



**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

**IMMOBILIER
D'ENTREPRISES**

Bilan 2022 des agréments dans le Val-de-Marne



Rédacteur

Aline JACHEL

UD 94/Service de la planification et de l'aménagement des territoires

Graphiste-Maquettiste

Pascal DURBET

UD 94/Service de la planification et de l'aménagement des territoires

Relecteur(s)

Isabelle BARNERIAS - cheffe du pôle appui et analyses territoriales

Flora DELHOMME - Adjointe à la cheffe du service planification et aménagement des territoires

Géraldine SANAUER - cheffe du Service planification et aménagement des territoires

Julie TISSOT - directrice de l'unité départementale du Val-de-Marne

Référence(s)

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/bilans-r4762.html>

Sommaire

I Les nouveautés sur l'agrément.....	4
1 . Rappel de la définition de l'agrément.....	4
2 . De nouvelles orientations.....	4
II La poursuite d'une dynamique de demandes d'agrément dans le Val-de-Marne.....	5
1 . Le Val-de-Marne par rapport aux autres départements d'Île-de-France.....	5
2 . Les décisions prises pour les agréments dans le Val-de-Marne.....	6
3 . L'émergence de nouveaux types de locaux dans le département du Val-de-Marne : un monopole de l'immobilier de bureaux qui s'estompe.....	7
III La répartition des surfaces agréées sur le territoire val-de-marnais.....	10
1 Une prédominance des projets situés en ZAC.....	10
2. À l'échelle des 3 EPT : le nombre d'agréments accordés et les surfaces agréées.....	11
IV Annexe.....	12

I Les nouveautés sur l'agrément

1. Rappel de la définition de l'agrément

Créé dans les années 50, l'objectif de l'agrément est d'orienter les choix d'implantation des activités économiques dans le but de favoriser une répartition équilibrée entre activités et habitat à l'échelle de l'Île-de-France. L'agrément constitue une autorisation préliminaire nécessaire à ces opérations immobilières (articles L.510-1 à L.510-4 et R.510-1 à R.510-15 du Code de l'urbanisme) et une condition de recevabilité de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux...).

Le préfet de la région Île-de-France est, en la matière, l'autorité compétente pour délivrer l'agrément.

2. De nouvelles orientations

Les évènements, tels que la crise sanitaire de 2020-2021, le climat inflationniste de notre économie et les effets du conflit entre l'Ukraine et la Russie, ont conduit le préfet de la région Île-de-France à refondre les orientations fixées dans le cadre de l'immobilier d'entreprises. Cette refonte a non seulement donné lieu à l'évaluation de ces orientations, mais a également conduit à de nouvelles propositions :

- un renforcement par un dispositif de compensation en logements dans les territoires déséquilibrés pour les bureaux (révision du périmètre d'attention renforcée, renforcement du principe général de mixité logements/bureaux pour le recyclage des fonciers d'une certaine taille dans le tissu diffus mixte non contraint, renforcement des compensations dans les communes carencées SRU, mise en place d'un comité de pilotage des équilibres bureaux/ logement sur le secteur de La Défense et une attention particulière au bilan carbone des opérations) ;
- une actualisation pour les entrepôts logistiques et les locaux d'activités pour introduire les objectifs nationaux sur la limitation de l'artificialisation des sols (justification du projet au regard de la consommation d'espace et des mesures adoptées pour limiter les impacts environnementaux) ;
- la création d'un nouveau cadre d'instruction pour les demandes de centres de données ou data centers qui met en évidence les objectifs de sobriété foncière et énergétique définis au niveau de l'agrément (implantation sur site déjà urbanisé de préférence, engagement sur des performances énergétiques ambitieuses et se doter d'un dispositif de valorisation de la chaleur émise).

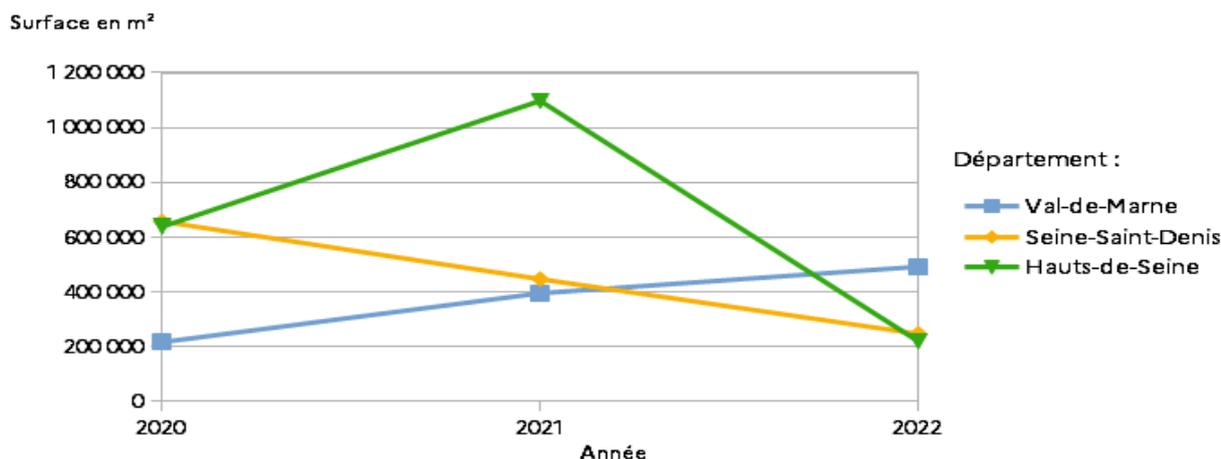
II La poursuite d'une dynamique de demandes d'agrément dans le Val-de-Marne

En 2022, les dossiers de demande d'agrément tous types de décision (accord, ajournement, refus et retrait) et de demande (modificatif, nouveau, nouveau suite à caducité, prorogation et régularisation) confondues, ont totalisé une superficie de 3 183 025 m² de locaux en Ile-de-France (IDF) dont 492 480 m² pour le Val-de-Marne (94).

1. Le Val-de-Marne par rapport aux autres départements d'Île-de-France

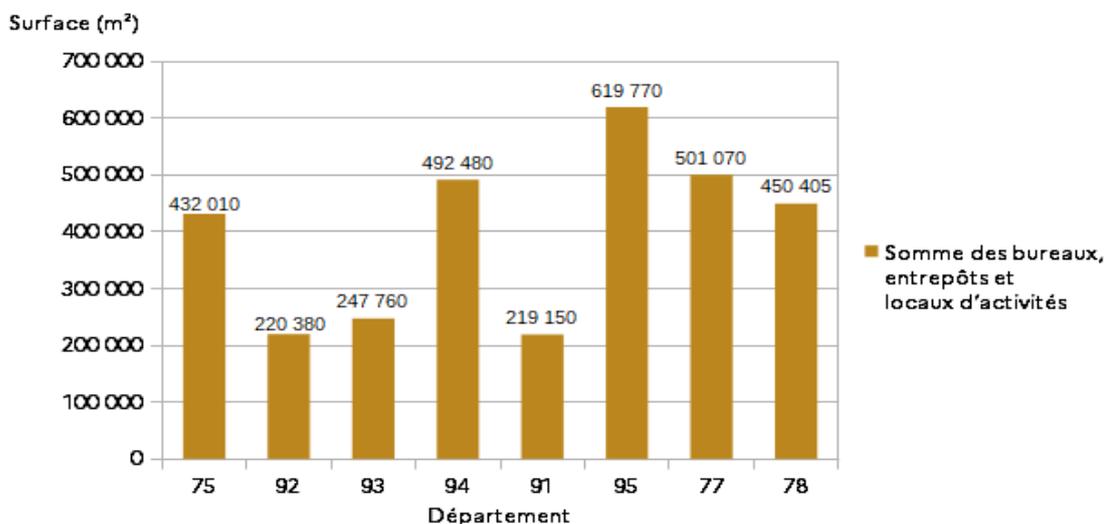
Alors qu'une baisse de près de 1 376 230 m² est observée sur les surfaces des locaux franciliens, entre 2021 et 2022, le département du Val-de-Marne (94) confirme la dynamique de ces surfaces.

Evolutions comparatives des surfaces des demandes d'agrément de 2020 à 2022
(source DRIEAT-IF/SAD/MIE) :



Le phénomène a été observé pour les trois départements de petite couronne (Haut-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) sur les trois années consécutives : 2020, 2021 et 2022. On observe que les surfaces demandées pour les agréments en Haut-de-Seine (92) et Seine-Saint-Denis (93) ont connu une baisse depuis 2021 pour converger vers environ 200 000 m² de surfaces demandées pour ces deux départements en 2022. Le Val-de-Marne, à l'inverse, a connu une croissance régulière ces deux dernières années.

Présentation des surfaces totales des demandes d'agrément recensées par le département francilien (source DRIEAT-IF/SAD/MIE) :



Le Val-de-Marne, a connu en 2022 un des taux de surfaces demandées les plus importants au côté du Val d'Oise (95) et de la Seine-et-Marne (77) et au-dessus des demandes des départements de Paris (75), la Seine-Denis (93), les Hauts-de-Seine (92), l'Essonne (91) et les Yvelines (78).

2. Les décisions prises pour les agréments dans le Val-de-Marne

Les demandes d'agrément de 2022 pour le Val-de-Marne ont généré 25 décisions soit 10% des dossiers franciliens accordés (24 accords et 1 ajournement). Parmi ces demandes, 21 ont constitué des demandes nouvelles et 4 des demandes modificatives. En 2022, ces décisions ont permis d'atteindre 2 fois plus d'agrément par rapport à l'année 2020 pour totaliser une superficie de 488 680 m². Ce sont 5 agréments de plus par rapport à l'année 2021.

Evolution des décisions d'agrément dans le Val-de-Marne de 2020 à 2022 :

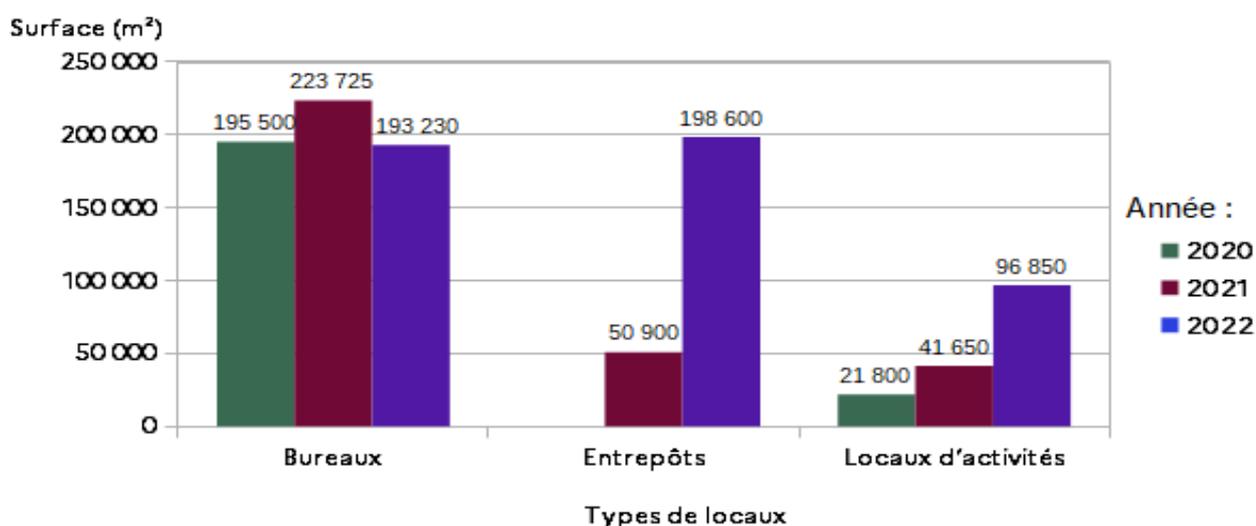
Type de décision	Année			Écart 2020-2021	Écart 2021-2022
	2020	2021	2022		
Accord	12	19	24	37,00 %	21,00 %
Ajournement	0	1	1	-	-
Refus	0	1	0	-	-
Total	12	21	25	43,00 %	16,00 %

Les surfaces agréées annuellement, au sein du Val-de-Marne ont été augmentées de 98 975 m² entre 2020 à 2021, et de 176 405 m² entre 2021 et 2022.

3. L'émergence de nouveaux types de locaux dans le département du Val-de-Marne : un monopole de l'immobilier de bureaux qui s'estompe

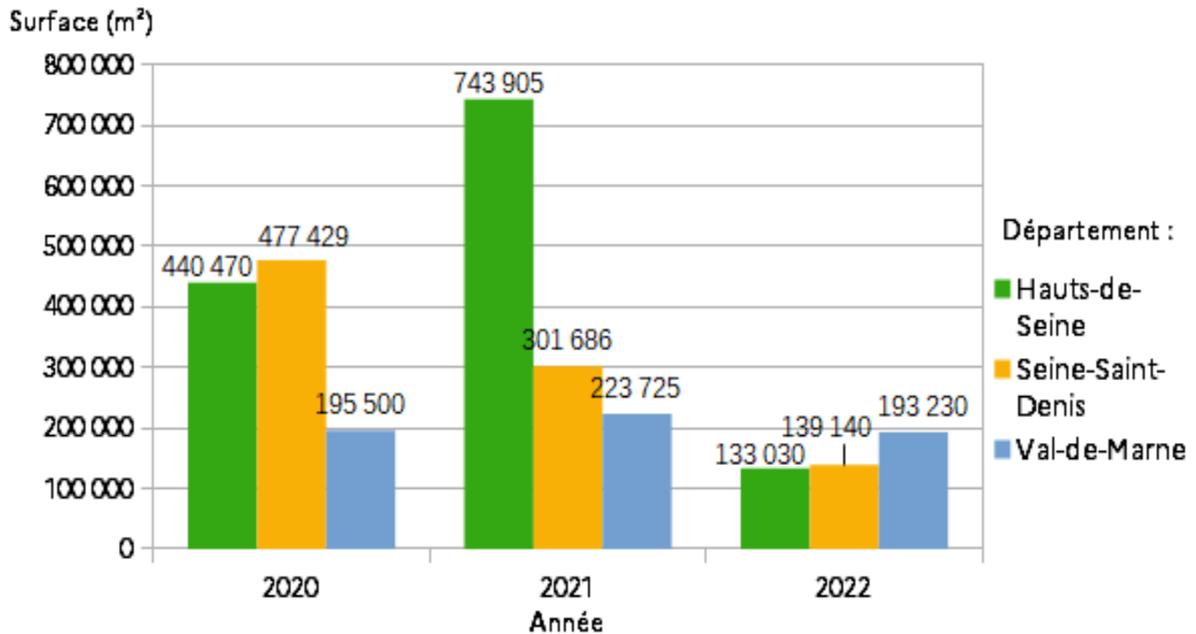
Les surfaces agréées de bureaux sont majoritaires dans le Val-de-Marne mais connaissent une stabilité depuis 2020 voire une légère diminution en 2022 par rapport à 2021. Le graphique ci-dessous montre l'émergence de nouveaux types de locaux: les entrepôts et les locaux d'activité dans le Val-de-Marne.

Représentation des locaux agréés dans le Val-de-Marne depuis 2020 :



Si le ralentissement de la production de bureaux est particulièrement perceptible dans les deux autres départements de la petite couronne, qui accusent une très forte baisse de leurs surfaces agréées entre 2021 et 2022 (82 % pour les Hauts-de-Seine et 76 % pour la Seine-Saint-Denis), dans le Val-de-Marne, on note une perte de vitesse plus modérée, de l'ordre de 14 %.

Courbes évolutives des agréments pour les bureaux en petite couronne sur trois ans :

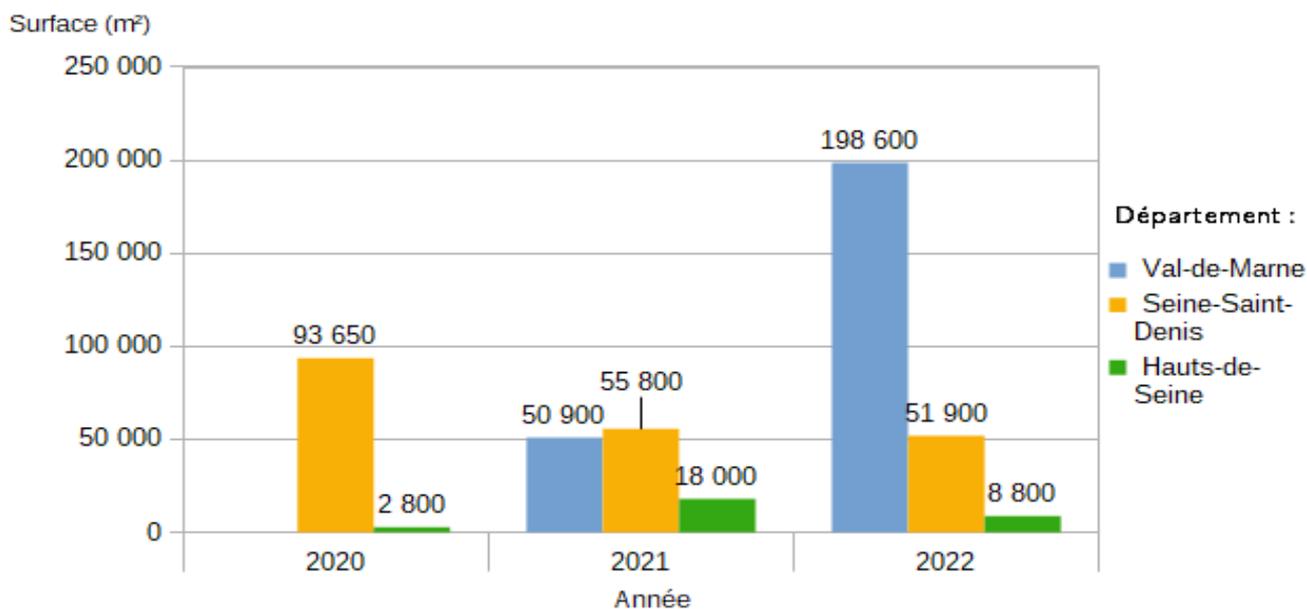


Les entrepôts et les locaux d'activités sont devenus les produits immobiliers les plus attractifs des surfaces agréées dans le Val de Marne en 2022. En effet, dans le département, on observe une multiplication par près de 4 des surfaces agréées pour des entrepôts entre 2020 et 2021 et une multiplication par plus de 2 entre 2021 et 2022 pour les surfaces agréées en locaux d'activité.

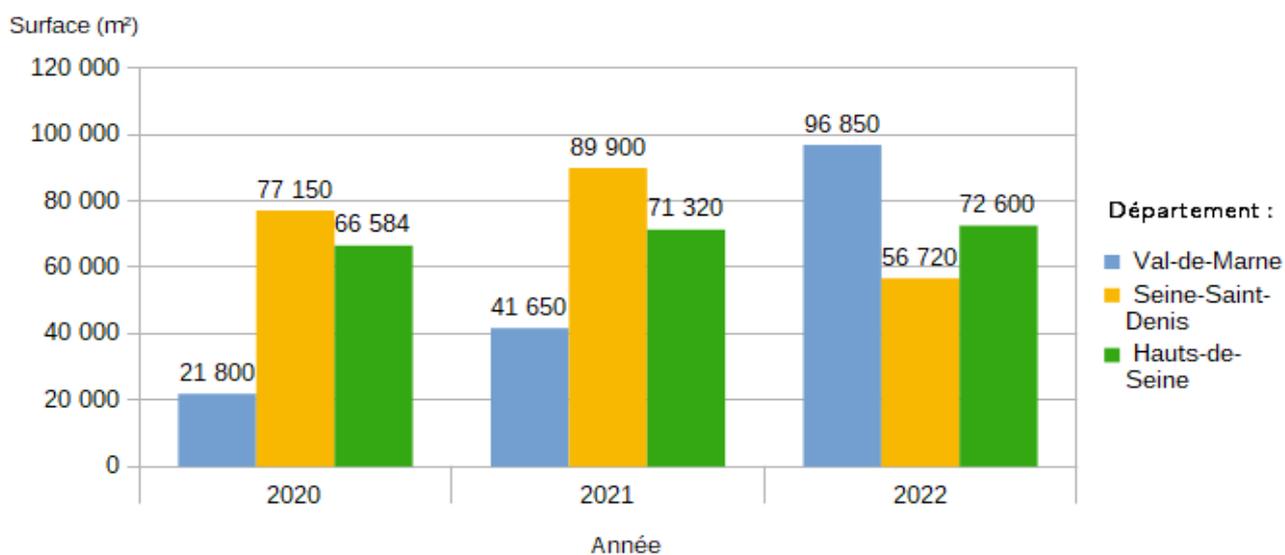
A contrario du Val-de-Marne, les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis connaissent une baisse des surfaces agréées en entrepôts entre 2020 et 2022. Concernant les surfaces agréées en locaux d'activité, ces dernières augmentent en Hauts-de-Seine mais diminuent en Seine-Saint-Denis entre 2020 et 2022.

Récapitulatif des surfaces agréées en petite couronne de 2020 à 2022 pour les locaux suivants :

- Les entrepôts :



- Les locaux d'activités :



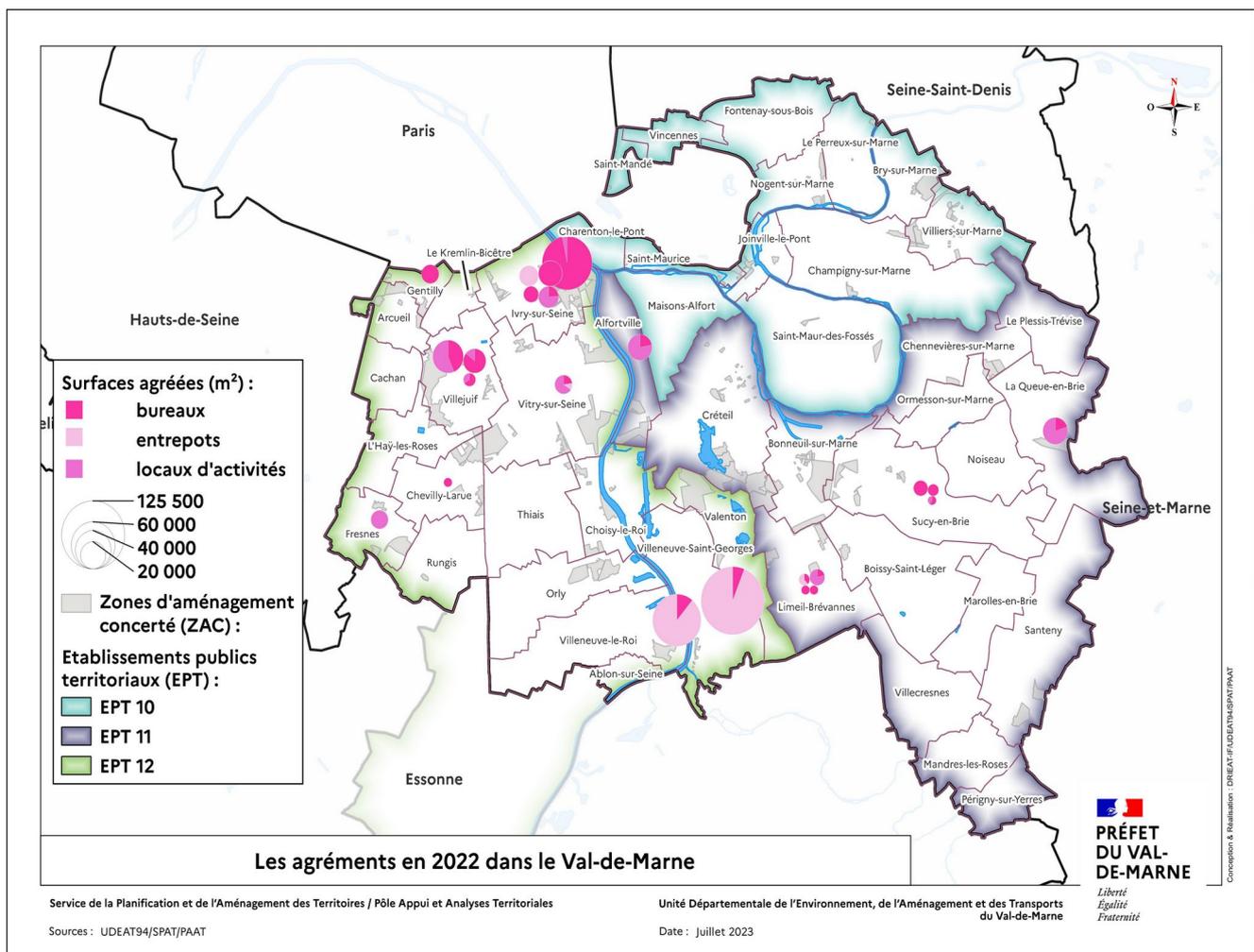
III La répartition des surfaces agréées sur le territoire val-de-marnais

1 Une prédominance des projets situés en ZAC

Sur les 47 communes que compte le Val-de-Marne, 20 communes ont bénéficié d'une décision favorable. Pour rappel, 25 agréments ont été délivrés.

Ainsi, un grand nombre de ces agréments concernent des projets situés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) : ZAC du Coteau (Arcueil), ZAC Charenton-Bercy (Charenton-le-Pont), ZAC du Port (Choisy-le-Roi), ZAC Ivry-Confluences (Ivry-sur-Seine), ZAC Gagarine Truillot (Ivry-sur-Seine), ZAC Notre Dame (Queue-en-Brie), ZAC Ballastière Nord (Limeil-Brévannes), ZAC Portes de Sucy II (Sucy-en-Brie), ZAC Val-Pompadour (Valenton), ZAC Campus Grand Parc (Villejuif), ZAC Aragon, Multisites du centre de Ville (Villeneuve-Saint-Georges), ZAC Gare des Ardoines et ZAC Rouget de Lisle (Vitry-sur-Seine).

Carte de géolocalisation :



2. À l'échelle des 3 EPT : le nombre d'agrément accordés et les surfaces agréées

C'est l'EPT Grand Orly Seine Bièvre (EPT 12) qui est le plus dynamique en matière d'immobilier d'entreprises. Il a obtenu 14 agréments et donc 345 900 m² de surfaces agréées, soit 70,78 % par rapport aux 488 680 m² de surfaces agréées dans le Val-de-Marne. Néanmoins, il bénéficie de deux agréments en moins par rapport à l'année 2021.

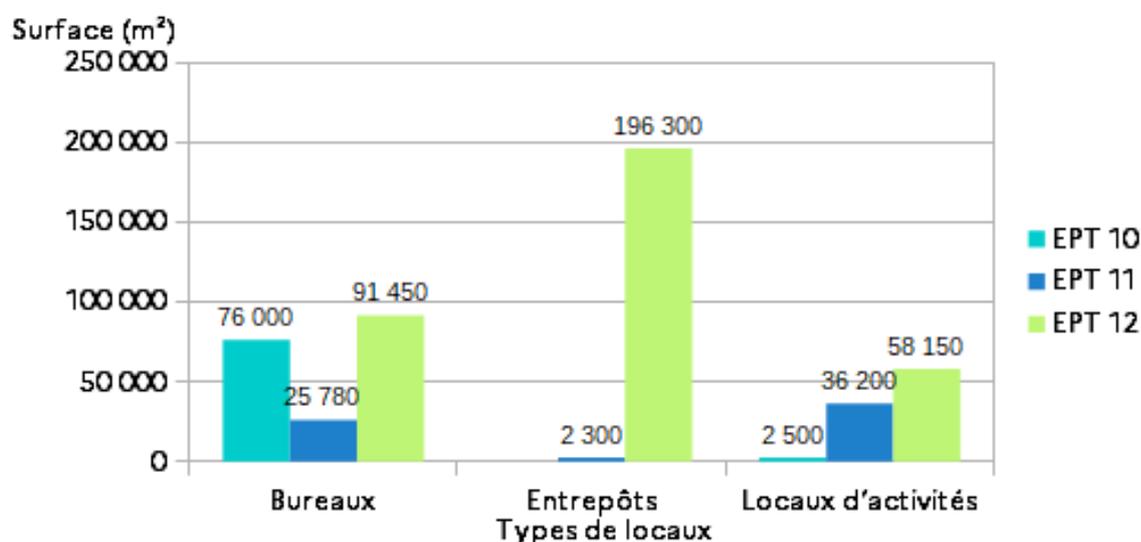
L'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11) réalise une excellente année en obtenant 9 agréments après une année 2021 sans aucun agrément obtenu.

Sur l'EPT Paris Est Marne et Bois (EPT 10), seul un agrément a été délivré en 2022.

Schéma de distribution des surfaces agréées en m² sur les EPT :



Schéma d'attribution des locaux agréés par EPT pour l'année 2022 :



IV Annexe

Les vingt-cinq dossiers qui ont été soumis à décision dans le Val-de-Marne :

EPT	Commune	Type de décision	Surface totale en m ²			ZAC	Demandeur
			Bueaux	Entrepôts	Locaux d'activités		
10	Charenton-le-Pont	Accord	76 000	0	2 500	Charenton-Bercy	SAS Charenton-Bercy
11	Sucy-en-Brie	Accord	6 400	0	0	Les Portes de Sucy 2	SCCV AP57A
	Sucy-en-Brie		3 720	0	0	Les Portes de Sucy 2	SCCV SUCY LOT B
	Sucy-en-Brie		1 000	0	700	Les Portes de Sucy 2	Eiffage Immobilier Ile de France
	Limeil-Brévannes		2 000	0	0	Ballastière Nord	Eiffage Immobilier Ile de France
	La Queue-en-Brie		3 900	0	15 600	Notre Dame	SNC SH LQEB
	Alfortville		4 000	0	14 200		QUADRI-BAT
	Limeil-Brévannes		1 460	2 300	0	Ballastière Nord	SCI JASMINE
	Limeil-Brévannes		1 500	0	5 700	Ballastière Nord	ASTIOM
	Limeil-Brévannes		1 800	0	0	Ballastière Nord	J4C IMMO
12	Villejuif	Accord	3 100	0	1 600	Campus Grand Parc	SADEV94
	Ivry-sur-Seine		5 900	0	12 200		ILD
	Villejuif		12 850	0	16 650	Campus Grand Parc	Kadans Science Partner I FR SNC

	Ivry-sur-Seine		7 000	0	0	Gagarine Truillot	SAS COLONEY
	Villejuif		13 700	0	2 300	Campus Grand Parc	SNC VILLEJUIF B3b
12	Villeneuve-Saint-Georges		7 600	117 900	0		Goodman VSG Logistics (France) SNC
	Villeneuve-Saint-Georges		8 100	65 700	0		Goodman VSG Logistics (France) SNC
	Vitry-sur-Seine	Accord	2 200	1 100	6 300	Rouget de Lisle	SCCV ALSEI VITRY RD
	Ivry-sur-Seine		3 000	0	9 700	Gagarine Truillot	IVRY LOT 9
	Gentilly		9 600	0	0		SCI BATIPART GENTILLY
	Fresnes		0	0	9 400		SCCV INNO- VSPACE FRESNES
	Chevilly-Larue	Accord	900	0	0		DEMATHIEU BARD IMMOBI- LIER
	Ivry-sur-Seine		0	11 600	0		Blue Self Stockage France
	Ivry-sur-Seine		17 500	0	0	Ivry Confluences	SCCV IVRY SEINE
	Ivry-sur-Seine	Ajourne- ment	3 800	0	0	Ivry Confluences	SCCV IVRY SEINE

