



**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 2024

**Hausse de 53 % des surfaces agréées dans les
établissements publics du Val-de-Marne par rapport à
2023**

Une dynamique portée par les locaux d'activités et les
entrepôts, malgré le recul marqué des bureaux.



Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	21/01/26	

Affaire suivie par

Flora DELHOMME - DRIEAT-IF/UD94/SPAT

flora.delhomme@developpement-durable.gouv.fr

Vivian PRADELS BOUTTEVILLE

vivian.pradels-boutteville@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteurs

Habib KPENGOU

Relecteur(s)

Géraldine SANOUR - DRIEAT-IF/UD94/SPAT

Référence(s) intranet

<http://>

Table des matières

I - Préambule.....	4
II - Un nombre de dossiers et une superficie des surfaces agréées en forte hausse portée par l'EPT 12.....	5
1- Hausse de 43 % du nombre de dossiers agréés en 2024.....	5
2- L'EPT 12 capte 75 % de la surface totale agréée en 2024.....	5
3- Les demandes d'agrément se recentrent sur les locaux d'activités.....	5
III - Caractéristiques des surfaces agréées.....	6
1- Localisation des surfaces agréées : la prédominance des projets hors ZAC.....	6
2- Typologie des travaux des agréments accordés (2022-2024).....	6
3- Évolution des surfaces agréées par typologie de locaux (2022-2024).....	7
1. <i>Un décrochage net des surfaces de bureaux agréées entre 2022 et 2024.....</i>	7
2. <i>Les locaux d'activités concentrent une part croissante des surfaces agréées.....</i>	7
3. <i>Les surfaces d'entrepôts progressent avec 79 200 m² de surfaces agréées.....</i>	8
IV - Liste des agréments accordés en 2024.....	8
V - Localisation des projets agréés de l'année 2024.....	9
VI - Source de la donnée.....	10

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.

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. Il est précisé que ce bilan 2024 n'est pas impacté par les nouvelles orientations régionales (2025), les dossiers ayant été instruits sous le régime précédent (2021). A ce titre, le département se situe intégralement dans le Périmètre d'Attention (PA) et n'est pas concerné par le Périmètre d'Attention Renforcé (PAR) pour ce bilan 2024.

Le présent bilan porte sur le périmètre des trois Établissements Publics Territoriaux (EPT) du Val-de-Marne :

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

Cette note dresse le bilan de l'année 2024 en termes de volume de dossiers, d'évolution des surfaces par type de locaux (bureaux, activités, entrepôts) ainsi que de localisation des projets agréés.

Il est rappelé que les agréments constituent des autorisations administratives préalables et ne préjugent pas de la réalisation effective des projets.

Synthèse :

- Après une année 2023 en net recul, l'activité repart avec 234 987 m² agréés, soit une hausse de 53 % des surfaces agréées.
- Le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre s'affirme comme le moteur principal de cette reprise, captant 75 % des surfaces totales agréées.
- Par rapport à 2022, les surfaces agréées en bureau connaissent un décrochage au contraire des locaux d'activité et de la logistique qui connaissent une croissance.
- Cette dynamique est portée par les opérations d'envergure d'ICADE à Rungis de 64 000 m² cumulés sur deux sites (rue du Taureau et rue des Solets), ADP Immobilier à Athis-Mons (25 200 m² au Parc Othello) et de Salamandre à Vitry-sur-Seine de 24 880 m² (Quai Jules Guesde), qui privilégient le renouvellement urbain (démolition-reconstruction) et la mixité d'usage (industrie, data centers, bureaux techniques).

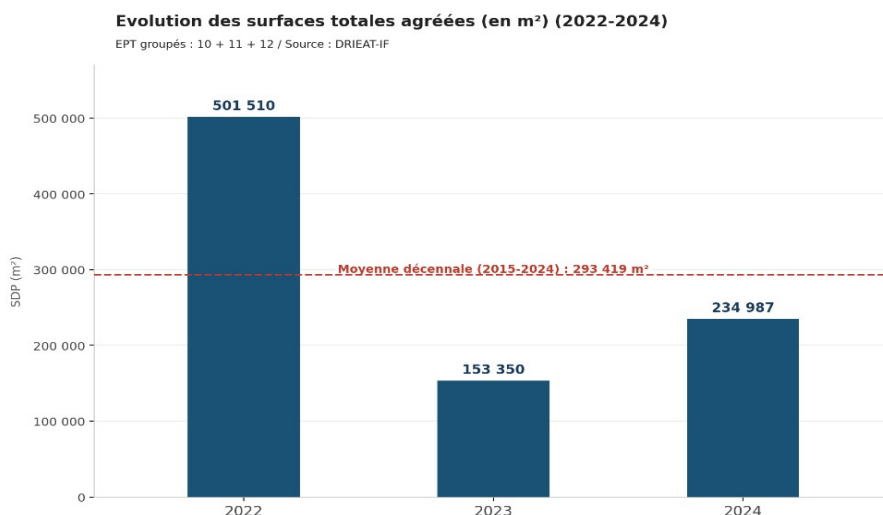
II - Un nombre de dossiers et une superficie des surfaces agréées en forte hausse portée par l'EPT 12

1 - Hausse de 43 % du nombre de dossiers agréés en 2024

En 2024, 20 opérations ont été agréées sur les territoires des EPT 10, 11 et 12 (contre 14 l'an passé). Le volume de surfaces atteint 234 987 m², marquant un net rebond après une année 2023 en fort recul (153 350 m²).

Si l'on reste en deçà de la moyenne décennale et loin du pic de 2022, cette année 2024 démontre la capacité du territoire à générer de nouveaux projets, malgré un contexte économique national incertain et la crise du secteur des bureaux.

Cette dynamique repose essentiellement sur de nouvelles demandes (95%), qui représentent l'essentiel des dossiers instruits, signe d'un renouvellement des projets plutôt que de simples ajustements.



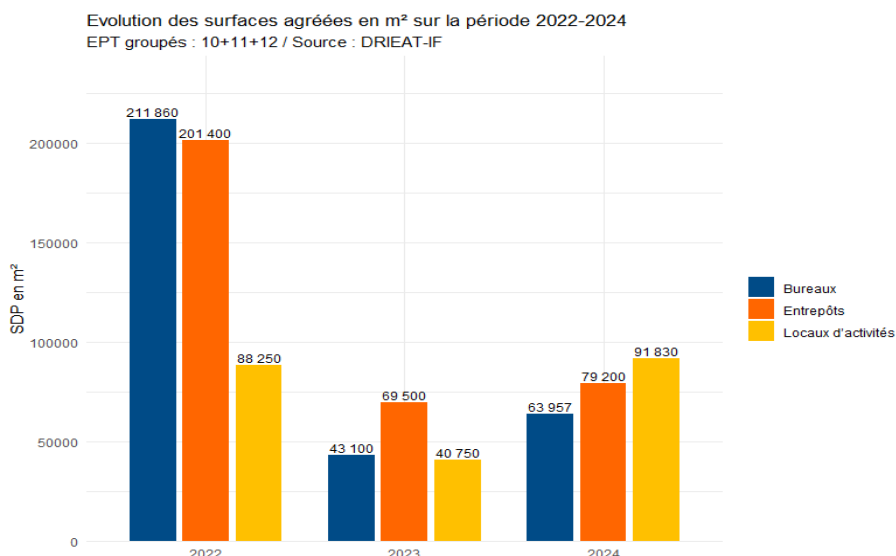
2 - L'EPT 12 capte 75 % de la surface totale agréée en 2024.

La répartition territoriale des dossiers montre une prédominance de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (EPT12) et de l'EPT Paris Est Marne & Bois (EPT10), qui enregistrent chacun 9 dossiers agréés. Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir (EPT11) reste en retrait avec seulement 2 dossiers validés cette année, illustrant une activité plus faible sur ce secteur en 2024.

En termes de surfaces, le déséquilibre est encore plus marqué : l'EPT12 capte 75 % du volume total, porté par les grands projets logistiques et mixtes de Rungis (Icade, 64 000 m²) et Vitry (Salamandre, 24 880 m²).

3 - Les demandes d'agrément se recentrent sur les locaux d'activités

Sur la période 2022-2024, la dynamique témoigne d'une reconfiguration des demandes d'agrément vers les locaux d'activités, tandis que les projets de bureaux et d'entrepôts ont très fortement baissé. On observe néanmoins une légère augmentation des projets de bureaux et d'entrepôts en 2024 par rapport à 2023.

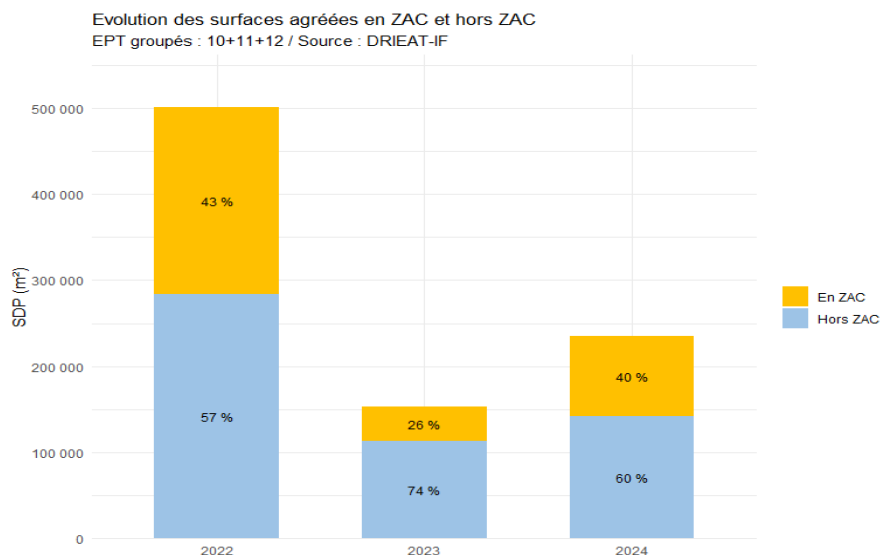


III - Caractéristiques des surfaces agréées

1- Localisation des surfaces agréées : la prédominance des projets hors ZAC

La prédominance des surfaces agréées hors ZAC constitue une tendance structurelle observée sur l'ensemble de la période 2022-2024. Les agréments hors ZAC sont portés par de grands projets privés, notamment la logistique à Rungis (ICADE), les locaux d'activités à Vitry-sur-Seine (Salamandre) et à Athis-Mons (ADP).

La part des surfaces situées en ZAC retrouve en 2024 son niveau de 2022 avec 40% des surfaces agréées.



2 - Typologie des travaux des agréments accordés (2022-2024)

Cinq types de travaux sont identifiés dans la procédure d'agrément :

- La *construction neuve* demeure structurellement dominante sur la période 2022–2024 (83,1 % des surfaces), avec une part stable autour de 80–90 %. Les variations observées relèvent principalement d'un effet volume, marqué par un pic en 2022, un creux en 2023 et un redressement partiel en 2024.
- Les *démolitions-reconstructions* constituent le second poste, avec 11,07 % des surfaces agréées sur 2022-2024 (98 520 m²). Toutefois en 2024, le recours à ce type de travaux reste très inférieur au niveau observé en 2022 et s'inscrit globalement en retrait sur l'ensemble de la période.
- À l'inverse, les *extensions*, les *réhabilitations* et les *changements de destination* demeurent marginaux. Pris ensemble, ces trois types de travaux ne représentent que 5,81 % des surfaces agréées sur la période 2022–2024. Malgré les objectifs de limitation des consommations de ressources, les réhabilitations restent peu nombreuses dans les projets ayant fait l'objet d'un agrément.

EPT réunis : 10+11+12. Surfaces des agréments accordés				Agréments	
Années	2022	2023	2024	Surface totale en m ² : 2022-2024	Part en % des surfaces : 2022-2024
Surface totale agréée m ² : Construction	405060	136350	198187	739597	83,11 %
Surface totale agréée m ² : Démolition-reconstruction	78950	9400	10170	98520	11,07 %
Surface totale agréée m ² : Extension	2300	6100	16150	24550	2,76 %
Surface totale agréée m ² : Réhabilitation	5900	1500	9880	17280	1,94 %
Surface totale agréée m ² : Changement de destination	9300	0	600	9900	1,11 %
Totaux (m ²)	501510	153350	234987	889847	

3- Évolution des surfaces agréées par typologie de locaux (2022–2024)

1. Un décrochage net des surfaces de bureaux agréées entre 2022 et 2024

Les surfaces de bureaux enregistrent un décrochage marqué entre 2022 et 2023, passant de 211 860 m² à 43 100 m² (- 80 %). En 2024, elles se stabilisent à un niveau bas (63 957 m²), en légère hausse par rapport à 2023, sans retrouver les volumes observés en 2022.

Nouvelles orientations pour les bureaux et locaux d'enseignement

Pour les agréments relatifs aux bureaux, les orientations 2025 se substituent à celles de 2021 à compter du 1^{er} novembre 2025. Face, notamment, aux enjeux de résorption de la forte vacance de bureaux, de renforcement toujours d'actualité de mixité urbaine et sociale, de renouvellement urbain et de rénovation de l'existant, de rééquilibrage entre logements et bureaux, ainsi qu'aux enjeux climatiques, énergétiques et environnementaux, les nouvelles orientations portent les évolutions suivantes :

- L'introduction de la notion de communes « en situation de vacance caractérisée », avec de nouvelles dispositions visant à garantir que les projets viendront résorber ou ne pas aggraver la situation, que le projet s'inscrit dans une trajectoire maîtrisée de l'évolution de la vacance.
- L'actualisation du périmètre d'attention renforcée (PAR) et du périmètre (PA) en cohérence avec les nouveaux périmètres de développement définis par le SDRIF (hypercentre, cœur d'agglomération, couronne d'agglomération et polarités).
- La primauté donnée aux réhabilitations, sur les opérations de construction.
- Le maintien, dans les communes du PAR, des compensations en logements pour les projets importants, dès lors qu'ils ne peuvent pas introduire la mixité attendue (autour de 40 %). Le renforcement de cette condition dans les communes du PA dès lors qu'elles présentent un déséquilibre de mixité logements/bureaux et qu'elles sont carencées SRU.
- Le renforcement des exigences pour mieux répondre aux enjeux énergétiques, environnementaux et climatiques, en cohérence avec les attendus généraux du SDRIF et de la RE2020.

Par ailleurs, les projets de transformation de bureaux en locaux d'enseignement se développant, une orientation nouvelle leur est désormais dédiée et prévoit qu'au-delà de 2 000m² de surface de plancher de locaux d'enseignement créée, par transformation de surfaces de bureaux en locaux d'enseignement ou par construction neuve, les projets seront conditionnés au développement d'une offre de logement adaptée aux besoins des étudiants.

Suite à la validation de ces nouvelles orientations, deux nouvelles communes du département ont intégré le PAR : Fontenay-sous-Bois et Arcueil.

2. Les locaux d'activités concentrent une part croissante des surfaces agréées

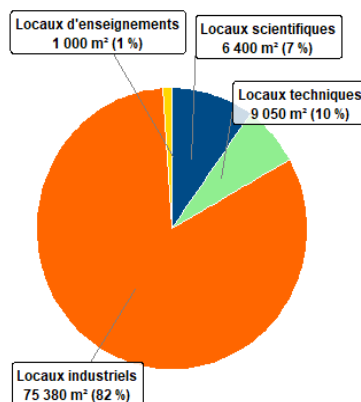
Après un recul prononcé en 2023, les surfaces de locaux d'activités rebondissent fortement en 2024 (+125 %), pour atteindre 91 830 m². En 2024, cette catégorie représente 39 % des surfaces agréées.

Parmi les différentes catégories de locaux d'activités, la demande d'agrément est dominée par les locaux industriels. Ils représentent à eux seuls la quasi-totalité des surfaces : 82 %, soit 75 380 m², portées par la restructuration de sites comme Salamandre à Vitry (24 880 m²) ou le Parc Othello à Athis-Mons (25 200 m²).

Les autres segments sont très minoritaires cette année :

- Les locaux techniques (artisanat, petits ateliers) constituent le second poste avec environ 10 % des surfaces (9 050 m²).
- Les locaux d'enseignement ou de recherche sont quasi-absents du millésime 2024 (1 %).

Répartition des surfaces agréées en 2024 par types de locaux d'activités
EPT groupés : 10+11+12 / Source : DRIEAT-IF



3. Les surfaces d'entrepôts progressent avec 79 200 m² de surfaces agréées

En 2024, cette catégorie représente 34 % des surfaces agréées. Après un recul marqué en 2023, cette catégorie enregistre un redressement, sans toutefois retrouver les niveaux observés en 2022. La dynamique est portée par le projet porté par ICADE à Rungis (45 000 m²), qui constitue à lui seul plus de la moitié des surfaces d'entrepôts agréées sur l'année.

Orientations pour les entrepôts logistiques et les locaux d'activité

Le développement des locaux d'activités techniques et industrielles a fortement progressé ces dernières années en Île-de-France, tout comme celui des entrepôts. Les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols ont conduit le Préfet de la région d'Île-de-France à mettre à jour le cadre régional pour ces demandes d'agrément. Les critères d'attention sont ainsi portés sur la justification du projet au regard de sa consommation d'espace ainsi que sur les mesures adoptées pour limiter ses impacts environnementaux.

Les orientations relatives à l'agrément des entrepôts logistiques et des locaux d'activités, définies en 2022, restent donc d'actualité et sont désormais appréciées au regard du SDRIFe nouvellement approuvé.

Orientations relatives aux centres de données

Dans un contexte de numérisation croissante de l'économie, le nombre de centres de données (ou datacenters) en Île-de-France, qu'il s'agisse de centres de données locaux, de colocations ou d'hyperscales, croît rapidement.

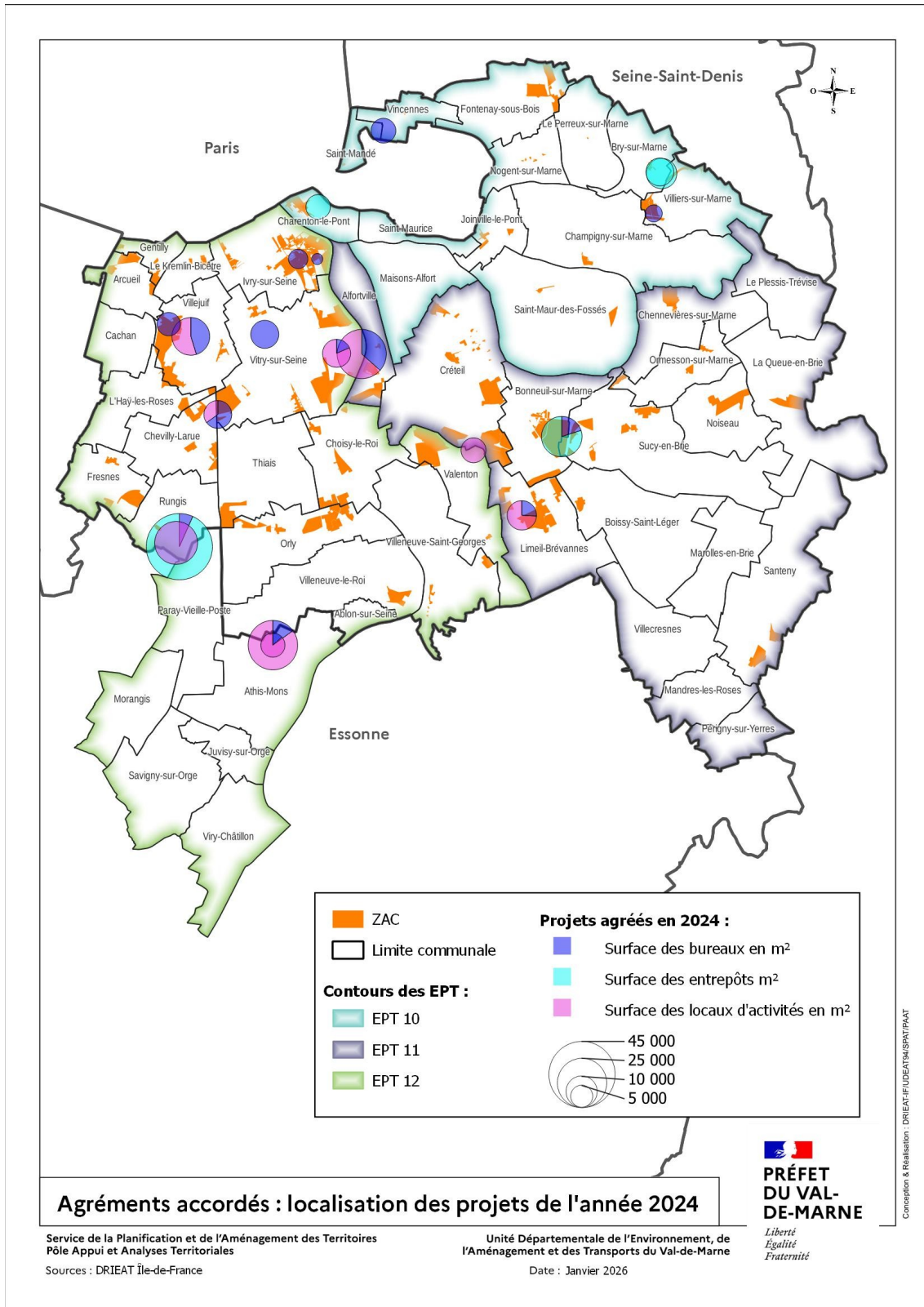
L'impact économique, spatial et énergétique des centres de données devient ainsi de plus en plus structurant pour les territoires.

Au regard du nombre important de projets de centres de données agréés ces dernières années et des spécificités de ces installations (grande emprise foncière, forte consommation électrique), des orientations ont été élaborées pour l'agrément de ces équipements. Les principaux critères d'appréciation des demandes d'agrément sont la sobriété foncière et la sobriété énergétique. Les projets de centres de données doivent ainsi privilégier une implantation en site déjà urbanisé, des performances énergétiques ambitieuses et un dispositif de valorisation de la chaleur émise.

IV - Liste des agréments accordés en 2024

EPT	Commune	Demandeur	ZAC	Usage principal	Surface totale agréées en m ²
T10	Bry-sur-Marne	NEMOA		Entrepôts	9500
T10	Bry-sur-Marne	ACCESS SELF STOCKAGE-UNE PIECE EN PLUS		Entrepôts	8000
T10	Charenton-le-Pont	SNC HEREP III CHARENTON		Entrepôts	6200
T10	Villiers-sur-Marne	MARNE EUROPE	ZAC MARNE EUROPE	Bureaux	3000
T10	Vincennes	SELECTINVEST 1		Bureaux	6320
T10	Vitry-sur-Seine	SALAMANDRE		Locaux d'activités	24880
T10	Vitry-sur-Seine	SCI ILE DEFRANCE		Bureaux	8100
T10	Vitry-sur-Seine	QUADRI-BAT		Locaux d'activités	8100
T10	Vitry-sur-Seine	BART	ZAC de Cherioux	Bureaux	8000
T11	Bonneuil-sur-Marne	SEGRO Parc des Petits Carreaux	Parc d'Activités des Petits Carreaux	Entrepôts	16880
T11	Limeil-Brévannes	GEFEC GROUPEMENT D'ETUDES FRANCE CONCEPTION	ZAC de la Ballastière Nord	Locaux d'activités	8900
T12	Athis-Mons	ADP Immobilier Activité	Parc d'Activités Othello (ni ZAC, ni ZAE, ni PUP,...)	Locaux d'activités	25200
T12	Athis-Mons	ADP Immobilier Activité	Parc d'Activités Othello (ni ZAC, ni ZAE, ni PUP,...)	Locaux d'activités	6000
T12	Ivry-sur-Seine	BART	ZAC Ivry-Confluence	Bureaux	3870
T12	Ivry-sur-Seine	BF3 IVRY GUNSBURG	ZAC IVRY CONFLUENCES	Bureaux	1300
T12	Rungis	ICADE S.A.		Entrepôts	45000
T12	Rungis	ICADE S.A.		Locaux d'activités	19000
T12	Valenton	Valeo Equipements Electriques Moteur SAS		Locaux d'activités	6400
T12	Villejuif	KADANS SCIENCE PARTNER III FR SNC	Zac Campus Grand Parc	Locaux d'activités	14700
T12	Villejuif	Institut Gustave Roussy	Zac Campus Grand Parc	Bureaux	5637

V - Localisation des projets agréés de l'année 2024



VI - Source de la donnée

- Nom du fichier shp : L_AGREMENTS_P_R11_2008_2024.dbf
- Intitulé : Localisation des agréments autorisés par l'État entre 2008 et 2024 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 2024.
- 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.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Dépôt légal : mai 2026
ISBN : 978-2-11-179903-5