



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

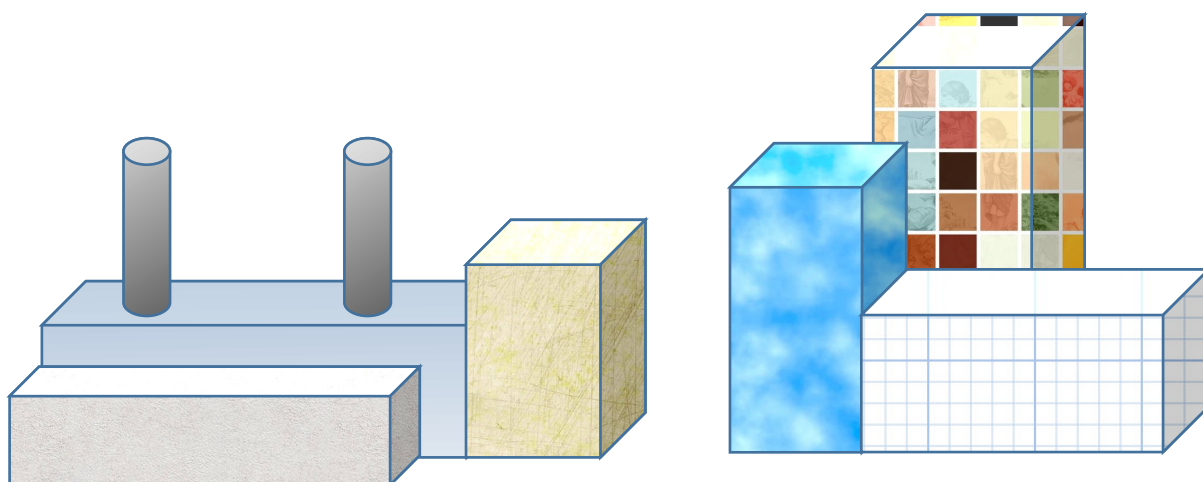
*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**AGRÉMENTS
IMMOBILIER D'ENTREPRISES**

Bilan des agréments 2023

**Fort repli des surfaces agréées dans les
3 établissements publics territoriaux
(EPT) du Val-de-Marne**



Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
0	05/06/24	
1	24/06/24	

Affaire suivie par

Flora DELHOMME - DRIEAT-IF/UD94/SPAT
Tél. : 01 49 80 26 57
Courriel : flora.delhomme@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteurs

Habib KPENGOU

Emmanuel MINGOT

DRIEAT-IF/UD94/SPAT/PAAT

Relecteur(s)

Géraldine SANAUR - DRIEAT-IF/UD94/SPAT

Référence(s) intranet

http:/

Table des matières

I - Préambule.....	4
II - Recul du nombre d'agrément en 2023 pour les 3 EPT du Val-de-Marne.....	4
1 - Evolution du nombre de dossiers agréés sur la période 2021-2023.....	4
2 - Nombre de dossiers agréés répartis par EPT sur la période 2021-2023.....	5
III - Fort repli des surfaces agréées pour les 3 EPT du Val-de-Marne en 2023.....	5
1 - Faible production du Val-de-Marne au sein de la région Île-de-France.....	5
2 - Contribution modeste à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (MGP).....	6
3 - Recul important des surfaces agréées des 3 EPT du Val-de-Marne.....	6
4 - Diminution des surfaces agréées en ZAC.....	7
IV - Caractéristiques des surfaces agréées.....	7
1 - Typologie des travaux des agréments accordés sur la période 2021-2023.....	7
2 - Répartition équilibrée des surfaces des locaux agréés en 2023.....	8
3 - Décrochage net du nombre de bureaux agréés entre 2021 et 2023.....	8
4 - Evolution des surfaces agréées par catégories de locaux et par EPT.....	10
V - Liste des agréments accordés en 2023.....	11
VI - Localisation des projets agréés de l'année 2023.....	12
VII - Source de la donnée.....	13

I - Préambule

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

Cette note cible les 3 établissements publics territoriaux (EPT) du Val-de-Marne, ci-dessous :

- EPT 10 – Paris-Est Marne & Bois (PEMB).
- EPT 11 – Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA).
- EPT 12 – Grand Orly Seine Bièvre (GOSB).

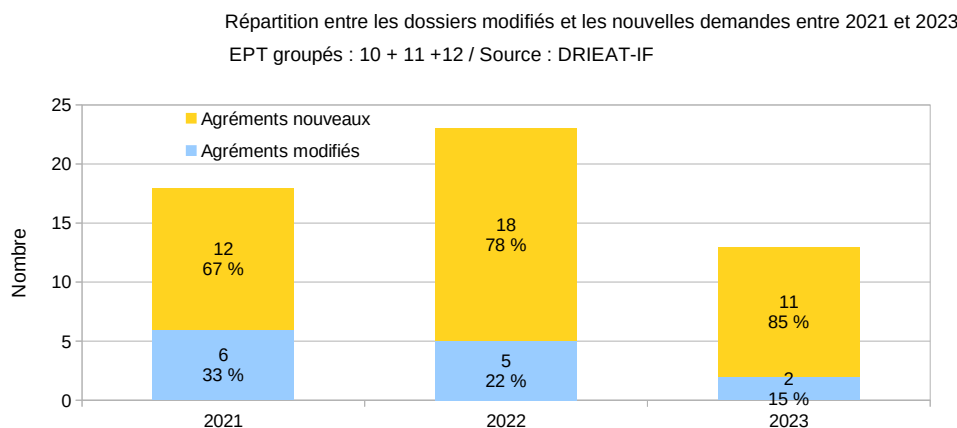
Ce document présente le volume des dossiers agréés, l'évolution des surfaces produites par types de locaux (bureaux, entrepôts et locaux d'activités) et récapitule les candidatures de l'année 2023, ainsi que la localisation des projets.

II - Recul du nombre d'agréments en 2023 pour les 3 EPT du Val-de-Marne

1 - Evolution du nombre de dossiers agréés sur la période 2021-2023

En 2023, les 13 opérations agréées pour les EPT 10, 11 et 12, représentent une diminution de 43,5 % par rapport aux dossiers de l'année 2022 et une baisse de 27,8 % par rapport à 2021. Le nombre maximal d'agréments accordés a été recensé en 2022 pour un total de 23 dossiers. Parmi les agréments, 2 types de dossiers sont considérés : les nouveaux, en nombre majoritaire, et les modifiés, en nombre minoritaire.

Le diagramme ci-dessous illustre les évolutions des 2 catégories d'agréments sur la période 2021 à 2023 :



2 - Nombre de dossiers agréés répartis par EPT sur la période 2021-2023

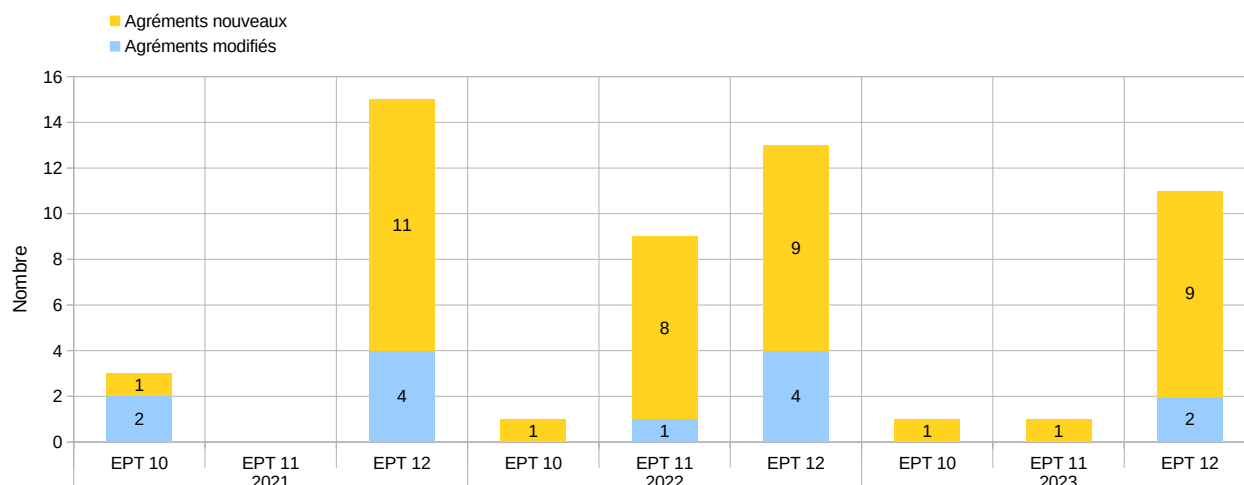
Sur cette période, l'EPT 12 est le territoire le plus attractif en comptabilisant environ 72% des dossiers agréés. Cependant, une baisse constante de ces dossiers est observée chaque année. En effet, le nombre d'agrément a diminué de 27 % entre 2021 et 2023 sur l'EPT 12.

Suite à un enregistrement record des dossiers agréés en 2022, l'EPT 11 totalise 19% des agréments et se positionne comme le second territoire attractif du Val-de-Marne, de 2021 à 2023.

L'EPT 10, avec 9 % des dossiers agréés sur la période, se classe en 3^e position.

Répartition entre les dossiers modifiés et les nouvelles demandes entre 2021 et 2023

EPT distincts : 10 + 11 + 12 / Source : DRIEAT-IF



III - Fort repli des surfaces agréées pour les 3 EPT du Val-de-Marne en 2023

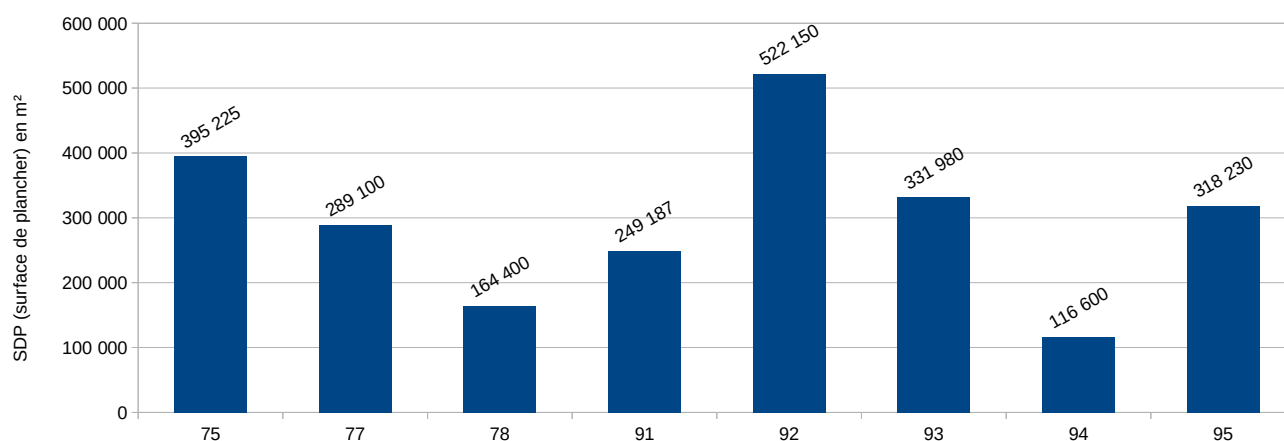
1 - Faible production du Val-de-Marne au sein de la région Île-de-France

Avec un total de 116 600 m², le Val-de-Marne représente 5 % des surfaces agréées de la région d'Île-de-France et occupe ainsi la dernière place parmi les 8 départements.

■ Surfaces totales agréées en m²

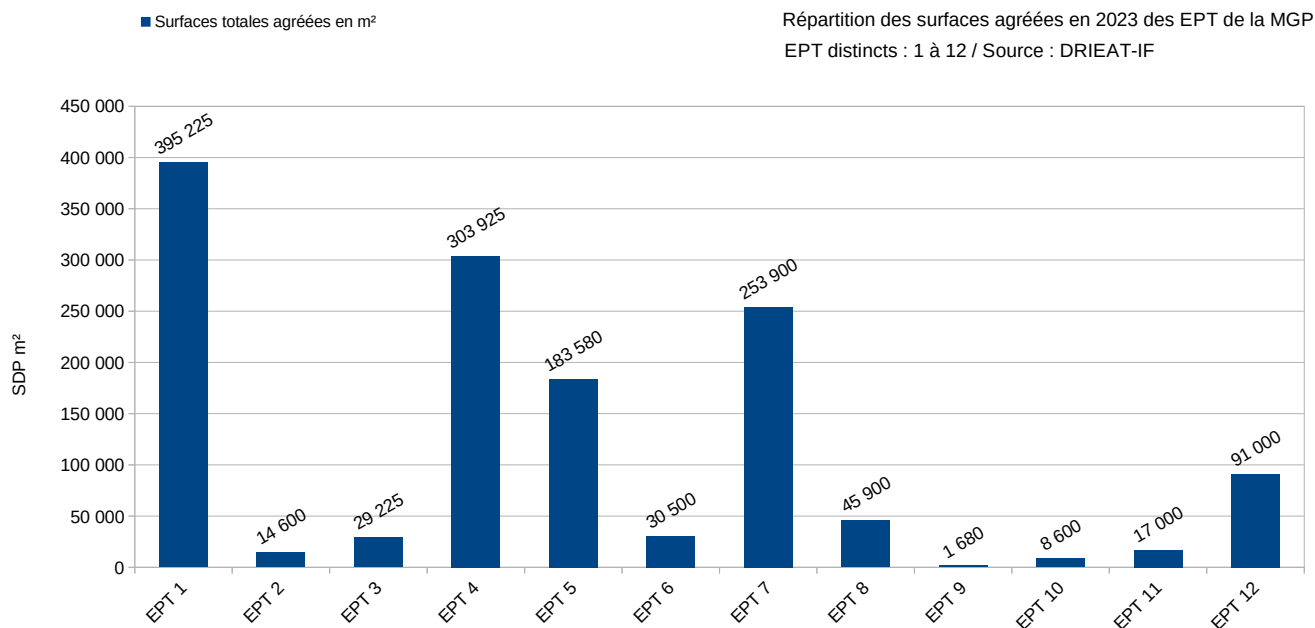
Répartition des agréments par départements d'IDF en 2023

Source : DRIEAT-IF



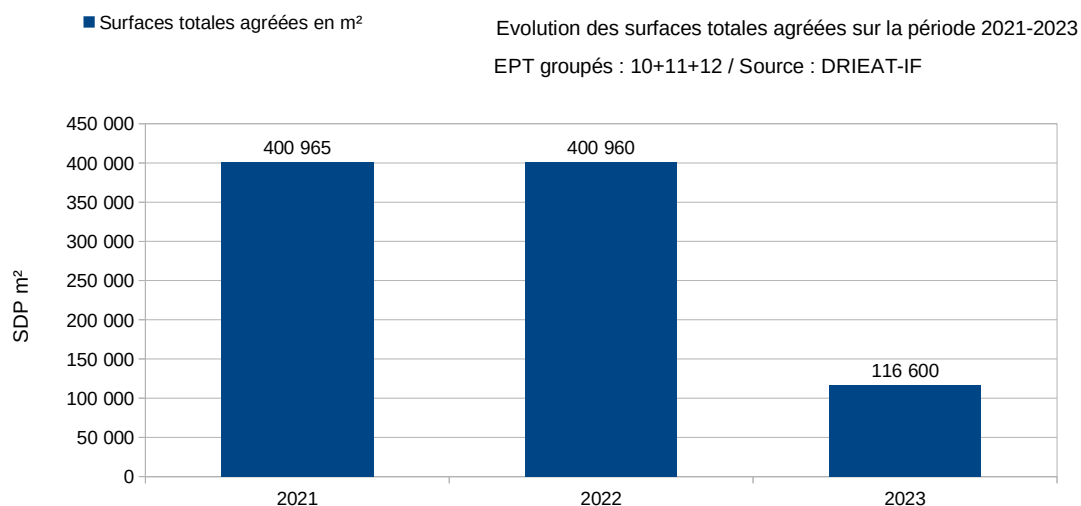
2 - Contribution modeste à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (MGP)

Au sein de la MGP, les EPT 10, 11 et 12 comptabilisent 8,5 % des surfaces agréées. L'EPT 12, avec 91 000 m² de surfaces agréées en 2023, soit une part de 6,6 % sur l'ensemble des EPT, se démarque en étant le 5ème territoire attractif au sein de la MGP. Le classement par ordre décroissant des surfaces agréées, place l'EPT 11 (17 000 m²) au 9ème rang et l'EPT 10 (8 600 m²) à l'avant-dernière place dans le périmètre de la MGP.



3 - Recul important des surfaces agréées des 3 EPT du Val-de-Marne

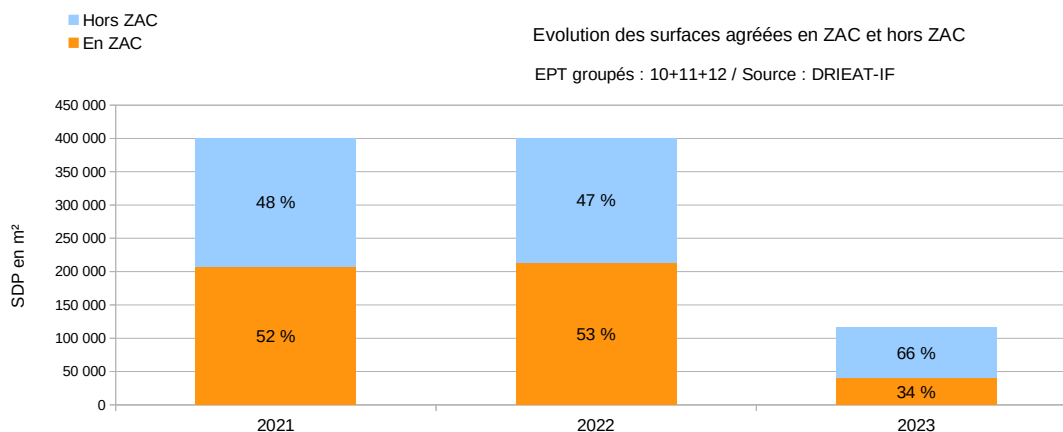
Le total des surfaces agréées est quasiment constant avec une valeur moyenne de 400 963 m², pour les années 2021 et 2022. Un recul important est observé ensuite et peut s'expliquer par le contexte économique. En effet, durant l'année 2023, les indicateurs conjoncturels départementaux n'ont pas retrouvé leurs niveaux d'avant la crise sanitaire (COVID-19). Selon la note de conjoncture au 1^{er} semestre 2023 du GRECAM, pour le Val-de-Marne, l'inflation a été élevée et les taux bancaires ont augmenté. Ce contexte économique et financier a ralenti l'activité du BTP. De ce fait, les investissements dans le marché immobilier d'entreprise, directement impactés, ont été freinés. Cette inflation économique, est l'une des causes ayant provoqué la diminution de 71 % des surfaces agréées de 2023 par rapport à 2022.



4 - Diminution des surfaces agréées en ZAC

La tendance globale, du volume des surfaces agréées pour les années 2021 et 2022, était stabilisée dans le périmètre réuni des 3 EPT du Val-de-Marne.

Une régression significative des investissements immobiliers en ZAC est observée en 2023. En effet, la proportion des surfaces agréées dans ces zones, était de l'ordre de 50 % pour les années 2021 et 2022. En 2023, ces surfaces en ZAC ne constituaient qu'une part minime de 34 % sur le total des agréments. En remarque, sur les 13 dossiers agréés en 2023, 5 projets sont localisés en ZAC, dont 4 pour l'EPT 12 et 1 pour l'EPT 11.



IV - Caractéristiques des surfaces agréées

1 - Typologie des travaux des agréments accordés sur la période 2021-2023

5 types de travaux sont identifiés dans la procédure d'agrément et sont classifiés de la façon suivante : construction neuve, extension, réhabilitation, démolition-reconstruction et changement de destination.

Ainsi, sur la période 2021-2023, les constructions neuves sont majoritaires sur le territoire des 3 EPT du Val-de-Marne et représentent une part de 82,5 % des surfaces agréées.

Ensuite, les démolitions-reconstructions arrivent en second, avec une part de 14,2 % des surfaces agréées. En revanche, le recours à ce type de travaux a régulièrement diminué sur la période 2021-2023 (-88,9 %).

Afin de répondre aux objectifs de sobriété foncière et en termes de matériaux et d'énergie, les réhabilitations et les changements de destination sont préconisés. Cependant, au regard des surfaces totales agréées sur la période 2021-2023, l'usage de ces 2 types de travaux reste marginal, car leur proportion est de 1,6 %.

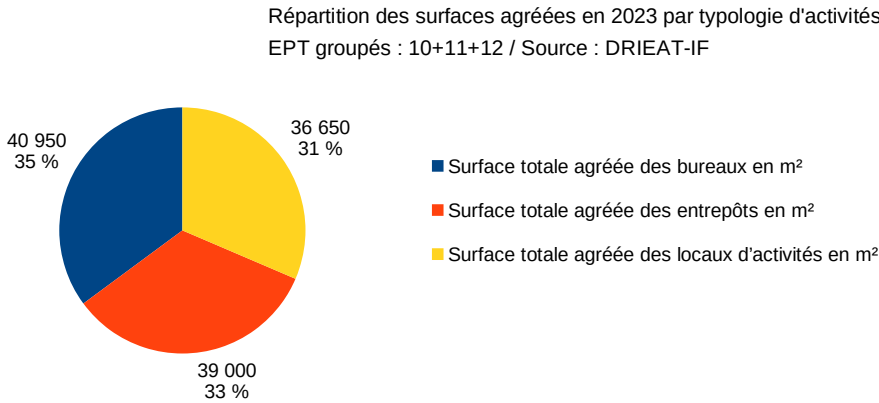
La répartition des surfaces agréées par type de travaux est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

EPT réunis : 10 + 11 +12				Agréments	
Surfaces des agréments accordés (sans doublons)				Surfaces totales en m² : période 2021-2023	Parts en % des surfaces : période 2021-2023
Années	2021	2022	2023		
Surface totale agréée m² : construction : (1)	322 425	331 560	103 700	757 685	82,5%
Surface totale agréée m² : extension : (2)	7 800	2 300	5 200	15 300	1,7%
Surface totale agréée m² : réhabilitation : (3)	2 300	0	1 300	3 600	0,4%
Surface totale agréée m² : démolition-reconstruction : (4)	66 340	57 800	6 400	130 540	14,2%
Surface totale agréée m² : changement de destination : (5)	2 100	9 300	0	11 400	1,2%
Totaux (m²)	400 965	400 960	116 600	918 525	

2 - Répartition équilibrée des surfaces des locaux agréés en 2023

Pour rappel, 3 types de locaux sont concernés par les procédures d'agrément : les bureaux, les entrepôts et les locaux d'activités.

En 2023, à l'échelle des 3 EPT du Val-de-Marne, la répartition des surfaces agréées est de l'ordre d'un tiers pour chaque type de locaux. Le graphique suivant permet de figurer cette répartition équilibrée :



3 - Décrochage net du nombre de bureaux agréés entre 2021 et 2023

L'évolution des surfaces des bureaux suit une décroissance régulière. La diminution observée en 2023 par rapport à 2021 est de 86 %.

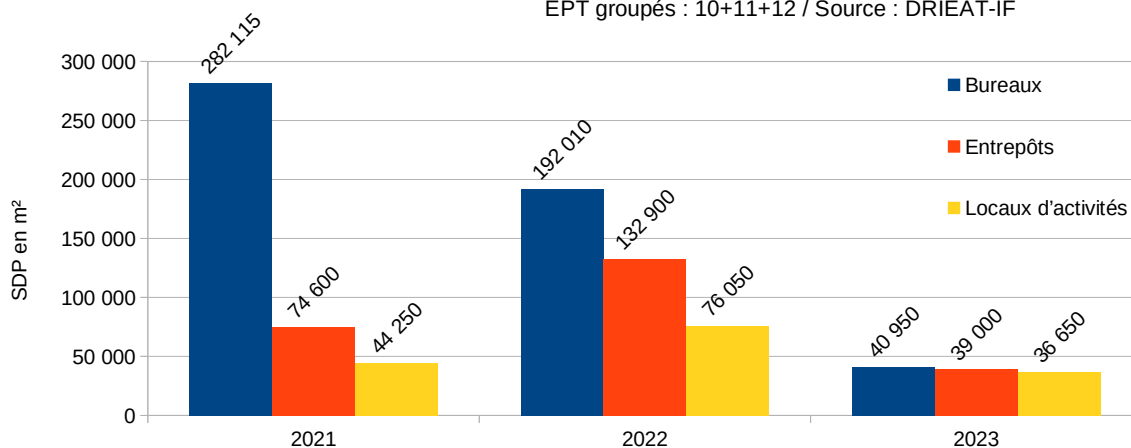
En revanche, les surfaces agréées pour les entrepôts et les locaux d'activités évoluent au même rythme. Après une augmentation en 2022, une diminution des surfaces agréées est observée en 2023. À noter, la baisse des surfaces est plus marquée pour les entrepôts que pour les locaux d'activités.

Le tableau suivant représente les variations des surfaces agréées sur la période :

Surfaces (m²) des agréments accordés par années				2023 : Écart en % par rapport à 2022
Types de locaux	2021	2022	2023	
Bureaux	282 115	192 010	40 950	-78,7%
Entrepôts	74 600	132 900	39 000	-70,7%
Locaux d'activités	44 250	76 050	36 650	-51,8%
Totaux des surfaces en m²	400 965	400 960	116 600	

Evolution des surfaces agréées en m² sur la période 2021-2023

EPT groupés : 10+11+12 / Source : DRIEAT-IF

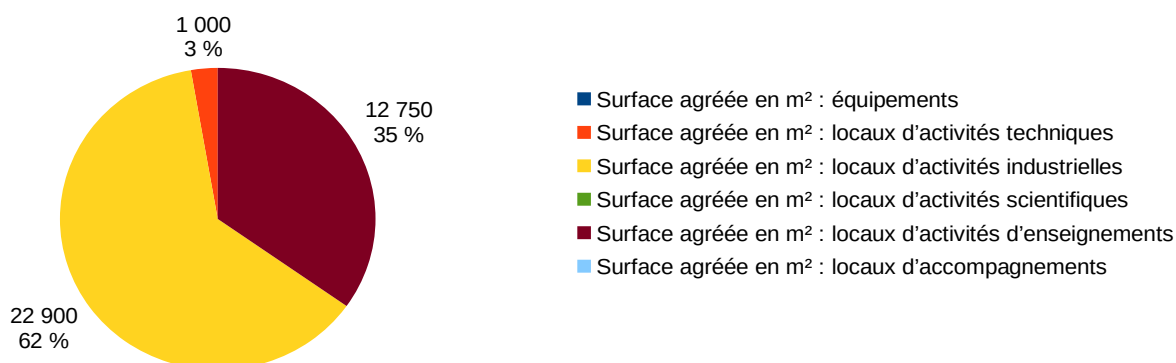


Remarques sur les locaux d'activités :

En 2023, parmi les 6 catégories des locaux d'activités (équipements, techniques, industriels, scientifiques, enseignements et accompagnements), les agréments concernaient uniquement les locaux industriels, d'enseignements et techniques. Ainsi, la prédominance observée est de type industriel avec une part de 62 % des surfaces agréées. Ensuite, les locaux d'enseignements occupent la seconde place avec 35 % des parts. Enfin, les locaux techniques constituent la plus faible part avec 3 % des surfaces.

Le diagramme en secteur ci-dessous illustre la répartition des locaux d'activités pour l'année 2023 :

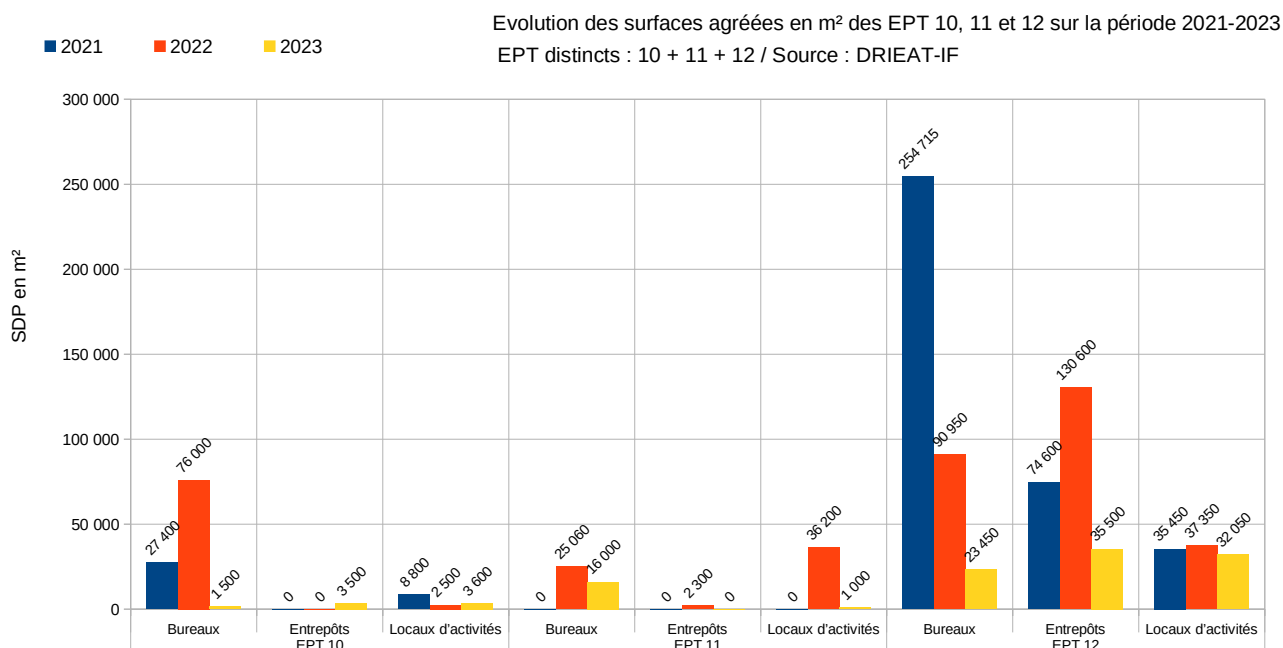
Répartition des surfaces agréées en m² pour l'année 2023 par types de locaux d'activités
EPT groupés : 10+11+12 / Source : DRIEAT-IF



4 - Evolution des surfaces agréées par catégories de locaux et par EPT

Sur la période 2021-2023, la répartition des surfaces agréées des 3 types de locaux dans chaque EPT est disparate. En effet, avec 78 % des surfaces accordées sur la période, l'attractivité de l'EPT 12 est avérée. L'EPT 10 occupe la seconde place avec 13 % des surfaces, suivi par l'EPT 11 à 9 %.

Territoires	Types de locaux	Surfaces totales agréées en m ² Période : 2021 à 2023		Parts des surfaces en %
EPT 10	Bureaux	104 900	123 300	13 %
	Entrepôts	3 500		
	Locaux d'activités	14 900		
EPT 11	Bureaux	41 060	80 560	9 %
	Entrepôts	2 300		
	Locaux d'activités	37 200		
EPT 12	Bureaux	369 115	714 665	78 %
	Entrepôts	240 700		
	Locaux d'activités	104 850		
total en m ²		918 525	918 525	



Pour l'année 2023, l'EPT 12 totalise 78 % des surfaces agréées, suivi par l'EPT 11 (15 % des surfaces) et l'EPT 10 (7 % des surfaces).

V - Liste des agréments accordés en 2023

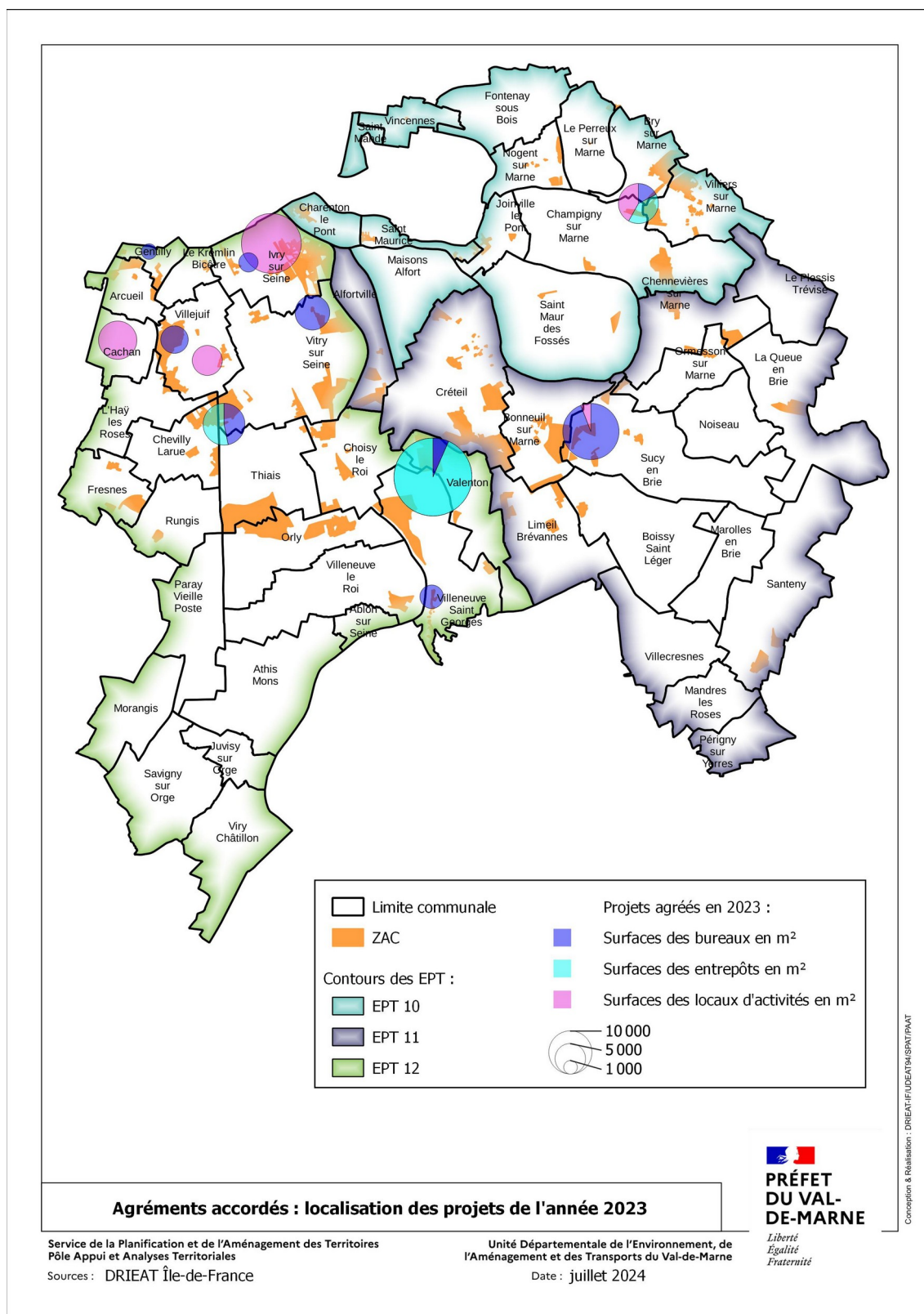
EPT	Commune	Demandeur	Récépissés	ZAC	Usage principal	Surfaces totales agréées (m²)
EPT 10	Champigny-sur-Marne	QUADRI-BAT	2023/203		Locaux d'activités	8 600
EPT 11	Sucy-en-Brie	AP58E	2023/010	ZAC Les Portes de Sucy II	Bureaux	17 000
EPT 12	Cachan	Ecole Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie (ESTP PARIS)	2023/186		Locaux d'activités	7 900
	Gentilly	SCI DELMAX	2023/011		Bureaux	1 300
	Ivry-sur-Seine	ILD	2023/144		Locaux d'activités	19 300
		SCCV IVRY LE GALLEU	2023/201		Bureaux	2 000
	Villejuif	SNC IP1R	2022/264		Locaux d'activités	4 850
		BART	2023/189	ZAC Campus Grand Parc	Bureaux	4 100
	Villeneuve-Saint-Georges	Linkcity IDF	2023/106	ZAC multisite du centre-ville	Bureaux	3 000
		Goodman VSG Logistics (France) SNC	2023/115		Entrepôts	32 650
		Goodman VSG Logistics (France) SNC	2023/116		Entrepôts	
	Vitry-sur-Seine	SCCV SEINE GARE GA21	2023/134	ZAC SEINE GARE	Bureaux	6 500
		SCI ANTEORY	2023/188	multisites RN7/Moulin/Plateau	Entrepôts	9 400

Remarques :

Sur l'année considérée, aucun agrément n'a été enregistré dans les 6 communes de l'Essonne de l'EPT12.

Par ailleurs, dans le Val-de-Marne, un projet d'entrepôt se démarque, car il héberge un centre de données à Villeneuve-Saint-Georges. Il s'agit de l'opération Goodman VSG Logistics (France) SNC, correspondant aux récépissés 2023/115 et 2023/116. Ce centre de données, avec une part de 28 % des surfaces agréées, représente le plus grand projet de l'année 2023.

VI - Localisation des projets agréés de l'année 2023



VII - Source de la donnée

- Nom du fichier shp : L_AGREMENTS_P_R11_2008_2023.dbf
- Intitulé : Localisation des agréments autorisés par l'État entre 2008 et 2023 en Ile-de-France.
- Résumé : Localisation des agréments autorisés par l'État en Île-de-France pour les opérations immobilières soumises à un permis de construire ou à une déclaration préalable de travaux entre 2008 et 2023.
- Contact de la ressource : DRIEAT Île-de-France (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France).
- Courriel : ddgs.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr
- Lien internet : <http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr>



**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
12/14 rue des Archives – 94011 Créteil Cedex
Tél : 33 (+1) 49 80 21 00
www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Dépôt légal : Octobre 2024
ISBN : 978-2-11-172984-1