



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Agréments immobilier d'entreprise

Bilan 2023

Juin 2024



2,45 millions de m² agréés en 2023

Une baisse notable pour les bureaux et les entrepôts, et une stabilité pour les autres locaux

En 2023 2,45 millions de m² ont été agréés, soit une baisse de 14 % par rapport à 2022 et de 23% par rapport à 2021.

En 2023, les surfaces de bureaux agréées dépassent très légèrement le million de m², soit 42% des surfaces agréées (la part des surfaces de bureaux était de l'ordre de 60% en 2020 et 2021 et de l'ordre de 45% en 2022). En données corrigées (sans les doubles comptes), la baisse des surfaces de bureaux entre 2022 et 2023 est de 23 % et même de 46% entre 2021 et 2023.

Les surfaces d'entrepôts accusent, quant à elles, une baisse annuelle de plus de 24% et passent en-dessous des 800 000 m², alors qu'elles étaient en augmentation en 2022. Elles totalisent 31% des surfaces agréées en 2023.

Avec près de 660 000 m² agréés et une augmentation annuelle de 14%, les autres activités représentent en 2023 27% des surfaces agréées. Ce sont les seules destinations qui voient leurs surfaces agréées augmenter entre 2022 et 2023.

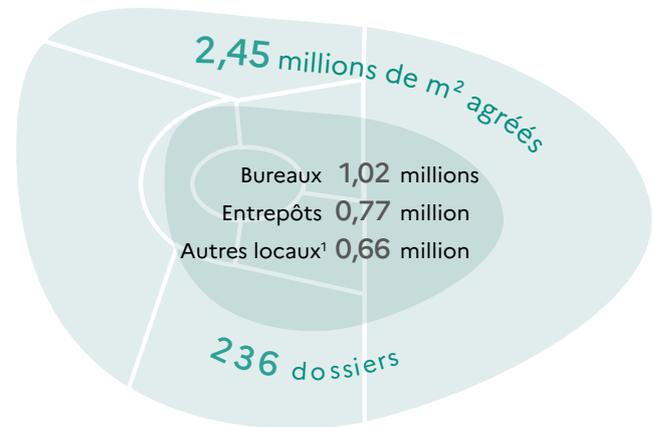
On observe notamment une augmentation sensible des surfaces agréées pour les locaux d'activités techniques et industrielles. La partie « [Autres locaux d'activités](#) » détaille les évolutions pour chacune de ces destinations.

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.

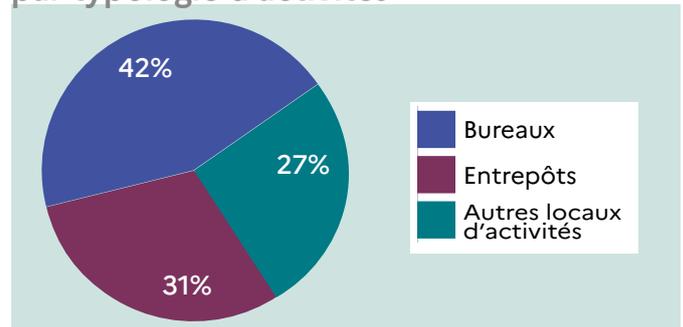
Les surfaces agréées présentées dans ce document pour les années 2021 et 2022 sont donc réduites par rapport à celles indiquées dans les bilans publiés en 2021 et 2022.

L'année 2023 a été marquée par une hausse importante et rapide des taux directeurs modifiant très sensiblement les équilibres financiers des opérations programmées, quelle que soit la nature de ces dernières. Cette situation a très certainement impacté les projets, réduisant par voie de conséquence les demandes d'agréments en 2023.

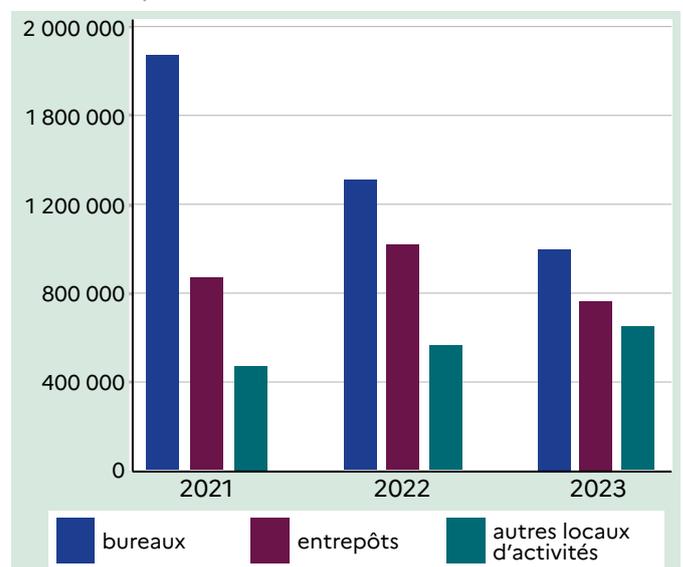
Chiffres clés



Répartition des surfaces agréées en 2023 par typologie d'activités



Évolution des surfaces agréées entre 2021, 2022 et 2023 en m² (sans doublon)



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

Demandses d'agrément instruites en 2023

Une nouvelle baisse significative

Nombre de dossiers

En trois ans, le nombre de demandes est passé de 297 à 236, soit une baisse de près de 26 %. Cette baisse s'est fortement accentuée au second semestre 2023 (seulement 67 demandes d'agrément en 6 mois, dont 16 modificatives).

Les destinations les plus impactées sont les bureaux et les entrepôts.

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.

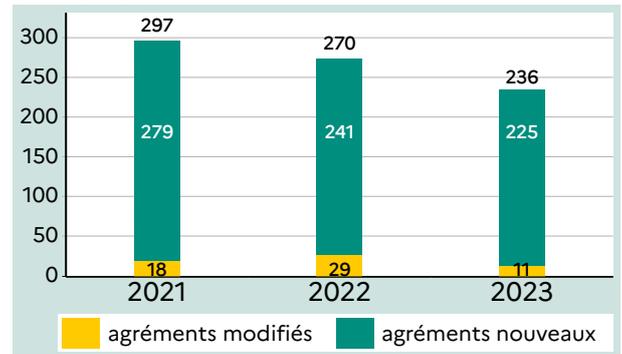
Les décisions

252 décisions ont été rendues en 2023 : 221 accords, 10 refus et 16 ajournements auxquels s'ajoutent 5 retraits. C'est l'année qui totalise le plus grand nombre de refus (10) depuis trois ans, alors que le nombre de demandes est le plus bas (236). La part des refus au regard de la totalité des décisions prises en 2023 est ainsi de 4,2%. Ce taux était de 2,4% en 2022 et de 2,7% en 2021. Sur les 10 refus de 2023, 6 sont localisés dans les Hauts-de-Seine.

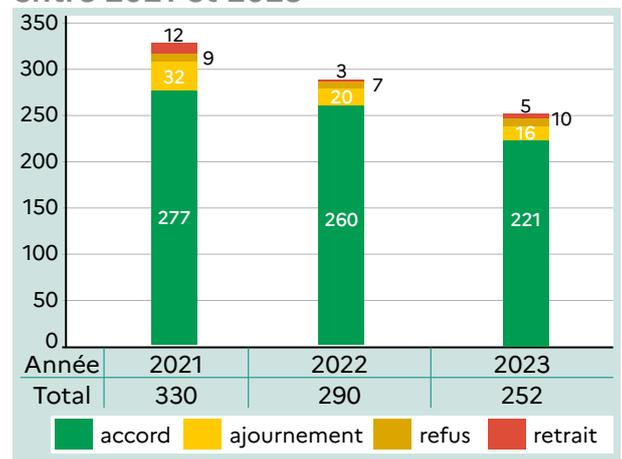
Le nombre d'ajournements est moindre en 2023 comparé à ceux de 2021 (32) et de 2022 (19).

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 2021 et 2023



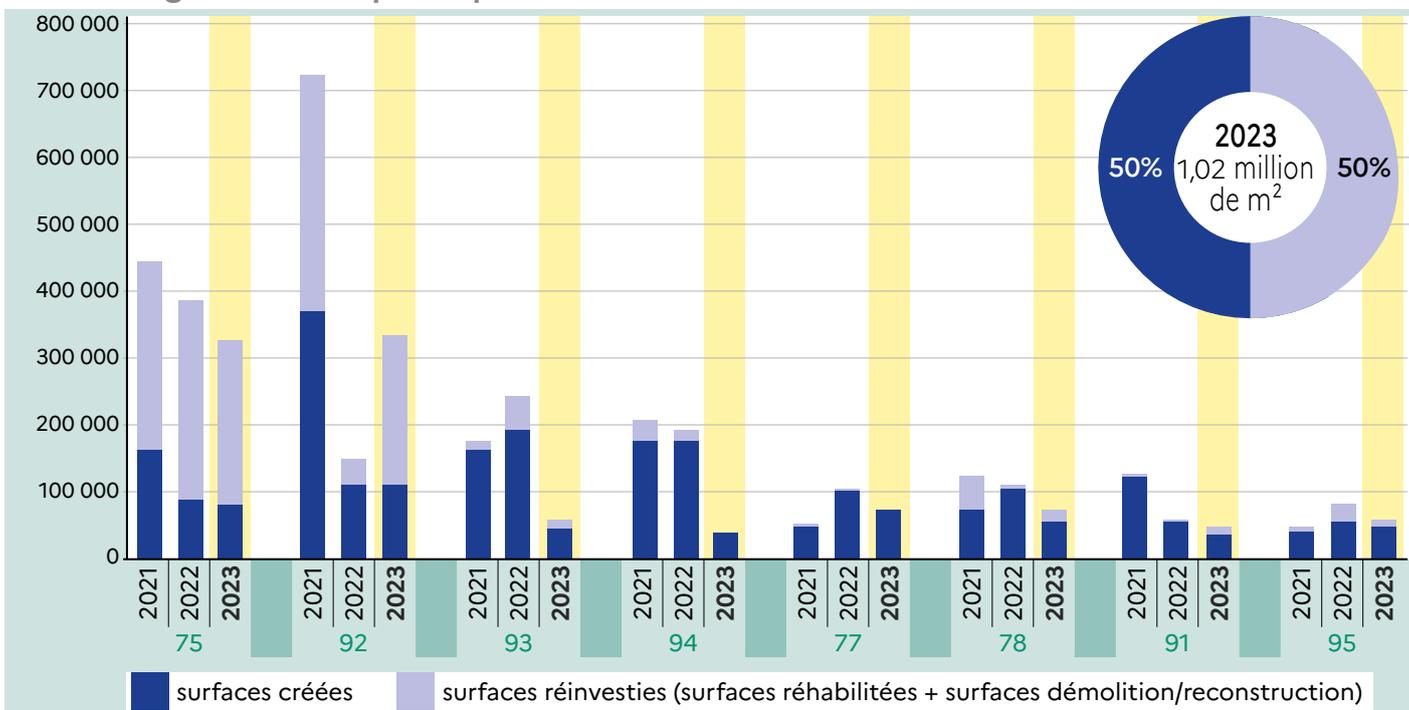
Évolution des décisions prises entre 2021 et 2023



Bureaux

Une baisse accentuée des surfaces agréées et un ralentissement marqué des demandes au 2nd semestre 2023

Surfaces agréées en m² par département entre 2021 et 2023



Les surfaces de bureaux agréées en 2023, soit 1,02 million de m², sont en forte baisse par rapport à celles de 2022 et les demandes du second semestre 2023 ne représentent qu'un quart de ces surfaces agréées. La moitié de ces surfaces sont des surfaces réinvesties (démolition/reconstruction et réhabilitation de l'existant).

Cette baisse est peut-être corrélée, d'une part, à la hausse rapide des taux d'intérêt qui modifie l'équilibre financier des opérations, et d'autre part, au recours durable au télétravail qui conduit les employeurs à réduire leur parc immobilier.

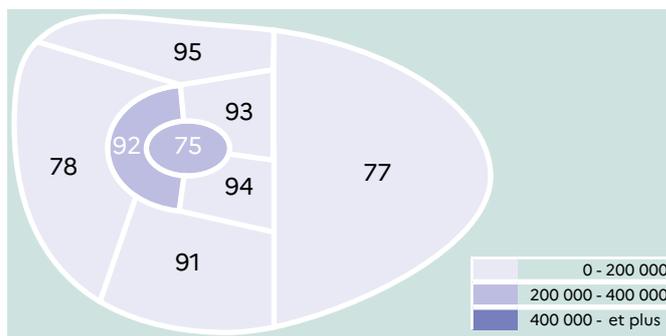
Paris et les Hauts-de-Seine regroupent 65% des surfaces agréées en 2023. A la différence des autres départements, les surfaces agréées sur Paris et les Hauts-de-Seine sont très majoritairement des surfaces réinvesties.

Les demandes d'agrément pour des surfaces de bureaux restent très forte sur Paris comparativement à l'année 2020 mais sont toutefois en baisse pour la deuxième année consécutive.

Après une très forte chute des demandes d'agrément en 2022, les surfaces de bureaux agréées en 2023 dans les Hauts-de-Seine ont fortement augmenté ; cette progression est notamment soutenue par deux opérations totalisant à elles seules plus de 100 000 m² sur les 334 040 m² agréés dans ce département.

Tous les autres départements voient leur volume de surfaces agréées diminuer par rapport à 2022. Cette baisse est plus particulièrement marquée en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne (baisse de l'ordre de 75% pour chacun de ces deux départements).

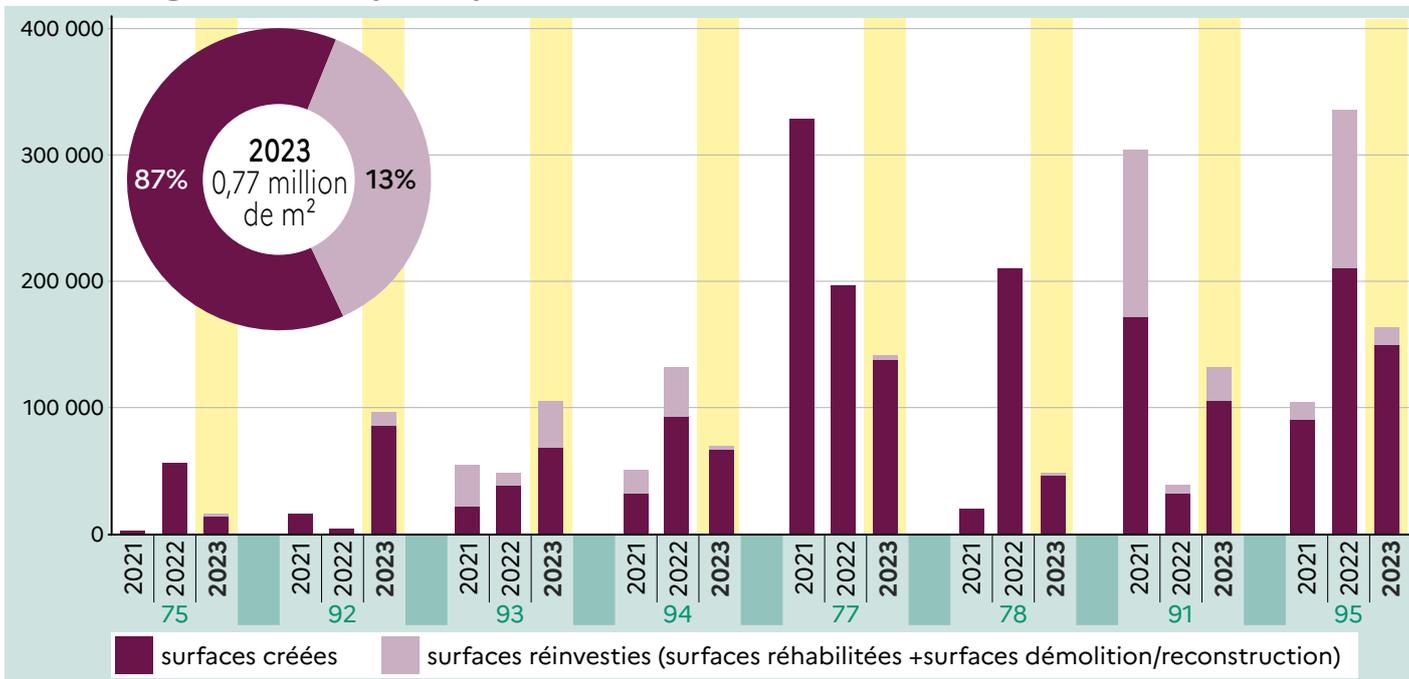
Surfaces de bureaux agréées en 2023 en m²



Entrepôts

Une nette baisse en 2023, fortement accentuée au 2nd semestre

Surfaces agréées en m² par département entre 2021 et 2023



Les surfaces d'entrepôts agréées en 2023, soit 0,77 million de m², sont en net recul par rapport à celles de 2022 et, dans une moindre mesure, par rapport à celles de 2021. Les demandes du second semestre 2023 ne représentent qu'un cinquième de ces surfaces agréées.

Il s'agit à 87% de surfaces créées, les surfaces réinvesties ne représentant que 13% des surfaces d'entrepôts agréées en 2023.

La Seine-et-Marne et le Val-d'Oise restent les départements avec les surfaces agréées les plus importantes, mais accusent aussi, avec le Val-de-Marne, les plus fortes baisses. Il est vrai que l'année 2022 avait enregistré une augmentation significative des surfaces agréées dans les départements du Val-de-Marne et du Val-d'Oise. La baisse était par contre déjà observée en 2022 sur la Seine-et-Marne. Concernant la Seine et Marne, les résultats doivent être relativisés, l'essentiel des surfaces agréées en 2023 relèvent d'un agrément accordé pour 105 600 m² sur la commune de Saint-Pathus, modifiant une autorisation accordée en 2022.

Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis enregistrent, quant à eux, une hausse des surfaces d'entrepôts agréées en 2023, hausse marquée par quelques grosses opérations.

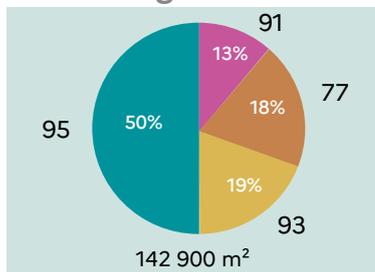
L'Essonne enregistre également une nette hausse, essentiellement due à des projets de centres de données.

Seuls 142 900 m² de surfaces d'entrepôts ont été agréés en ZAC en 2023, soit 18% des surfaces totales agréées pour des entrepôts. Ces ZAC sont situées à 61% dans le Val-d'Oise et représentent 44% des surfaces d'entrepôts agréées sur ce département (163 000 m²).

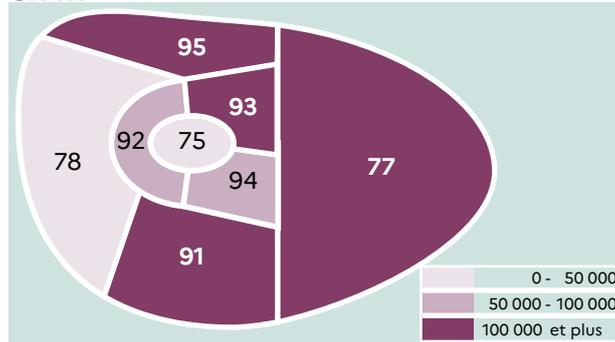
Entrepôts 2023



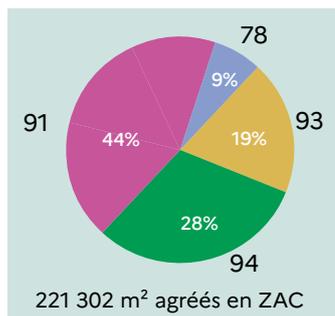
Entrepôts 2023, répartition par départements des surfaces agréées en ZAC



Surfaces d'entrepôts agréées en 2023 en m²



Centres de données 2023, répartition par département des surfaces agréées en ZAC

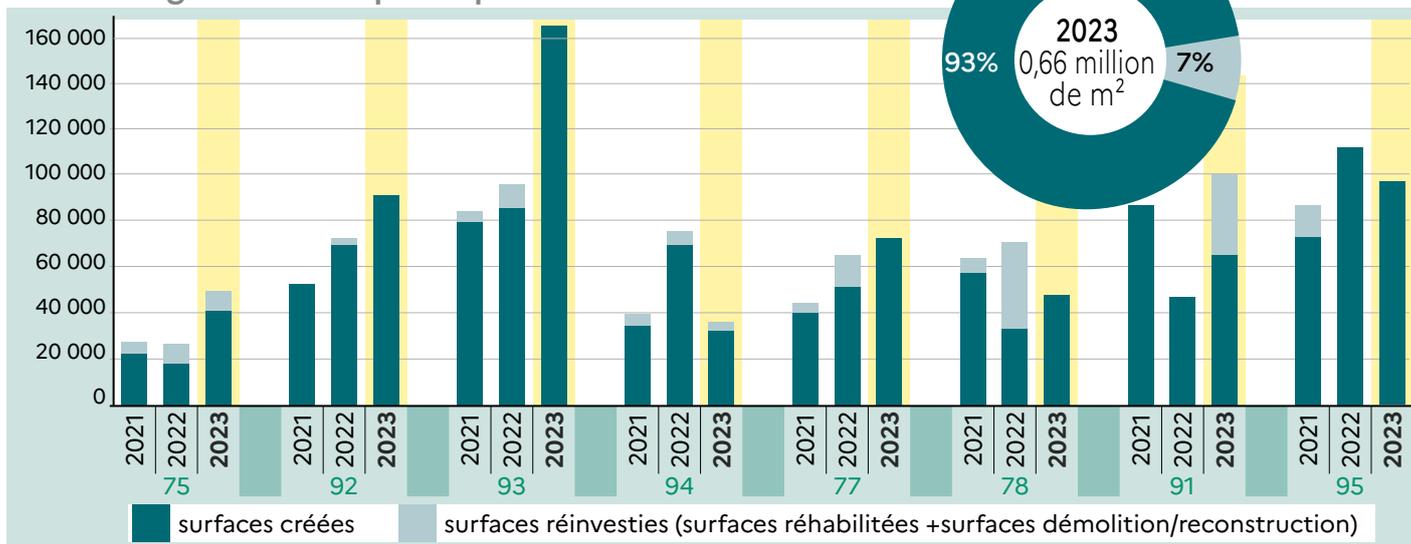


Les surfaces d'entrepôts à destination de centres de données totalisent 221 302 m² en 2023, répartis sur 8 opérations. 44% des surfaces agréées sont implantées en Essonne (3 opérations), 28% dans le Val-de-Marne (2 opérations), 19% en Seine-Saint-Denis (2 opérations) et 9% dans les Yvelines (une opération).

Autres locaux d'activités

Une progression des surfaces agréées

Surfaces agréées en m² par département entre 2021 et 2023

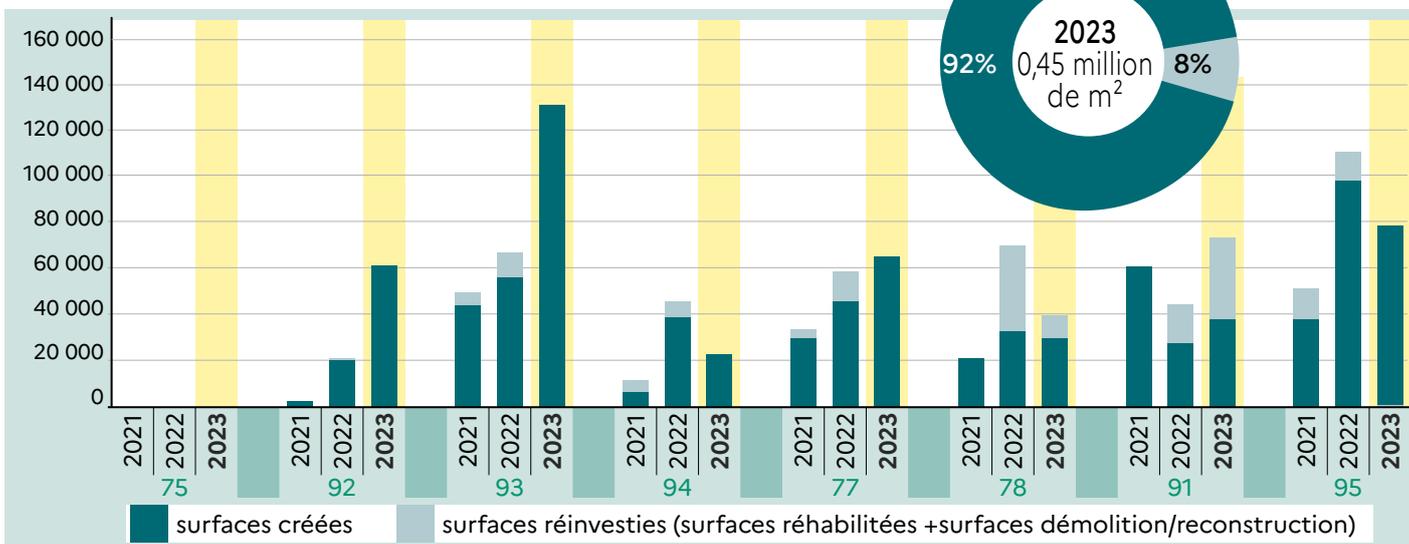


En 2023, les locaux d'activités techniques, scientifiques et industrielles et les locaux d'enseignement totalisent 0,66 million de m² agréés dont 7% de surfaces réinvesties (46 400 m²). Les surfaces agréées sont en augmentation de 14% par rapport à 2022.

La répartition de ces surfaces agréées par département et par destination mérite d'être détaillée.

Locaux d'activités industrielles

Surfaces industrielles agréées en m² par département entre 2021 et 2023



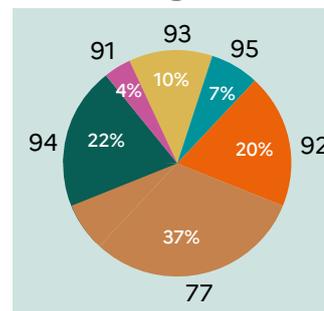
Avec 0,45 million de m² agréés, les surfaces de locaux d'activités industrielles sont en augmentation (+14,6%) par rapport à celles agréées en 2022. Seulement 8% de ces surfaces sont des surfaces réinvesties.

La Seine-Saint-Denis concentre 28% des surfaces agréées (toutes en création) alors que l'Essonne et le Val-d'Oise participent respectivement à 16% et 17% de ces surfaces agréées.

Les résultats sont à la hausse en Seine-Saint-Denis, en Essonne et dans les Hauts-de Seine, tandis qu'ils sont à la baisse dans le Val-de-Marne, les Yvelines et le Val-d'Oise.

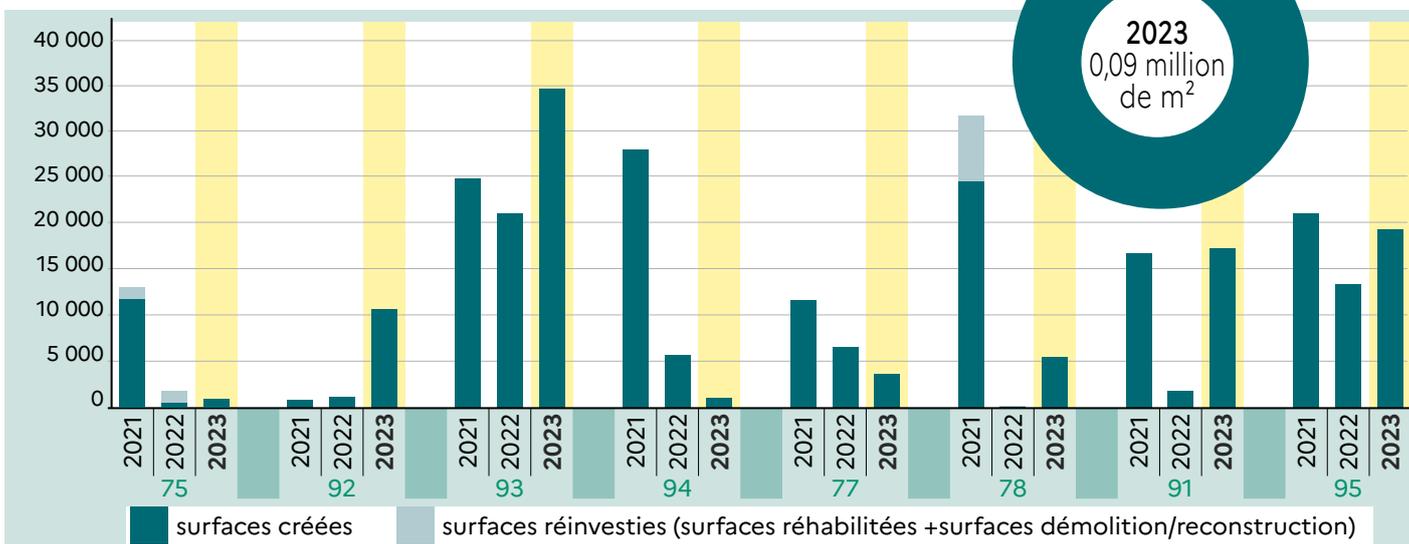
27% des surfaces Industrielles agréées en 2023 sont implantées dans des ZAC.

Surfaces industrielles 2023, répartition par département des surfaces agréées en ZAC



Locaux d'activités techniques

Surfaces d'activités techniques agréées en m² par département entre 2021 et 2023

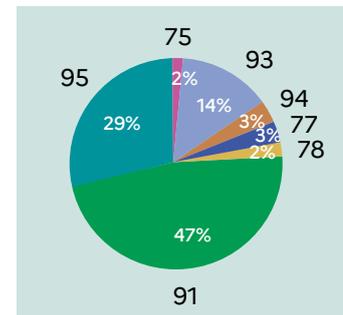


Sur cette destination (principalement adaptée à l'installation de PME et PMI), les surfaces agréées en 2023 sont de 92 770 m², en forte augmentation (+80 %) par rapport à 2022, sans atteindre toutefois les chiffres de 2021. Toutes les surfaces agréées en 2023 sont en création.

Ces surfaces sont regroupées en majorité sur la Seine-Saint-Denis ainsi que sur le Val-d'Oise et l'Essonne.

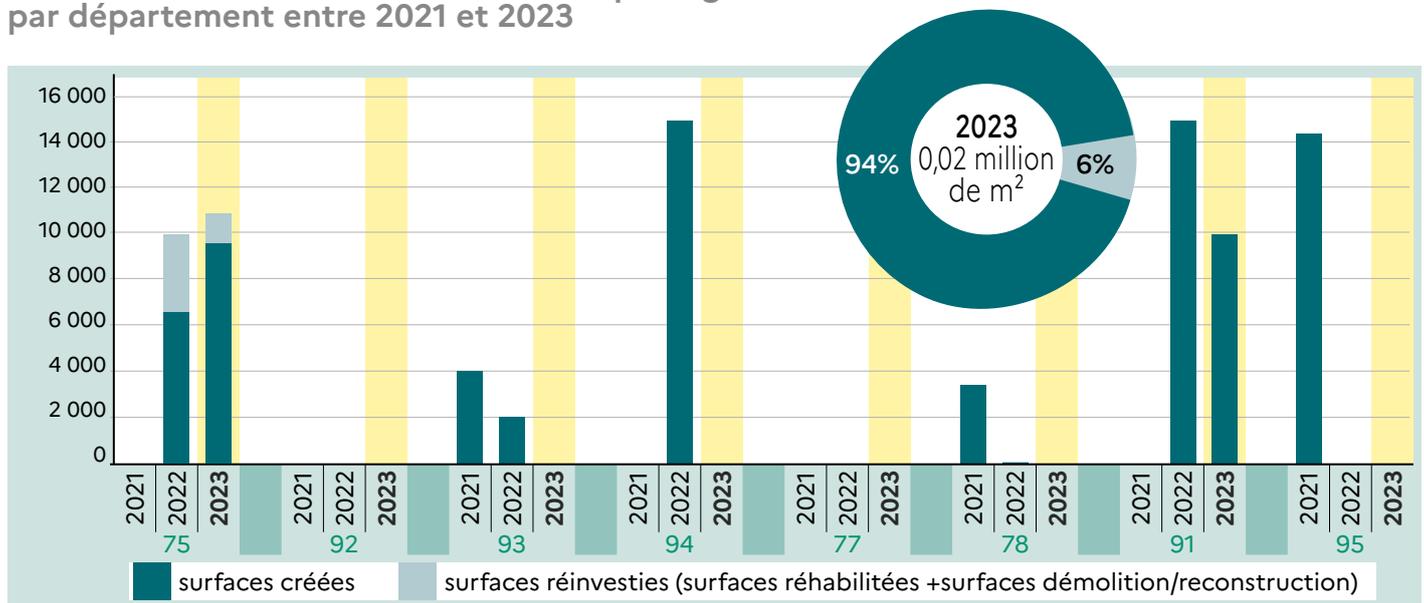
34% des surfaces d'activités techniques agréées en 2023 sont implantées en ZAC.

Surfaces d'activités 2023, répartition par département des surfaces agréées en ZAC



Locaux d'activités scientifiques

Surfaces de locaux d'activités scientifiques agréées en m² par département entre 2021 et 2023



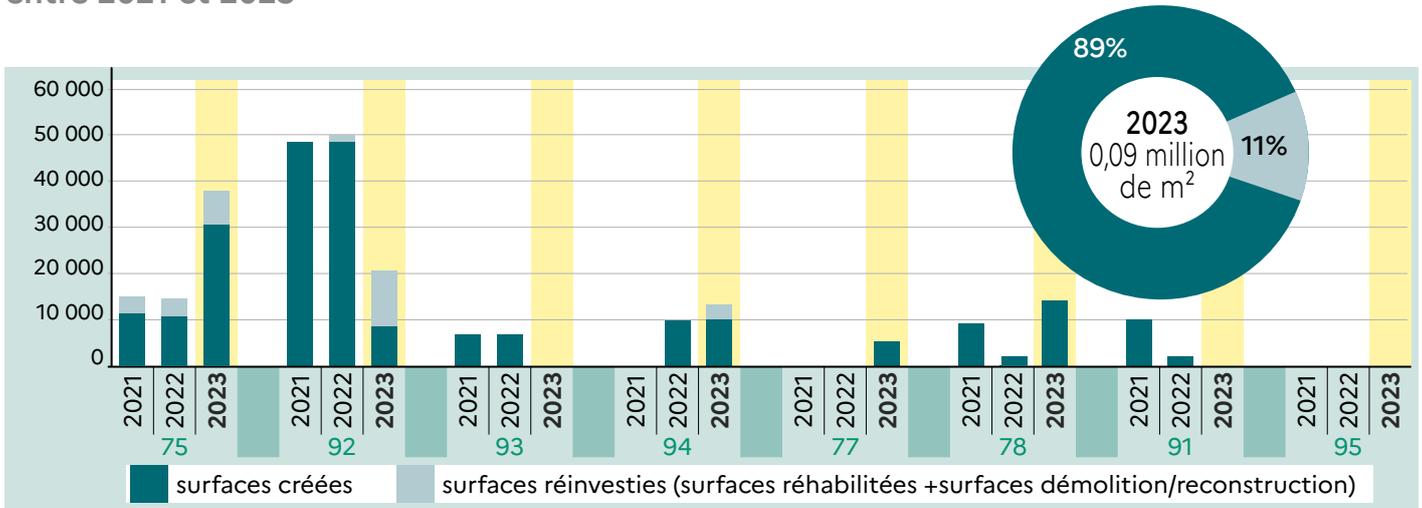
Seulement 20 900 m² de surfaces d'activités scientifiques ont été agréées en 2023. Elles sont situées sur les seuls départements de Paris (10 900 m² dont 1200 m² réinvestis) et de l'Essonne (10 000 m² créés).

Ce bilan est proche des surfaces agréées sur cette destination en 2021 (21 800 m²) mais bien inférieur à celui de 2022 (42 100 m²).

Les surfaces réinvesties sont anecdotiques en 2023 (1 200 m² sur Paris).

Locaux d'enseignement

Surfaces de locaux d'enseignement agréées en m² par département entre 2021 et 2023

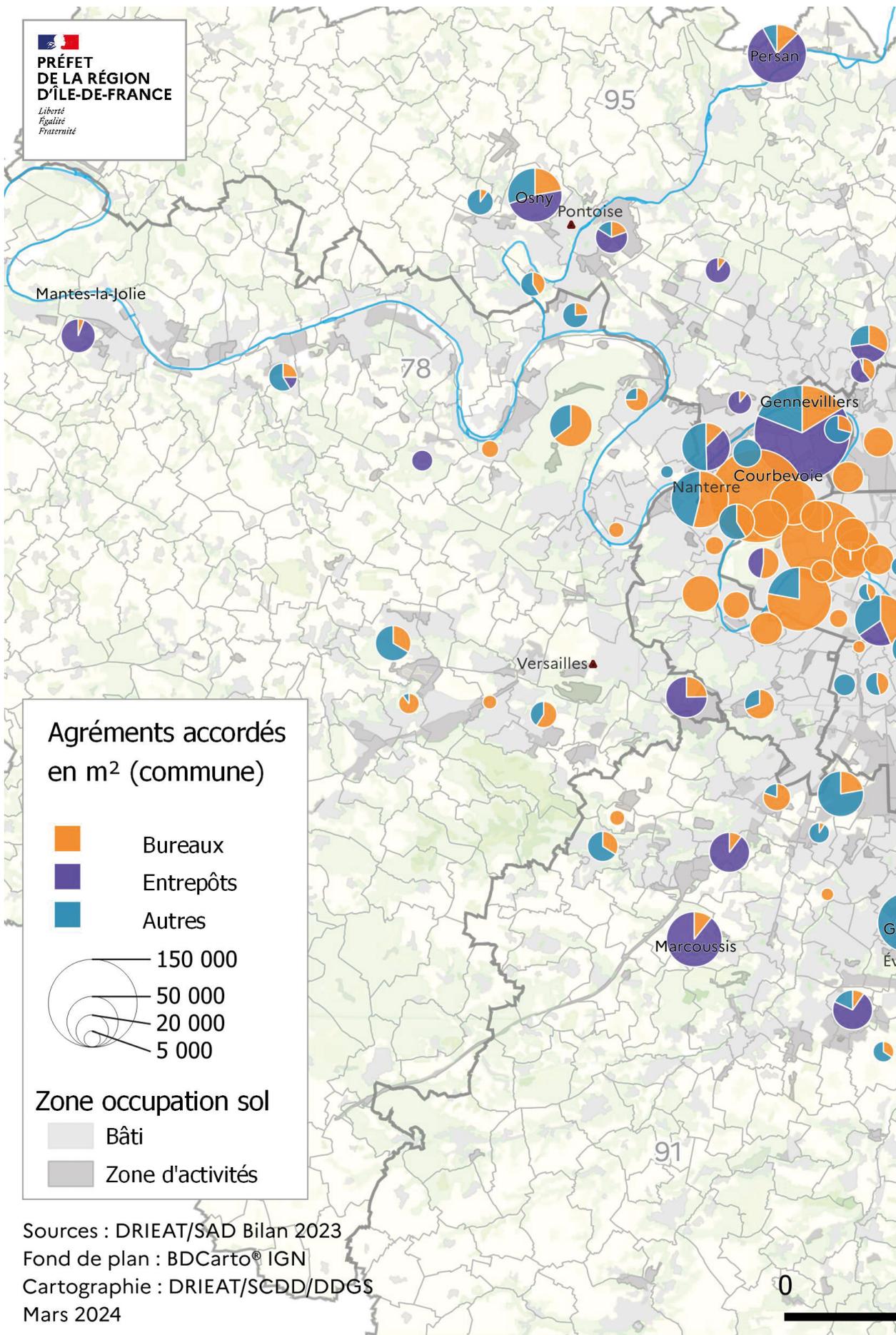


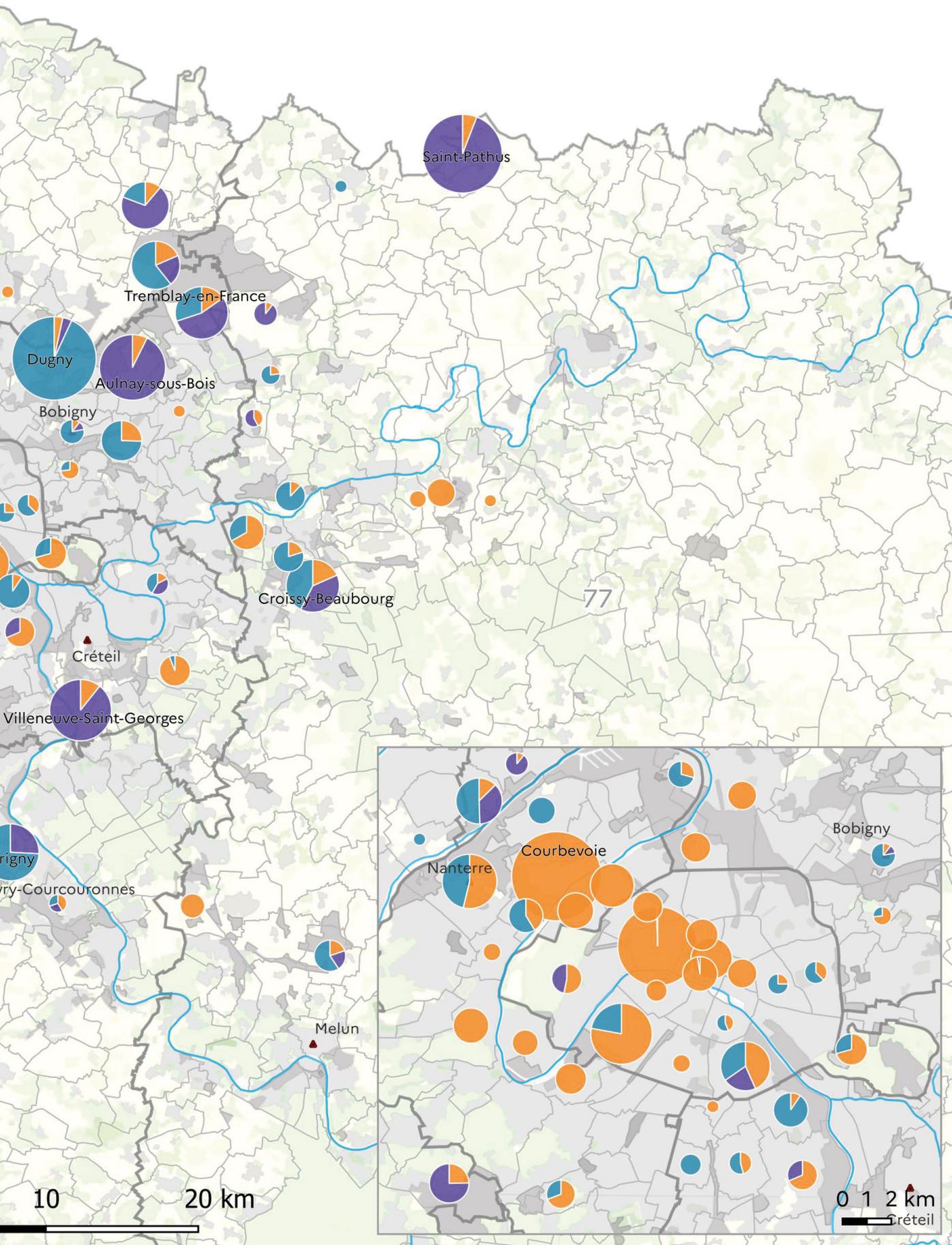
Les surfaces agréées en locaux d'enseignement sont de 89 415 m² en 2023, en augmentation de 15% par rapport à 2022, sans pour autant atteindre les chiffres de 2021 qui dépassaient les 100 000 m². Les surfaces agréées en 2023 sont très majoritairement des surfaces nouvellement créées (seulement 11% de surfaces réinvesties par réhabilitation et démolition/reconstruction).

En 2023, les départements qui accueillent le plus de surfaces agréées en enseignement sont Paris, les Yvelines et les Hauts-de-Seine.

La baisse importante des surfaces agréées dans les Hauts-de-Seine par rapport aux deux précédentes années est en partie compensée par la forte augmentation sur Paris et un volume en progression sur le département des Yvelines. Le Val-de-Marne maintient la dynamique 2022 sur cette destination

Localisation des agréments 2023





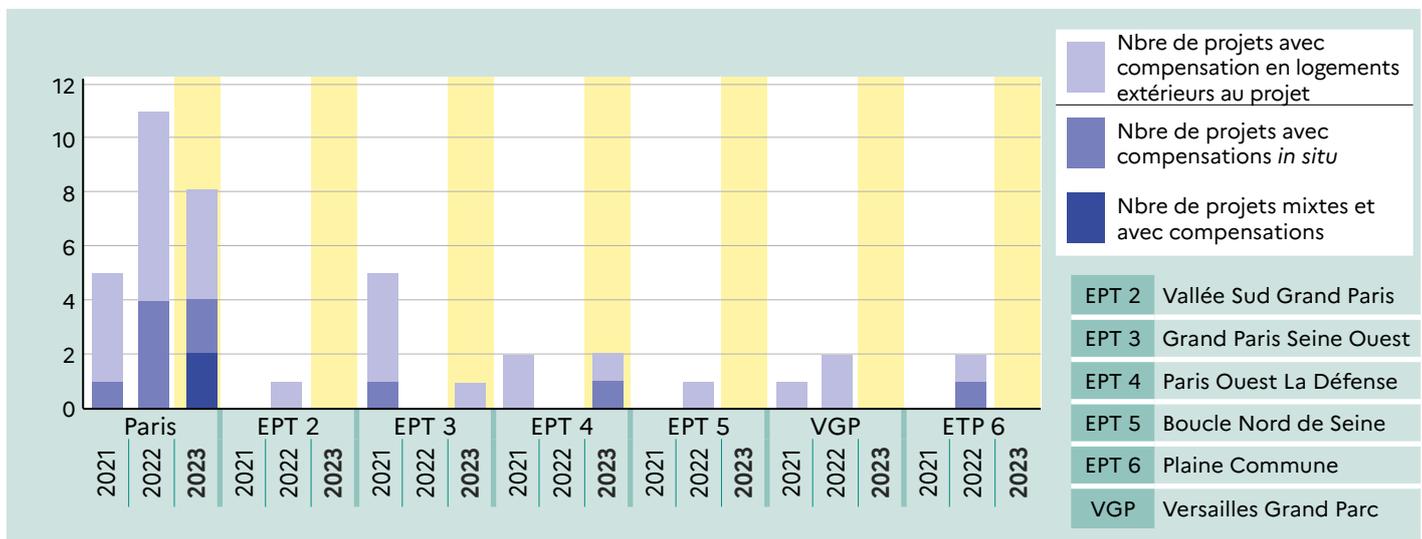
Opérations mixtes et compensations

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 2023



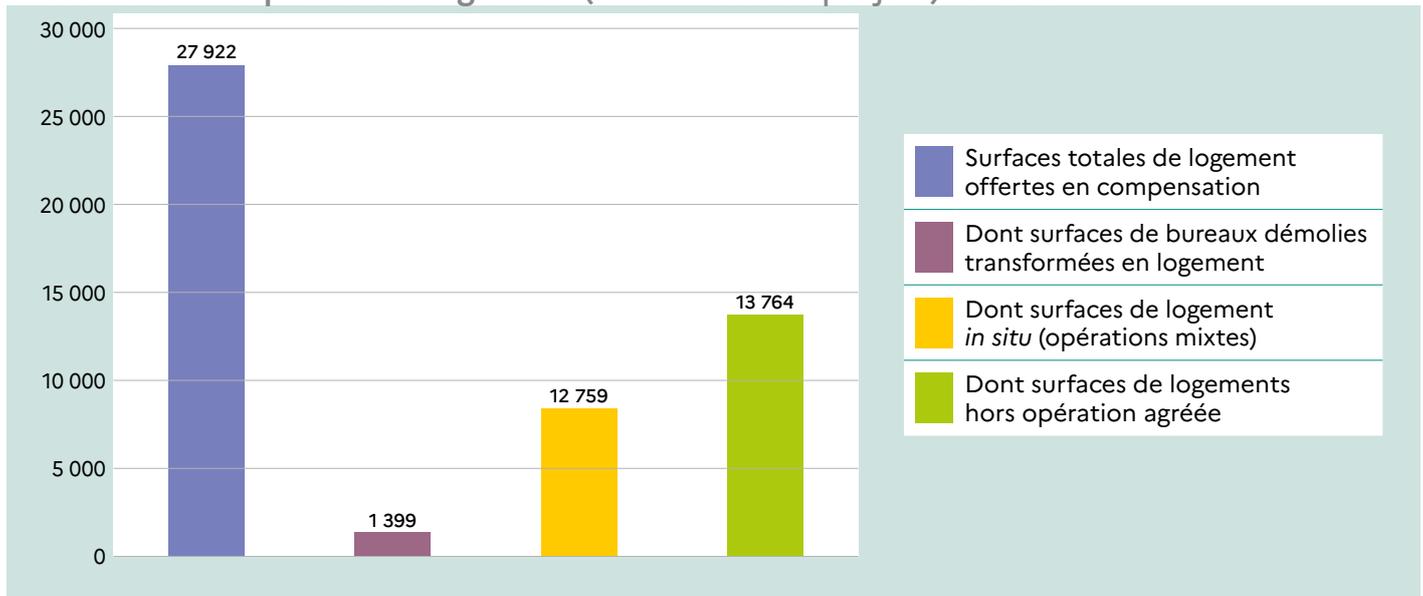
En 2023, 11 projets ont fait l'objet de compensation en logements : 8 sur Paris, un sur l'EPT 3 (Boulogne-Billancourt) et 2 sur l'EPT 4 (Puteaux).

Sur ces 11 opérations, 4 proposent des compensations *in situ* (opérations mixtes), dont 2 (sur Paris) comprennent au moins 40% des surfaces créées en logements.

Sur le secteur de la Défense, une opération de locaux d'enseignement a fait l'objet de compensation hors site en résidence étudiante. Une autre opération créant d'importantes surfaces de bureaux en immeuble de grande hauteur a été agréée tout en proposant 8 400 m² de résidence étudiante comportant une centaine de meublés conventionnés à l'APL.

¹ www.driat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-la11758.html

Surfaces de compensation logement (mixtes et hors projets) en 2023



Les surfaces de logements apportées en compensation pour des opérations agréées en 2023, soit 27 922 m², s'avèrent très inférieures à celles apportées pour les agréments 2022 (123 362 m²). Dans le contexte 2023, les opérations sont moins nombreuses, avec peu d'extensions de surfaces nécessitant compensation. Le ralentissement de l'activité immobilière dans son ensemble ne facilite pas non plus le recours aux compensations (ralentissement dans la construction des surfaces de logement), incitant les porteurs à différer le dépôt de leur demande ou à réviser leur programme pour limiter les extensions et s'affranchir de l'obligation de compensation.

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 : juin 2024
ISBN : 978-2-11-172973-5