



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



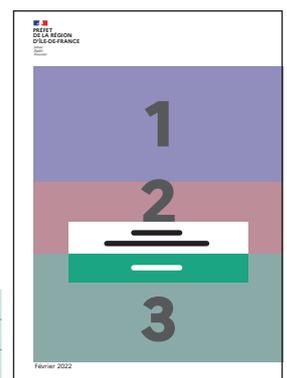
## **Agréments Immobilier d'entreprise**

### **Bilan 2021**



Avril 2022

Photos de couverture	photo 1	Naud & Poux architectes associés
	photo 2	© Atetier M3 (pour JMG Partenrs)
	photo 3	SOGARIS



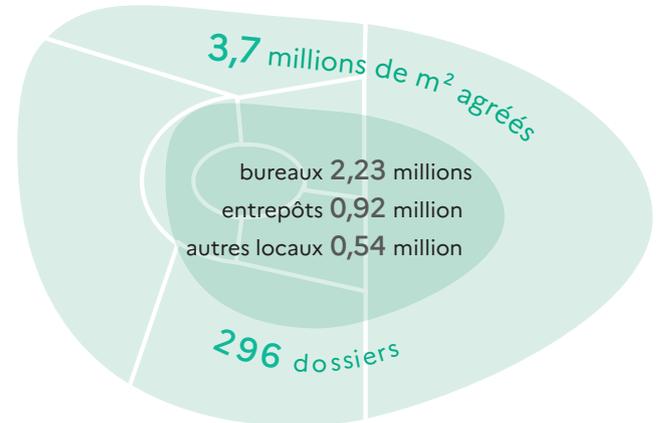
## 3,7 millions de m<sup>2</sup> agréés en 2021 : une hausse par rapport à 2020

En 2021, on observe une légère augmentation des surfaces totales agréées toutes typologies confondues par rapport à celles figurant dans le bilan de 2020 (3,6 millions de m<sup>2</sup>).

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 N+1 est comptabilisée uniquement sur l'année N+1.

Les surfaces agréées présentées dans ce document pour les années 2019 et 2020 sont donc réduites par rapport aux chiffres indiqués dans les bilans publiés en 2019 et 2020.

### Chiffres clés

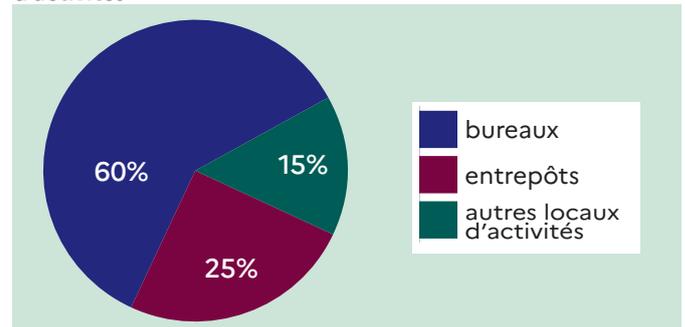


En 2021, les surfaces de bureaux représentent 60 % des surfaces agréées, celles des entrepôts 25 % et celles des autres locaux<sup>1</sup> 15 % (contre respectivement 59 %, 30 % et 11 % en 2020).

Les investissements dans le secteur tertiaire se sont maintenus à un niveau élevé en 2021, ce qui explique aussi la forte augmentation de surfaces de bureaux agréées par rapport aux années précédentes.

Une légère hausse des surfaces d'entrepôts agréées est observée en 2021 par rapport aux deux années précédentes. Concernant les autres locaux d'activités, une nette croissance des surfaces agréées est à noter en 2021.

### Répartition des surfaces agréées en 2021 par typologie d'activités

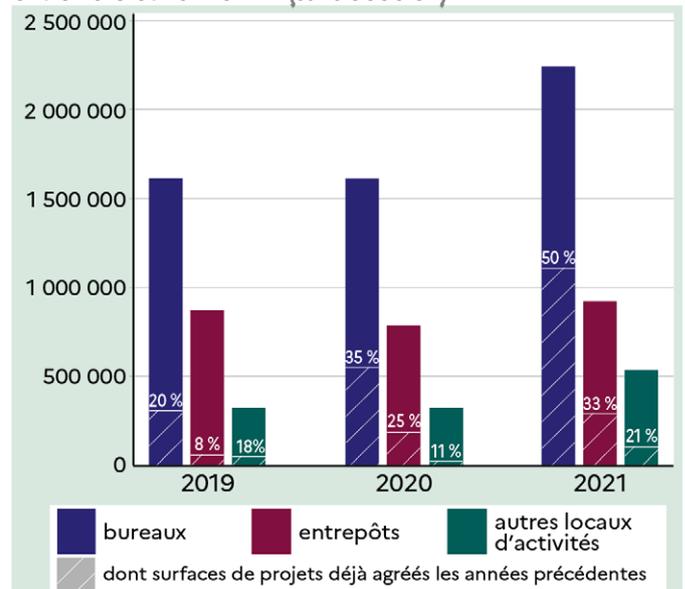


### Une part importante de projets de bureaux modifiés en 2021

Un nombre important de m<sup>2</sup> agréés en 2021 concerne des reprises de surfaces d'opérations déjà agréées les années précédentes. En proportion, ces surfaces modifiées en 2021 représentent la moitié des surfaces de bureaux, 1/3 des surfaces d'entrepôts et 1/5 des autres types de locaux agréés en 2021.

La majeure partie de ces agréments modifiés concerne des surfaces de bureaux et entrepôts agréées initialement en 2020 (560 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 195 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts). En effet, de nombreux projets agréés en 2020 ont évolué et/ou ont été reportés suite à la crise sanitaire.

### Évolution des surfaces agréées entre 2019 et 2021 en m<sup>2</sup> (sans doublon)



<sup>1</sup> Autres locaux : locaux d'activités techniques, industrielles et scientifiques et locaux d'enseignement

## Une augmentation des demandes d'agrément par rapport à 2020 et une hausse des décisions d'ajournement

Au total, 296 dossiers de demandes d'agrément ont été instruits en 2021, contre 264 en 2020 (crise sanitaire avec un fort ralentissement des activités au premier semestre) et 322 en 2019. Les décisions prises pour ces dossiers enregistrent une forte augmentation du nombre d'ajournement (32), soit plus du double de 2020 (15) : la grande majorité de ces ajournements ont concerné des projets de bureaux sur Paris et les Hauts-de-Seine.

Cette hausse d'ajournements s'explique par l'évolution des orientations relatives aux agréments bureaux mises en place au cours de l'année 2021<sup>1</sup>, qui ont élargi le périmètre d'attention renforcé (PAR) et accru les exigences de compensations en logements sur les arrondissements parisiens déficitaires et les communes carencées SRU.

Le nombre de retraits (12), souvent lié aux suites des ajournements, est ainsi plus important que pour les deux dernières années.

La part des dossiers modifiés reste sensiblement égale au quart des dossiers instruits, tout comme en 2019 et 2020.

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

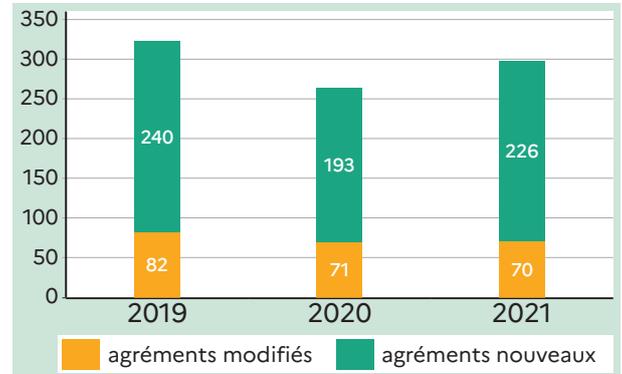
- à une modification de surface dans une typologie (bureaux, entrepôts, locaux d'activités, locaux d'enseignement) ;
- au changement de bénéficiaire (transfert) ;
- au renouvellement d'un agrément devenu caduc ;
- à la prolongation du délai de validité.

## Bilan des surfaces agréées par département

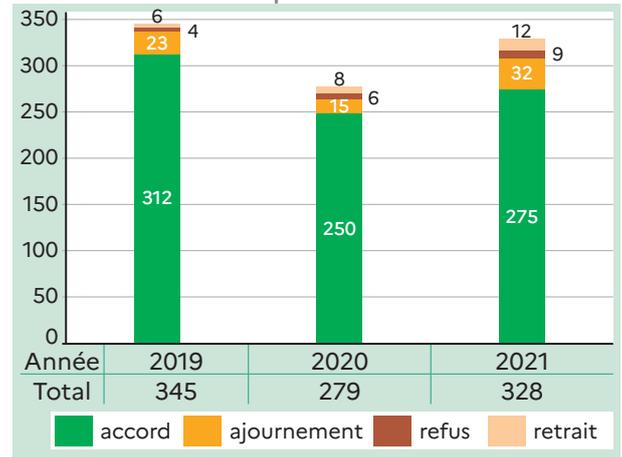
**Bureaux** : Les Hauts-de-Seine et Paris enregistrent une hausse importante des surfaces de bureaux agréées en 2021. La Seine-Saint-Denis voit en revanche ses surfaces de bureaux agréées diminuer de 40 % par rapport à 2020. On note également un volume significatif de surfaces de bureaux agréées dans le Val-de-Marne.

**Entrepôts** : La Seine-et-Marne et l'Essonne concentrent la majorité des surfaces d'entrepôts agréées en 2021. Les surfaces agréées dans le Val d'Oise sont en augmentation par rapport à 2020.

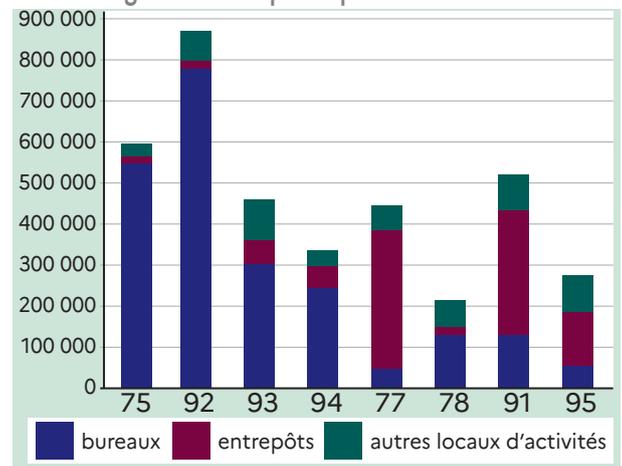
Répartition entre les dossiers modifiés et les nouvelles demandes entre 2019 et 2021



Évolution des décisions prises entre 2019 et 2021



Surfaces agréées en m<sup>2</sup> par département en 2021

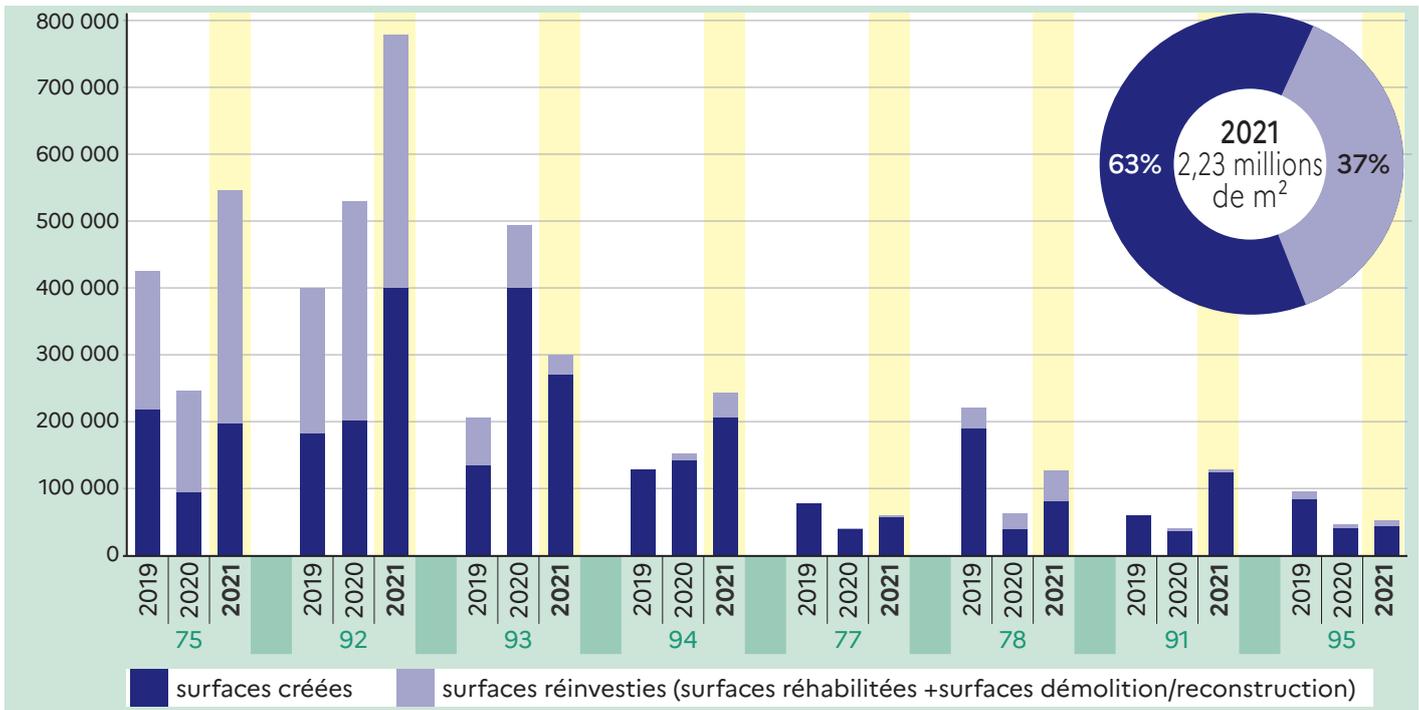


<sup>1</sup> [www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html)



## Bureaux : une baisse importante en Seine-Saint-Denis, une reprise à la hausse à Paris et une envolée dans les Hauts-de-Seine

Surfaces agréées en m<sup>2</sup> par département



Les trois départements des Hauts-de-Seine, de Paris et de Seine-Saint-Denis monopolisent toujours le marché de bureaux francilien avec cependant des variations contrastées au cours de ces 3 dernières années.

Les surfaces agréées en Seine-Saint-Denis, après s'être approchées des 500 000 m<sup>2</sup> en 2020, déclinent à 300 000 m<sup>2</sup> avec très peu de surfaces « réinvesties ».

Paris, en revanche, enregistre une augmentation notable des surfaces de bureaux agréées pour atteindre près de 550 000 m<sup>2</sup> avec une part importante de surfaces réinvesties (64%). A noter qu'à Paris, compte tenu de la rareté du foncier, les nouvelles surfaces créées concernent essentiellement des extensions et des changements de destination. En 2021, 19 opérations de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ont été agréées sur Paris (dont 4 de plus de 20 000 m<sup>2</sup>).

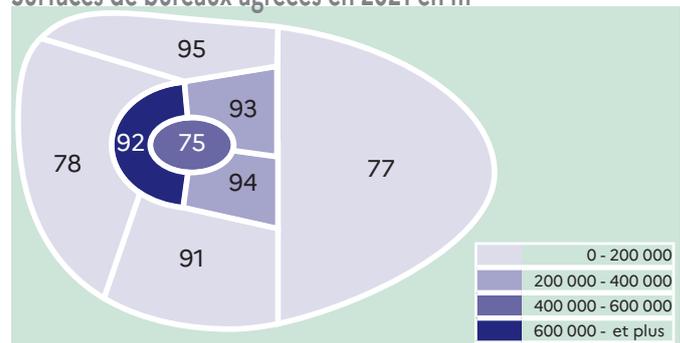
Les Hauts-de-Seine, avec deux opérations agréées de plus de 110 000 m<sup>2</sup>, culminent à près de 780 000 m<sup>2</sup> en 2021 dont près de 50 % de surfaces réinvesties.

Avec des surfaces de bureaux agréées bien inférieures à celles des départements précités, celui du Val-de-Marne enregistre une augmentation significative des surfaces de bureaux agréées en 2021 avec près de 250 000 m<sup>2</sup>, en nette augmentation par rapport aux deux années précédentes.

En grande couronne, les Yvelines repassent le seuil des 100 000 m<sup>2</sup> sans atteindre les chiffres de 2019.

Les surfaces de bureaux agréées dans l'Essonne sont majoritairement liées à des surfaces d'accompagnement d'entrepôts ou de locaux d'activités.

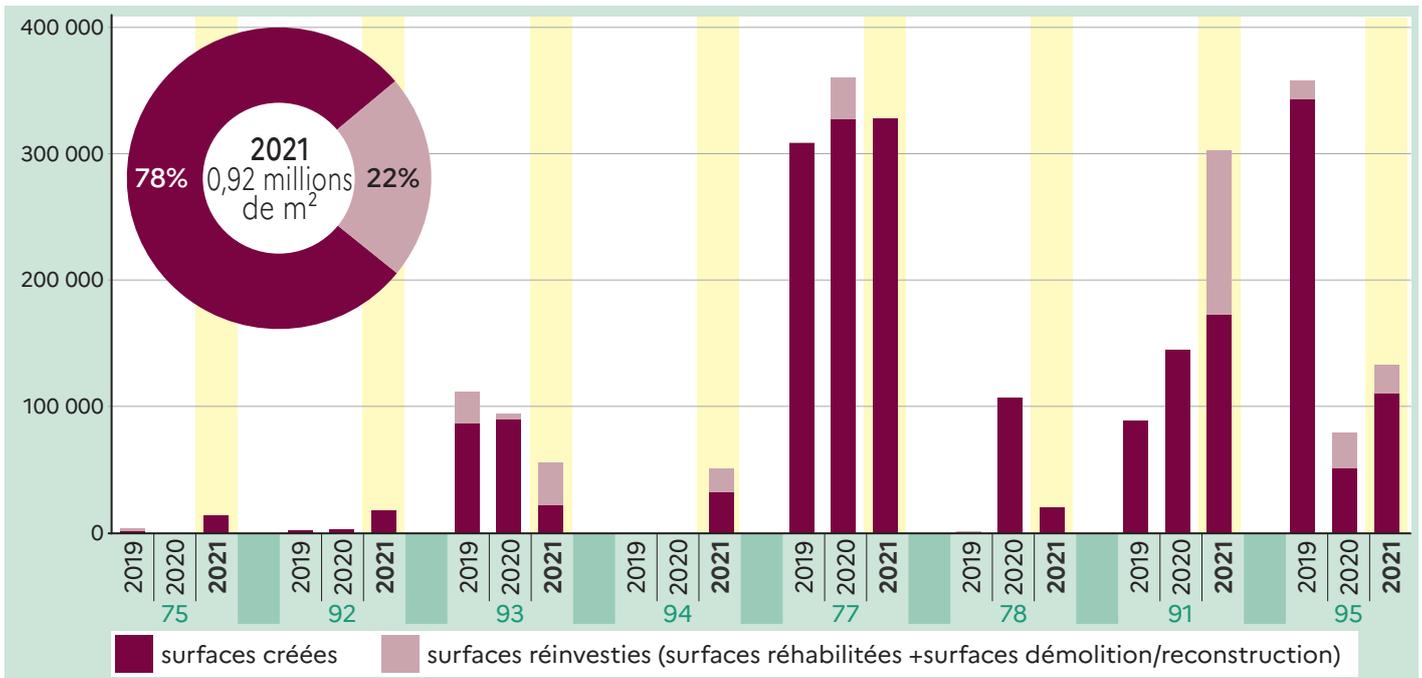
Surfaces de bureaux agréées en 2021 en m<sup>2</sup>





## Entrepôts : une hausse importante dans l'Essonne, notamment en surfaces réinvesties

Surfaces agréées en m<sup>2</sup> par département



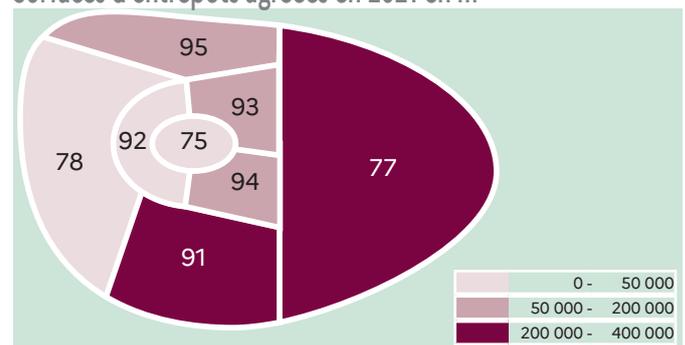
Les projets d'entrepôts agréés se situent toujours principalement en Seine-et-Marne, où les surfaces agréées annuellement dépassent les 300 000 m<sup>2</sup> sur les trois dernières années. Il s'agit essentiellement de constructions neuves, situées sur des espaces non artificialisés même si ces opérations s'implantent en quasi-totalité sur des ZAC autorisées. Par ailleurs, il est important de rappeler qu'en application du code de l'urbanisme environ la moitié du département de Seine-et-Marne est dispensé d'agrément.

L'Essonne est le deuxième département comptabilisant le plus de surfaces d'entrepôts agréées en 2021. Une part importante de ces surfaces concerne des surfaces réinvesties (43 %), ainsi que des centres de données (*data centers*). Ces deux particularités sont fortement liées : dans l'Essonne par exemple, deux projets de centres de données agréés en 2021 seront implantés sur des friches industrielles. Ils totalisent 98 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, soit 75% des surfaces de plancher d'entrepôts agréés en 2021 sur ce département.

Après une hausse importante des surfaces d'entrepôts agréés dans les Yvelines en 2020, très peu de projets ont été agréés dans ce département en 2021.

Enfin, on peut observer l'augmentation des surfaces d'entrepôts agréés dans le Val-d'Oise dont un centre de données localisé sur une friche industrielle (14 400 m<sup>2</sup>).

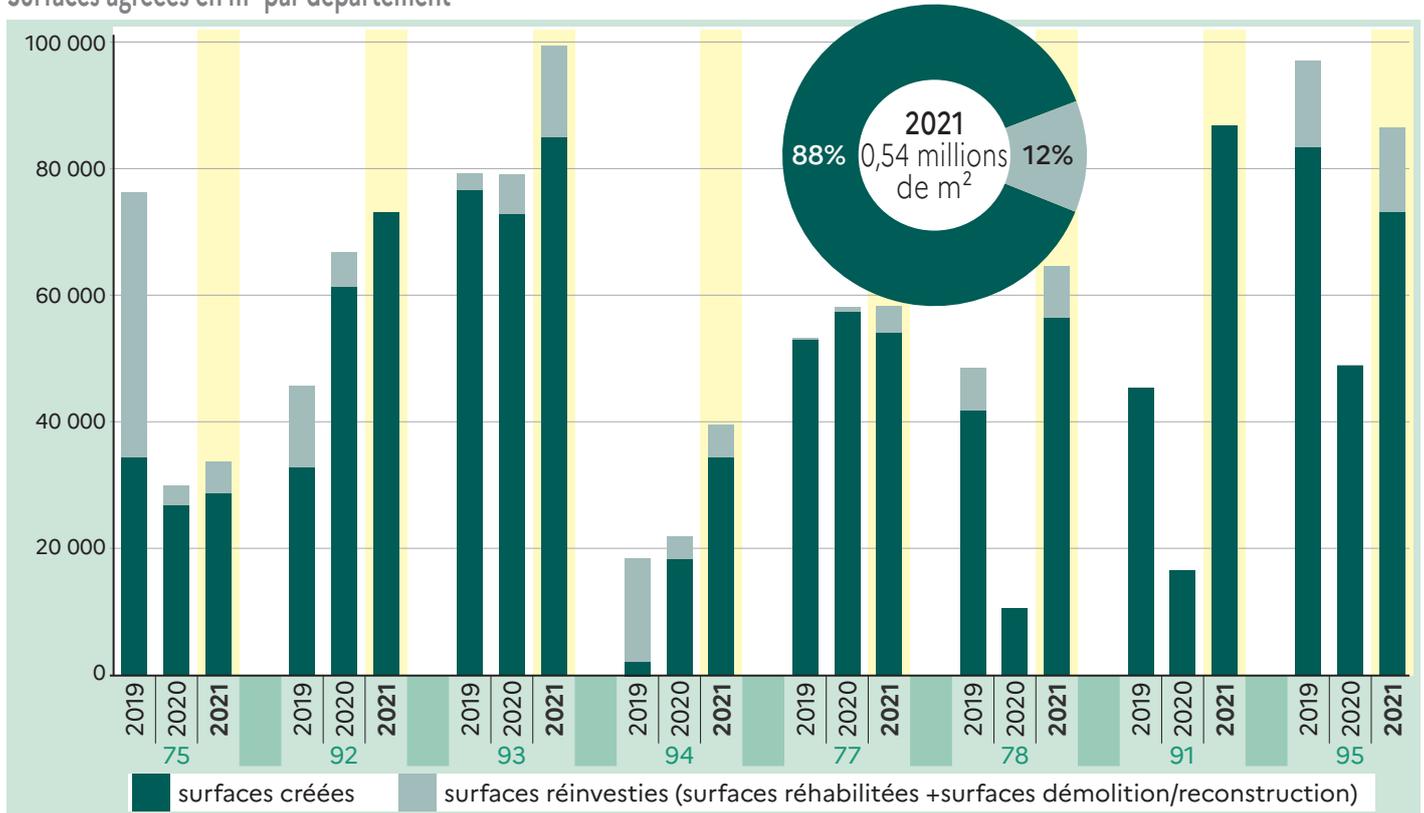
Surfaces d'entrepôts agréées en 2021 en m<sup>2</sup>





## Autres locaux : une augmentation des surfaces agréées sur l'ensemble des typologies

Surfaces agréées en m<sup>2</sup> par département



L'ensemble des 4 typologies constituant ces surfaces (locaux d'activités techniques, scientifiques et industrielles, locaux d'enseignement) a totalisé une augmentation des surfaces agréées en 2021 par rapport à 2020.

Les locaux d'activités techniques ont doublé entre 2020 et 2021 (environ 150 000 m<sup>2</sup>) et sont présents sur tous les départements y compris à Paris et dans les Yvelines.

Près de 260 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités industrielles ont été agréés dans tous les départements franciliens à l'exception de Paris. Les départements concernés sont par ordre décroissant : l'Essonne et la Seine-Saint-Denis (de l'ordre de 60 000 m<sup>2</sup> chacun), le Val-d'Oise, la Seine-et-Marne (entre 45 000 m<sup>2</sup> et 50 000 m<sup>2</sup>), les Yvelines (20 700 m<sup>2</sup>), les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne (moins de 10 000 m<sup>2</sup>).

Les locaux d'activités scientifiques (près de 22 000 m<sup>2</sup>) sont agréés pour plus de la moitié dans le Val-d'Oise, le reste en Seine-Saint-Denis et dans les Yvelines.

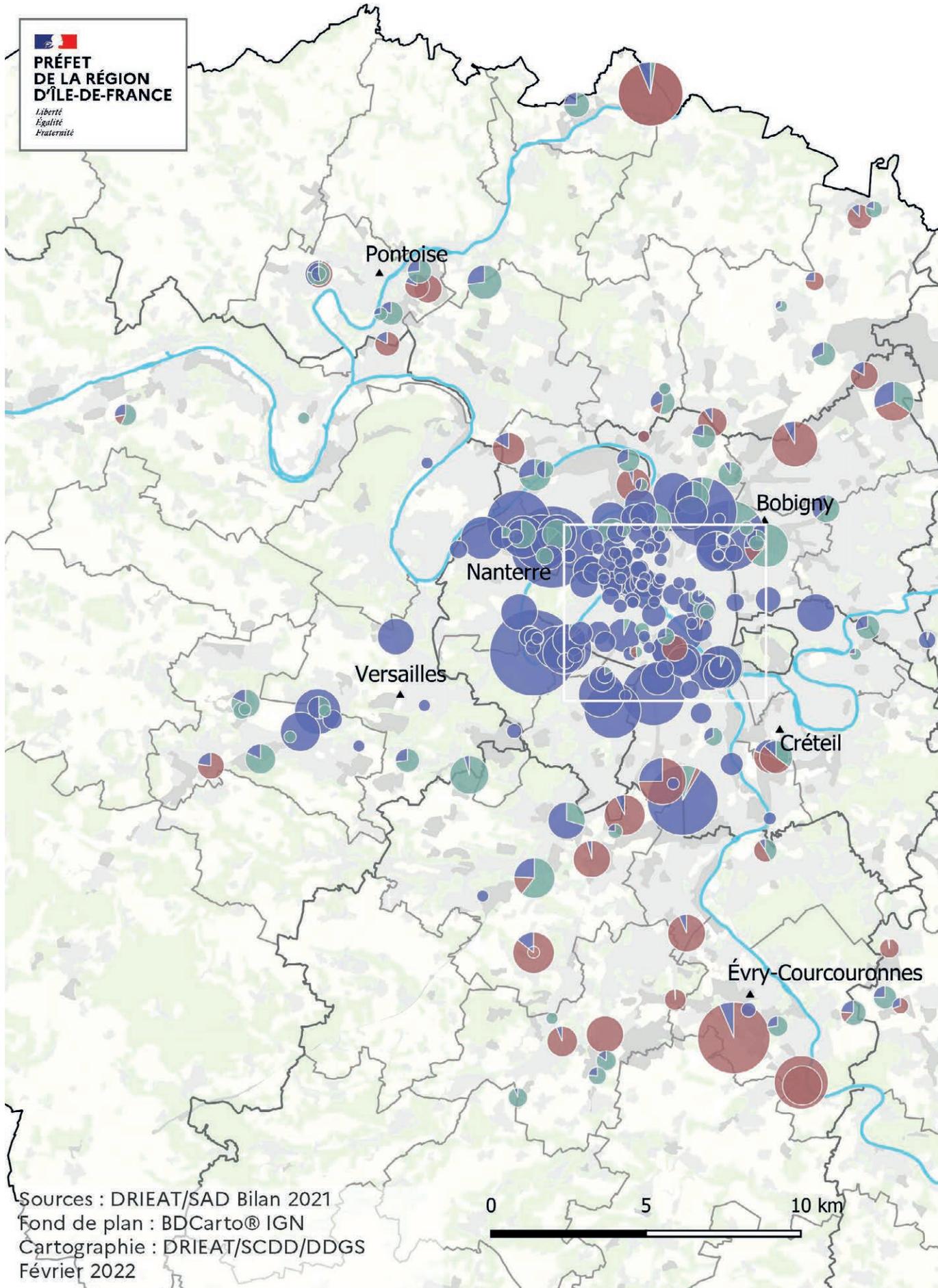
On assiste à une hausse des projets de locaux d'enseignement (plus de 100 000 m<sup>2</sup>). Ces derniers sont majoritairement agréés dans les Hauts-de-Seine (plus de 60 000 m<sup>2</sup>). Viennent ensuite Paris (20 410 m<sup>2</sup>) puis l'Essonne, les Yvelines et la Seine-Saint-Denis (moins de 10 000 m<sup>2</sup> chacun).

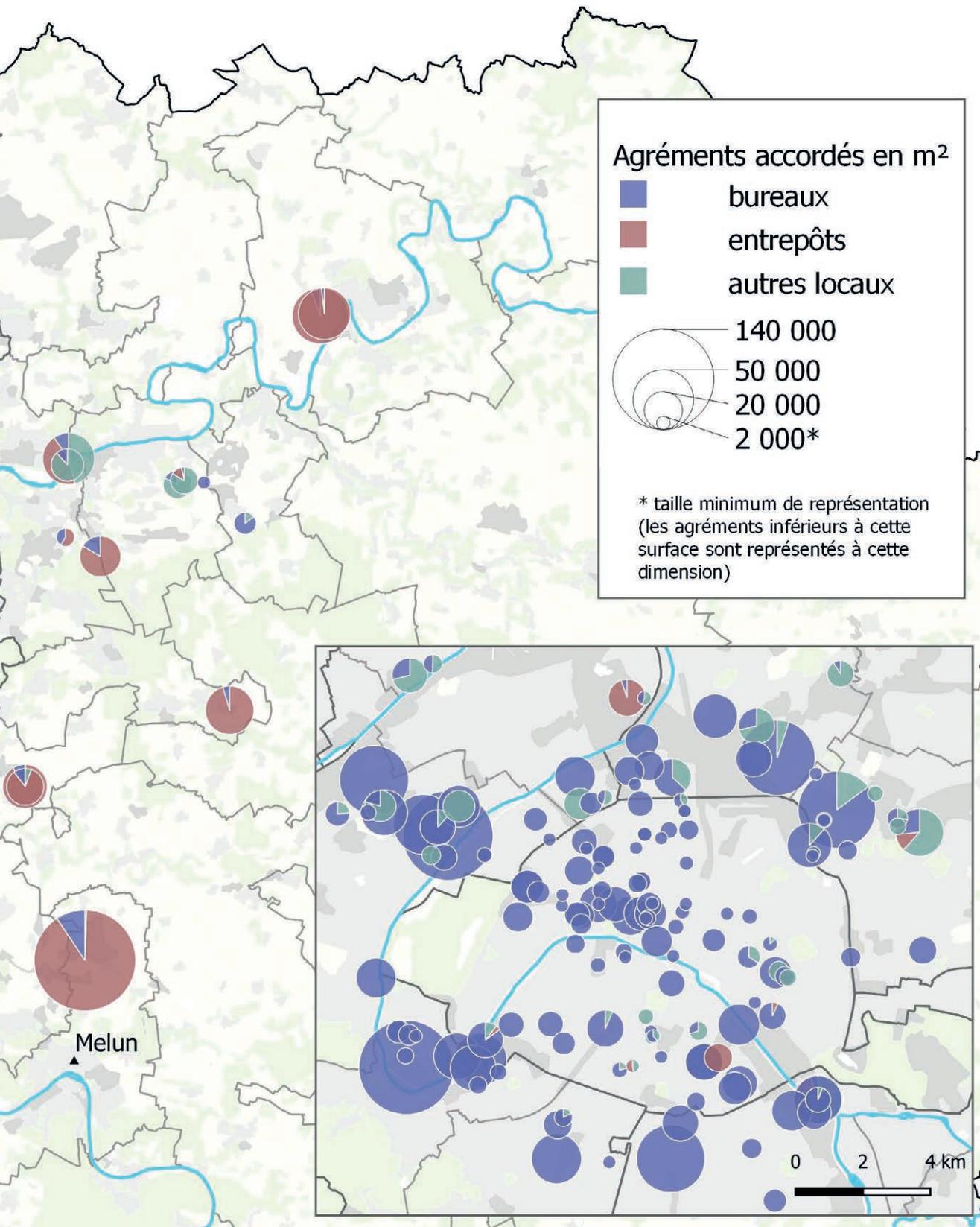
Pour mémoire, en 2019, ce sont plus de 58 000 m<sup>2</sup> de locaux d'enseignement qui ont été agréés et plus de 49 000 m<sup>2</sup> en 2020.

Surfaces autres locaux agréées en 2021 en m<sup>2</sup>



## Localisation des agréments 2021



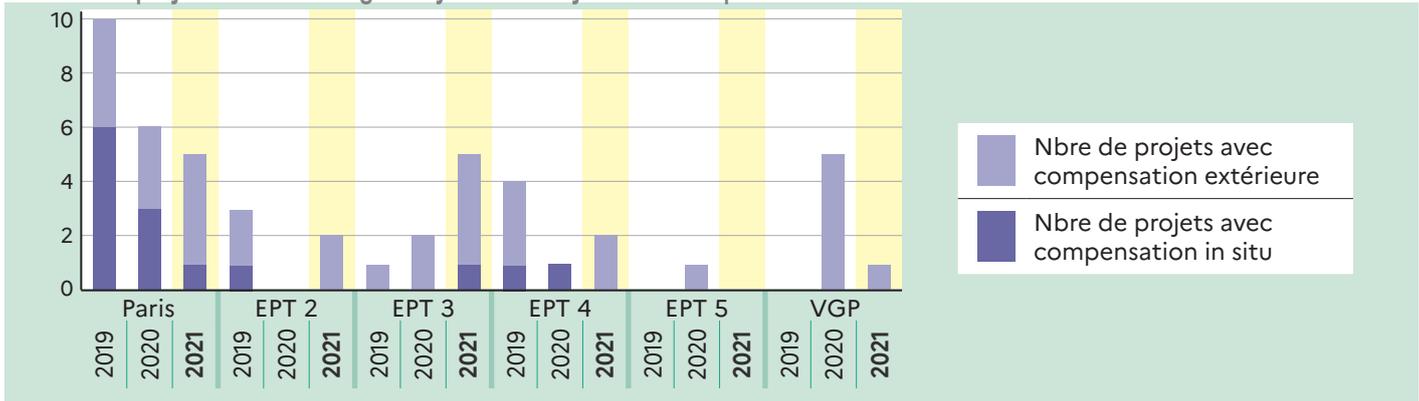


## Compensations en logements

Au-delà de 10 % d'extension de surface de plancher (SDP) bureaux, et également de 500 m<sup>2</sup> sur les arrondissements déficitaires et les communes carencées SRU, les opérations situées dans le périmètre d'attention renforcée (PAR), actualisé en septembre 2021<sup>1</sup>, sont soumises à compensation en logements. Il existe trois types de compensation :

- la compensation « in situ » avec un projet présentant une mixité logements/bureaux,
- la compensation en logements avec un ratio de 3/1 (3m<sup>2</sup> de logement pour 1 m<sup>2</sup> de bureau),
- la compensation en bureaux transformés en logements, avec un ratio de 1/1.

### Nombre de projets de bureaux agréés ayant fait l'objet d'une compensation entre 2019 et 2021

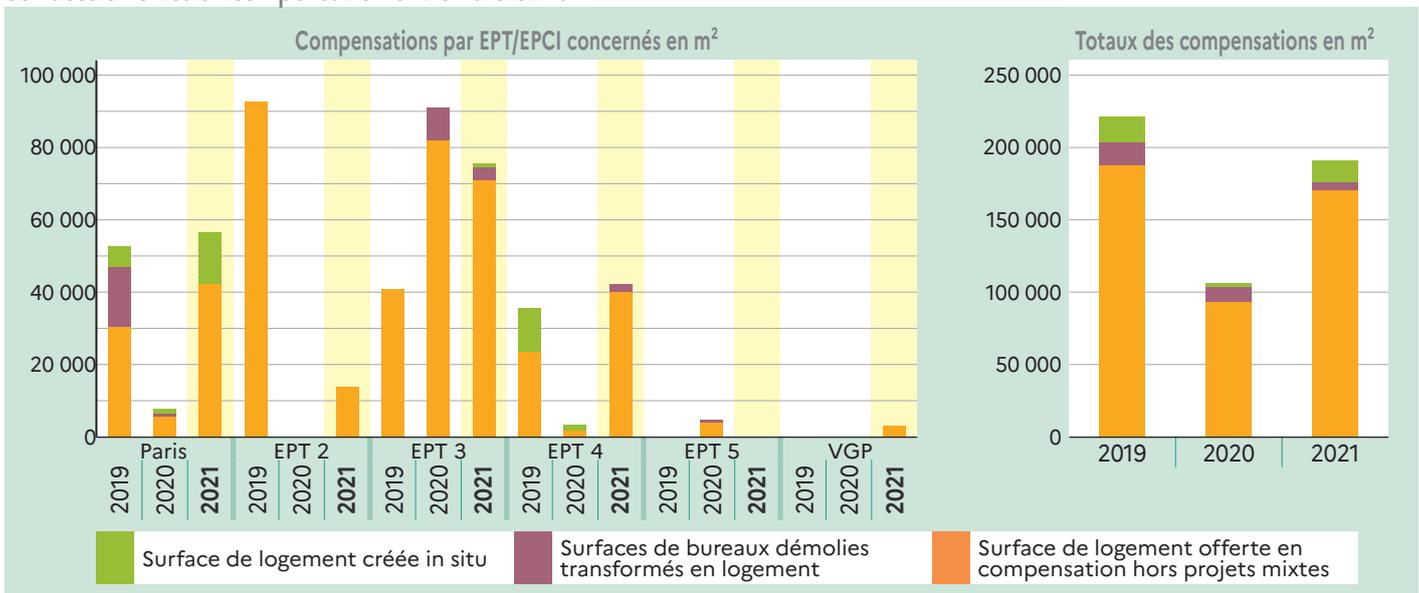


En 2021, 15 opérations de bureaux ont fait l'objet d'une compensation, ce qui correspond à la moyenne annuelle depuis la mise en place de ce dispositif en 2018.

Seuls deux projets sont des opérations mixtes logements/bureaux : un situé sur Paris, le deuxième sur l'EPT Grand-Paris Seine-Ouest (EPT 3).

EPT 2	Vallée Sud Grand Paris
EPT 3	Grand Paris Seine Ouest
EPT 4	Paris Ouest La Défense
EPT 5	Boucle Nord de Seine
VGP	Versailles Grand Parc

### Surfaces offertes en compensation entre 2019 et 2021



Les surfaces de logements apportées en compensation des surfaces de bureaux représentent en 2021 un total d'environ **190 000 m<sup>2</sup>**, surfaces en forte augmentation par rapport à 2020. Hormis les compensations apportées pour le projet de bureaux de l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt, ces compensations concernent essentiellement des projets tertiaires parisiens.

Les opérations de logements apportées en compensation des surfaces de bureaux supplémentaires dans le PAR en 2021 sont en augmentation par rapport à 2020. On peut cependant regretter la faible part des opérations mixtes logements/bureaux (in situ) et des transformations de bureaux en logements.

<sup>1</sup> cf. : [www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/orientations-de-la-prefecture-de-region-pour-l-a5540.html)



## À quoi sert l'agrément ?

La procédure de l'agrément 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.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/depot-de-dossier-de-demande-d-agrement-a5179.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/depot-de-dossier-de-demande-d-agrement-a5179.html)

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

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=sommaire](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=sommaire)

- 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

21-23 rue Miollis, 75732 Paris cedex 15

Courriel :

[mie.sad.driat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto: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

21/23 rue Miollis  
75732 Paris cedex 15

Tél. 01 40 61 80 80

Dépôt légal : avril 2022

ISBN : 978-2-11-167638-1