

CONNAISSANCE DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

Phase 2 - Synthèse

Le parc tertiaire (public et privé) de plus de 1 000 m²



Photo d'illustration Atlanbois

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	5
I. ÉLÉMENTS DE CADRAGE	7
1. Le décret tertiaire	9
2. Le périmètre du parc de bâtiments tertiaires concernés	10
3. L'approfondissement des travaux menés en 2018	11
4. L'approche méthodologique	13
II. LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²	17
1. Surface régionale et typologie des propriétaires	19
2. Localisation du parc	20
3. Localisation du parc privé	22
4. Localisation du parc public	23
5. Localisation du parc intermédiaire	24
6. Ventilation du parc selon l'usage	25
7. Ventilation du parc selon la période de construction	26
8. Situation dans les départements	27
CONCLUSION	33

INTRODUCTION

Le parc de bâtiments tertiaires constitue un enjeu fort pour la réduction des consommations énergétiques du bâti. A l'été 2019, la publication du décret tertiaire pose des objectifs forts pour les locaux à usages tertiaires de plus de 1 000 m².

En effet, les bâtiments à usage tertiaire dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1 000 m², devront diminuer leur consommation d'énergie finale de 40% d'ici 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à une année de référence à déterminer entre 2010 et 2019.

Mal identifié, le parc de bâtiments tertiaires présente une grande diversité de propriétaires et d'usages. Il est par conséquent difficile à définir et à appréhender. Une première approche du parc a été réalisée en 2018 par la CERC et la DREAL des Pays de la Loire, en combinant analyse statistique et exploitation des fichiers fonciers.

L'objectif de cette deuxième phase de travail est de concentrer les recherches sur le parc de bâtiments susceptible de correspondre à la cible du décret tertiaire : les bâtiments à usage tertiaire dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m². Les travaux reposent sur l'exploitation du référentiel foncier public et des fichiers fonciers.

Ce volet vise donc à **appuyer les services de l'Etat dans leur mission d'accompagnement des acteurs concernés par le décret tertiaire**. Cet objectif d'appui opérationnel nécessite une approche fine, à la parcelle, des bâtis potentiellement concernés.

Si les données d'entrées offrent une matière très riche en information, l'exploitation présente également des risques et des incertitudes. En effet, la masse d'enregistrements dans les fichiers (plus de 20 000 entités enregistrées) n'offre pas la possibilité d'une vérification précise des bâtiments identifiés. Par ailleurs, les données d'entrées ne permettent qu'une évaluation de la surface totale du bâtiment et non de sa seule surface chauffée. Par conséquent, les surfaces proposées dans le cadre de ce travail sont surestimées par rapport aux approches statistiques existantes sur ce sujet.

Au-delà de l'analyse du parc, les travaux permettent une extraction territoriale des bâtiments susceptibles d'être concernés par le décret afin, par exemple, de constituer un premier recensement des locaux ciblés et d'assurer un suivi de la mise en œuvre des objectifs du décret.

I- ÉLÉMENTS DE CADRAGE

1. Le décret tertiaire
2. Le périmètre du parc de bâtiments tertiaires
3. L'approfondissement des travaux menés en 2018
4. L'approche méthodologique

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Le décret tertiaire

DES ACTIONS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE POUR LES BÂTIMENTS TERTIAIRES

DÉCRET N° 2019-771 DU 23 JUILLET 2019

Le décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire impose de réduire les consommations énergétiques des bâtiments ou ensemble de bâtiments tertiaires dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m², de 40% d'ici 2030, par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019, 50% en 2040 et 60% en 2050.



QUELLES SONT LES PERFORMANCES ET RÉDUCTIONS VISÉES ?

En 2030, les bâtiments tertiaires devront consommer 40% de moins par rapport à une consommation de référence (puis 50% de moins en 2040 et 60% en 2050). Cette consommation de référence est la consommation en énergie finale, tous usages énergétiques, sur une année (2010 au plus tôt), corrigée des variations climatiques (la correction sera définie par arrêté). Ou alors, les consommations, toujours en énergie finale, des bâtiments tertiaires ne devront pas dépasser une valeur absolue, fixée par catégorie d'activité, pour chaque échéance (2030, 2040 et 2050). Les modalités d'application seront décrites dans l'arrêté d'application du texte dont la parution est prévue en 2020.



QUELS BÂTIMENTS SONT ASSUJETTIS AUX OBLIGATIONS?

Sont assujettis aux obligations les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs à bail de tout bâtiment hébergeant exclusivement des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² ou propriétaires toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m²

Ne sont pas soumis aux obligations les propriétaires de bâtiments, parties de bâtiment ou ensemble de bâtiments destinés au culte et les propriétaires de bâtiments, parties de bâtiment ou ensemble de bâtiments dans lesquels est exercée une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieur du territoire.



ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Le périmètre du parc de bâtiments tertiaires concerné

DÉFINITION DU SECTEUR TERTIAIRE PAR L'INSEE

L'INSEE définit le secteur tertiaire par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles (secteurs primaire et secondaire), soit l'ensemble des activités marchandes et non marchandes qui ne relèvent ni du secteur primaire (exploitation de ressources naturelles : agriculture, exploitation de forêts, de carrières...), ni du secteur secondaire (transformation de ressources naturelles : industrie, construction). Selon la définition proposée par l'INSEE, le secteur tertiaire est composé du :

- tertiaire principalement marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) ;
- tertiaire principalement non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale).

Secteur primaire
Agriculture et extraction des ressources

Secteur secondaire
Transformation des matières issues du secteur primaire

Secteur tertiaire
Ensemble des activités qui ne relèvent pas des deux autres secteurs

Marchand	Non marchand
----------	--------------

LES BRANCHES DU SECTEUR TERTIAIRE

Le secteur tertiaire présente des activités très hétérogènes comme en atteste la définition par élimination de l'INSEE. Aussi, un découpage du secteur en 8 branches permet d'affiner l'analyse des surfaces et des consommations énergétiques tertiaires.

Ces branches tertiaires reposent sur les définitions proposées par le guide méthodologique national du Pôle de Coordination des Inventaires Territoriaux :

- La branche Bureaux
- La branche Cafés-Hôtels-Restaurants
- La branche Commerces
- La branche Enseignement-recherche
- La branche Habitat communautaire
- La branche Santé-Action sociale
- La branche Sport-Culture-Loisir-Equipement divers
- La branche Transport

BUREAUX	Banques, administrations, informatique, activités juridiques...
CAFES-HOTELS-RESTAURANTS	Cafés, tabacs, hôtellerie, cantines, ...
COMMERCES	Commerces de détail, commerces de gros, locations de biens
HABITAT COMMUNAUTAIRE	Etablissements pénitenciers, religieux, campings, maisons de retraite...
ENSEIGNEMENTS-RECHERCHE	Ecoles, collèges, lycées, enseignement supérieurs...
SANTE-ACTION SOCIALE	Hôpitaux, bâtiments médicaux, accueil enfants et adultes handicapés...
SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIP.	Installations sportives, élab. culturels, équip. eaux usées, déchets
TRANSPORT	Transport de marchandises et transport de voyageurs

LE PARC TERTIAIRE

Le parc tertiaire tel que définit dans ces travaux regroupe l'ensemble des bâtiments hébergeant les activités des huit branches mentionnées dans la partie précédente. Il peut s'agir aussi bien de locaux privés ou publics.

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

L'approfondissement des travaux menés en 2018

OBJECTIFS DES TRAVAUX MENÉS EN 2018

En 2018, la CERC a réalisé un état des lieux des surfaces et des consommations du parc de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire. Ce travail s'inscrit dans le contexte de la parution du Plan de rénovation énergétique des bâtiments, dont un axe porte sur les bâtiments tertiaires.

Les données de caractérisation du parc tertiaire sont rares. Aussi, une approche méthodologique est construite pour évaluer les surfaces du tertiaire par branche en Pays de la Loire et les relier aux données existantes de consommation énergétique. L'objectif des travaux étant d'identifier une typologie de bâtiments susceptibles de constituer une priorité en vue d'une massification de la rénovation énergétique du parc.

Concertation sur le plan rénovation énergétique des bâtiments : les quatre axes du plan

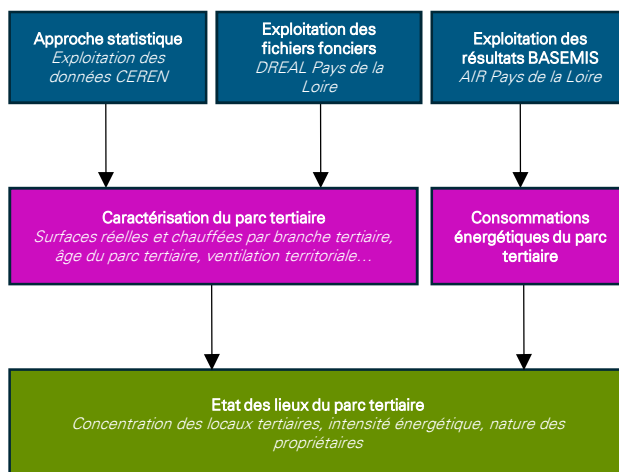
Axe 1 Faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale mieux identifiée et pilotée en associant l'ensemble des parties prenantes	Axe 2 Massifier la rénovation des logements en industrialisant les actions les plus efficaces, et en donnant la priorité à la lutte contre la précarité énergétique
Axe 3 Accélérer la rénovation des bâtiments tertiaires, en particulier dans le parc public au travers de la mobilisation de nouveaux financements et en ciblant les bâtiments du quotidien des Français	Axe 4 Accompagner l'évolution des compétences de la filière du bâtiment et le développement de l'innovation pour l'essor de solutions industrielles, fiables et compétitives

L'APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE EN 2018

L'analyse se décline en deux approches méthodologiques distinctes :

- Une approche statistique qui repose sur les données régionales de surfaces tertiaires chauffées proposées par le CEREN et dont la ventilation par branche et par territoire est assurée par la CERC. Différentes clés de répartition sont utilisées : emplois salariés et non salariés, places et lits des établissements de santé, capacités d'accueil des hébergements touristiques...
- Une exploitation des fichiers fonciers mis à disposition de la CERC par la DREAL des Pays de la Loire. Les fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales), une application interne à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui permet de gérer et calculer l'impôt foncier. Cette application, en service depuis janvier 1991, se base sur des déclarations fiscales pré-remplies dans des formulaires Cerfa.

Approche méthodologique pour la réalisation de l'état des lieux des surfaces et des consommations du parc tertiaire



ÉLÉMENTS DE CADRAGE

L'approfondissement des travaux menés en 2018

2019 : CARACTÉRISATION DU PARC CIBLÉ PAR LE DÉCRET TERTIAIRE

La parution en juillet 2019 du décret relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire précise les bâtiments ou parties de bâtiment soumis aux obligations d'amélioration des performances énergétiques.

Ainsi, sont ciblés les bâtiments qui présentent une surface cumulée supérieure ou égale à 1 000 m², hors bâtiments ou parties de bâtiments destinés au culte ou exerçant une activité opérationnelle à des fins de défense, de sécurité civile ou de sûreté intérieur du territoire.

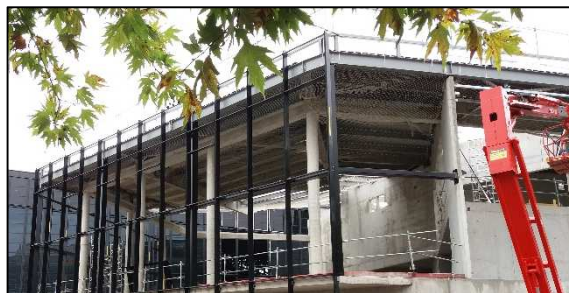
Afin de mieux connaître le parc visé par le décret, la DREAL et la CERC des Pays de la Loire ont engagé un travail d'identification et de caractérisation des bâtiments cibles.



ET APPROFONDISSEMENT DE LA CONNAISSANCE DU PARC PUBLIC

Le parc public constitue un levier d'actions pour la réduction des consommations énergétiques du tertiaire.

Toutefois, les caractéristiques du parc sont mal connues. Un travail de connaissance du parc est donc nécessaire pour mieux appréhender les typologies de bâtiments publics susceptibles de constituer une cible en vue de l'amélioration énergétique du parc.



ÉLÉMENTS DE CADRAGE

L'approche méthodologique

LE RÉFÉRENTIEL FONCIER PUBLIC

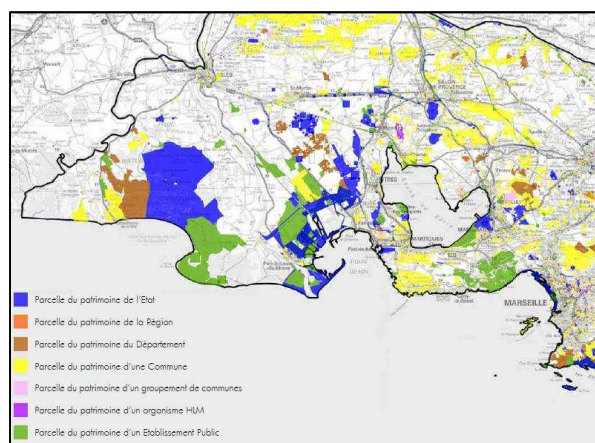
Le Référentiel foncier public offre la possibilité d'une représentation cartographique des terrains bâtis et non bâtis, propriétés de l'État, de ses établissements publics et des collectivités locales.

Il permet d'identifier et de cartographier les terrains bâtis et non bâtis des Personnes Morales « État », « Collectivités » et « Établissements Publics ». Il est structuré selon deux orientations différentes :

- un recensement global de la propriété publique État, Collectivités Territoriales et Établissements publics ;
- un recensement recentré sur les terrains de l'État et des ses Établissements Publics Nationaux dans la perspective de la mise en œuvre de la mobilisation du foncier en faveur du logement.

Aperçu données Référentiel Foncier Public

DREAL Pays de la Loire



LA BASE DE DONNÉES VECTORIELLE BD TOPO

La base de données vectorielle BD TOPO constitue un appui pour l'information relative aux problématiques d'aménagement, d'environnement ou d'urbanisme. Elle est notamment utilisée pour les systèmes d'information géographique (SIG) des collectivités et contribue au fonctionnement et à l'évaluation des services pour ces collectivités.

BD TOPO est une modélisation du territoire et des infrastructures. Elle permet de représenter l'ensemble des entités géographiques et administratives des territoires couverts. Les objets sont regroupés par thèmes : administratif, adresses, bâti, hydrographie, lieux nommés, occupation du sol, services et activités, transport, zones réglementées.

Le processus de production 3D permet de fournir l'altimétrie des objets, ainsi que la hauteur des bâtiments.

Exemple visualisation réalisée avec BD TOPO

IGN



ÉLÉMENTS DE CADRAGE

L'approche méthodologique

INTERSECTION DU RÉFÉRENTIEL FONCIER PUBLIC (RFP) ET DE BD TOPO (TABLE BÂTIMENT)

Afin d'identifier et de localiser le parc de bâtiments publics, la DREAL des Pays de la Loire a réalisé une intersection du Référentiel Foncier Public et de la base de données vectorielle BD TOPO.

Ce croisement a permis d'extraire et de représenter les bâtiments situés sur une parcelle issue du référentiel foncier public.

Le croisement des données des deux fichiers offre également la possibilité de calculer la surface au sol du bâtiment concerné, sa hauteur (théorique) et d'en déduire une surface totale (sur la base d'hypothèses d'hauteur d'étage).

Ainsi, il est, d'un point de vue théorique et sous réserve des hypothèses posées, possible d'identifier des bâtiments sur foncier public potentiellement concernés par le décret tertiaire, soit d'une surface (de plancher) supérieure à 1 000 m².

La première étape consiste à extraire une première base de données de bâtiments publics potentiellement concernés par le décret tertiaire. L'extraction sera ensuite affinée dans les étapes suivantes.

Dans un premier temps sont retenus les bâtiments dont la surface au sol est supérieure ou égal à 500 m².

Intersection du Référentiel Foncier Public et de BD TOPO

DREAL

Le Référentiel Foncier Public

Recensement global de la propriété publique État, collectivités locales (communes, EPCI, CCAS...), organismes HLM, et Établissements Publics (propriétaires / gestionnaires)

BD TOPO

La BD TOPO est une base de données décrivant de manière vectorielle les éléments et infrastructures du territoire.

Réalisation DREAL Pays de la Loire

Identification du bâti localisé sur des parcelles
Calcul des champs surface au sol
Calcul des champs surface x nombre d'étage*

* 2 modes de calcul :
(Hauteur/3,5) x surface au sol
Nombre d'étages x surface au sol

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

L'approche méthodologique

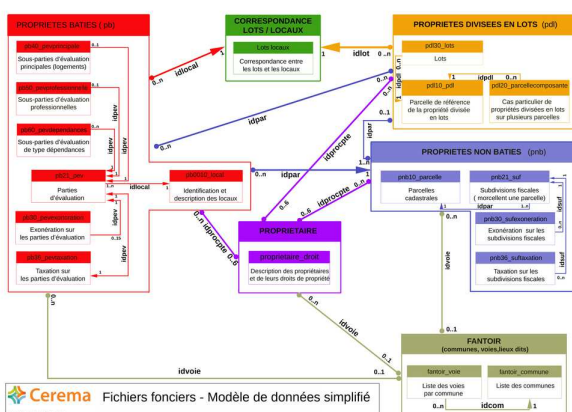
L'EXPLOITATION DES FICHIERS FONCIER POUR L'APPROCHE DU PARC PRIVÉ

En 2018, une première approche du parc tertiaire est établie sur la base de l'exploitation des fichiers fonciers anonymisés fournis par les services de la DREAL.

L'exploitation de cette première source de données met en évidence les manquements existants sur le parc public non soumis aux taxes foncières. En effet, « Les bâtiments publics comme les écoles, les hôpitaux... ne sont en général pas recensés dans l'application MAJIC puisqu'ils sont exonérés de taxes. Ils ne sont donc pas toujours présents dans le fichier des propriétés bâties. Le recensement de bâtiments publics (mairies, églises, salle des fêtes, écoles, etc.) peuvent ainsi ne pas être exhaustifs ». Par conséquent, l'exploitation des fichiers fonciers offre un éclairage principalement sur le parc tertiaire privé.

Les tables des fichiers fonciers

Source : fichiers fonciers



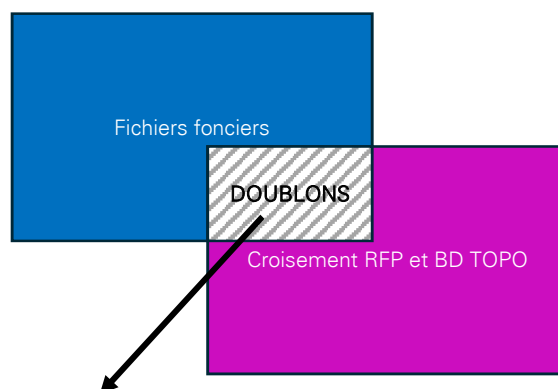
LA FUSION DES FICHIERS FONCIERS ET DU FICHIER ISSU DU RÉFÉRENTIEL FONCIER PUBLIC

Afin d'élargir l'analyse à l'ensemble du parc (public et privé) de bâtiments concernés par le décret tertiaire, les données issues de l'exploitation des fichiers fonciers (pour le parc de bâtiments supérieurs à 1 000 m²) et les données issues de l'analyse précédente sont fusionnées.

Pour éviter les doublons, les enregistrements des fichiers fonciers dont le propriétaire est une entité publique sont extraits. Ainsi, les données issues des fichiers fonciers concernent exclusivement le parc privé, les données issues du croisement du Référentiel Foncier Public avec BD TOPO concernent exclusivement le parc présumé public. La fusion des deux fichiers permet une analyse sur l'ensemble du parc de bâtiments donc la surface est estimée à plus de 1 000 m².

Un nettoyage complémentaire est nécessaire pour extraire de la base les valeurs aberrantes et les entités dont l'usage réel est incertain.

L'élimination des entités présentes dans les deux fichiers



Élimination doublons

Les entités présentes dans les fichiers fonciers qui relèvent d'un propriétaire public sont éliminées

II- LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M² (PUBLIC ET PRIVÉ)

1. Surface régionale et typologie des propriétaires
2. Localisation du parc
3. Localisation du parc privé
4. Localisation du parc public
5. Localisation du parc intermédiaire
6. Ventilation du parc selon l'usage
7. Ventilation du parc selon la période de construction
8. Situation dans les départements

LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Surface régionale et typologie des propriétaires

PLUS DE 13 400 ENTITÉS TERTIAIRES DE PLUS DE 1 000 M² EN PAYS DE LA LOIRE POUR 51,5 MILLIONS DE M² DE SURFACE TOTALE (SURFACE AU SOL x NOMBRE D'ETAGES)

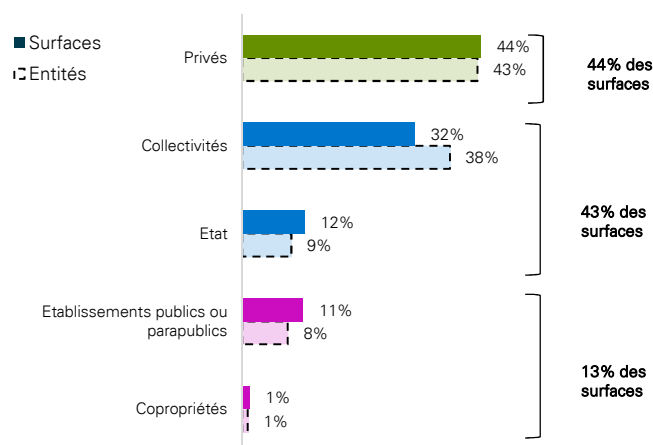
Avec près de 23 millions de m², les propriétaires privés (entreprises, SCI, personnes morale privées...) regroupent 44% des surfaces totales des bâtiments de plus de 1 000 m² en Pays de la Loire.

43% des surfaces, soit 22 millions de m², dépendent d'un propriétaire public (collectivités, Etat) et 13% des surfaces sont identifiées sous la propriété d'un organisme public, parapublic ou dépendent d'une copropriété publique-privée.

Les surfaces moyennes enregistrées par entité sur le parc privé s'établissent à 3 885 m². Une moyenne supérieure à celle observée pour le parc des collectivités avec 3 513 m². Les établissements publics ou parapublics et les copropriétés présentent des surfaces moyennes de plus de 5 000 m².

Répartition des surfaces selon la nature du propriétaire

Source : fichiers fonciers 2016 et RFP



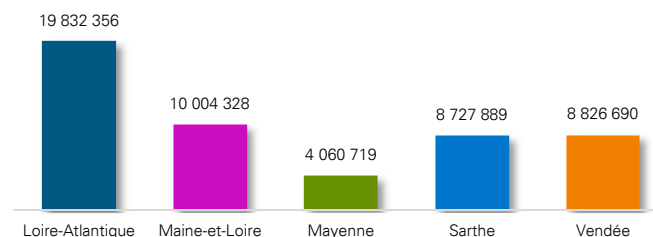
UNE SURFACE MOYENNE RÉGIONALE DE 3 828 M² PAR ENTITÉ (SUR LE PARC DE PLUS DE 1 000 M²)

Le département de Loire-Atlantique concentre 36% des bâtiments identifiés en Pays de la Loire, pour 39% des surfaces cumulées. Le Maine-et-Loire concentre 21% du parc pour 19% des surfaces totales cumulées. Suivent les départements de Vendée et de Sarthe avec près de 9 millions de m² identifiés chacun. La Mayenne concentre 4,0 millions de m² sur les entités concernées par le décret tertiaire.

En moyenne, la surface d'un bâtiment tertiaire ciblé par le décret s'établit à 3 828 m² en Pays de la Loire. Des disparités existent selon les départements. La Loire-Atlantique affiche une surface moyenne de 4 100 m², suivie de près par la Sarthe avec 3 980 m² par entité identifiée. Les bâtiments concernés en Maine-et-Loire et en Vendée sont moins importantes, en témoignent leurs surfaces moyennes autour de 3 500 m².

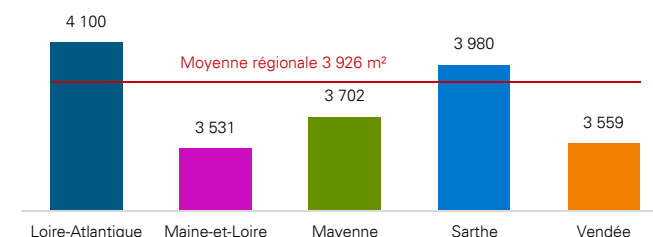
Répartition des surfaces tertiaires par département

Unité : m²



Surfaces moyennes par entité et par département

Unité : m²

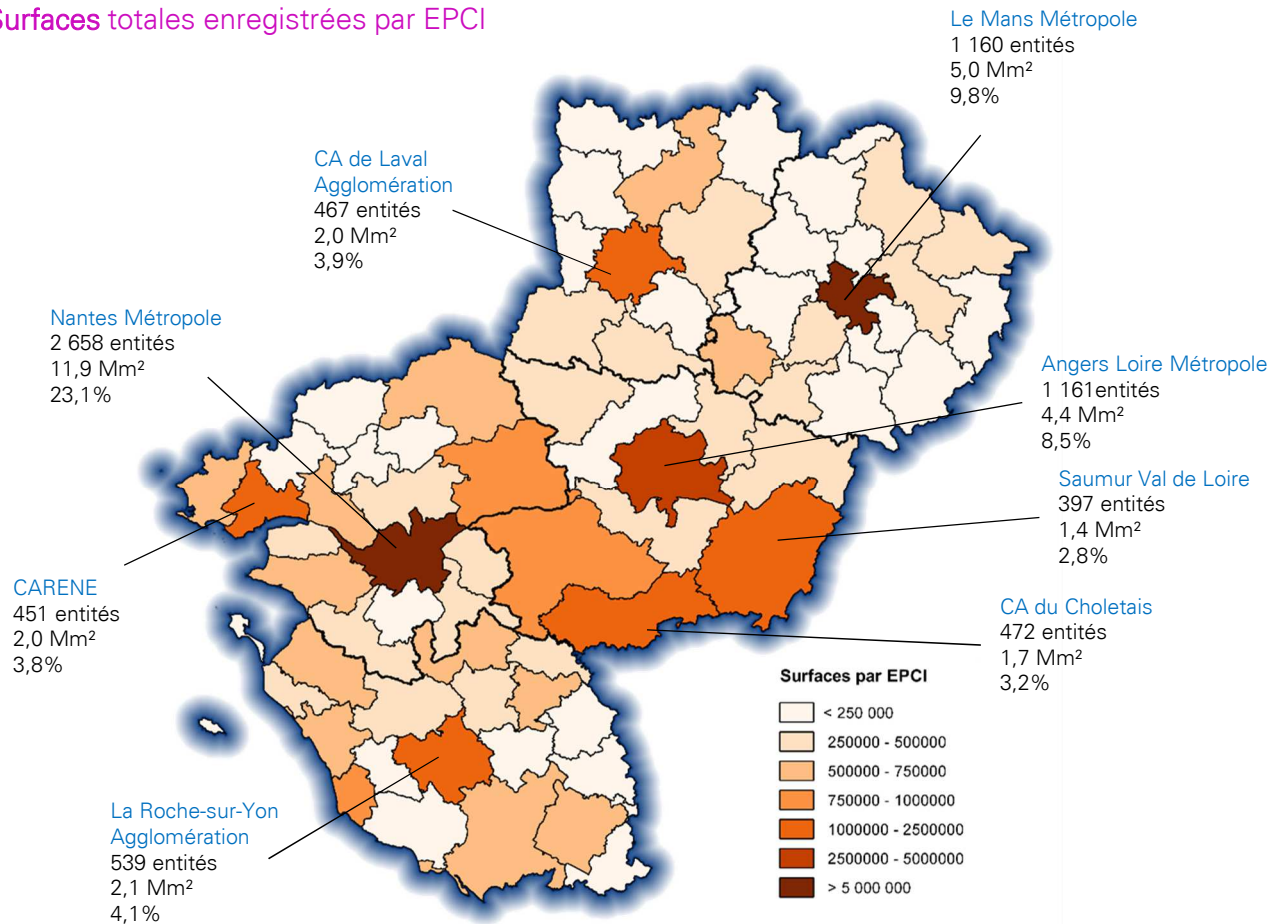


LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Localisation du parc

54% DES SURFACES ENREGISTRÉES SONT CONCENTRÉES SUR 8 TERRITOIRES

Surfaces totales enregistrées par EPCI



Raisonnement en surfaces totales (chauffées et non chauffées)

8 territoires concentrent à eux seul un parc de 7 305 bâtiments de plus de 1 000 m² englobant plus de 30 millions de m² de surfaces totales : les territoires de Nantes Métropole, du Mans Métropole, d'Angers Loire Métropole, de la CARENE, de la CA de Laval, de la CA de la Roche-sur-Yon, de la CA du Choletais et de Saumur Val de Loire.

Le territoire de la métropole nantaise regroupe 23% des surfaces de bâtiments de plus de 1 000 m² identifiées en Pays de la Loire.

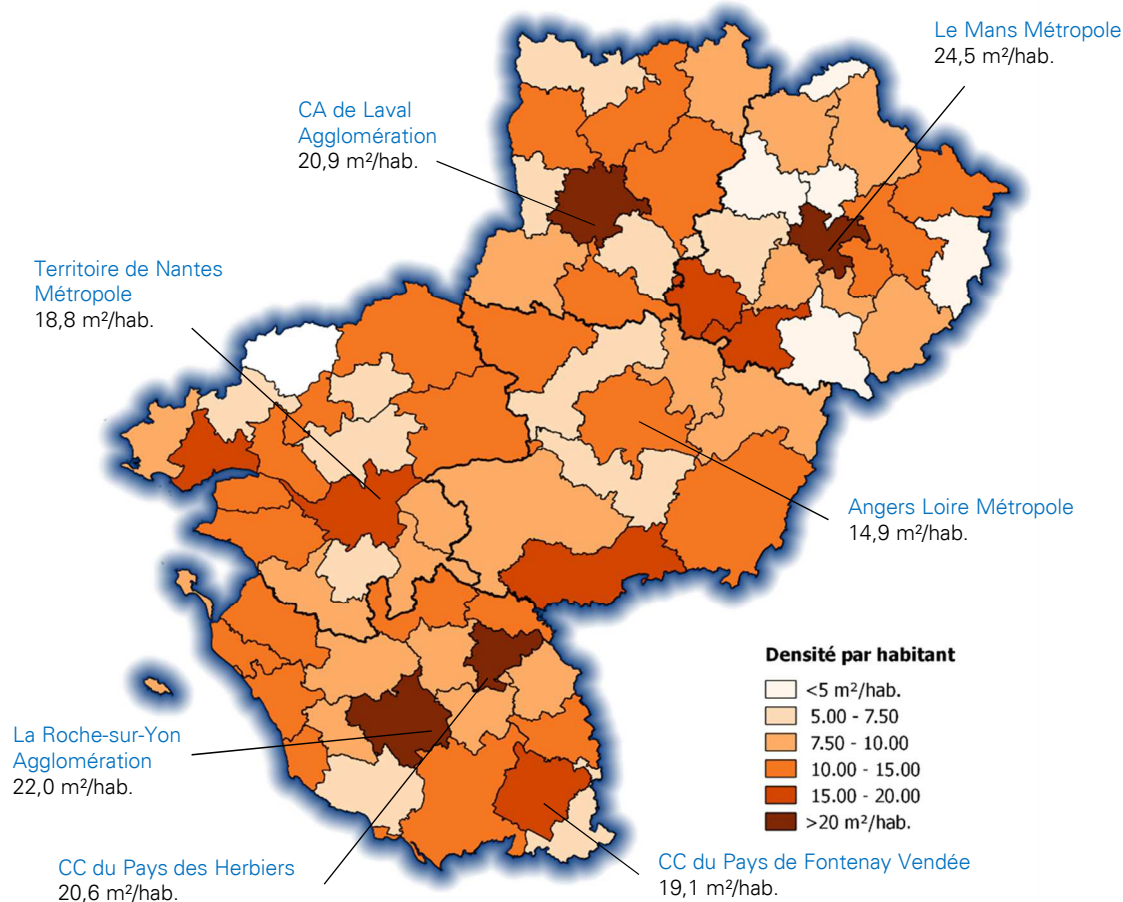
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Localisation du parc

PLUS DE 24 M² DE SURFACES TERTIAIRES PAR HABITANT SUR LE TERRITOIRE DE LA CU DU MANS MÉTROPOLE

(Pour les locaux de plus de 1 000 m²)

Densité (surface tertiaire concernée/population) par EPCI



Raisonnement en surfaces totales (chauffées et non chauffées)

Quatre territoires présentent des densités supérieures à 20 m² par habitant : Le Mans Métropole (5 Mm² pour 205 000 habitants), La Roche-sur-Yon Agglomération (2,1 Mm² pour 95 000 habitants), Laval Agglomération (2,0 Mm² pour 96 000 habitants) et la CC du Pays des Herbiers (0,6 Mm² pour 29 000 habitants).

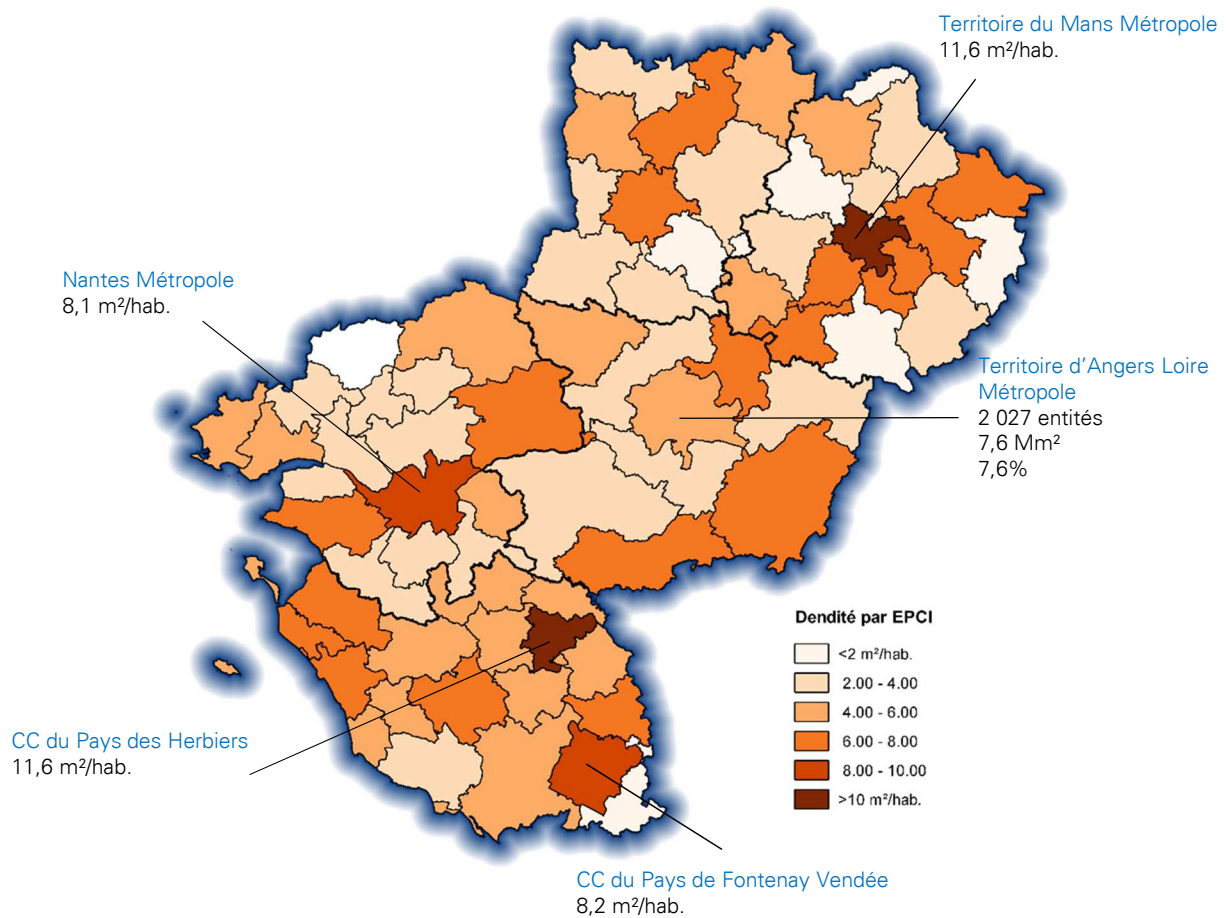
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Localisation du parc privé

11,6 M² PAR HABITANT SUR LES TERRITOIRES DU MANS MÉTROPOLE ET DE LA CC DU PAYS DES HERBIERS

(Pour les locaux de plus de 1 000 m²)

Densité (surface tertiaire concernée/population) par EPCI



Raisonnement en surfaces totales (chauffées et non chauffées)

Hors territoires des grandes agglomérations de la région, deux territoires présentent des densités de surfaces tertiaires fortes, sur les locaux relevant du secteur privé de plus de 1 000 m² : les territoires de la CC du Pays des Herbiers et le territoire de la CC du Pays de Fontenay Vendée.

Si les densités observées sur les territoires du Pays des Herbiers s'expliquent en partie par les activités support du tissu industriel (Transport, Distribution, RH...), la densité forte constatée sur le territoire du Pays de Fontenay Vendée est largement liée à la présence de parcs de loisir et de sites touristiques.

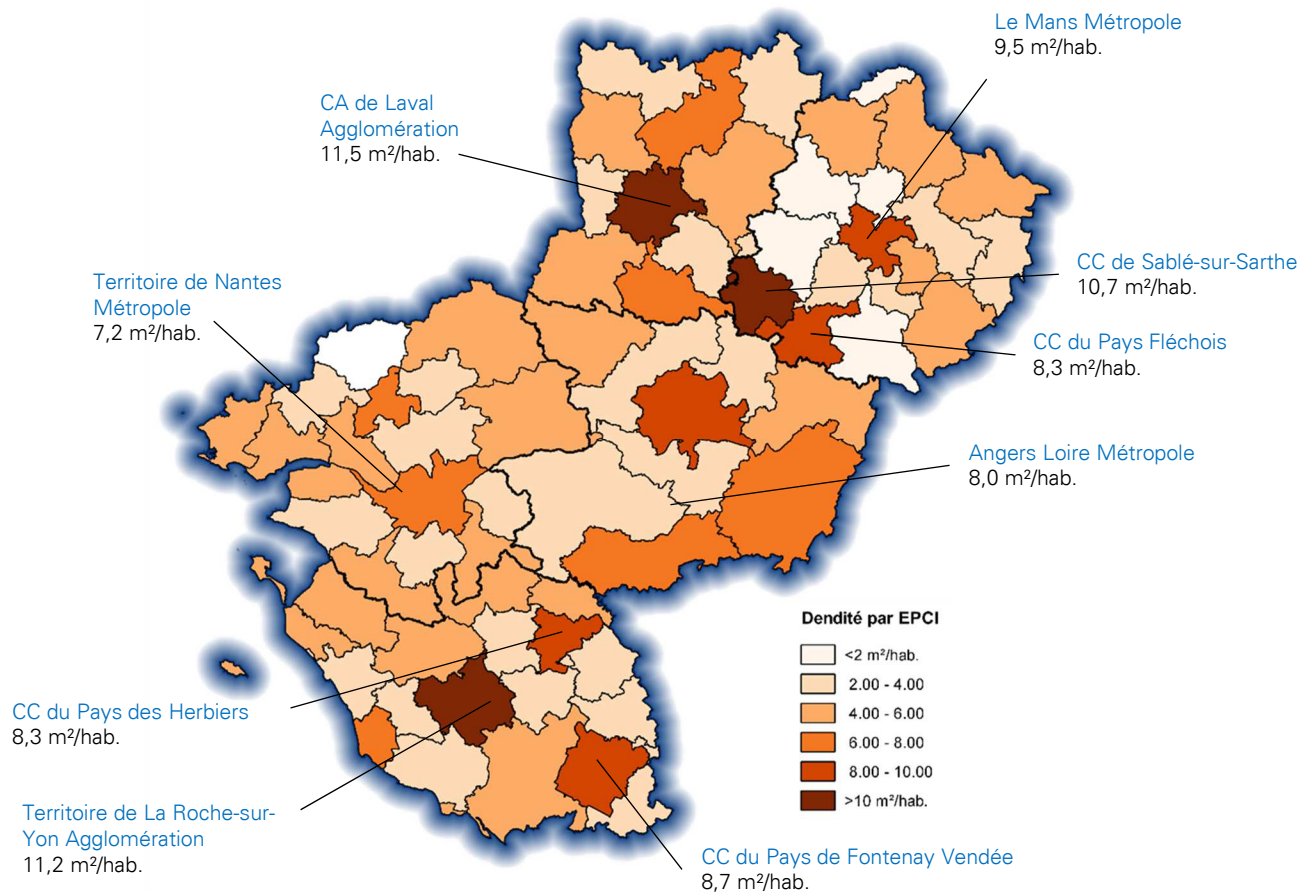
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Localisation du parc public

11,5 M² PAR HABITANTS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LAVAL

(Pour les locaux de plus de 1 000 m²)

Densité (surface tertiaire concernée/population) par EPCI



Raisonnement en surfaces totales (chauffées et non chauffées)

Trois territoires présentent des densités importantes de locaux tertiaires publics de plus de 1 000 m² : la CA de Laval Agglomération, la CA de La Roche-sur-Yon Agglomération, et la CC de Sablé-sur-Sarthe.

Sur ce dernier territoire, le pôle Santé contribue à l'importance de la densité mesurée.

¹ Patrimoine des collectivités et de l'Etat,

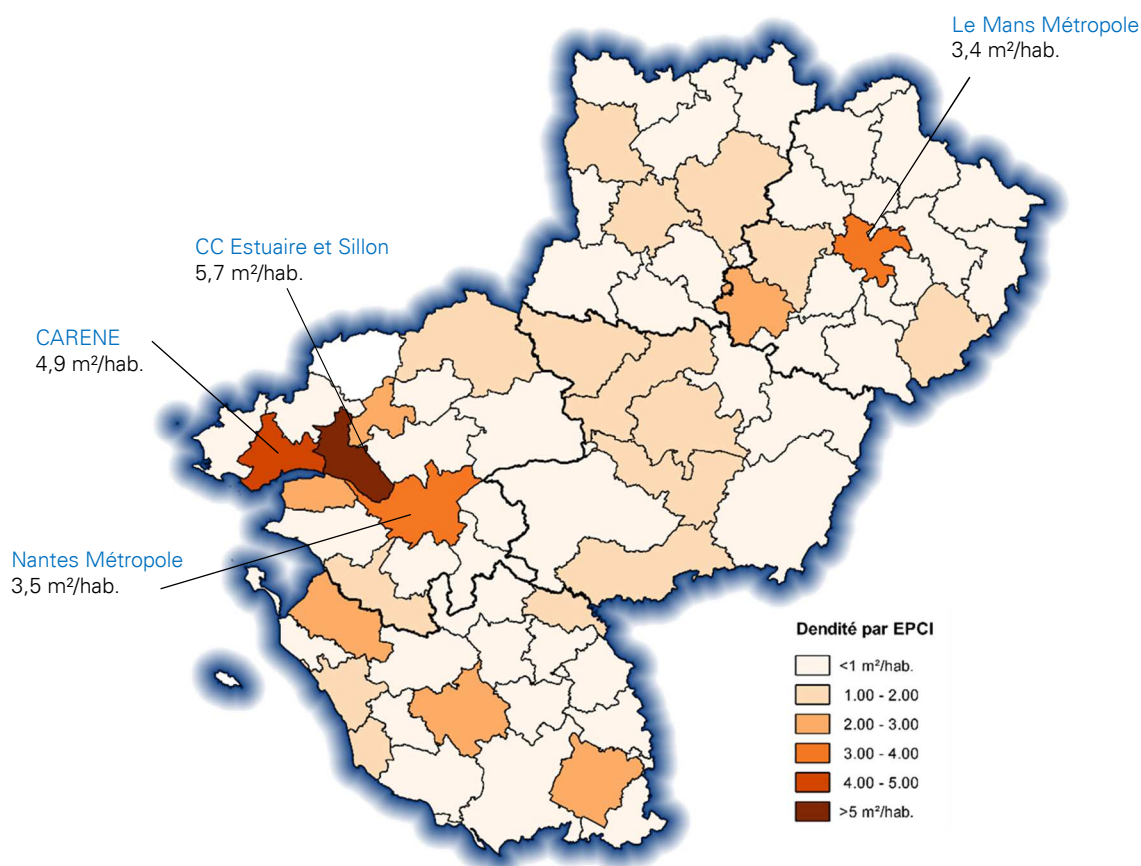
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Localisation du parc intermédiaire¹

DES DENSITÉS FORTES SUR LES TERRITOIRES DE LA CARENE ET DE LA CC ESTUAIRE ET SILLON

(Pour les locaux de plus de 1 000 m²)

Densité (surface tertiaire concernée/population) par EPCI



Raisonnement en surfaces totales (chauffées et non chauffées)

Deux territoires présentent des densités fortes sur les locaux liés à des établissements publics (hors collectivité et Etat) ou parapublics. Il s'agit des territoires de la CARENE et de la CC Estuaire et Sillon.

La densité observée sur le territoire de la CARENE s'explique largement par les locaux liés à l'activité du Grand Port Maritime. Pour le territoire de la CC Estuaire et Sillon, la centrale de Cordemais contribue à expliquer l'importance de la densité observée.

¹ Etablissements publics, parapublics, copropriétés public-privé

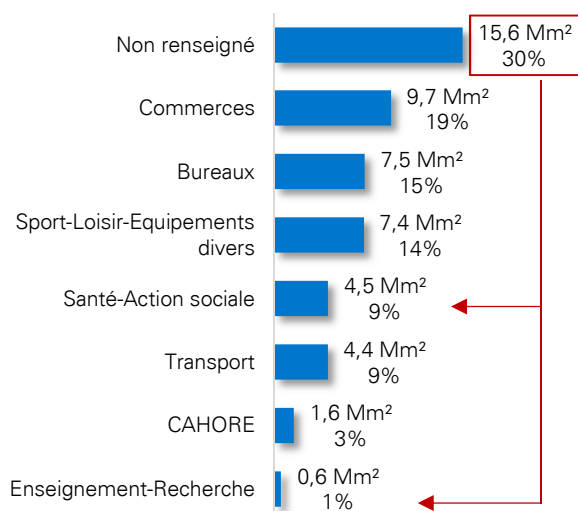
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Ventilation du parc selon l'usage

30% DES SURFACES N'ONT PAS DE BRANCHE TERTIAIRE PRÉCISÉMENT ÉTABLIE (patrimoine des collectivités...)

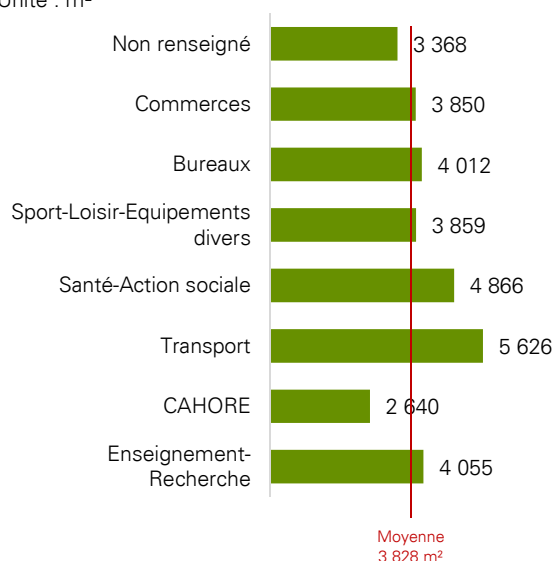
Répartition des surfaces par branches tertiaires

Unité : million de m²



Surface moyenne par entité selon la branche tertiaire

Unité : m²



La branche commerce concentre 19% des surfaces des locaux tertiaires de plus de 1 000 m² identifiés en Pays de la Loire.

Toutefois, le raisonnement en surface totale prend en compte les surfaces liées aux locaux de stockage, d'entreposage, ce qui contribue à amplifier le poids de cette branche tertiaire mais ces locaux ne sont pas nécessairement chauffés.

Ainsi, la **branche transport présente la surface moyenne de locaux la plus importante**, en raison de ses bâtis destinés à l'entreposage. En moyenne, une entité de la branche Transport dispose d'une surface totale de 5 626 m² en Pays de la Loire. Les locaux liés aux activités du Grand port maritime Nantes-Saint-Nazaire contribuent fortement à cette moyenne élevée.

La **branche Bureaux regroupe 15% des surfaces identifiées**. Au contraire des branches Commerce et Transport, la branche Bureaux est susceptible de présenter un ratio *surfaces chauffées / surfaces totales* proche de 100%. Aussi, **un raisonnement en surface chauffée établirait vraisemblablement la branche Bureaux comme étant la première des huit branches tertiaires** en termes de surface.

Les données d'entrée ne permettent pas d'identifier précisément l'usage de 30% des surfaces identifiées. Ces surfaces sont constituées de locaux issus du patrimoine des collectivités ou de l'Etat. Aussi, il est vraisemblable **qu'une large part de ces surfaces devrait être attribuée aux branches Enseignement-Recherche, Santé-Action sociale, Sport-Loisir-Equipements divers et Bureaux**. Les deux premières branches citées étant très largement sous-dimensionnées dans cette analyse.

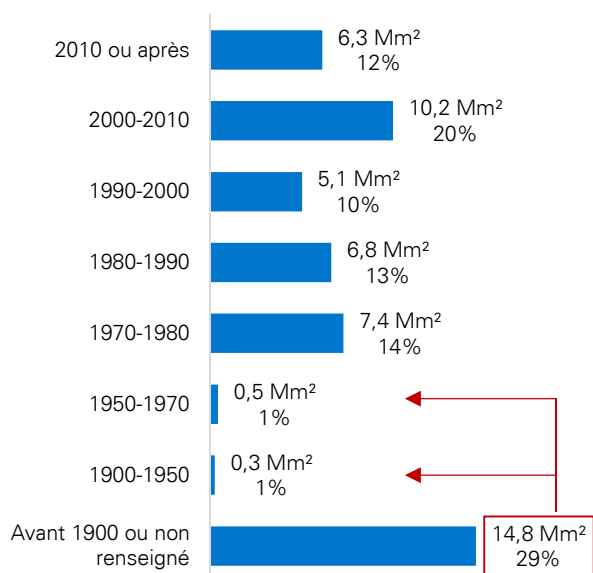
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Ventilation du parc selon la période de construction

28% DES SURFACES IDENTIFIÉES (39% DES SURFACES RENSEIGNÉES) ET 31% DES ENTITÉS CONSTRUITES SUR LA PÉRIODE 1970-1990

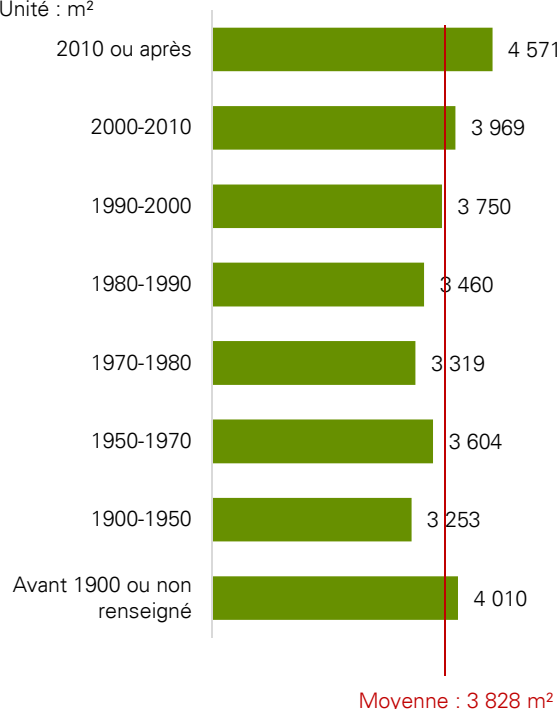
Répartition des surfaces identifiées selon la période de construction

Unité : Mm²



Surfaces moyennes selon la période de construction

Unité : m²



Près de 30% des surfaces identifiées pour les locaux tertiaires de plus de 1 000 m² ont une année de construction enregistrée antérieure à 1900 ou non précisée.

Les résultats pour la période 1900-1970 mettent en évidence une information vraisemblablement incomplète pour les locaux bâtis sur la période. En effet, seuls 2% des surfaces identifiées auraient été construites sur ces années. Les surfaces de la période sont vraisemblablement regroupées dans la catégorie « Avant 1900 ou non renseigné ».

27% des surfaces identifiées ont une année de construction établie sur la période 1970-1990. Ces locaux constituent un axe possible de travail pour l'amélioration de la performance énergétique.

Les surfaces moyennes par entité sont relativement stables selon les périodes de construction. Toutefois, les locaux construits après 2010 bénéficient de la surface moyenne par entité la plus importante, avec 4 571 m².

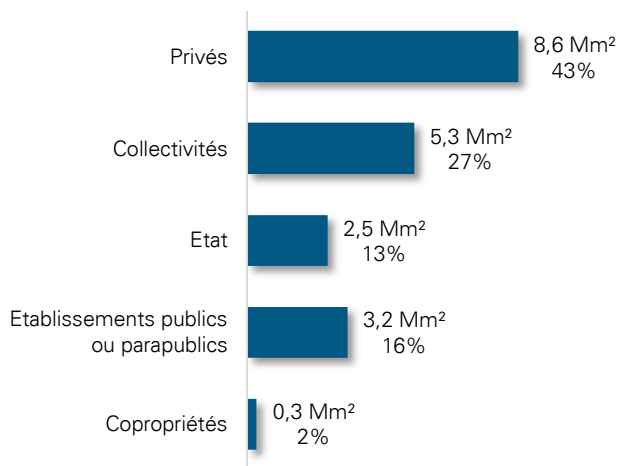
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Situation dans les départements

4 837 ENTITÉS ET 19,8 MILLIONS DE M² DE LOCAUX SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE EN LOIRE-ATLANTIQUE

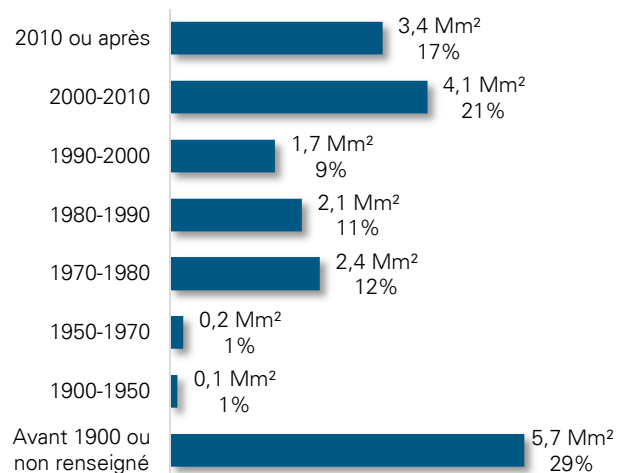
Nature des propriétaires en Loire-Atlantique

Unité : millions de m²



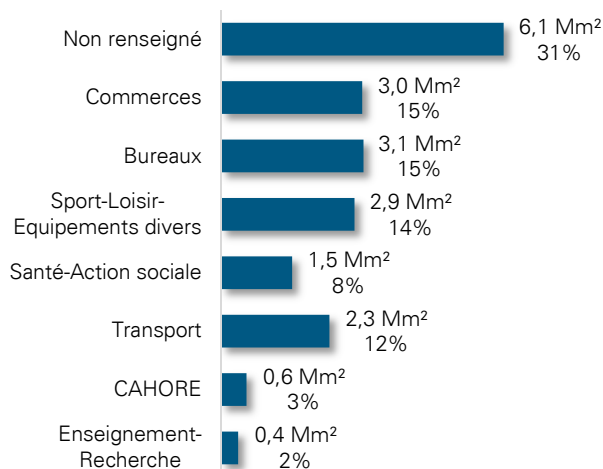
Période de construction enregistrée des locaux

Unité : millions de m²



Usage des locaux en Loire-Atlantique

Unité : millions de m²



En Loire-Atlantique, le **parc privé représente 43% des surfaces identifiées**. **Collectivités et Etat concentrent 40% du parc.**

Si 31% des surfaces identifiées n'ont pas d'usage renseigné, il est observé sur le territoire une part importante de surfaces sur les branches Bureaux et Sport-Loisir-Equipements divers en comparaison des autres départements des Pays de la Loire. **La branche Transport est également surreprésentée, en raison notamment de la présence des équipements du Grand port maritime Nantes Saint-Nazaire.**

Précision : la faible concentration de surfaces sur les branches Enseignement-Recherche et Santé-Action sociale s'explique par leur présence probable dans les surfaces non renseignées. Elles sont identifiées comme intégrées au parc de l'Etat ou des collectivités sans précision sur la nature des équipements.

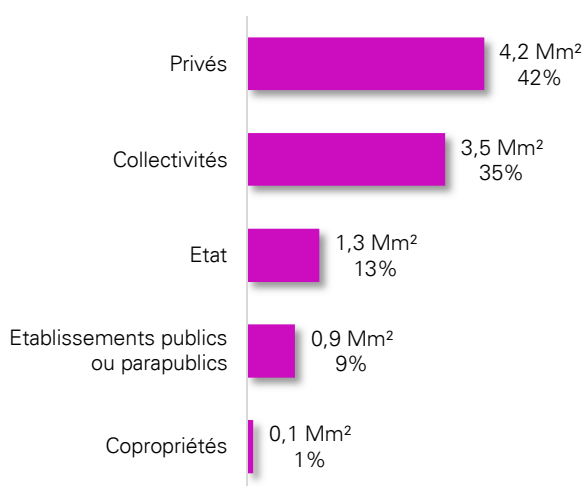
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Situation dans les départements

2 833 ENTITÉS ET 10 MILLIONS DE M² DE LOCAUX SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE EN MAINE-ET-LOIRE

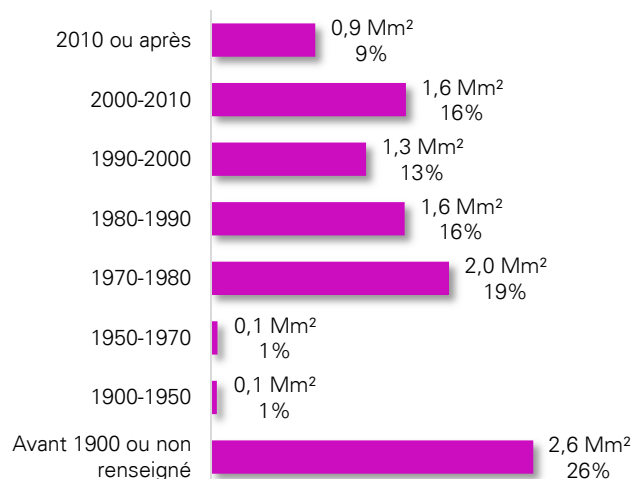
Nature des propriétaires en Maine-et-Loire

Unité : millions de m²



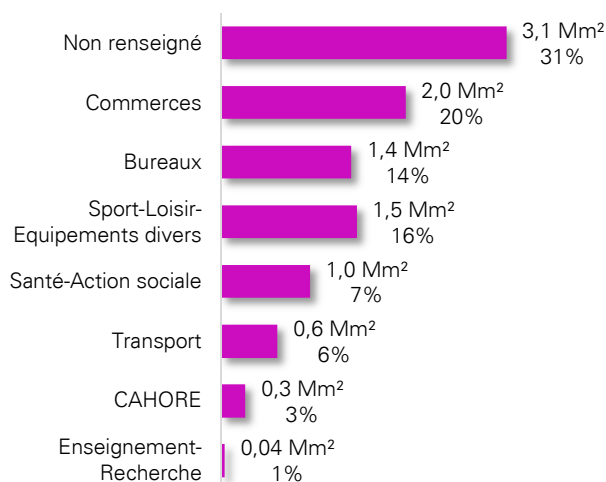
Périodes de construction enregistrées des locaux

Unité : millions de m²



Usage des locaux en Maine-et-Loire

Unité : millions de m²



En Maine-et-Loire, le **parc privé représente 42% des surfaces identifiées**. Collectivités et Etat concentrent 35% du parc.

31% des surfaces identifiées n'ont pas d'usage renseigné. Parmi les surfaces renseignées, **la branche Commerce concentre 20% des surfaces identifiées sur le département**. La branche Sport-Loisir-Equipements est **légèrement surreprésentée** par rapport au niveau régional.

Précision : la faible concentration de surfaces sur les branches Enseignement-Recherche et Santé-Action sociale s'explique par leur présence probable dans les surfaces non renseignées. Elles sont identifiées comme étant intégrées au parc de l'Etat ou des collectivités sans précision sur la nature des équipements.

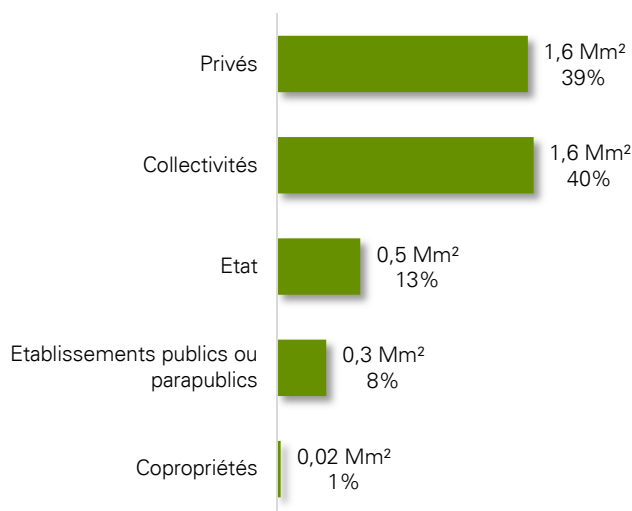
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Situation dans les départements

1 097 ENTITÉS ET 4 MILLIONS DE M² DE LOCAUX SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE EN MAYENNE

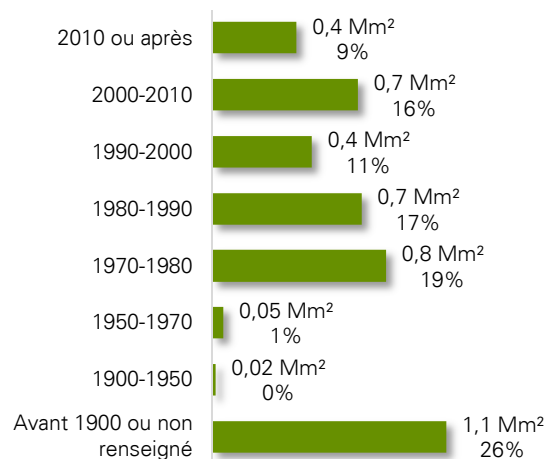
Nature des propriétaires en Mayenne

Unité : millions de m²



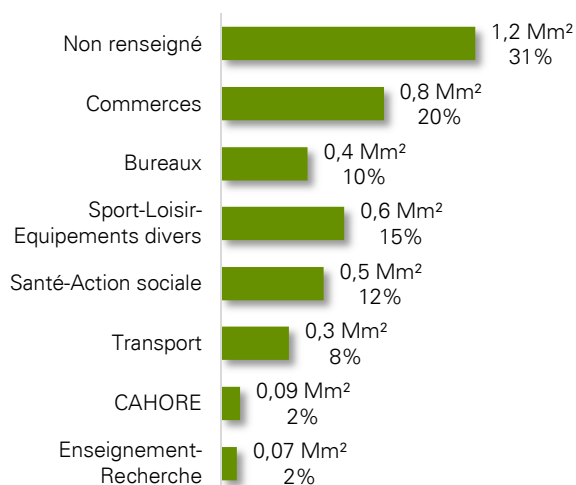
Périodes de construction enregistrées des locaux

Unité : millions de m²



Usage des locaux en Mayenne

Unité : millions de m²



En Mayenne, le parc privé représente 39% des surfaces identifiées, **un niveau inférieur de 5 points à la moyenne régionale**. Collectivités et Etat concentrent 40% du parc.

31% des surfaces identifiées n'ont pas d'usage renseigné. Parmi les surfaces renseignées, la branche Commerce concentre 20% des surfaces identifiées sur le département. **La branche Sport-Loisir-Equipements est surreprésentée par rapport au niveau régional**. La comptabilisation dans les données des surfaces des équipements liés à la gestion des déchets expliquent en partie ce constat (équipements de gestion des déchets à Changé). **La branche Bureaux est quant à elle sous-représentée** avec seulement 10% des surfaces identifiées.

Précision : la faible concentration de surfaces sur les branches Enseignement-Recherche et Santé-Action sociale s'explique par leur présence probable dans les surfaces non renseignées. Elles sont identifiées comme étant intégrées au parc de l'Etat ou des collectivités sans précision sur la nature des équipements.

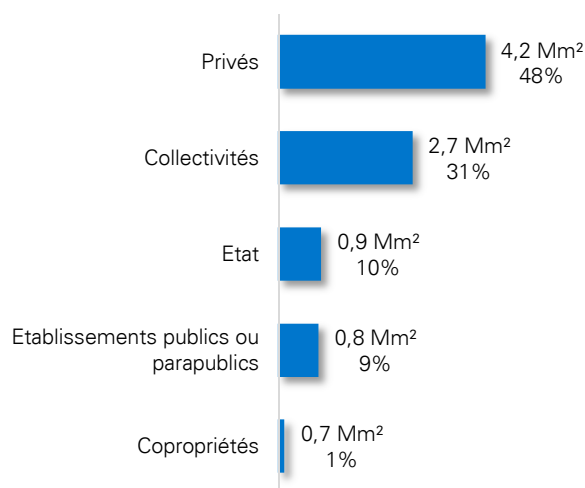
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Situation dans les départements

2 193 ENTITÉS ET 9 MILLIONS DE M² DE LOCAUX SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE EN SARTHE

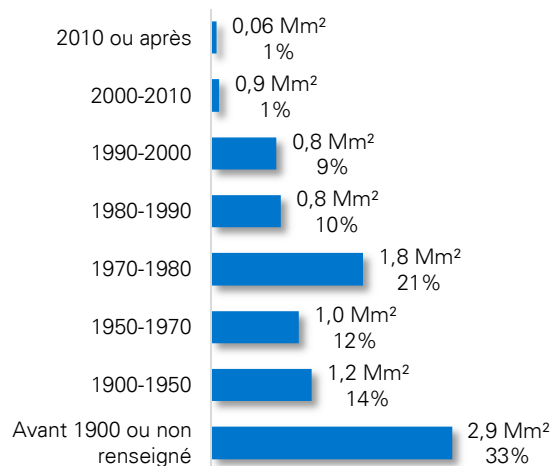
Nature des propriétaires en Sarthe

Unité : millions de m²



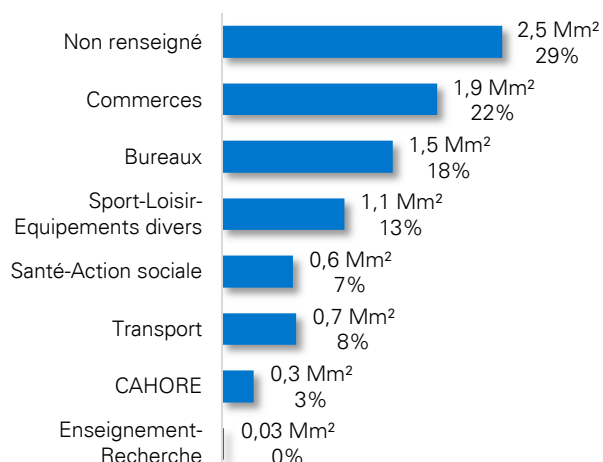
Périodes de construction enregistrées des locaux

Unité : millions de m²



Usage des locaux en Sarthe

Unité : millions de m²



En Sarthe, le **parc privé** représente 48% des surfaces identifiées, un niveau **supérieur de 4 points à la moyenne régionale**. Collectivités et Etat concentrent 31% du parc.

29% des surfaces identifiées n'ont pas d'usage renseigné. Parmi les surfaces renseignées, la branche Commerce concentre 22% des surfaces identifiées sur le département. **La branche Bureau est également en légère surreprésentation par rapport au niveau régional.**

Précision : la faible concentration de surfaces sur les branches Enseignement-Recherche et Santé-Action sociale s'explique par leur présence probable dans les surfaces non renseignées. Elles sont identifiées comme étant intégrées au parc de l'Etat ou des collectivités sans précision sur la nature des équipements.

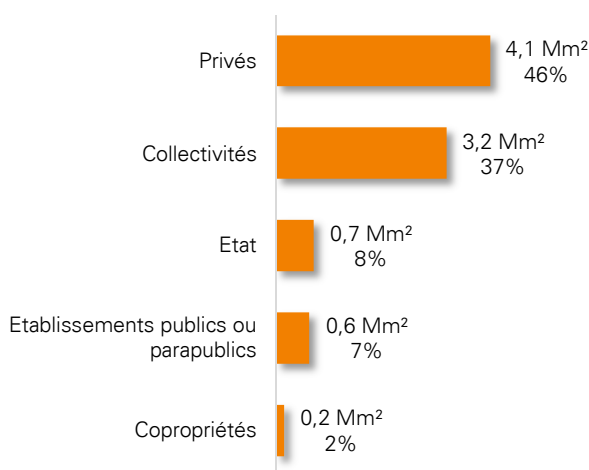
LE PARC TERTIAIRE DE PLUS DE 1 000 M²

Situation dans les départements

2 480 ENTITÉS ET 9 MILLIONS DE M² DE LOCAUX SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONCERNÉS PAR LE DÉCRET TERTIAIRE EN VENDÉE

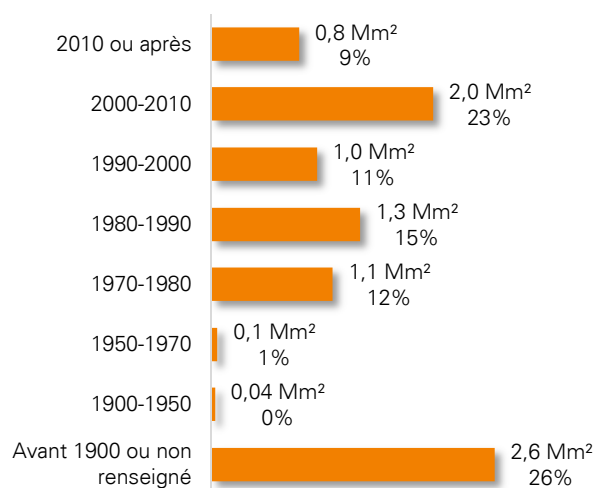
Nature des propriétaires en Vendée

Unité : millions de m²



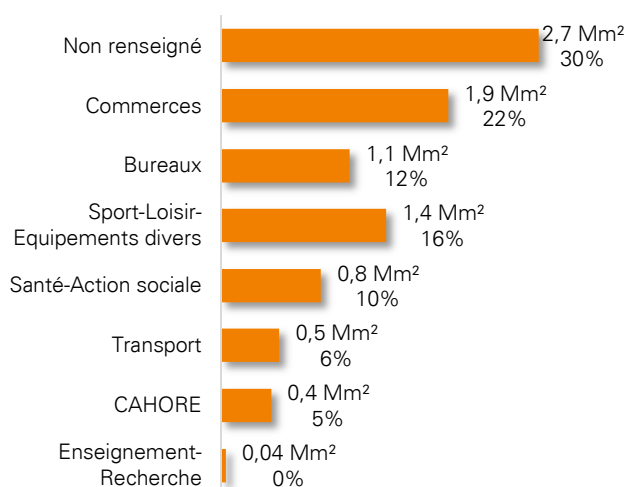
Période de construction du parc en Vendée

Unité : millions de m²



Usages des locaux en Vendée

Unité : millions de m²



En Vendée, le **parc privé** représente 46% des surfaces identifiées, un **niveau supérieur à la moyenne régionale** établie à 44%. Collectivités et Etat concentrent 37% du parc. **Les surfaces liées aux locaux de l'Etat ou aux établissements publics ou parapublics sont en sous représentation par rapport à la moyenne régionale.**

30% des surfaces identifiées n'ont pas d'usage renseigné. Parmi les surfaces renseignées, la branche Commerce concentre 22% des surfaces identifiées sur le département. **La branche Sport-Loisir-Equipements est surreprésentée par rapport au niveau régional.**

Précision : la faible concentration de surfaces sur les branches Enseignement-Recherche et Santé-Action sociale s'explique par leur présence probable dans les surfaces non renseignées. Elles sont identifiées comme étant intégrées au parc de l'Etat ou des collectivités sans précision sur la nature des équipements.

CONCLUSION

Avec plus de **51 millions de m² de surfaces totales identifiées**, le parc de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² constitue un enjeu considérable pour la réduction des consommations énergétiques du bâti.

La répartition des surfaces identifiées comme potentiellement concernées par le décret tertiaire montre un équilibre relatif entre le parc en propriété privée et le parc relevant d'une propriété de l'Etat ou des collectivités.

Les commerces et bureaux constituent les premiers usages des locaux identifiés. Toutefois, le raisonnement en surface totale intègre des surfaces non chauffées telles que celles des locaux de stockage et d'entreposage. Par conséquent, l'analyse des données d'entrée présente une surestimation des surfaces dédiées aux branches « Commerce » et « Transport ». Par ailleurs, les usages du parc des collectivités et de l'Etat sont souvent non renseignés dans les données d'entrée. En conséquence, près de 30% des surfaces identifiées n'ont pas d'usage connu.

Les années déclarées de construction des locaux tertiaires de plus de 1 000 m² mettent évidence un potentiel d'amélioration énergétique sur la période 1970-1990. Ainsi, 27% des surfaces des bâtiments identifiés ont été bâties sur la période.

Des incertitudes résident toutefois quant à l'analyse du parc des bâtiments de plus de 1 000 m². **L'approche mise en œuvre ne permet pas un nettoyage approfondi des données d'entrée et les résultats issus des travaux présentent des limites et nécessitent une vigilance quant à leur interprétation.**

Toutefois, la base de données créée offre la possibilité d'approches territoriales qui pourraient permettre une analyse affinée et une plus grande exhaustivité des données. Elle constitue par ailleurs un socle de départ pour favoriser l'accompagnement et le suivi des objectifs sur les territoires par les services de l'Etat.

CERC Pays de la Loire

10 Bd Gaston Serpette – BP 23202
44032 Nantes Cedex

Tél : 02-51-17-65-54
www.cerc-paysdelaloire.fr

