



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Agréments immobilier d'entreprise

Bilan 2022

Mai 2023



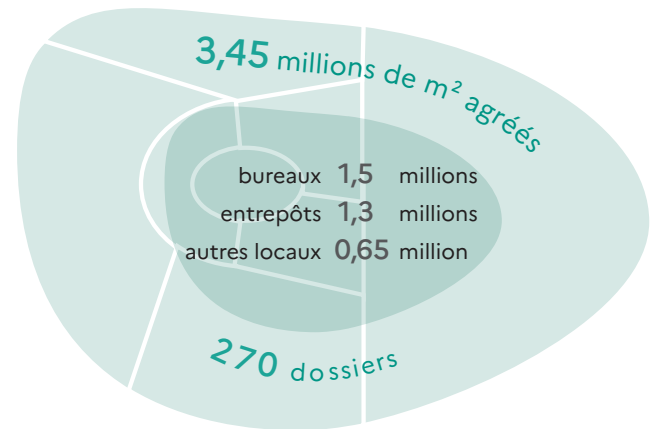
3,45 millions de m² agréés en 2022 : baisse notable sur les bureaux et augmentation sur les entrepôts et les autres locaux

Au total, 3,45 millions de m² ont été agréés, soit une baisse de près de 7 % par rapport à 2021.

L'année 2022 enregistre une baisse des surfaces agréées en bureaux de près de 28 % par rapport à l'année 2021. En revanche, les surfaces d'entrepôts enregistrent une hausse de 40 % et celles des autres locaux une hausse de l'ordre de 24 %.

Le bilan des agréments de bureaux en 2022 doit toutefois être nuancé : si le département des Hauts-de-Seine enregistre de très fortes baisses (78 %), la baisse reste limitée à Paris (de l'ordre de 11 %).

Chiffres clés

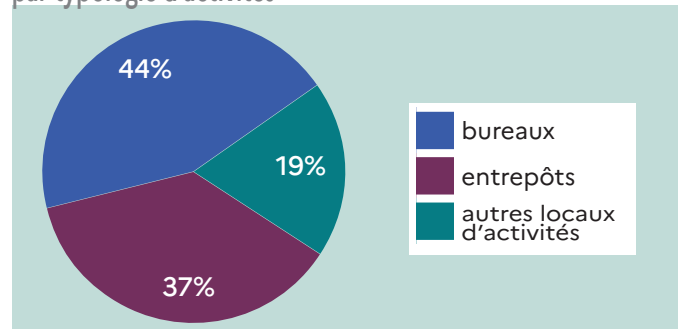


La part des surfaces de bureaux agréées ne représente que 44 % du total des surfaces agréées ; elle était de l'ordre de 60 % en 2020 et 2021.

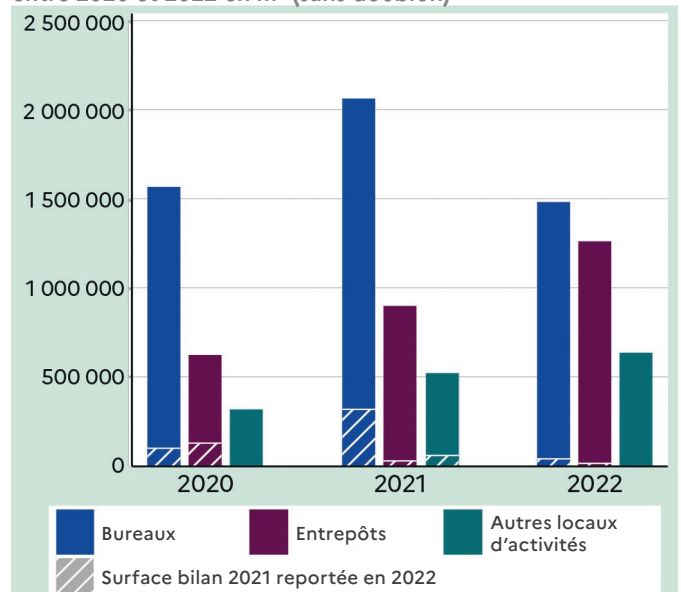
Les données présentées dans cette note tiennent compte des réajustements opérés sur les données afin d'éviter les « double-comptes ». Ainsi, la surface d'une opération agréée en année N et ayant fait l'objet d'un agrément modificatif en année N+1 est comptabilisée uniquement sur l'année N+1.

Les surfaces agréées présentées dans ce document pour les années 2020 et 2021 sont donc réduites par rapport à celles indiquées dans les bilans publiés en 2020 et 2021.

Répartition des surfaces agréées en 2022 par typologie d'activités



Évolution des surfaces agréées entre 2020 et 2022 en m² (sans doublon)



La diminution des surfaces agréées est en partie due à une réduction du nombre d'agréments modificatifs et des surfaces correspondantes. C'est notamment le cas sur Paris : la légère baisse des surfaces agréées tient essentiellement au faible niveau des demandes modificatives en nombre et en surfaces, alors même que le niveau des nouvelles surfaces agréées reste stable par rapport à 2021.

1 Autres locaux : locaux d'activités techniques, industrielles et scientifiques et locaux d'enseignement

Une baisse notable des demandes d'agrément instruites en 2022, avec des résultats proches de ceux de l'année 2020

On observe une **diminution du nombre de demandes instruites en 2022** : 270 contre 297 en 2021, soit une baisse de 9 %. Ce ralentissement a notamment été observé entre septembre et décembre 2022.

Le nombre de dossiers déposés en 2022 est toutefois légèrement supérieur à celui de 2020 (année du début de la crise sanitaire).

L'évolution du nombre de demandes instruites est notamment due à une baisse des demandes modificatives (20 % en 2022 contre 27 % en 2020 et 24 % en 2021).

Les dossiers modifiés correspondent aux dossiers agréés au cours de l'année N mais ayant déjà fait l'objet d'un agrément. Les modifications demandées peuvent correspondre :

- à une modification de surface dans une typologie (bureaux, entrepôts, locaux d'activités, locaux d'enseignement) ;
- au changement de bénéficiaire (transfert) ;
- au renouvellement d'un agrément devenu caduc ;
- à la prolongation du délai de validité.

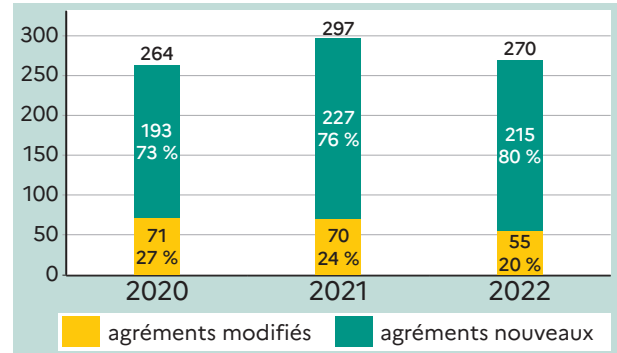
Les deux départements les plus concernés par cette évolution sont :

- les Hauts-de-Seine avec **29 demandes instruites en 2022**, à comparer aux **57 en 2021** et **58 en 2020** ;
- Paris avec **87 demandes instruites en 2022** contre **115 en 2021** et **78 en 2020**.

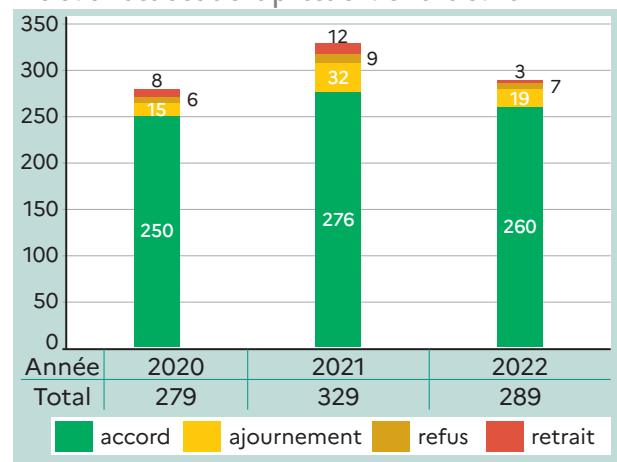
Concernant le **nombre de décisions**, on observe **également une baisse en 2022** par rapport au nombre de décisions de l'année 2021. Les décisions de 2022 sont assez similaires en nombre et en typologie à celles de l'année 2020 (année de la crise sanitaire).

A noter que le nombre de décisions est supérieur au nombre de demandes. En effet, les ajournements qui donnent lieu à un arrêté ne sont pas des décisions définitives. Elles nécessitent un complément à apporter par le bénéficiaire dans un délai de 3 mois après notification de l'arrêté. Au bout de ce délai, le demandeur peut retirer son dossier (retrait). Si des compléments sont apportés, le préfet prend une deuxième décision sur le dossier, qui peut être soit un accord soit un refus.

Répartition entre les dossiers modifiés et les nouvelles demandes entre 2020 et 2022



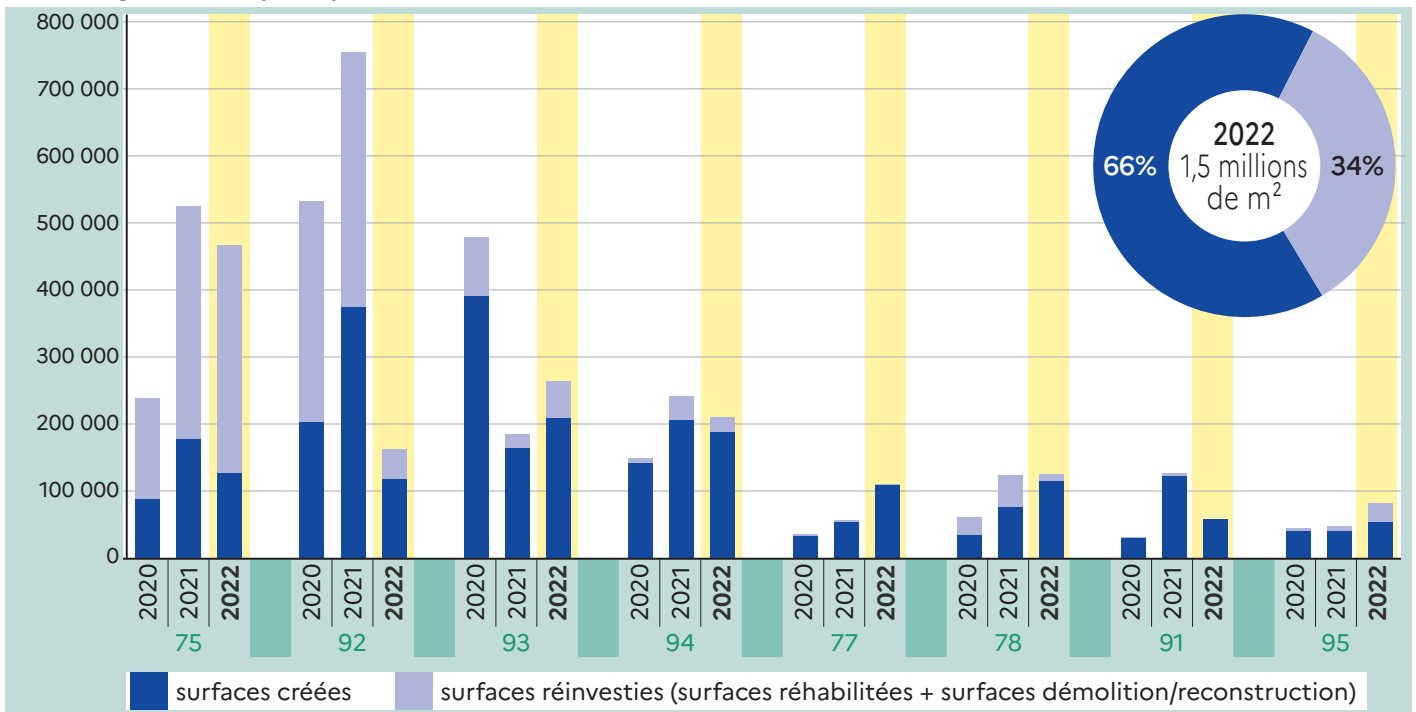
Évolution des décisions prises entre 2020 et 2022



1 www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a11758.html

Bureaux : une baisse notable des surfaces agréées affectant plus particulièrement les Hauts-de-Seine

Surfaces agréées en m² par département entre 2020 et 2022



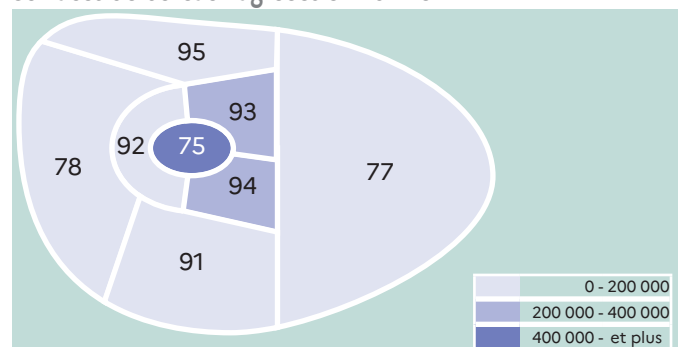
Les surfaces de bureaux agréées en 2022, soit 1,5 millions de m², sont en forte baisse par rapport à celles agréées en 2021 (2,07 millions de m²). Celle-ci est particulièrement prononcée dans les Hauts-de-Seine, avec une baisse de 78 % de surfaces agréées par rapport à l'année 2021. La Seine-Saint-Denis, après une forte baisse en 2021, affiche à nouveau une hausse sans pour autant atteindre le niveau de 2020.

Si les départements du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne enregistrent une hausse des surfaces de bureaux, ces dernières sont le plus souvent liées à des destinations principales d'entrepôts ou de locaux d'activités (bureaux d'accompagnement de l'activité principale du projet).

Les surfaces agréées sur Paris restent à un niveau élevé mais sont en légère baisse, tout comme, toutes proportions gardées, dans le Val-de-Marne.

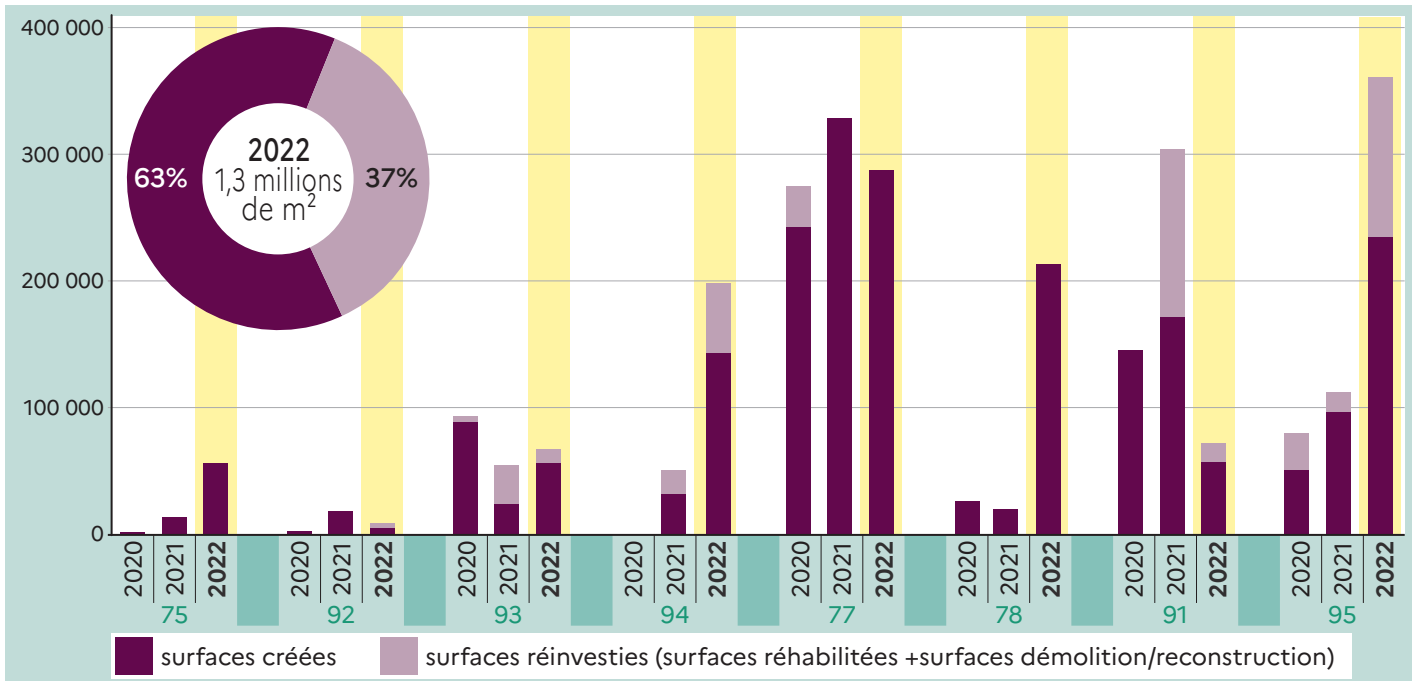
Quant aux surfaces réinvesties (réhabilitées et démolies/reconstruites), elles passent sur Paris de 66 % du total des surfaces agréées en 2020 à plus de 78 % en 2022. En revanche, elles diminuent dans les Hauts-de-Seine, passant de plus de 50 % en 2021 à un peu moins de 28 % en 2022. Dans les autres départements, les surfaces de bureaux réinvesties sont très minoritaires, à l'exception du Val-d'Oise (34 %).

Surfaces de bureaux agréées en 2022 en m²



Entrepôts : une augmentation significative des surfaces agréées en 2022

Surfaces agréées en m² par département entre 2020 et 2022



1,3 millions de m² d'entrepôts ont été agréés en 2022, en nette augmentation par rapport à 2021 (900 000 m²).

L'augmentation des surfaces d'entrepôts agréées en 2022 se concentre sur les trois départements du Val-d'Oise, des Yvelines et du Val-de-Marne. Une baisse importante est en revanche observée en Essonne (- 76,5 % par rapport à 2021).

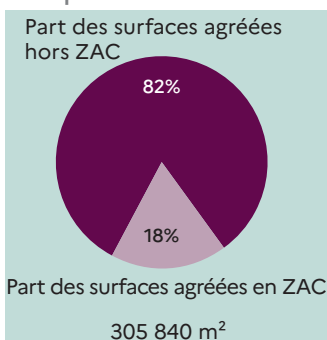
A noter la forte proportion de surfaces réinvesties sur le total des surfaces agréées (37 %), en particulier dans les départements du Val-d'Oise (35 %) et du Val-de-Marne (28 %).

S'agissant des centres de données (data centers), 128 900 m² ont été agréés en 2022 (contre 98 000 m² en 2021) :

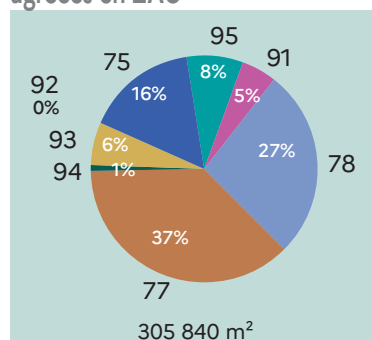
- 23 800 m² en Essonne ;
- 30 000 m² en Seine-Saint-Denis dont 20 100 m² réinvestis ;
- 75 100 m² dans le Val-de-Marne dont 16 900 m² réinvestis.

Sur le total des surfaces agréées pour les entrepôts, près de 18 % (305 840 m²) sont localisées dans des zones d'aménagement concerté (ZAC), dont près de 37 % dans des ZAC de Seine-et-Marne et 27 % dans des ZAC des Yvelines.

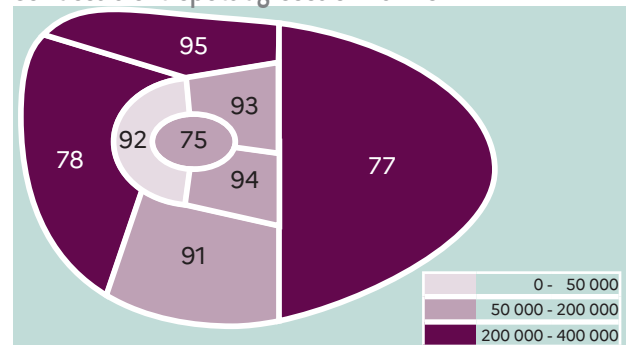
Entrepôts 2022



Entrepôts 2022, répartition par départements des surfaces agréées en ZAC

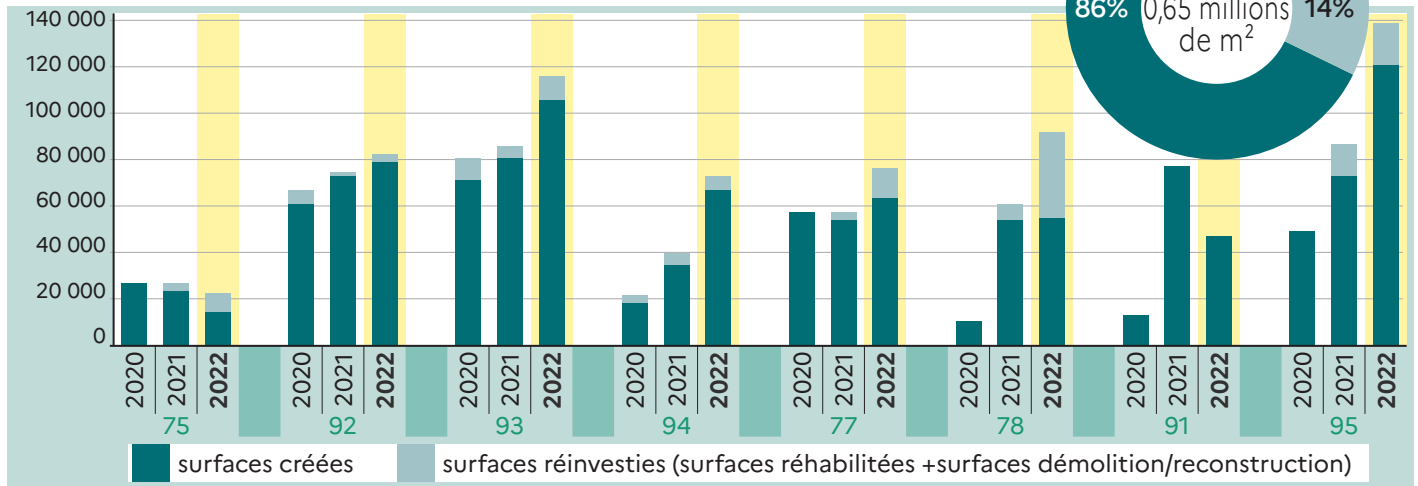


Surfaces d'entrepôts agréées en 2022 en m²



Autres activités : une hausse observée essentiellement sur le Val-de-Marne, le Val d'Oise et les Yvelines

Surfaces agréées en m² par département entre 2020 et 2022



Les surfaces agréées pour les autres typologies d'activités, qui regroupent les activités techniques, industrielles, scientifiques ainsi que les locaux d'enseignement, ont elles aussi progressé en 2022. Elles passent ainsi de 325 000 m² en 2020 à 521 000 m² en 2021 et à près de 650 000 m² en 2022.

Entre 2021 et 2022, les surfaces agréées ont fortement augmenté pour les activités scientifiques et industrielles et baissé pour les locaux d'activités techniques. Elles sont, en revanche, constantes s'agissant des locaux d'enseignement.

En proportion, c'est le département du Val-de-Marne qui enregistre la plus forte augmentation (+ 85 %) de surfaces agréées pour les activités autres que bureaux et entrepôts. Viennent ensuite le Val d'Oise (+ 60 %) et les Yvelines (+ 51 %). En revanche, l'Essonne enregistre une baisse de 39 %.

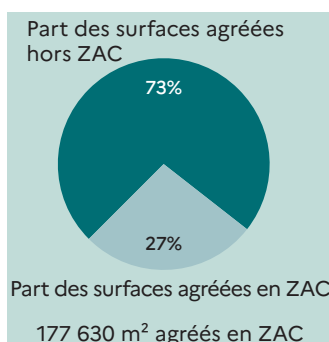
Dans le détail, les activités dont les surfaces agréées ont le plus augmenté sont :

- les activités industrielles et d'enseignement dans le Val-de-Marne, avec parallèlement une baisse conséquente sur les activités techniques (PME-PMI) ;
- les activités industrielles dans le Val-d'Oise, avec parallèlement une baisse importante sur les activités scientifiques et moins importante sur les activités techniques ;
- les activités industrielles et scientifiques dans les Yvelines, avec parallèlement une baisse importante sur les activités techniques et les locaux d'enseignement.

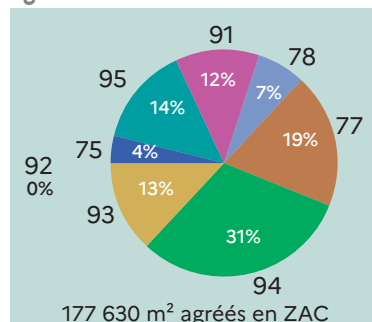
Concernant plus particulièrement les locaux d'enseignement, les surfaces agréées se sont, comme en 2021, concentrées sur le département des Hauts-de-Seine, ce qui milite pour le développement, dans les secteurs concernés, de l'offre de logements à destination des étudiants.

Plus du quart des surfaces agréées (177 630 m²) le sont dans des ZAC et la moitié des surfaces agréées en ZAC sont situées dans le Val-de-Marne et la Seine-et-Marne. 33 800 m² d'entrepôts ont été agréés dans des ZAC de l'EPAMarne et de l'EPAFrance, soit 19 % des surfaces agréées en ZAC.

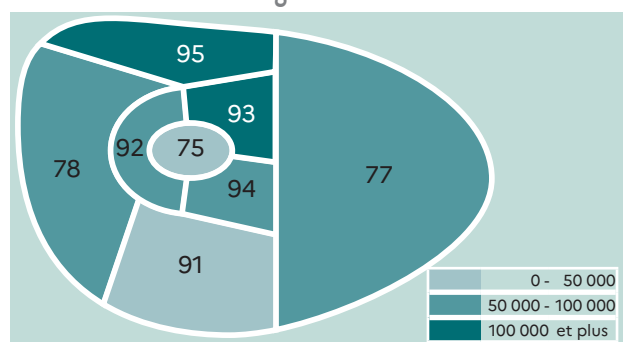
Autres locaux 2022



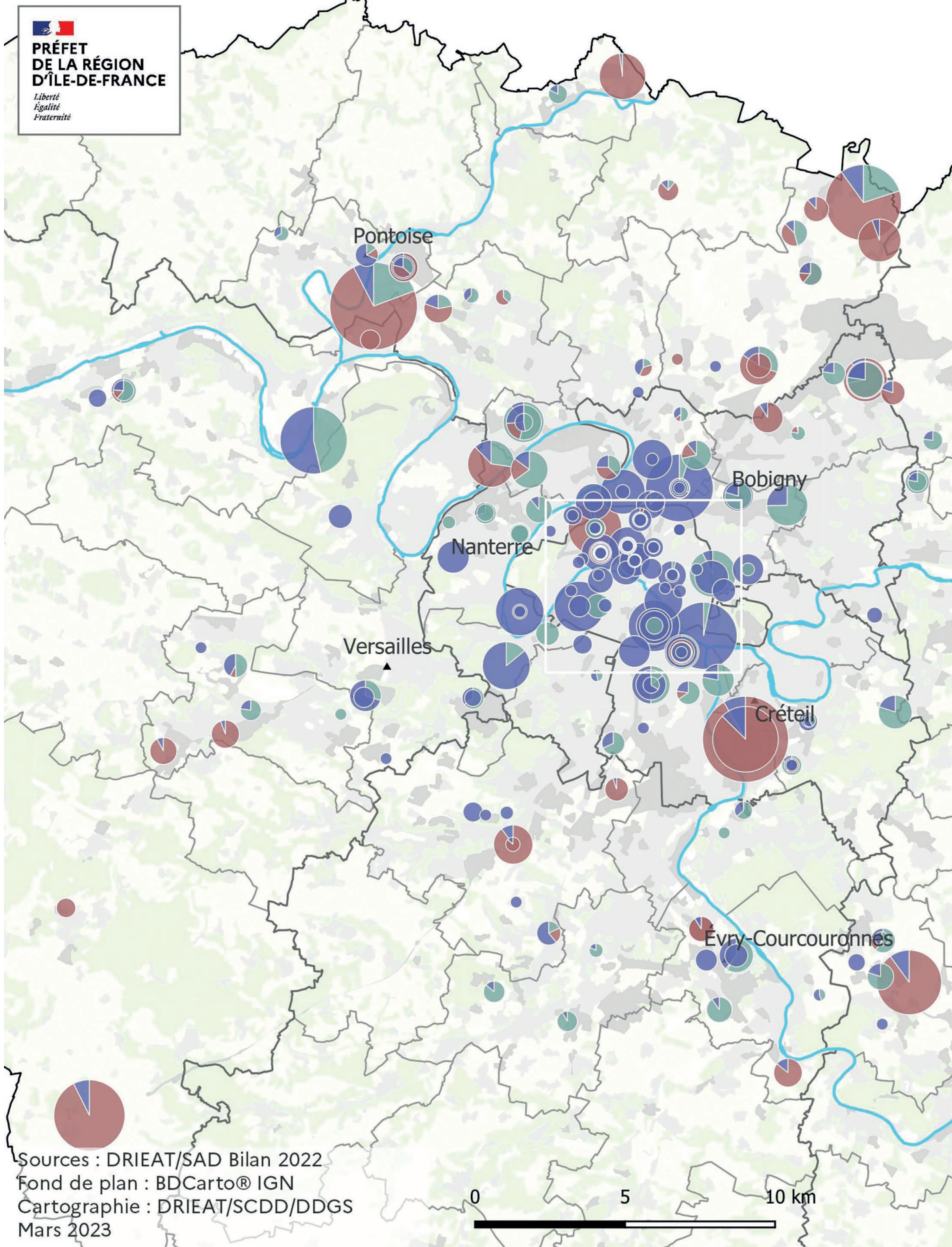
Autres locaux 2022, répartition par département des surfaces agréées en ZAC

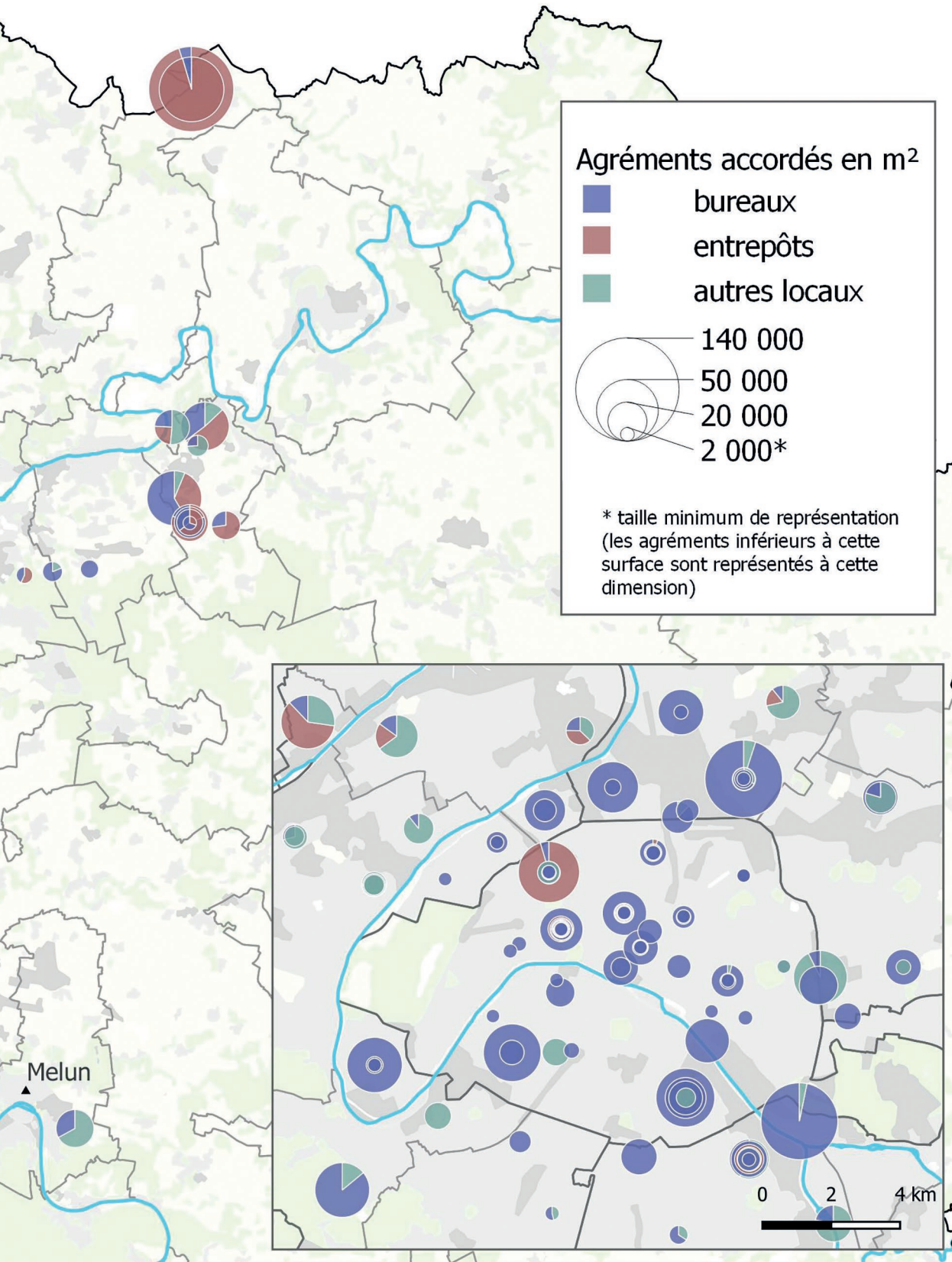


Surfaces autres locaux agréées en 2022 en m²



Localisation des agréments 2022





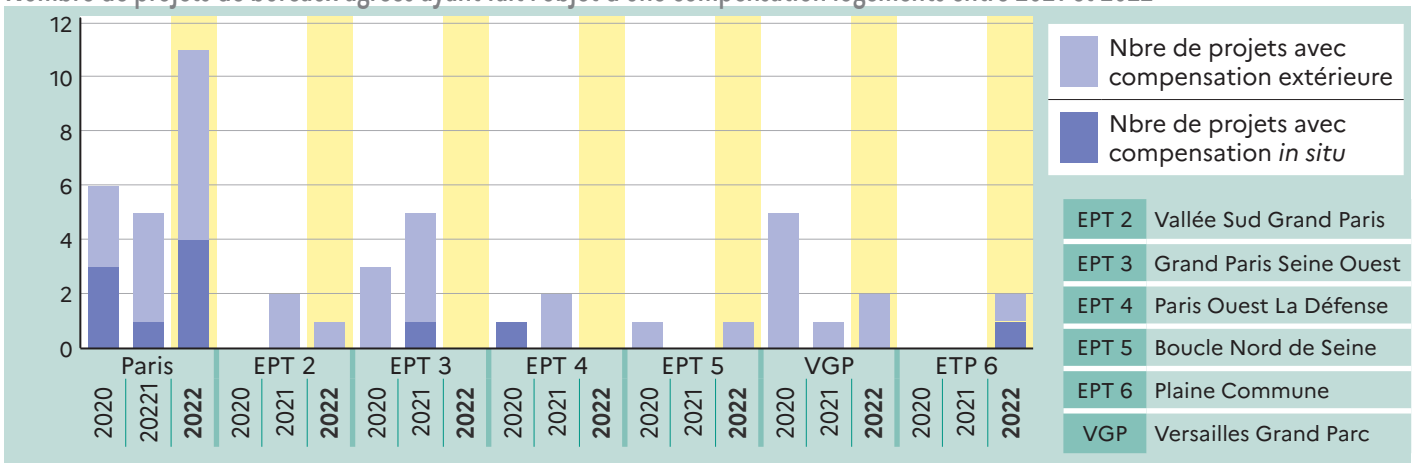
Équilibre bureaux et logements, opérations mixtes et compensations

Au-delà de 10 % d'extension de surface de plancher (SDP) de bureaux, et de 500 m² dans les arrondissements parisiens déficitaires et les communes carencées au titre de la loi SRU, les opérations situées dans le périmètre d'attention renforcée (PAR)¹ sont soumises à compensation en logements. Cette compensation peut se faire directement au sein du projet (*in situ*) : on parle alors d'opérations mixtes bureaux/logements. Dans ce cas, la part de logements créée sur la totalité des surfaces créées en bureaux + logements doit être au moins de 40 %.

Si cette mixité ne peut se faire sur l'opération, le porteur de projet doit compenser par des opérations de logements en dehors du projet et, ce, de deux façons :

- soit par compensation selon un ratio de 3 pour 1 (3 m² de logement pour 1 m² de bureau créé) ;
- soit par compensation en bureaux transformés en logements avec un ratio de 1 pour 1 (1 m² de bureau supprimé et transformé en logement pour 1 m² de bureau créé).

Nombre de projets de bureaux agréés ayant fait l'objet d'une compensation logements entre 2021 et 2022



Le nombre d'opérations agréées nécessitant des compensations (*in situ* ou autres) est en baisse en 2022. Cette baisse est à rapprocher de la diminution du nombre de demandes d'agrément bureaux, en particulier du nombre d'opérations avec des surfaces supérieures aux seuils des 10 % et 500 m² déclenchant automatiquement une obligation de compensation ou de mixité (voir encadré supra).

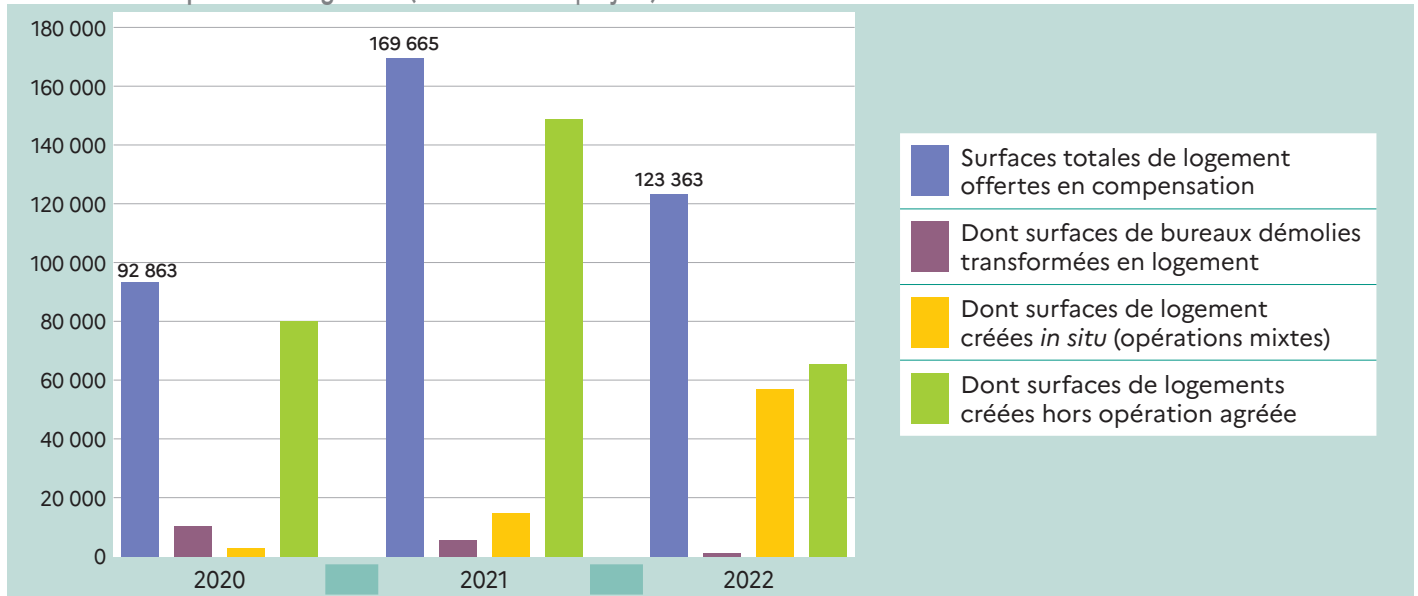
En 2022, 4 opérations agréées entrant dans le champ de la compensation ont apporté des compensations *in situ* : 2 à Paris (celles-ci ayant aussi donné lieu à compensations extérieures), une dans les Hauts-de-Seine et une dernière en Seine-Saint-Denis.

A noter que, pour la première fois, deux opérations ont donné lieu à compensation sur l'EPT Plaine commune, celui-ci n'étant entré dans le périmètre d'attention renforcée qu'en septembre 2021 : une avec compensation *in situ* à Saint-Ouen et une avec compensation « délocalisée » à Saint-Denis.

On peut souligner conjonctuellement que deux opérations (une sur Paris et une sur Saint-Denis) déploient, à elles seules, 45 347 m² de compensations en logements sur les 56 584 m² de compensations logement créées *in situ*.

¹ www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a11758.html

Surfaces de compensation logement (mixtes et hors projets)



Avec 123 363 m² de logements apportés en compensation hors site ou créés *in situ* (opérations mixtes), l'année 2022 totalise moins de surfaces de logements apportées en compensation par rapport à l'année 2021 mais davantage qu'en 2020. Toutefois, on peut observer que la part de compensation *in situ* (opérations mixtes) est beaucoup plus importante que les années précédentes, ce qui constitue une tendance favorable.

À quoi sert l'agrément ?

La procédure de l'agrément pour l'immobilier d'entreprise 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.

La procédure de l'agrément a été créée au milieu des années 1950 avec comme objectif d'orienter les acteurs publics et privés du marché dans leurs choix de localisation des activités économiques, dans le but de favoriser une répartition plus équilibrée entre les activités et l'habitat. Cette procédure reste indépendante des autres procédures d'urbanisme (zones d'aménagement concerté, zone d'aménagement différé...) et des autres procédures administratives (commission départementale d'aménagement commercial, installation classée pour la protection de l'environnement...).

L'agrément est un préalable nécessaire à la mise en oeuvre de certaines opérations immobilières soumises à autorisation (permis de construire, déclaration préalable de travaux...). Ces opérations ont pour objet la construction, l'extension, la démolition-reconstruction, la réhabilitation ou le changement d'utilisation de locaux à usage industriel, administratif, technique, scientifique, d'enseignement ou d'entreposage, portées par toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public lorsque son champ d'action relève en majeure partie du secteur concurrentiel.

L'agrément est une condition de recevabilité de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux. Il est indispensable pour assurer la légalité de l'autorisation délivrée.

Dématérialisation

Depuis fin 2021, la procédure de demande d'agrément est entièrement dématérialisée, voir notre site internet :

www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/depot-de-dossier-de-demande-d-agrement-a11397.html

Retrouvez la rubrique « Agrément d'immobilier d'entreprise » sur le site internet de la DRIEAT :

www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/

- découvrez les textes qui régissent les agréments et leur objectif,
- accédez à notre base de données,
- téléchargez les bilans des agréments.

Mission de l'immobilier d'entreprise

27/29 rue Leblanc, 75015 Paris cedex 15

Courriel :

mie.sad.driat-if@developpement-durable.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

27/29 rue Leblanc
75015 Paris cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80

Dépôt légal : Mai 2023

ISBN : 978-2-11-172014-5