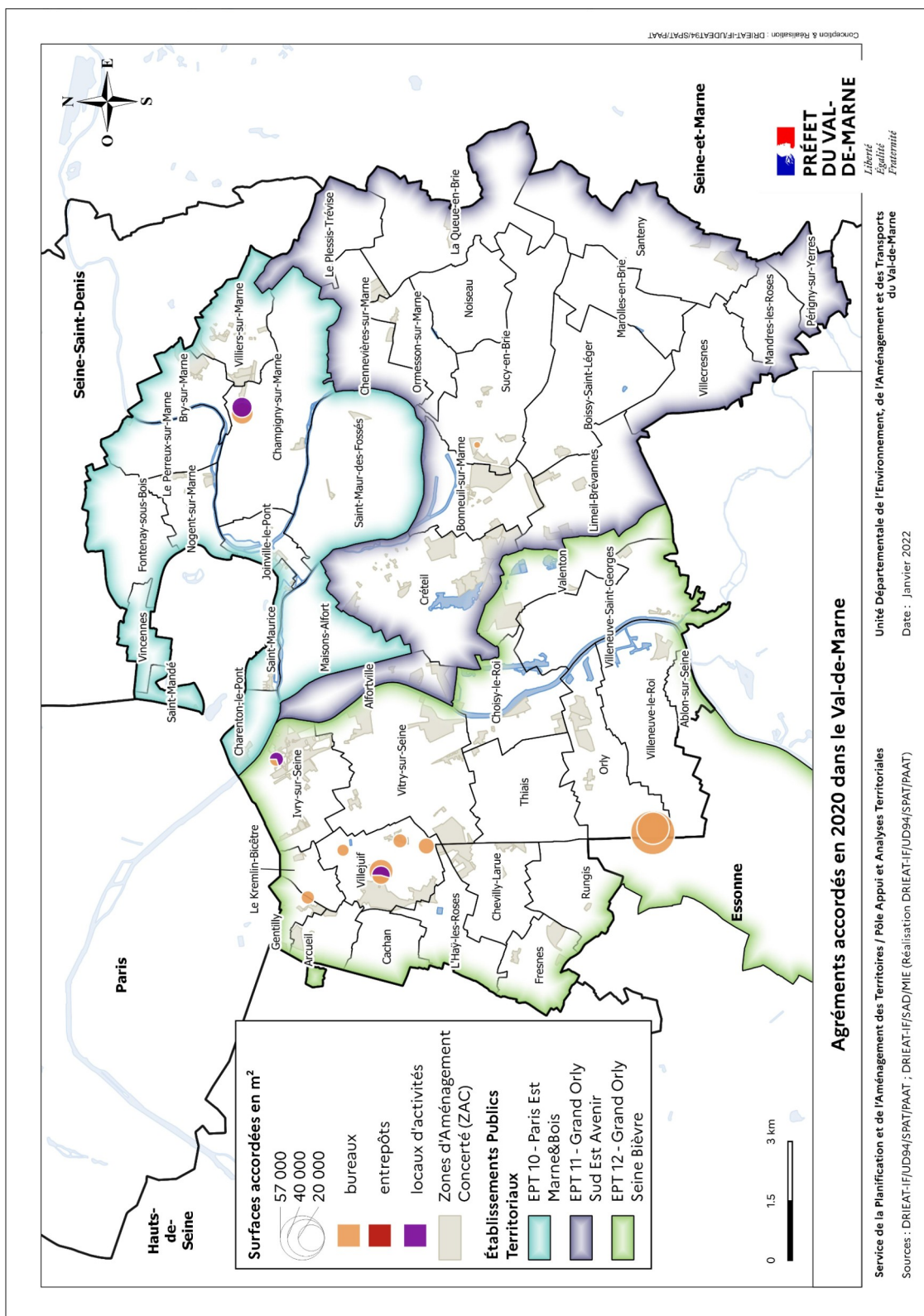
Sur l'EPT 10, les demandes d'agréments de bureaux sont de 27 400 m². Un projet important de bureaux (24 000 m²) à Fontenay-sous-Bois rééquilibre la dynamique d'implantation portée très majoritairement à l'ouest. 2 agréments de locaux d'activités sont accordés à Bry-sur-Marne pour 8 800 m².

Sur l'EPT 11, sur 3 dossiers déposés (7 000 m² de bureaux et 82 000 m² de locaux d'activité), une demande d'agrément a fait l'objet d'un ajournement et deux demandes ont été refusées.

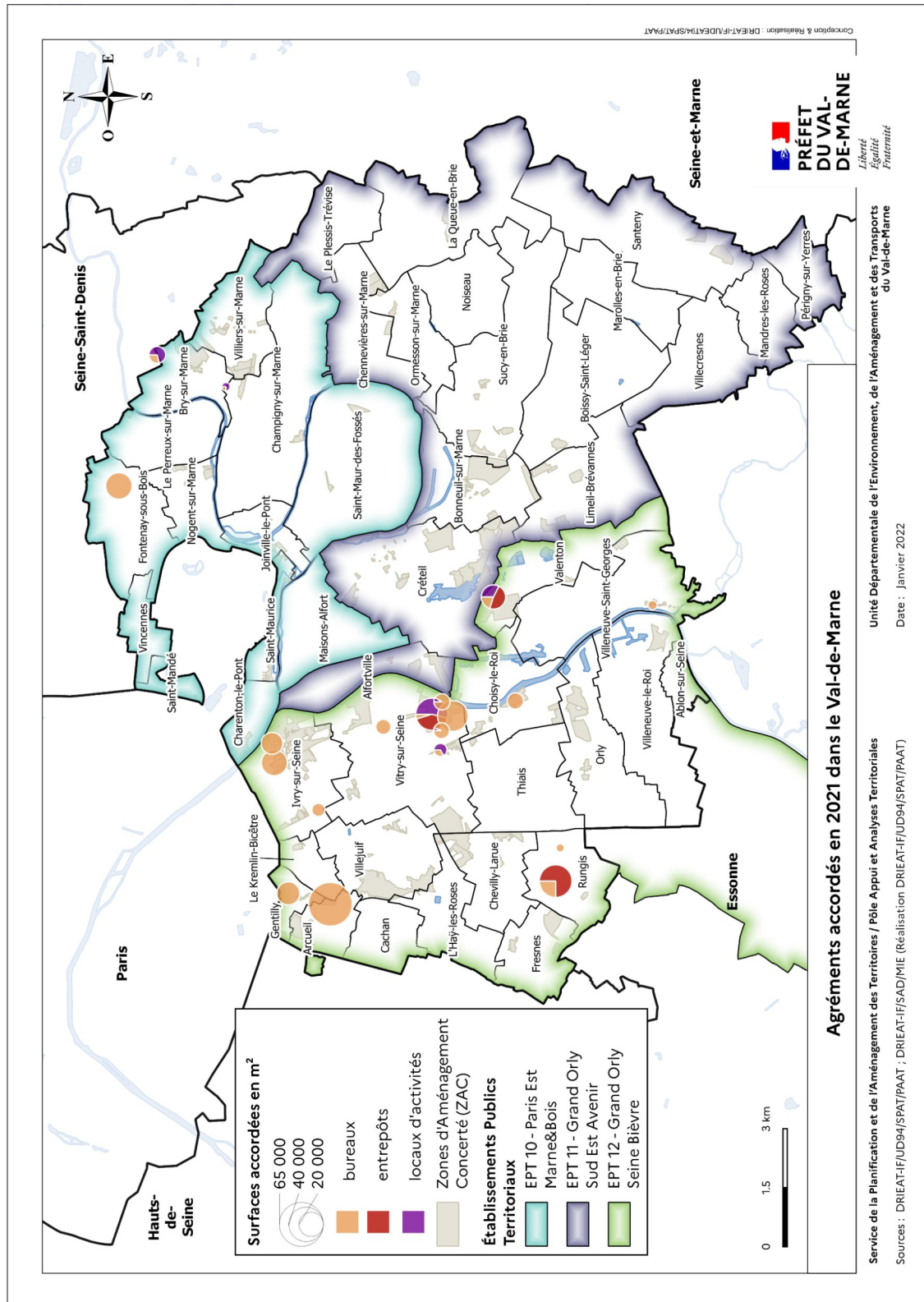
Graphique des évolutions à l'échelle des 3 EPT dans le Val-de-Marne :



Carte des agréments accordés en 2020 dans le Val-de-Marne :



Cartes des agréments accordés en 2021 dans le Val-de-Marne :



V Liste des décisions prises

1 Décisions prises en 2021 (24) :

Commune	EPT	Pétitionnaire	Décision	Date décision	Surface totale agréée	Usage principal	Surface usage principal
Arcueil	12	COMPAGNIE DE PHALS-BOURG	Accord	26/08/2021	65 000 m²	Bureaux	65 000 m²
Bry-sur-Marne	10	SARL KETHER	Accord	25/02/2021	2 500 m²	Locaux d'activité technique	1 900 m²
Bry-sur-Marne	10	SCI SABRINA	Accord	25/02/2021	9 700 m²	Locaux d'activité industrielle	5 000 m²
Choisy-le-Roi	12	DUVAL DEVELOPPEMENT IDF / BNP PARIBAS IMMOBILIER / DCB CAPITAL	Accord	02/12/2021	9 000 m²	Bureaux	9 000 m²
Fontenay-sous-Bois	10	VENDOME BUREAUX	Accord	28/10/2021	24 000 m²	Bureaux	24 000 m²
Gentilly	12	SCI BATIPART GENTILLY	Accord	26/01/2021	18 300 m²	Bureaux	18 300 m²
Ivry-sur-Seine	12	SCCV EMERIGE IVRY CONFLUENCES 1A	Accord	28/05/2021	23 000 m²	Bureaux	23 000 m²
Ivry-sur-Seine	12	SCCV IVRY SEINE	Accord	02/12/2021	16 000 m²	Bureaux	16 000 m²
Ivry-sur-Seine	12	NEXITY IR PROGRAMMES SEERI	Accord	26/01/2021	6 000 m²	Bureaux	6 000 m²
La Queue-en-Brie	11	SNC SH LQEB	Refus	21/10/2021	28 000 m²	Locaux d'activité technique	22 000 m²
Rungis	12	LEON GROSSE IMMOBILIER	Accord	26/03/2021	2 215 m²	Bureaux	2 215 m²
Rungis	12	GEP KIONA Logistics	Accord	21/12/2021	36 200 m²	Entrepôts	27 100 m²
Santeny	11	SCCV INNOVSPACE SANTENY	Ajournement	16/02/2021	30 500 m²	Locaux d'activité industrielle	30 000 m²
Santeny	11	SCCV INNOVSPACE SANTENY	Refus	07/05/2021	30 500 m²	Locaux d'activité industrielle	30 000 m²
Valenton	12	FP POMPADOUR	Accord	02/12/2021	20 000 m²	Entrepôts	9 500 m²
Villejuif	12	SNC VILLEJUIF B3b	Ajournement	16/02/2021	16 000 m²	Bureaux	16 000 m²
Villejuif	12	SNC VILLEJUIF B3b	Refus	07/05/2021	16 000 m²	Bureaux	16 000 m²
Villeneuve-Saint-Georges	12	LINKCITY IDF	Accord	29/07/2021	3 000 m²	Bureaux	3 000 m²
Vitry-sur-Seine	12	SOGARIS VITRY LES ARDOINES	Accord	26/03/2021	34 700 m²	Locaux d'activité technique	18 700 m²
Vitry-sur-Seine	12	LINKCITY IDF	Accord	03/05/2021	32 000 m²	Bureaux	32 000 m²
Vitry-sur-Seine	12	AIRIS	Accord	28/05/2021	8 800 m²	Bureaux	8 300 m²
Vitry-sur-Seine	12	AIRIS	Accord	28/05/2021	8 950 m²	Bureaux	8 200 m²
Vitry-sur-Seine	12	SAS SOGEPROM ENTREPRISES	Accord	26/08/2021	6 000 m²	Locaux d'activité technique	4 000 m²
Vitry-sur-Seine	12	SCI ILE DE FRANCE	Accord	30/09/2021	7 700 m²	Bureaux	7 700 m²

2 Décisions prises en 2020 (12) :

Commune	EPT	Pétitionnaire	Décision	Date décision	Surface totale agréée	Usage principal	Surface usage principal
Champigny-sur-Marne	10	PITCH PROMOTION SNC	Accord	30/09/2020	12 000 m²	Locaux d'enseignement	12 000 m²
Champigny-sur-Marne	10	NACARAT & PITCH PROMOTION SNC	Accord	22/12/2020	14 000 m²	Bureaux	14 000 m²
Gentilly	12	SAM PERIMMO	Accord	04/11/2020	5 350 m²	Bureaux	5 350 m²
Ivry-sur-Seine	12	STUDIO KREMLIN	Accord	27/07/2020	6 000 m²	Locaux d'activité technique	4 200 m²
Orly	12	AEROPORTS DE PARIS & ADP IMMOBILIER TERTIAIRE SAS	Accord	26/11/2020	30 870 m²	Bureaux	30 870 m²
Orly	12	AEROPORTS DE PARIS & ADP IMMOBILIER TERTIAIRE SAS	Accord	26/11/2020	57 000 m²	Bureaux	57 000 m²
Orly	12	COEUR D'ORLY INVESTISSEMENT	Accord	30/09/2020	57 000 m²	Bureaux	57 000 m²
Sucy-en-Brie	11	WATEL AM	Accord	28/08/2020	1 500 m²	Bureaux	1 500 m²
Villejuif	12	S.C.I.C. HOMVA-ARAGON	Accord	28/08/2020	6 000 m²	Bureaux	6 000 m²
Villejuif	12	LINKCITY ILE DE FRANCE	Accord	22/12/2020	10 250 m²	Bureaux	4 650 m²
Villejuif	12	SCCV VILLEJUIF 105 PARIS	Accord	23/01/2020	4 500 m²	Bureaux	4 500 m²
Villejuif	12	SYNERGY	Accord	23/01/2020	7 850 m²	Bureaux	7 850 m²



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Crédit photo : CA Immobilier

Dépôt légal : Octobre 2022

ISBN : 978-2-11-167649-7

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

Unité départementale du Val-de-Marne

12/14 rue des Archives – 94011 Créteil Cedex

Tél : 33 (+1) 49 80 21 00

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