

DONNÉES

Service de la
Planification et de
l'Aménagement
Durable

Pôle
Foncier
Logement
Économie

Avril
2020

Agréments immobilier d'entreprise, bureaux et locaux d'activité

Bilan 2019 dans le Val-de-Marne



PRÉFET
DU VAL-DE-MARNE

Unité Départementale de l'Équipement et de l'Aménagement - Val-de-Marne

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

Table des matières

1 - La procédure d'agrément	2
2 - Tendances des agréments, une baisse plus marquée dans le Val-de-Marne	2
3 - Liste des agréments	4
4 - Localisation des projets	4

1 - LA PROCÉDURE D'AGRÉMENT

L'agrément constitue une autorisation préliminaire nécessaire à la mise en oeuvre d'opérations immobilières accueillant des activités économiques. Il est régi par les articles L.501-1 à L510-4 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 de réguler l'implantation des locaux d'activités économiques dans le but de favoriser une répartition équilibrée entre activités et habitat à l'échelle de l'Île-de-France.

2 - TENDANCES DES AGRÉMENTS, UNE BAISSÉ PLUS MARQUÉE DANS LE VAL-DE-MARNE

A l'échelle de l'Île-de-France, 4,2 millions de m² d'immobilier d'entreprise ont été agréés en 2019. Le Val-de-Marne représente moins de 4% des demandes. Ces chiffres sont en baisse par rapport à 2018 avec une diminution de -12% pour l'Île-de-France, cette baisse est plus significative dans le Val-de-Marne.

Évolution des agréments accordés :

En 2019, les 15 agréments déposés ont tous été accordés dans le Val-de-Marne. Par rapport à 2017, le nombre de demande d'agrément est en baisse. En 2019 cette diminution correspond à 29% de la valeur de 2017. Le nombre de demande en 2019 devance légèrement la demande de 2018.

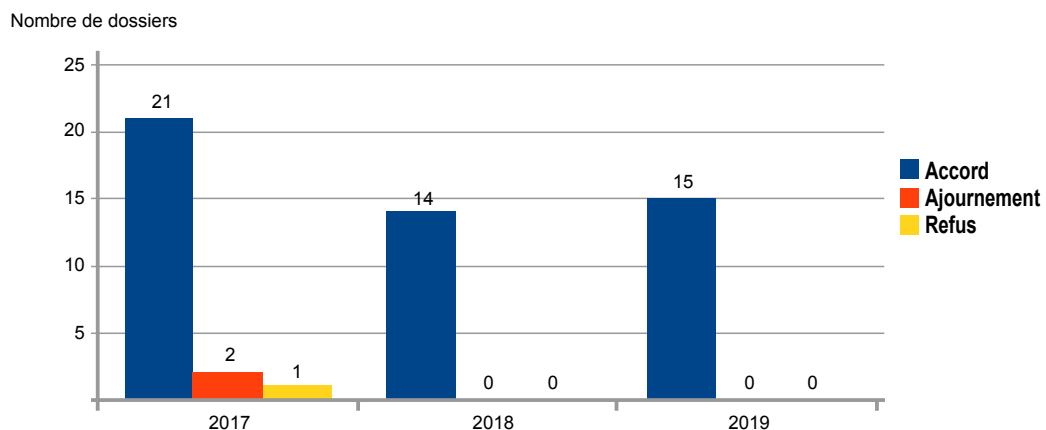
Nombre d'agréments sur la période 2017 à 2019 :

Types de décision de l'agrément	Répartition du nombre des demandes d'agréments par année			2019 : Écart en % par rapport à 2018
	2017	2018	2019	
Accord	21	14	15	7 %
Ajournement	2	0	0	0 %
Refus	1	0	0	0 %
Totaux	24	14	15	7 %

Source : DRIEA-IF/SPAF/BIE

Graphique des évolutions à l'échelle du Val-de-Marne⁽¹⁾ : Nombre des dossiers.

Nombre des demandes d'agréments dans le Val-de-Marne : Période 2017-2019



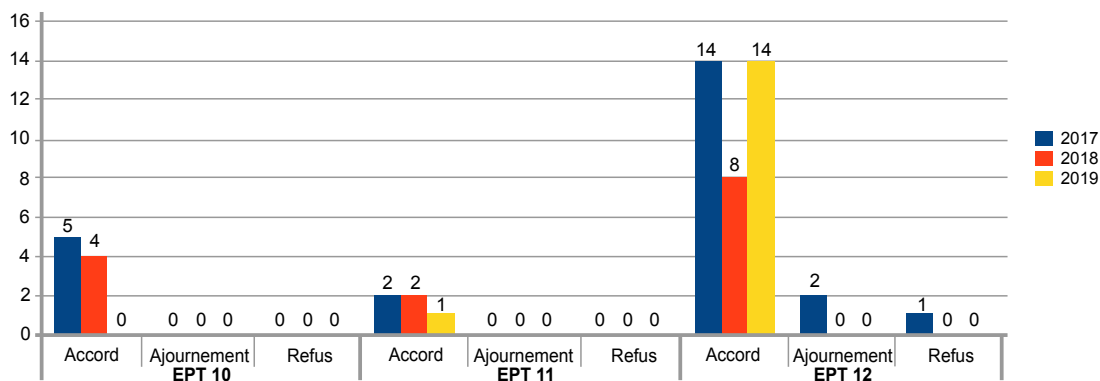
Source : DRIEA-IF/SPAF/BIE

(1) : Pour un projet donné, les surfaces du dernier dossier modificatif sont prises en compte.

Graphique des évolutions à l'échelle des 3 EPT du Val-de-Marne⁽²⁾ : Nombre des dossiers.

Nombre des demandes d'agrément dans le Val-de-Marne et par EPT (exclusion des 6 communes de l'Essonne) : Période 2017-2019

Nombre de dossiers



Source : DRIEA-IF/SPAF/BIE

Tableau récapitulatif pour la période 2018-2019⁽³⁾ : Surfaces accordées.

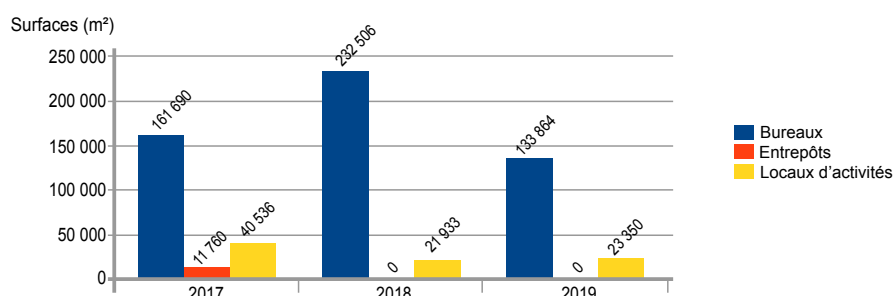
Types locaux	Surfaces (m ²) des agréments accordés par années		2019 : Écart en % par rapport à 2018
	2018	2019	
Bureaux	232 506	133 864	- 42,4 %
Entrepôts	0	0	0 %
Locaux d'activités	21 933	23 350	6,5 %
Totaux	254 439	157 214	-38,2 %

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

Source : DRIEA-IF/SPAF/BIE

Graphique des évolutions à l'échelle du Val-de-Marne⁽⁴⁾ : Surfaces accordées.

Agréments accordés dans le Val-de-Marne

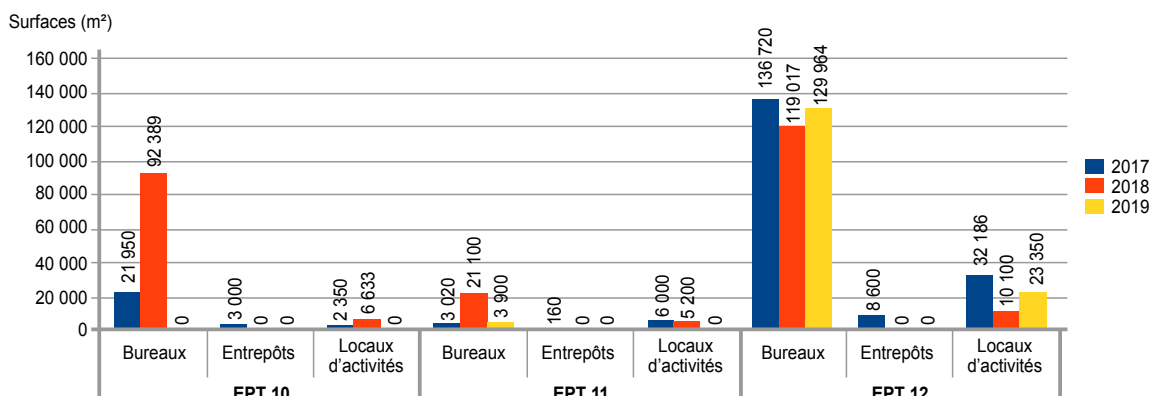


Source : DRIEA-IF/SPAF/BIE

Pour l'année 2019, les surfaces agréées s'élèvent à 157 214 m². La demande a fortement diminué par rapport à 2018 avec une baisse de 38%. Près de 85% de ces surfaces concernent des demandes de bureaux.

Graphique des évolutions à l'échelle des 3 EPT du Val-de-Marne⁽⁵⁾ : Surfaces accordées.

Agréments accordés par EPT (10, 11 et 12)



Source : DRIEA-IF/SPAF/BIE

(2) : Les 6 communes de l'Essonne attachées à l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre ne sont pas comptabilisées. Pour un projet donné, les surfaces du dernier dossier modificatif sont prises en compte.
 (3) : Pour un projet donné, les surfaces du dernier dossier modificatif sont prises en compte.
 (4) : Pour un projet donné, les surfaces du dernier dossier modificatif sont prises en compte.
 (5) : Les 6 communes de l'Essonne attachées à l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre ne sont pas comptabilisées. Pour un projet donné, les surfaces du dernier dossier modificatifs sont prises en compte.

Les demandes d'agrément traduisent des situations différenciées selon les territoires. L'EPT Grand Orly Seine Bièvre concentre la quasi totalité des demandes. Pour l'année 2019, les surfaces de bureaux des agréments accordés y ont augmenté de plus de 9% par rapport à 2018. Les demandes portent principalement sur les communes d'Ivry-sur-Seine, Villejuif et Arcueil. Les demandes sont majoritairement localisées dans des ZAC, comme celles d'Ivry-Confluences, Campus Grand Parc à Villejuif, Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine ou la ZAC du Port à Choisy-le-Roi. À noter également pour ce territoire, l'agrément des locaux d'enseignements, pour l'opération de la "fondation EPF (École Polytechnique Féminine)", a permis l'augmentation de 131% des surfaces des locaux d'activités par rapport à 2018.

Les surfaces de bureaux agréées sont par contre en baisse dans l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (-82%). Avec un peu moins de 4 000 m² de surfaces agréées, la demande est proche de celle de l'année 2017. En 2019, la demande en surface de bureaux est nulle dans l'EPT Paris Est Marne&Bois.

3 - LISTE DES AGRÉMENTS

Décisions prises en 2019 (15) :

Récépissé	Commune	EPT	Décision	Date décision	Surface totale agréée	Usage principal	Surface usage principal	Agrément modificatif
2019/286	Villejuif	12	Accord	20/12/2019	9 800 m ²	Bureaux	4 650 m ²	2018/277
2019/251	Ivry-sur-Seine	12	Accord	18/11/2019	7 000 m ²	Bureaux	7 000 m ²	-
2019/241	Ivry-sur-Seine	12	Accord	25/10/2019	33 000 m ²	Bureaux	33 000 m ²	-
2019/134	Choisy-le-Roi	12	Accord	27/06/2019	14 600 m ²	Bureaux	13 400 m ²	-
2019/131	Ivry-sur-Seine	12	Accord	27/06/2019	3 600 m ²	Bureaux	3 600 m ²	-
2019/119	Chevilly-Larue	12	Accord	24/05/2019	2 814 m ²	Bureaux	2 814 m ²	-
2019/113	Villejuif	12	Accord	24/05/2019	25 500 m ²	Bureaux	25 500 m ²	-
2019/092	Cachan	12	Accord	24/05/2019	16 100 m ²	Locaux d'enseignement	16 100 m ²	-
2019/072	Vitry-sur-Seine	12	Accord	10/05/2019	7 400 m ²	Bureaux	6 500 m ²	-
2019/069	Villejuif	12	Accord	25/04/2019	1 700 m ²	Bureaux	1 700 m ²	-
2019/062	Sucy-en-Brie	11	Accord	25/04/2019	3 900 m ²	Bureaux	3 900 m ²	2016/192
2019/059	Arcueil	12	Accord	11/04/2019	9 500 m ²	Bureaux	9 500 m ²	-
2019/049	Arcueil	12	Accord	01/04/2019	16 800 m ²	Bureaux	16 800 m ²	2016/152
2019/036	Valenton	12	Accord	01/04/2019	5 500 m ²	Bureaux	5 500 m ²	-
2018/277	Villejuif	12	Accord	24/01/2019	9 800 m ²	Bureaux	3 900 m ²	-

Source : DRIEA-IF/SPAF/BIE

4 - LOCALISATION DES PROJETS

Sur les 15 dossiers d'agrément :

- 14 se situent sur l'EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre.
- 1 se trouve sur l'EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenir.

**Agréments accordés :
Localisation des projets
de l'année 2019**

Surfaces accordées en m²

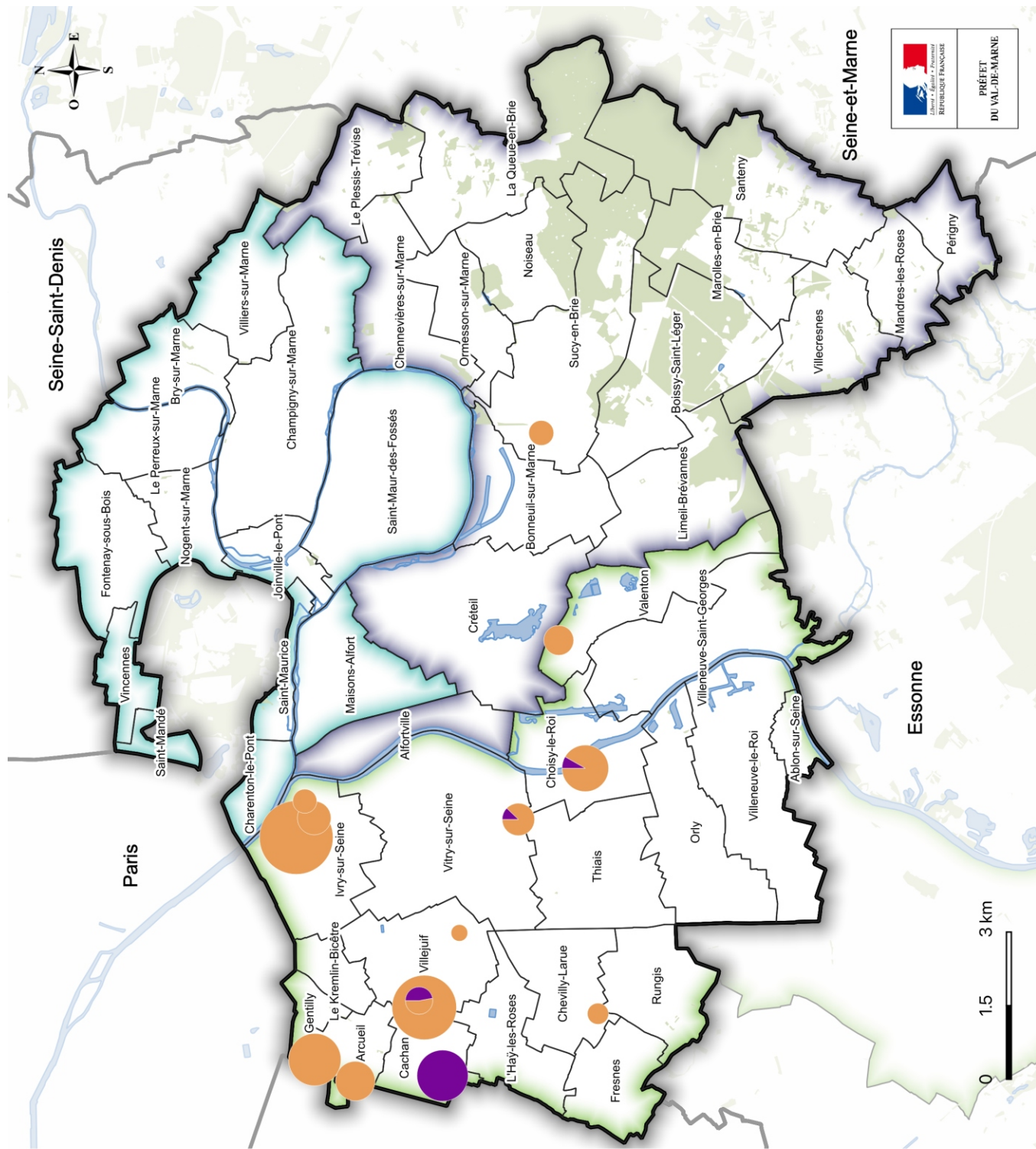


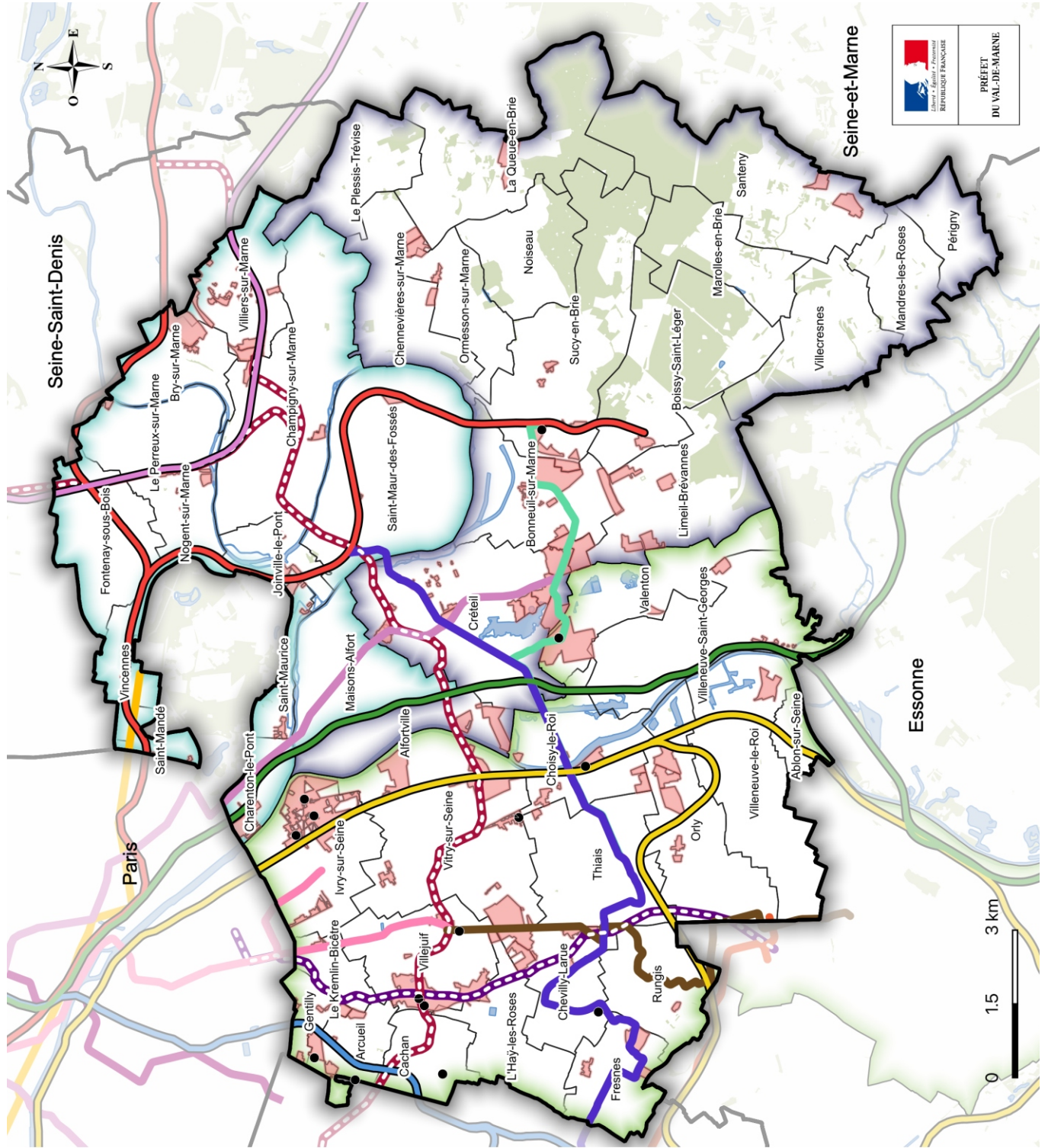
- bureaux
- entrepôts
- locaux d'activités

**Etablissements Publics
Territoriaux**

- EPT 10 - Paris Est
Marne et Bois
- EPT 11 - Grand Paris
Sud Est Avenir
- EPT 12 - Grand Orly
Seine Bièvre

sources :
DRIEA-IF/UD94/SPAD
DRIEA-IF/SPAF/BIE
IPR, MOS 2017
(Réalisation DRIEA-IF/UD94/SPAD
Ed. Mars 2020)





Agréments accordés : Localisation des projets de l'année 2019

- bureaux, entrepôts, locaux d'activités
- Zones d'Aménagement Concerté

Transports en commun

- Metro Ligne 14
- Metro Ligne 15
- Metro Ligne 1
- Metro Ligne 4
- Metro Ligne 7
- Metro Ligne 8
- Orlyval
- RER A
- RER B
- RER C
- RER D
- RER E
- T7
- TCSP 393
- TVM

Etablissements Publics Territoriaux

- EPT 10 - Paris Est Marne et Bois
- EPT 11 - Grand Paris Sud Est Avenir
- EPT 12 - Grand Orly Seine Bièvre

sources :
 DRIEA-IF/UD94/SPAD
 DRIEA-IF/SPAF/BIE
 IPR, MOS 2017
 (Réalisation DRIEA-IF/UD94/SPAD
 Éd. Mars 2020)

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement
d'Île-de-France

Unité Départementale de l'Équipement
et de l'Aménagement du Val-de-Marne

Service de la Planification
et de l'Aménagement Durable

Pôle Foncier Logement Économie

12,14 rue des Archives - 94 011 Créteil
Tél : 01 49 80 26 54