



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Agréments immobilier d'entreprise

Bilan 2024

Octobre 2025



1,97 million de m² agréés en 2024

Une forte baisse des surfaces de bureaux, une hausse des surfaces à usage d'entrepôts soutenue par les projets de centres de données et une légère hausse des locaux d'activités industrielles et scientifiques.

En 2024, 1,97 million de m² ont été agréés, soit une baisse de 16 % par rapport à 2023 et de 30 % par rapport à 2022.

L'année 2024 reste marquée par un infléchissement des demandes d'agrément dans un contexte économique et financier difficile, avec une amplification de la vacance dans l'immobilier de bureaux. Cette vacance semble durable au regard notamment du développement du télétravail et du repositionnement des entreprises occupantes (évolution des attentes vers des locaux de tailles plus réduites, adaptés aux nouveaux usages, environnementalement plus performants et dans des quartiers très attractifs). La dynamique du secteur de l'immobilier d'entreprise a été visiblement impactée, le volume des agréments permettant de constater en temps réel une évolution des intentions (en amont des permis de construire), avec une demande très ralentie sur le tertiaire de bureaux et des reports d'investissement vers des secteurs perçus comme plus porteurs.

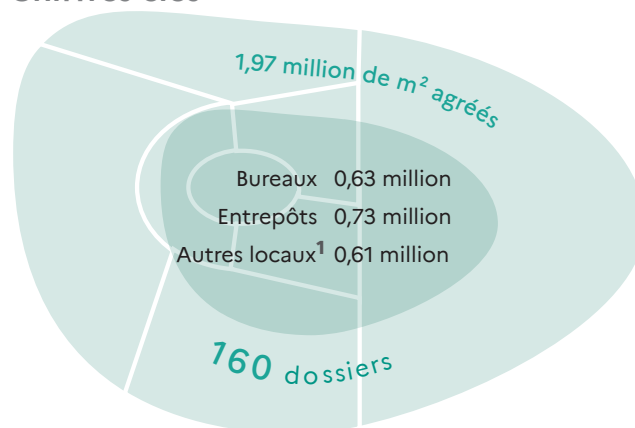
Les surfaces de bureaux agréées chutent à 632 707 m² et représentent désormais 32,1 % des surfaces agréées, contre 42 % en 2022 et 46 % en 2023 ; plus de la moitié de ces surfaces sont des surfaces existantes réinvesties.

Les agréments de surfaces d'entrepôts (dont les centres de données), à la baisse en 2023, sont en augmentation de 9,5 % en 2024 : 735 010 m² ont été agréés, soit 37,2 % des surfaces agréées (contre 28,6 % en 2023). Ce volume reste toutefois inférieur à celui de 2022 (995 000 m²) bien que la demande ait été fortement soutenue par les projets de centres de données qui représentent près de la moitié des surfaces d'entrepôts agréées en 2024 (344 280 m²).

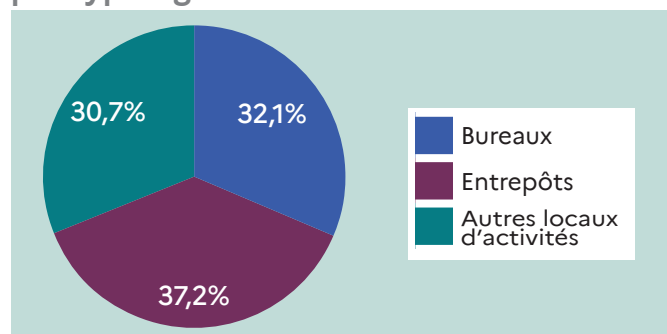
Les autres activités, avec près de 605 630 m², représentent 30,7 % des surfaces agréées, contre 27 % en 2023 et 19 % en 2022. Cette proportion croissante résulte d'une relative stabilité de cette demande dans un contexte global en baisse. On peut souligner l'augmentation continue des surfaces industrielles agréées, qui représentent près de 75 % des surfaces de ces « autres activités » et désormais 23 % de l'ensemble des surfaces agréées. Après les bureaux, les locaux d'activités industrielles représentent en 2024 la typologie de surface la plus demandée, devant les entrepôts de stockage (20 %) et les centres de données (17 %).

Toutes les données ici analysées tiennent compte de réajustements opérés afin d'éviter les doubles 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 2022 et 2023 sont donc réduites par rapport à celles indiquées dans les bilans publiés en 2022 et 2023.

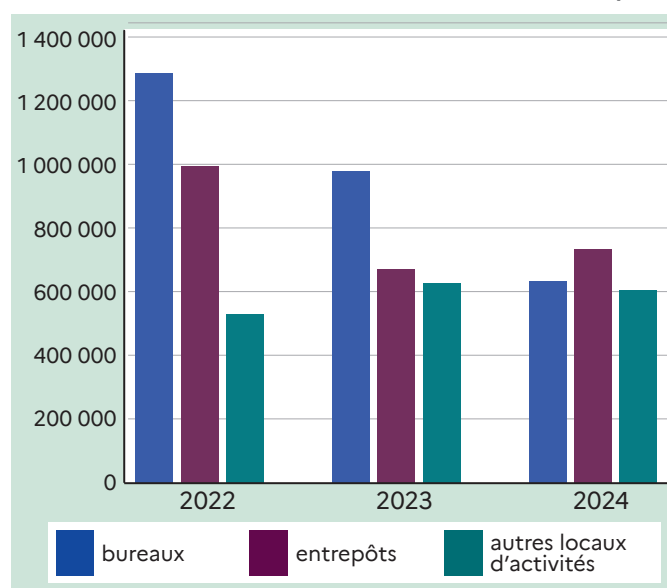
Chiffres clés



Répartition des surfaces agréées en 2024 par typologie d'activité



Évolution des surfaces agréées entre 2022 et 2024 en m² (hors doubles comptes)



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

Demandes d'agréments instruites en 2024

Nombre de dossiers

Le nombre de demandes est passé de 236 en 2023 à 160 en 2024, soit une baisse de plus de 30 %. Le nombre de demandes visant à modifier des agréments antérieurs s'élève à 40 en 2024, soit 25 % des demandes ; elles représentaient 23 % en 2023 et 20 % en 2022.

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) ou dans la nature des travaux effectués (construction neuve, démolition/reconstruction, réhabilitation, changement de destination...);
- au changement de bénéficiaire (transfert) ;
- au renouvellement d'un agrément devenu caduc ;
- à la prolongation du délai de validité.

Les décisions

171 décisions ont été prises, soit 159 décisions définitives (157 accords, un refus et une abrogation) et 12 décisions provisoires d'ajournement suivies de décisions définitives. Un dossier a été retiré en cours d'instruction à l'initiative du pétitionnaire.

Les décisions d'ajournement concernent 7,5 % des demandes, proportion stable comparée aux années précédentes.

La part des refus est quasi-nulle en 2024, tandis que ce taux était de 2,4 % en 2022 et de 4,2 % en 2023. Ce très faible taux de refus résulte d'une bonne prise en compte des objectifs de l'agrément dans les demandes exprimées, et d'une bonne évolution des dossiers au cours de leur dépôt et de leur instruction.

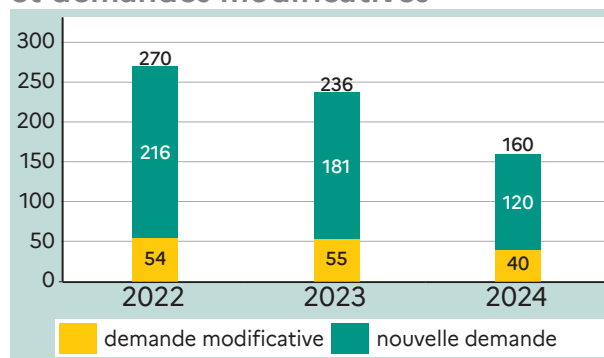
En effet, l'appropriation des enjeux et des objectifs d'aménagement du territoire par les pétitionnaires est sans doute meilleure, notamment du fait de l'évolution des normes applicables, obligations réglementaires et révision des documents de planification, ainsi que des références mises à leur disposition via les orientations préfectorales relatives aux agréments, lesquelles soulignent les enjeux de sobriété énergétique, de performance environnementale, de lutte contre le réchauffement climatique et d'adaptation au changement climatique.

De plus, les échanges avec les services de l'État, organisés pour les dossiers complexes, ont permis d'attirer l'attention sur certains points sensibles (mixité fonctionnelle ou compensations par suppression de bureaux ou par développement de logements hors site ; recyclage urbain ; perméabilité et fonctionnalité des sols, conservation et plantation d'arbres ; performance énergétique et bilans carbone).

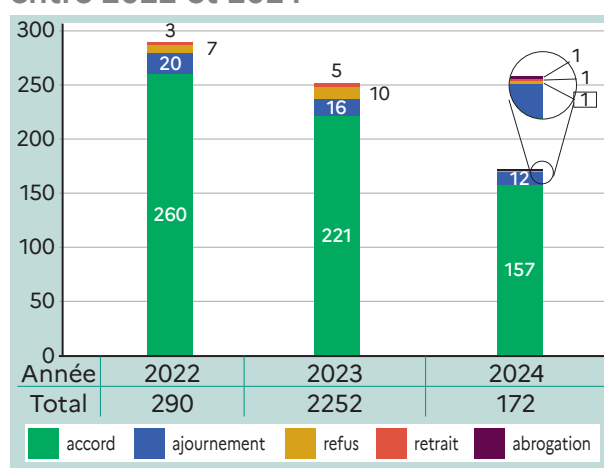
Ces échanges ont en effet contribué à l'amélioration de la qualité des demandes en amont de leur complétude et de leur instruction. Des précisions et amélioration notables proposées par les pétitionnaires en réponse aux ajournements ont permis d'orienter les dossiers vers des accords plutôt que vers des refus.

Les engagements pris par les pétitionnaires sont désormais plus systématiquement reportés dans les arrêtés (considéranants, accord avec conditions), afin de mieux motiver les décisions et de mieux partager les engagements programmatiques. Cette évolution rédactionnelle favorisera le suivi des dossiers, tant par les pétitionnaires que par les administrations concernées, notamment pour ce qui relève de la performance environnementale et énergétique.

Ventilation entre nouvelles demandes et demandes modificatives



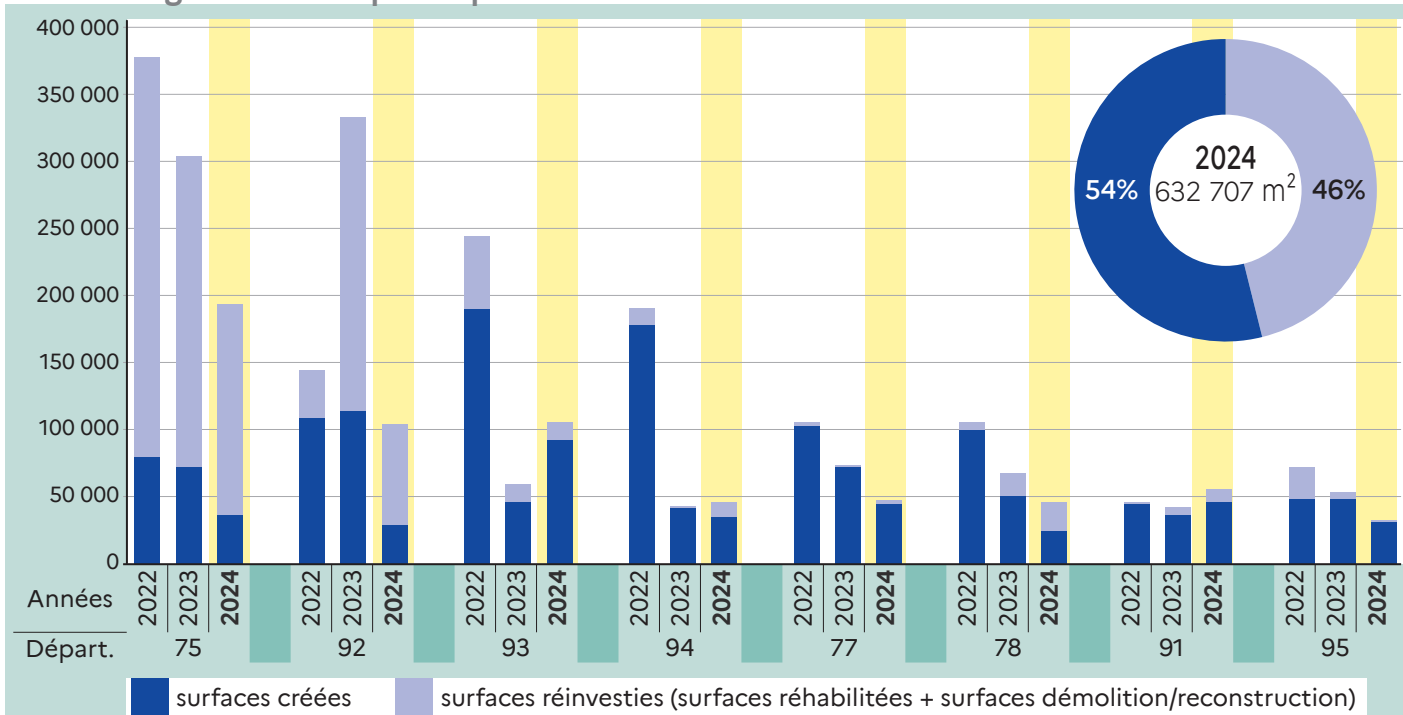
Évolution de la nature des décisions prises entre 2022 et 2024



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.

Bureaux : forte baisse des surfaces agréées en 2024

Surfaces agréées en m² par département entre 2022 et 2024



Les surfaces de bureaux agréées en 2024 représentent 632 707 m², contre 978 360 m² en 2023 (- 35 %). Dans la continuité de 2023, cette nouvelle baisse reflète les adaptations de la filière face au cumul des crises économique et financière et du recours durable au télétravail.

46 % de ces surfaces sont des surfaces de bureaux réinvesties (plus de 2/3 par réhabilitation de l'existant, le reste par démolition-reconstruction) et 54 % sont des surfaces créées.

Paris concentre 30 % des surfaces de bureaux agréées, très majoritairement par réinvestissement de surfaces existantes (80 %). Ce résultat tient à un marché parisien resté porteur bien qu'en baisse (- 26 %), avec peu de vacance et un parc existant faisant l'objet d'importantes réhabilitations avec des extensions le plus souvent très limitées.

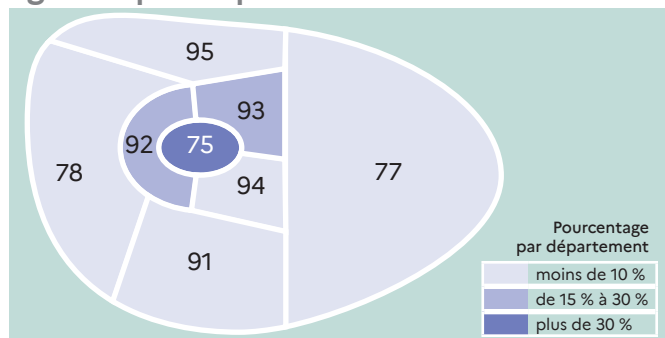
Les départements de Seine-Saint-Denis et des Hauts-de-Seine représentent chacun près de 17 % des surfaces agréées. Les autres départements franciliens représentent environ 7 à 9 % chacun, sauf le Val d'Oise, en baisse, qui ne représente que 5 %.

Plus précisément :

- Les surfaces agréées ont connu une forte baisse dans les Hauts-de-Seine (- 69 %) ;
- La Seine-Saint-Denis voit à l'inverse ses surfaces augmenter à plus de 100 000 m², l'Essonne également pour atteindre un peu plus de 50 000 m², tandis que le Val-de-Marne se maintient avec une légère hausse des surfaces agréées, en approchant les 50 000 m². Les départements restants voient leur volume diminuer ;
- L'augmentation sur la Seine-Saint-Denis n'est toutefois pas révélatrice d'un rebond car elle repose principalement sur un agrément modificatif pour un dossier de 75 000 m² initialement agréé en 2023 à Pantin. L'augmentation sur l'Essonne et le maintien sur le Val-de-Marne reposent en revanche sur un panel d'opérations nouvelles.

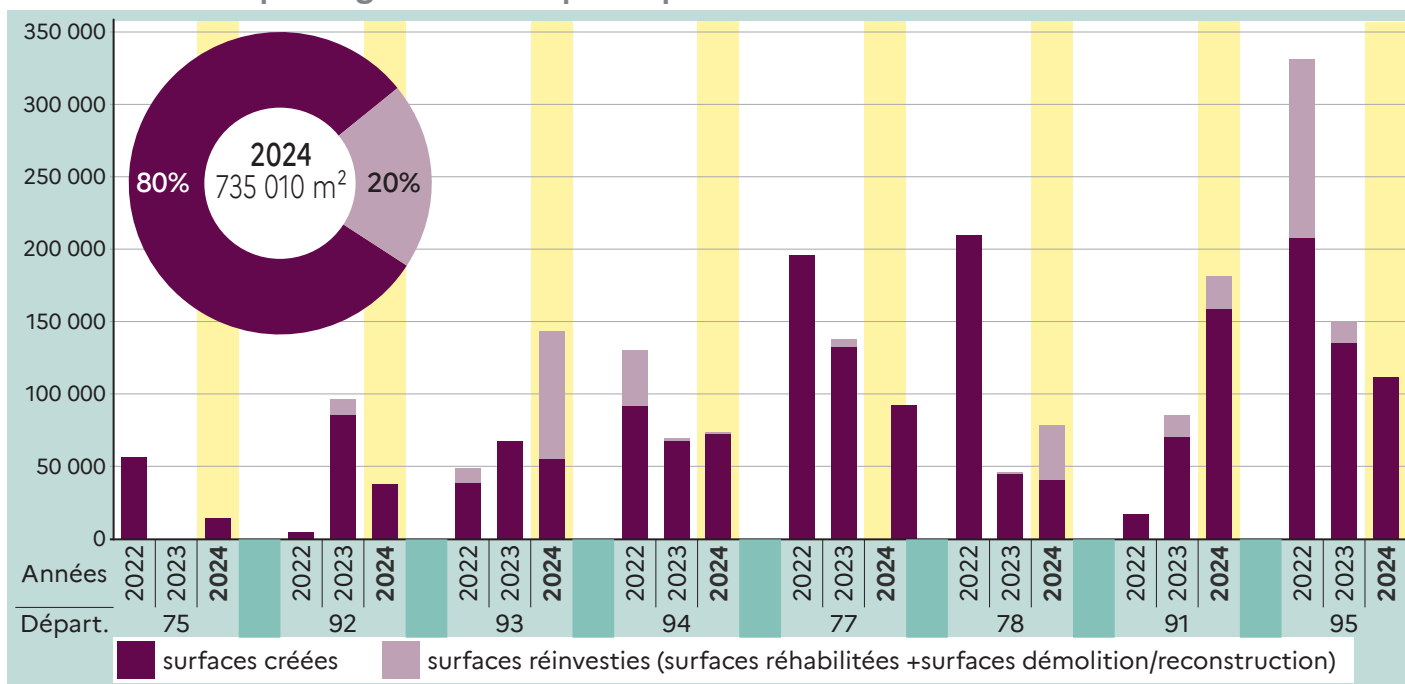
54% des surfaces de bureaux agréées créent des surfaces nouvelles par construction, extension ou changement de destination et participent de l'augmentation de l'offre. Elles concernent à plus de 45 % la première couronne, qui devra à l'avenir conjuguer, d'une part, un développement mixte en proximité des gares, d'autre part, une réduction de l'offre de bureaux là où elle apparaît trop importante. Les créations de surfaces de bureaux sur Paris représentent moins de 37 000 m², soit moins de 11 % des surfaces nouvelles de bureaux créées en Île-de-France. Le reste des surfaces créées (44 %) se situe en deuxième couronne (dont 34 % dans des projets mixtes bureaux-autres activités).

Répartition des surfaces de bureaux agréées par département en 2024



Entrepôts : une progression des surfaces portée par les demandes relatives aux centres de données

Surfaces d'entrepôts agréées en m² par département entre 2022 et 2024



Les surfaces d'entrepôts agréées en 2024 représentent 735 010 m², en hausse de 9,5 % comparativement à 2023, après la forte chute (- 30 %) enregistrée entre 2022 et 2023. La demande a été fortement soutenue par les projets de centres de données. Il s'agit à 80 % de surfaces créées et à 20 % de surfaces réinvesties (réhabilitation et démolition-reconstruction).

Les surfaces réinvesties résultent quasi-intégralement de projets de démolition-reconstruction et correspondent aux réinvestissements d'emprises occupées par des vieux entrepôts. La réhabilitation est plus que marginale (nulle en 2022, 8 800 m² agréés en 2023 et nulle en 2024).

Une proportion conséquente des surfaces agréées en Seine-Saint-Denis et dans les Yvelines réinvestissent des sites précédemment dédiés aux activités d'entrepôts, respectivement à hauteur de 62 % et 46 %. Dans les autres départements, la création d'entrepôts nouveaux est majoritaire (entre 80 % et 100 % des surfaces).

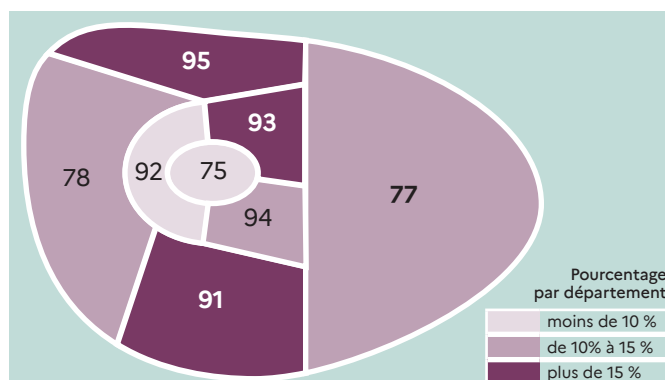
Plus de 180 000 m² de surfaces d'entrepôts ont été agréées en Essonne en 2024, et 144 000 m² en Seine-Saint-Denis. Ces très fortes hausses, comparées à 2023 (plus de 100 %), résultent notamment des demandes d'implantation de centres de données sur ces territoires.

Plus de 110 000 m² ont été agréés dans le Val d'Oise, malgré une baisse de 25 % depuis 2023.

La Seine-et-Marne conserve des volumes importants, avec plus de 90 000 m² agréés, malgré une baisse de plus de 30 % comparativement à 2023.

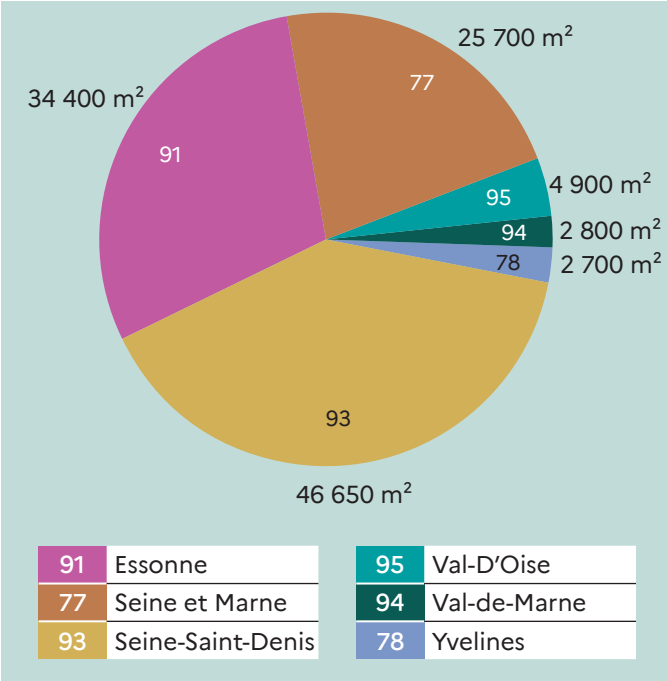
Dans les Yvelines, plus de 70 000 m² d'entrepôts ont été agréés, en hausse de 66 % ; le Val-de-Marne se stabilise autour du même volume qu'en 2023 (soit 70 000 m²).

Répartition des surfaces d'entrepôts agréées par département en 2024



En 2024, 16 % des surfaces agréées en entrepôts se situent en ZAC (117 150 m² dont 40 % en Seine-Saint-Denis, 29 % en Essonne et 22 % en Seine-et-Marne). Cette proportion s'est réduite comparativement à 2023.

Répartition des surfaces d'entrepôts agréées en ZAC par département



Les surfaces d'entrepôts agréées à destination de centres de données totalisent 344 280 m² en 2024, réparties sur 11 opérations et représentent 46 % des surfaces d'entrepôts agréées.

36 % de ces surfaces sont accordées en Seine-Saint-Denis (3 opérations) :

- Le Bourget,
- Tremblay-en-France,
- Aulnay-sous-Bois.

29 % en Essonne (3 opérations) :

- Le Coudray-Montceaux,
- Les Ulis,
- Corbeil-Essonne.

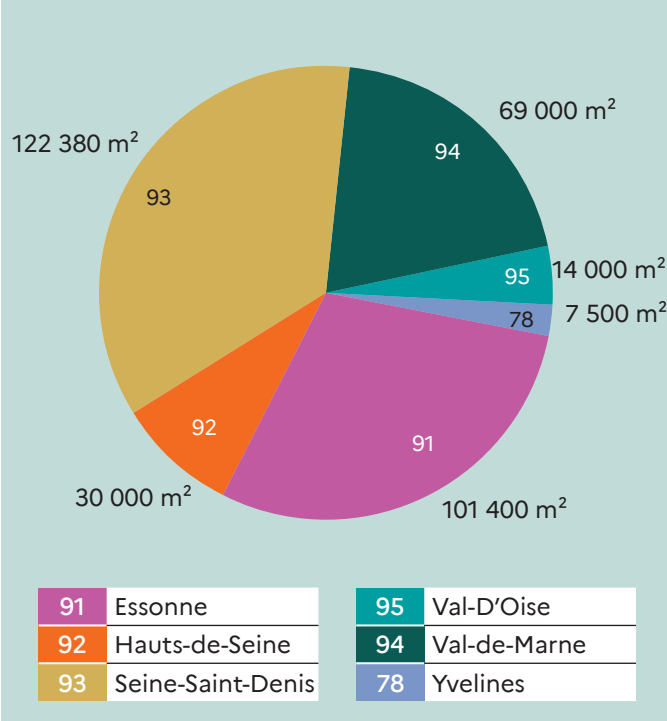
20 % dans le Val-de-Marne (2 opérations) :

- Rungis,
- Bonneuil.

Trois autres projets ont été agréés dans :

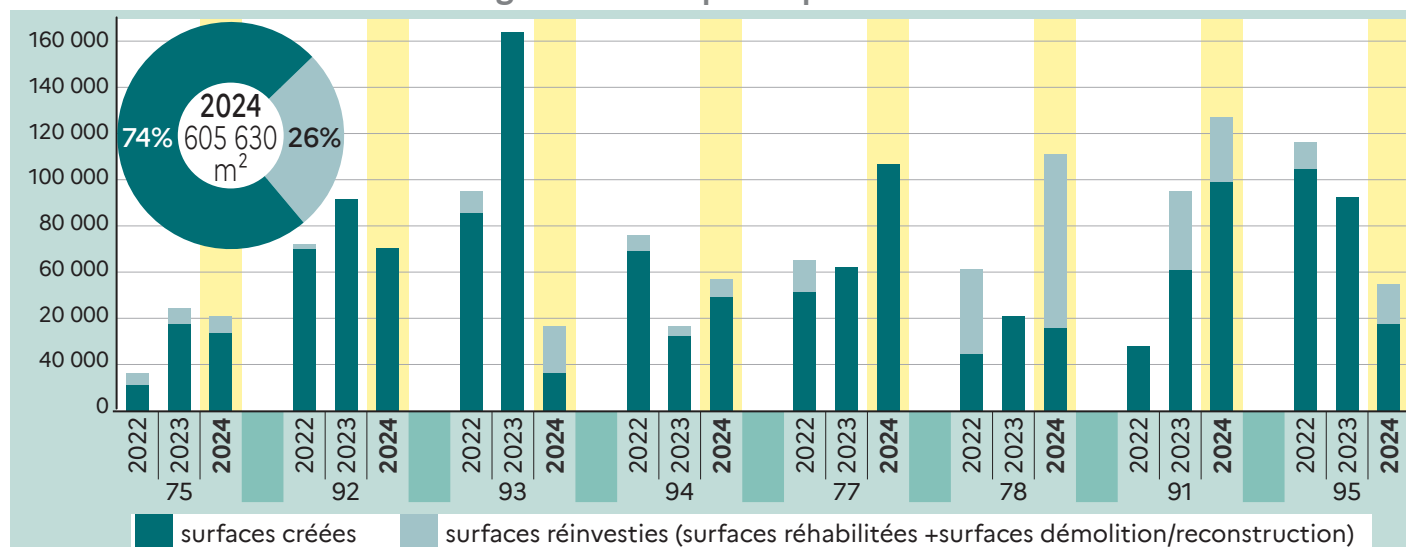
- les Hauts-de-Seine (Meudon),
- le Val-d'Oise (Argenteuil),
- les Yvelines (Vélizy).

Centres de données 2024 : répartition par département des surfaces agréées



Autres locaux d'activités : une relative stabilité des surfaces agréées, soutenue par une plus forte demande en locaux industriels

Surfaces de locaux d'activités agréées en m² par département entre 2022 et 2024



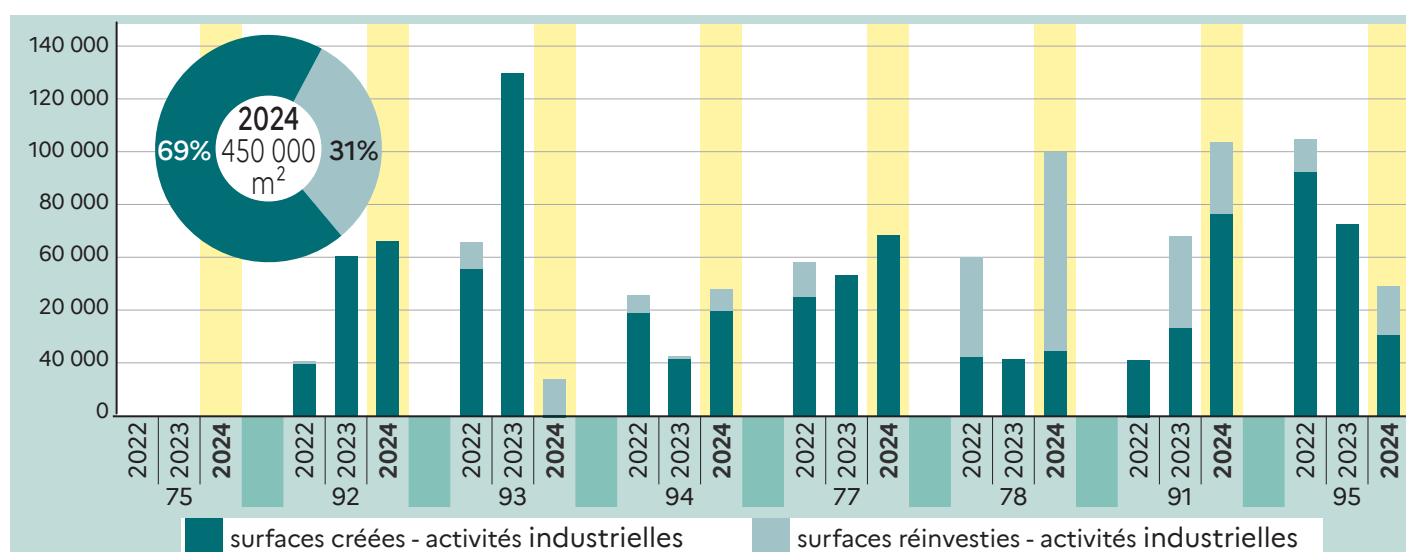
En 2024, les locaux d'activités techniques, scientifiques, industriels et d'enseignement totalisent 605 630 m² agréés dont 74 % de surfaces créées.

Après une hausse de 18 % entre 2022 et 2023, ce profil de surfaces reste assez stable en 2024, avec même une légère baisse (- 3,5 %). On constate une augmentation des surfaces industrielles agréées (+ 5 %) et des surfaces scientifiques (+ 51 %) qui compense les baisses observées pour les surfaces techniques (- 24 %) et les surfaces d'enseignement (- 34 %).

Près de 75 % de ces surfaces agréées sont destinées aux activités industrielles, 16 % à des activités techniques et scientifiques et 9 % à l'enseignement.

Zoom sur les locaux d'activités industrielles, en légère augmentation

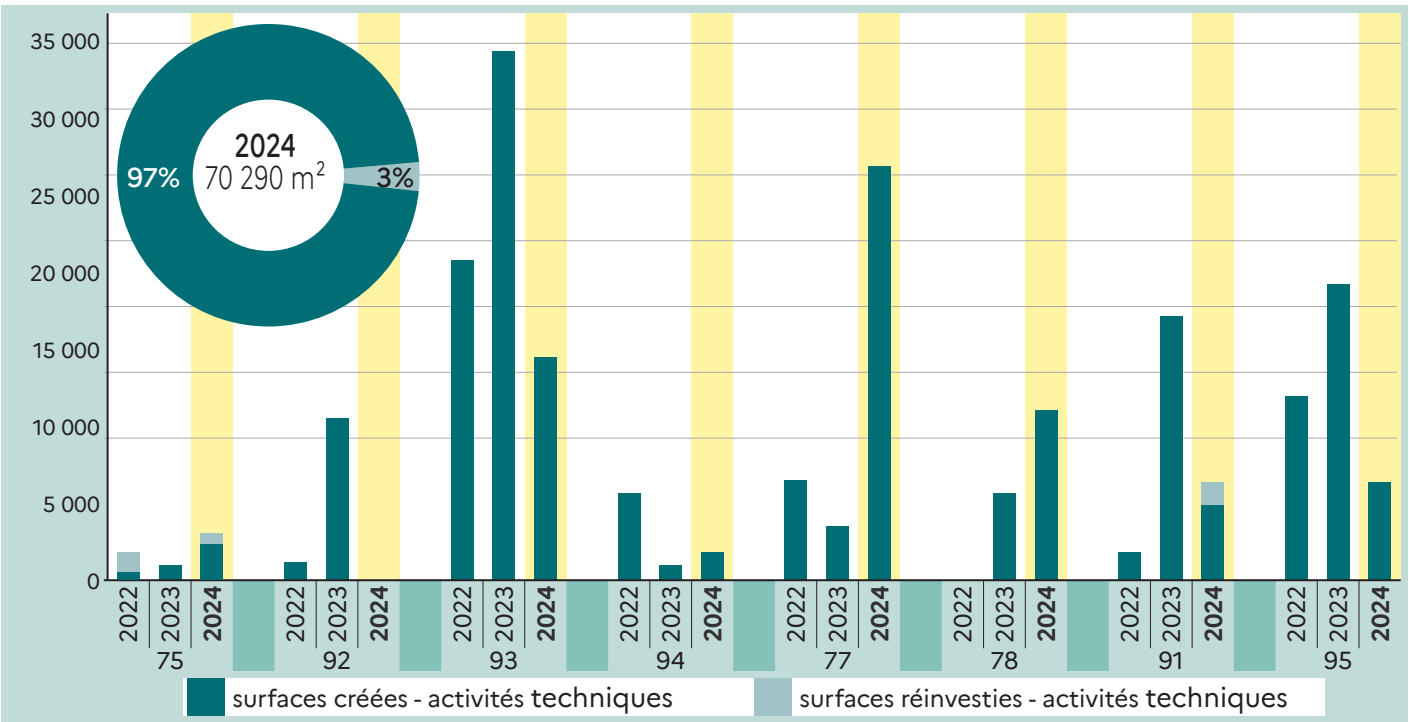
Surfaces de locaux industriels agréées en m² par département entre 2022 et 2024



Les surfaces industrielles agréées en 2024 représentent 450 000 m². L'Essonne et les Yvelines concentrent chacune plus de 22 % de ces surfaces. La Seine-et-Marne et les Hauts-de-Seine en accueillent autour de 15 % chacun. 24 % de ces surfaces industrielles sont agréées en zone d'aménagement (ZAC, PUP, ZAE...), essentiellement sur l'Essonne, la Seine-et-Marne et la Seine-Saint-Denis.

Zoom sur les locaux d'activités techniques, en baisse

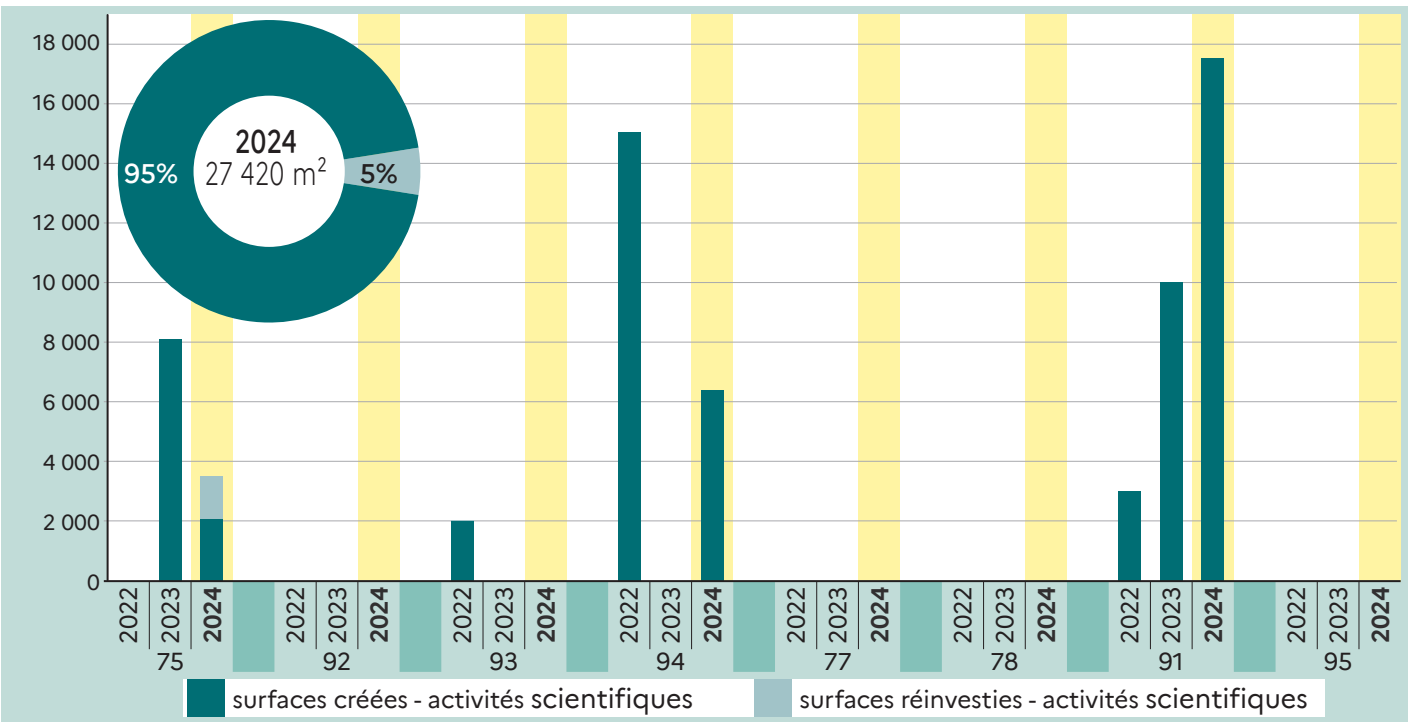
Surfaces de locaux d'activités techniques agréées en m² par département entre 2022 et 2024



Sur cette destination adaptée à l'installation de PME et PMI, les surfaces agréées en 2024 sont de 70 290 m², en baisse de 24 % par rapport à 2023. Elles sont quasiment toutes produites par construction neuve. La Seine-et-Marne, la Seine-Saint-Denis et les Yvelines accueillent respectivement 38 %, 21 % et 16 % de l'ensemble de ces surfaces.

Zoom sur les locaux d'activités scientifiques, en hausse

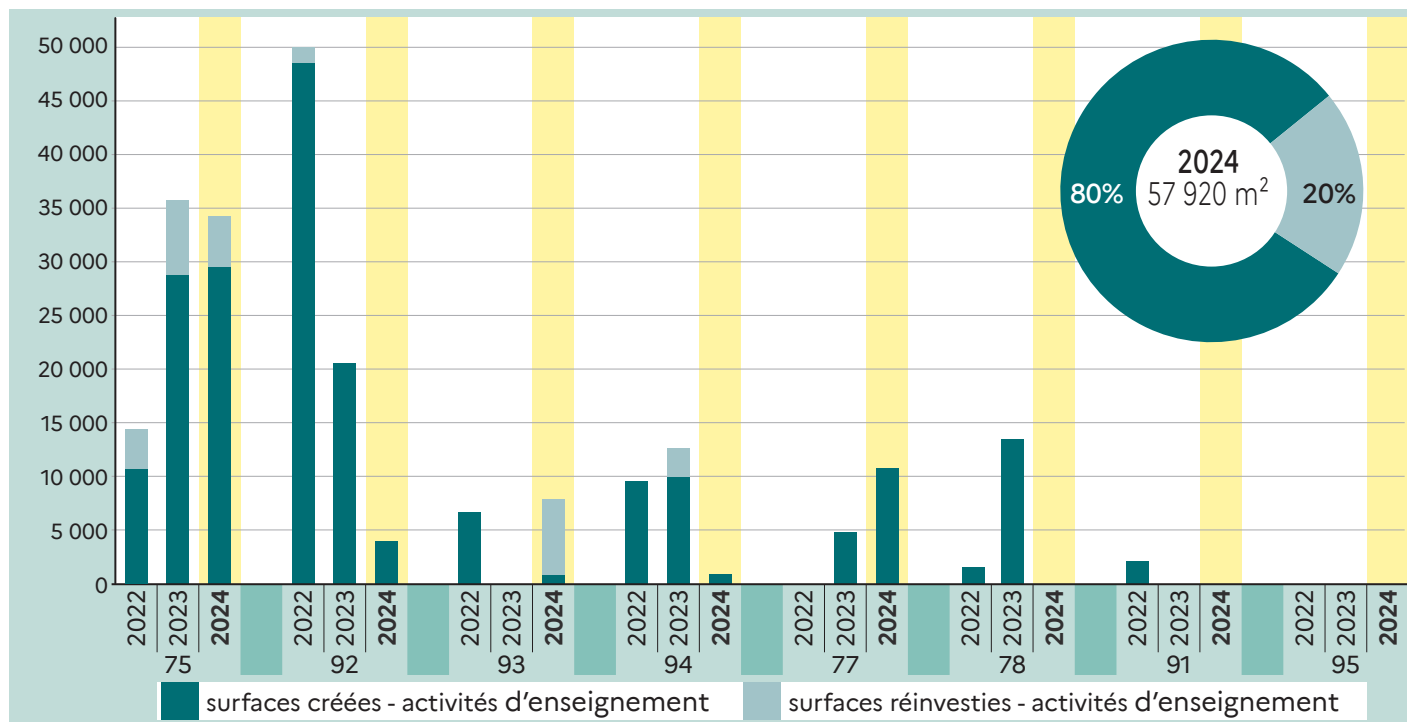
Surfaces de locaux d'activités scientifiques agréées en m² par département entre 2022 et 2024



27 420 m² de surfaces d'activités scientifiques ont été agréées en 2024, en augmentation de 50 % comparé à 2023. Elles résultent toutefois d'un nombre de projets limité.

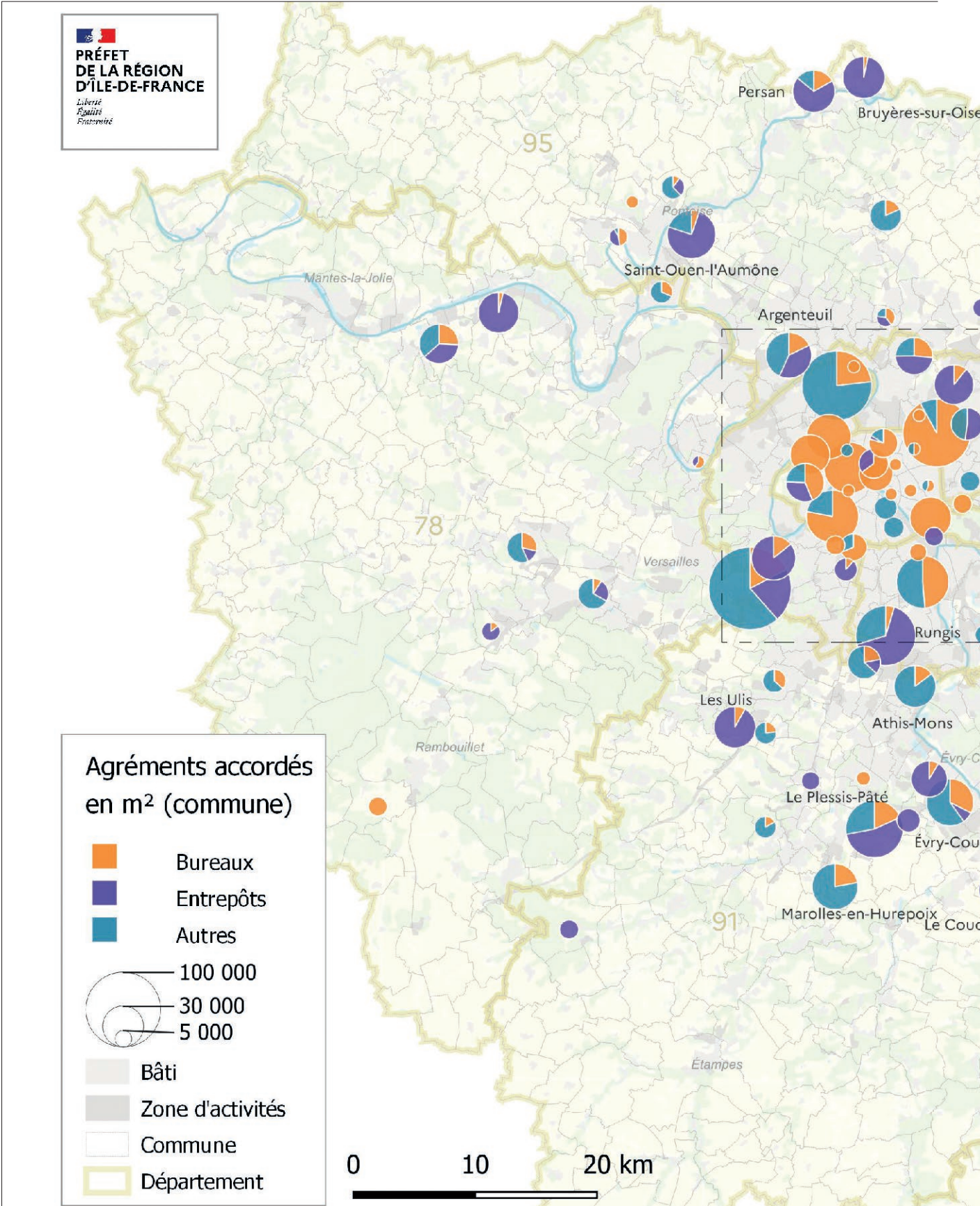
Zoom sur les locaux d'enseignement, en baisse

Surfaces de locaux d'enseignement agréées en m² par département entre 2022 et 2024

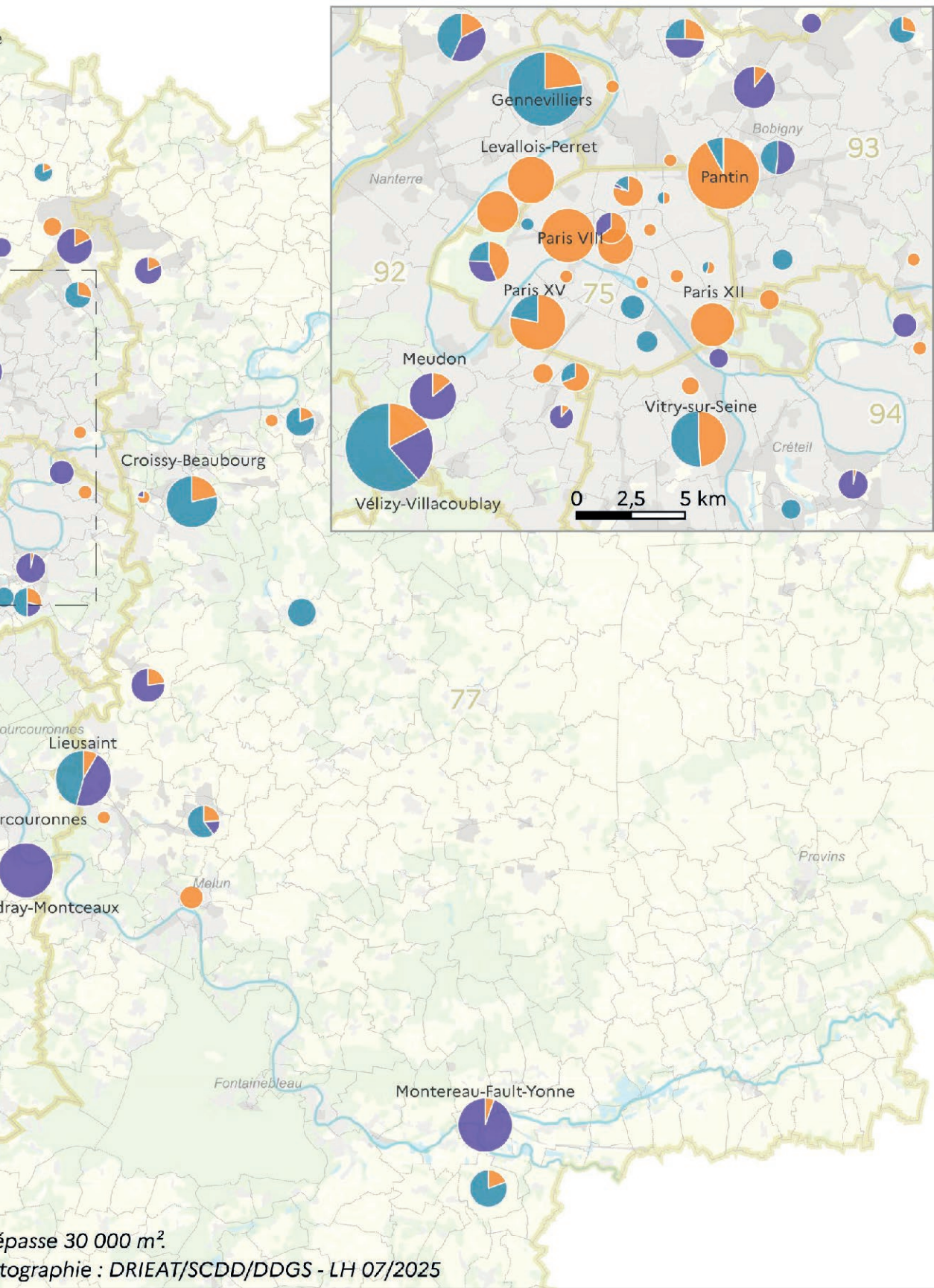


Les surfaces agréées en locaux d'enseignement sont de 57 920 m² en 2024, en baisse de 33 % par rapport à 2023. Celles-ci se sont concentrées à Paris (59 %) avec un niveau stable depuis deux ans, puis en Seine-et-Marne (19 %) et en Seine-Saint-Denis (14 %). Ces surfaces sont principalement des surfaces créées, notamment par changement de destination de locaux inoccupés.

Localisation des agréments 2024



nota: les etiquettes de couleur noire affichées correspondent aux communes dont la surface totale de
sources : DRIEAT/SAD Bilan 2024 et IGN ; fonds de plan : BDTOPO® (2024) - IGN BDCarto®©IGN ; Car



Opérations mixtes et compensations

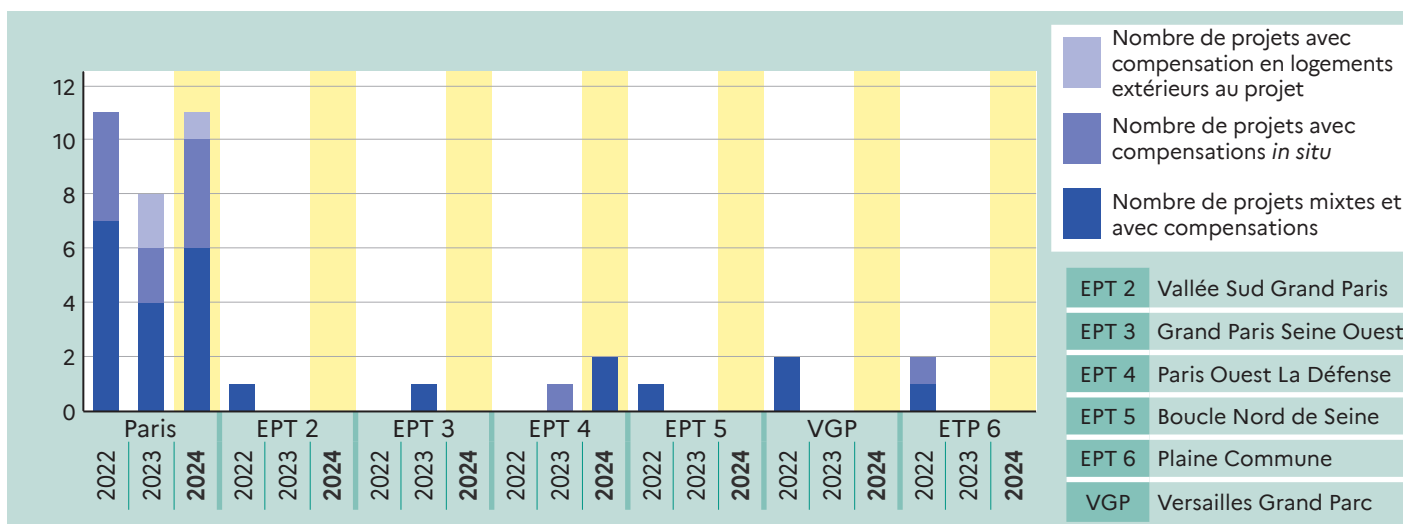
Au-delà de 10 % d'extension de surfaces de plancher (SDP) de bureaux, et de 500 m² dans les arrondissements parisiens déficitaires et les communes carencées au titre de la loi SRU, les opérations situées dans le périmètre d'attention renforcée (PAR)¹ sont soumises à compensation en logements. Cette compensation 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 et en 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).

Il convient de noter qu'une compensation pour un projet peut cumuler les deux possibilités : une part de compensation *in situ* et une part de compensation extérieure au projet (logements neufs ou transformation de bureaux en logements).

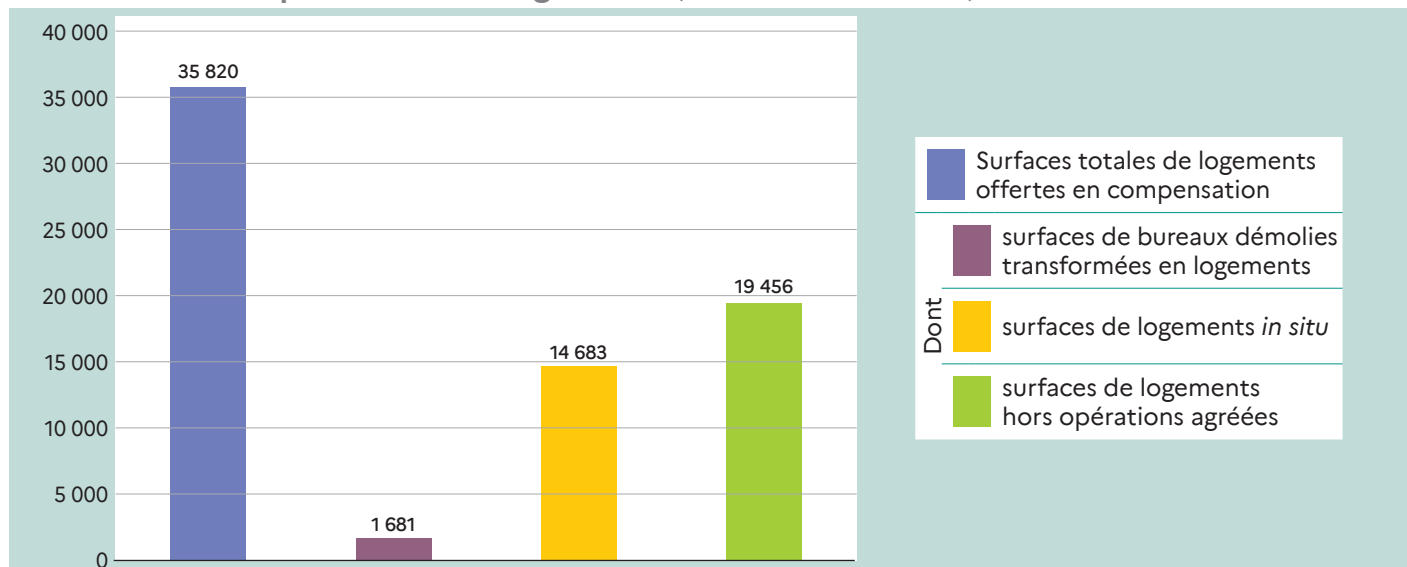
Nombres de projets du périmètre d'attention renforcé (PAR) avec compensation en 2024



En 2024, 13 projets ont fait l'objet de compensations en logements : 11 à Paris et 2 à Neuilly-sur-Seine. 4 opérations proposent des compensations exclusivement *in situ*, en réussissant à introduire une mixité fonctionnelle. Les autres projets soutiennent la production de logements sur d'autres opérations, ne pouvant pas développer une mixité fonctionnelle suffisante sur place.

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

Surfaces des compensations en logements (mixtes et hors site) en m²



Les surfaces de logements apportées en compensation pour des opérations agréées en 2024, soit 35 820 m², s'avèrent un peu supérieures à celles apportées pour les agréments 2023 (27 922 m²). Cette hausse tient notamment à deux agréments accordés pour d'importantes opérations mixtes à Paris 16ème au profit de la Fondation Apprentis d'Auteuil.

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, installations classées 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 plateforme de dépôt des demandes d'agrément,
- téléchargez les bilans des agréments.



**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

21/23 rue Miollis, 75732 Paris cedex 15
Tél. : 01 40 61 80 80



Certificat N°A 1607-9001

Dépôt légal : Octobre 2025

ISBN : 978-2-11-179515-0