

DREAL

Pays de la Loire

Service
Intermodalité
Aménagement
Logement

Septembre 2019

CONNAISSANCE DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

Evaluation des surfaces chauffées et des consommations
énergétiques du parc de bâtiments tertiaires

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 228



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
PARTIE 1. CONTEXTE ET ELEMENTS DE METHODE	7
I. Vers l'amélioration énergétique du bâti	8
II. Définition du secteur tertiaire et du parc de bâtiments associé	9
III. Méthode d'évaluation des surfaces du parc de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire	10
IV. Méthode d'évaluation des consommations énergétiques du parc de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire	17
PARTIE 2. EVALUATION DES SURFACES DE BATIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE	19
I. Situation économique du secteur tertiaire en Pays de la Loire	20
II. Les surfaces chauffées du parc de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire	21
PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BATIMENTS PAR BRANCHES TERTIAIRES	25
I. La branche Bureaux	26
II. La branche Cafés-Hôtels-Restaurants (CAHORE)	29
III. La branche Commerces	32
IV. La branche Enseignement-Recherche	35
V. La branche Habitat communautaire (HABCOMM)	40
VI. La branche Santé-Action sociale	43
VII. La branche Sport-Loisir-Culture-Equipements divers (SLCED)	47
VIII. La branche Transport	50
PARTIE 4. ELÉMENTS D'APPRECIATION DE L'ÂGE DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES	53
I. Répartition des surfaces réelles de Bâtiments tertiaires selon l'année de construction en Pays de la Loire	54
II. Répartition des surfaces réelles enregistrées selon l'âge du parc et selon le département	55
III. Répartition des surfaces réelles enregistrées selon l'âge du parc et selon la branche tertiaire	57
PARTIE 5. LES DROITS DE PROPRIÉTÉ DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE	59
I. La nature des propriétaires du parc de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire	60
II. La nature des propriétaires du parc de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire selon la branche tertiaire	61
PARTIE 6. EVALUATION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE	63
I. La consommation énergétique régionale liée au secteur tertiaire	64
II. Répartition des consommations énergétiques par type d'énergie	65
III. Répartition des consommations énergétiques par usage	66
IV. Approche territoriale des consommations énergétiques finales	67
V. L'intensité énergétique du parc tertiaire	68
CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	71
RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES	73



INTRODUCTION



INTRODUCTION

Les enjeux liés au changement climatique exigent d'orienter notre développement vers un modèle plus sobre en énergie, en particulier en énergie fossile. L'objectif de la neutralité carbone en 2050, qui renforce l'objectif facteur 4, nécessite de redoubler d'efforts pour réduire la consommation d'énergie et développer les énergies renouvelables dans tous les secteurs : bâtiment, transports, activités productives agricoles, industrielles ou tertiaires. L'amélioration des performances énergétiques du parc de bâtiments passe par la réduction des besoins en énergie, le recours à des systèmes et technologies efficaces et enfin le déploiement des énergies renouvelables. Seule une approche combinée de ces trois axes permettra d'atteindre les objectifs que la France s'est fixés. Au niveau national, le secteur du bâtiment représente près de 45 % de la consommation d'énergie finale et 27 % des émissions de gaz à effet de serre : sa contribution à la transformation de notre modèle de développement pour la sobriété énergétique est impérative.

Le parc de bâtiments existants affiche des performances énergétiques inférieures à celles des constructions neuves. Sa rénovation constitue un axe de progrès important et largement considéré dans la Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et le Plan de rénovation énergétique des bâtiments. Ces textes déclinent des objectifs et des orientations claires en faveur du bâti existant.

Toutefois il importe de dresser un constat sur l'existant pour évaluer les dispositions nécessaires à l'amélioration du parc bâti. Si le logement bénéficie d'un niveau de connaissance satisfaisant, il en va autrement pour le non résidentiel.

Les sources d'information sur le parc non résidentiel et en particulier sur le parc non résidentiel tertiaire sont rares et les approches statistiques sont souvent privilégiées pour décrire la réalité.

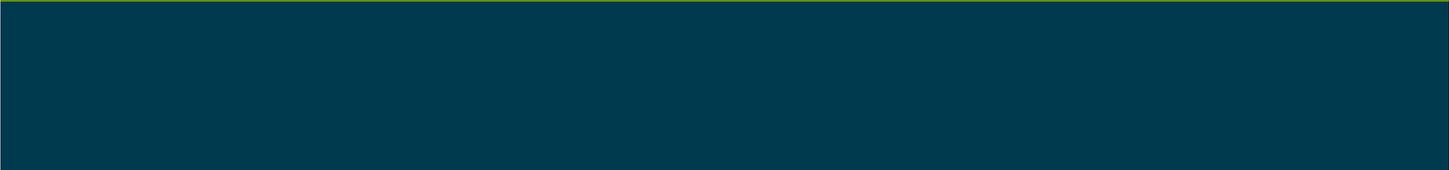
Aussi, la DREAL des Pays de la Loire et la Cellule Economique Régionale de la Construction des Pays de la Loire ont mené ensemble des réflexions sur les diverses approches possibles pour, d'une part, évaluer et qualifier les surfaces existantes de locaux tertiaires en Pays de la Loire et pour, d'autre part, appréhender les consommations énergétiques dévolues à ce parc. La méthode mise en œuvre relève d'un croisement entre approches statistiques et exploitations de données existantes. Elle suppose des hypothèses et présentent certaines limites qui sont mentionnées au cours de ce document.

Le présent rapport fait état de la méthodologie retenue et des résultats obtenus dans le cadre de ces réflexions. Il constitue un premier pas vers une amélioration de la connaissance du parc tertiaire en Pays de la Loire qui pourra être affinée au fil du temps.



PARTIE 1

Contexte et éléments de méthode



PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

I. VERS L'AMÉLIORATION ÉNERGETIQUE DU BATI

1. La Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 (LTECV), est une loi d'action et de mobilisation. Il s'agit de lutter contre le réchauffement climatique tout en renforçant l'indépendance énergétique de la France et en créant de nouveaux emplois et de l'activité. Cette loi fait de la rénovation thermique des bâtiments, une priorité. En effet, ce secteur est un des plus consommateurs en énergie et il est fortement émetteur en gaz à effet de serre.

La France s'est donc fixée des objectifs ambitieux de rénovation énergétique afin de disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sera rénové en fonction des normes « bâtiments basse consommation » ou assimilés, à l'horizon 2050.

Cette ambition se traduit notamment dans le secteur du logement par un objectif de rénovation de 500 000 logements par an, à partir de 2017. Dans les bâtiments du secteur tertiaire, l'objectif est de réduire de 60 % les consommations énergétiques en 2050 par rapport à celle de 2010.

2. Le Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Le Plan de rénovation énergétique des bâtiments a vocation à opérer un changement d'échelle afin de remplir les objectifs du Plan climat tout en développant l'emploi local et l'innovation au sein des territoires. Présenté le 24 novembre 2017 puis soumis à la concertation des parties prenantes aux échelles nationales et locales en début d'année 2018, le plan repose sur une forte mobilisation des professionnels et des initiatives locales pour définir les solutions adaptées aux territoires et faire de la transition écologique une opportunité pour la filière du bâtiment toute entière.

Le Plan présente 5 postulats, parmi lesquels : « **le parc de bâtiments tertiaires, en particulier le tertiaire public de l'État et des collectivités, constitue un formidable réservoir d'économies d'énergie, sur lequel l'action doit être démultipliée en mobilisant de nouvelles formes de financement et en ciblant d'abord des bâtiments très fréquentés, comme les écoles ou les cités administratives** ». Ainsi, la rénovation des bâtiments tertiaires, en particulier dans le parc public constitue l'un des 4 axes du plan.

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

PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

II. DÉFINITION DU SECTEUR TERTIAIRE ET DU PARC DE BÂTIMENTS ASSOCIÉ

1. La 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).

2. 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 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-Equipement-Loisir-Equipement divers
- La branche Transport

2. Le parc tertiaire

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

PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

III. MÉTHODE D'ÉVALUATION DES SURFACES DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

1. Approche statistique pour l'évaluation des surfaces tertiaires chauffées

a. Les résultats du CEREN comme données de départ

Le Centre d'étude et de recherche économique sur l'énergie

Le Centre d'Etudes et de Recherches économiques sur l'ENergie (CEREN) a été créé en 1958 pour mutualiser les ressources nécessaires à la collecte et au traitement d'informations statistiques sur les consommations d'énergie en France. Le CEREN analyse les évolutions du marché de la demande en énergie en France, dans les secteurs industriel, résidentiel et tertiaire.



L'évaluation des surfaces régionales et nationales

Le CEREN réalise à intervalles réguliers (soit environ tous les 4 ou 5 ans) des bilans régionaux des surfaces et consommations du secteur tertiaire. La méthode suivie par le CEREN consiste à collecter des questionnaires pour estimer d'une part les surfaces chauffées et/ou climatisées, d'autre part, les consommations unitaires des différents usages.

Les enquêtes

Environ 15 000 enquêtes sont exploitées chaque année pour réaliser, dans un premier temps, les bilans **nationaux** des bâtiments tertiaires.

- Environ 12 000 enquêtes sont reçues en provenance d'établissements qui ont été sélectionnés par le CEREN dans le fichier Sirene de l'Insee, selon la méthode du tirage d'échantillons aléatoires stratifiés.
- Environ 3 000 enquêtes proviennent des réponses des maîtres d'ouvrage ayant obtenu un permis de construire : les questions concernent les surfaces ventilées, chauffées et climatisées, les énergies utilisées pour tous les usages thermiques et le type de matériel installé, ainsi que certaines questions plus spécifiques.
- Une dernière enquête complète la précédente, elle est adressée spécifiquement aux établissements de construction récente (bâtiments mis en service depuis moins de 5 ans) afin de voir comment se situent les consommations unitaires de ces bâtiments par rapport aux consommations unitaires de l'ensemble du parc.

Les enquêtes CEREN n'ont pas de caractère obligatoire.

L'élaboration des résultats statistiques

La méthode mise en œuvre privilégie le calcul des données statistiques relatives à l'année n par calcul des évolutions entre l'année n-1 et l'année n : évolutions des surfaces chauffées et climatisées dans le parc existant et dans le parc neuf, évolutions des consommations unitaires dans le parc existant, prise en compte des consommations unitaires des bâtiments neufs.

Afin d'assurer la fiabilité des évolutions sur une longue période, chaque année, le CEREN interroge un quart du champ tertiaire sur la base d'un échantillon élargi et enrichi par de nouvelles adresses. Sur la base de ce seul échantillon élargi, le CEREN recalcule directement l'ensemble des données statistiques indépendamment de la démarche par calcul des évolutions.

Dans les questionnaires, seules sont demandées les consommations annuelles totales d'énergie : les consommations par usage sont inconnues des gestionnaires d'établissement. C'est donc le CEREN qui calcule, par des méthodes statistiques adaptées les consommations unitaires par usage.

Les résultats régionaux (régions antérieures à la réforme de 2015)

Pour produire les résultats régionaux des années 2012, 2013 et 2014, le CEREN a choisi d'augmenter le nombre d'enquêtes collectées, 3 années de suite, auprès de certaines régions, afin d'exploiter directement les résultats régionaux issus des seules enquêtes régionales.

Chaque année, le CEREN publie les résultats de l'ensemble des régions, mais, au fur et à mesure que les régions bénéficient d'enquêtes à échantillon augmenté, la fiabilité des résultats s'améliore.

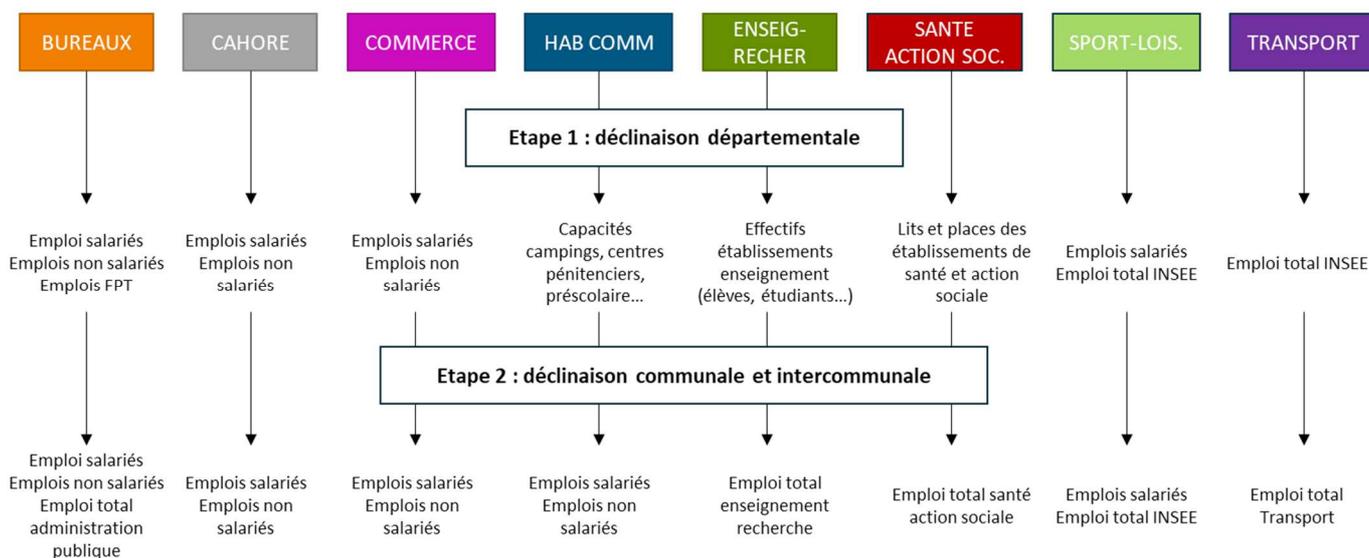
PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

III. MÉTHODE D'ÉVALUATION DES SURFACES DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

1. Approche statistique pour l'évaluation des surfaces tertiaires chauffées

b. Déclinaison départementale et territoriale des données du CEREN

Afin de proposer une approche territoriale fine, les données régionalisées du CEREN sont territorialisées à l'aide de différents indicateurs selon la branche concernée. Une première étape de territorialisation est effectuée pour l'obtention de surfaces départementales. Une deuxième étape consiste à extrapoler les données départementales vers des données à l'échelle de l'EPCI. Les clés de répartition des surfaces portent, selon les branches, sur les emplois et/ou sur les effectifs usagers et/ou sur les capacités dans la mesure de la disponibilité des indicateurs.



PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

2. L'exploitation des fichiers fonciers pour l'évaluation des surfaces réelles de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire

Les Fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC de la DGFIP, et enrichis par le Cerema Nord-Picardie. Ce sont donc des données issues de sources fiscales, et notamment de la taxe foncière. Il s'agit d'une source décrivant :

- les locaux (date de construction, type, surface, etc.),
- les parcelles (surface, type d'occupation, etc.),
- les propriétaires (nature du propriétaire).

A partir des données brutes de la DGFIP, le Cerema crée deux produits :

- les tables principales, qui reprennent, enrichissent et restructurent les données de base de la DGFIP,
- les tables agrégées, qui reprennent les mêmes données, mais en les agrégeant selon des objets couramment utilisés dans les études (unités foncières, carroyages de 100 m de côté compatibles avec les carroyages INSEE, bâtiment, commune, etc.). Les tables agrégées font partie intégrante des données Fichiers fonciers.

a. Origine des fichiers fonciers

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-réplies dans des formulaires Cerfa.

Les fichiers fonciers proviennent essentiellement des impôts fonciers. Quelques rares variables proviennent de la déclaration des revenus, des états descriptifs de division lors de la création ou modification d'une copropriété, des données des hypothèques, de la taxe d'habitation ou des données de taxation professionnelle.

Le Cerema livre chaque année un nouveau produit nommé « millésime 20XX », qui s'appuie ainsi sur les données MAJIC au 1er janvier. Le millésime 2016 comprend ainsi les données à jour au 1er janvier 2016.

Depuis 2009, la DGALN a décidé d'acquérir les fichiers fonciers et a confié au Cerema Nord-Picardie le retraitement de la base pour fournir des données plus facilement exploitables. Depuis 2011, les fichiers fonciers sont achetés annuellement. Le ministère dispose donc des millésimes 2009 et de 2011 à 2017.

b. Usage des fichiers fonciers

Ces dernières années, ont été recensés comme usages principaux pour les fichiers fonciers :

- le référentiel foncier public pour géolocaliser le domaine public en vue de la construction de logements, logements sociaux, ou d'implantation d'aires d'accueil, ou pour identifier les propriétaires de terrains,
- la consommation d'espace (en général) : tâche urbaine, évolution et cartographie des zones artificialisées selon l'année de construction, surfaces consommées par la construction, etc.,
- les risques, avec la détection des propriétaires impactés ou l'évaluation des dégâts provoqués par un événement,
- la définition et la localisation des gisements fonciers,
- l'habitat, avec le repérage de la vacance, des copropriétés, des caractéristiques du logement social, les locaux touristiques, etc,
- l'énergie, avec la liste des bâtiments à réhabiliter,
- la biodiversité avec des éléments de repérage des trames vertes et bleues.

PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

c. Les limites de l'exploitation des fichiers fonciers

Les données fiscales servent directement ou indirectement au calcul d'impôts, ce qui entraîne plusieurs limites dans la fiabilité des données.

En premier lieu, tout ce qui n'est ni imposable, ni déclaré par le contribuable n'existe pas dans les fichiers fonciers. C'est le cas, en particulier de certains hôpitaux, écoles... De manière générale, une partie des propriétés publiques est absente des fichiers fonciers.

Les fichiers fonciers ne prennent pas en compte le non-cadastré, c'est-à-dire principalement les routes et cours d'eau.

De plus, la fiscalité évolue selon les années : une donnée peut être collectée puis ne plus l'être, et inversement. C'est pourquoi, par exemple, la variable sur les matériaux de construction des toitures est très bien renseignée jusqu'en 1990, puis a cessé de l'être.

Autre exemple, avant 1970, l'année de construction n'était pas demandée pour les habitations.

Les données sont déclaratives et engendrent des coûts pour les déclarants. Il est donc probable que certains déclarants modifient leurs données personnelles. Par exemple, ils peuvent omettre (de bonne ou mauvaise foi) l'utilisation du grenier en pièce habitable ou bien modifier l'occupation du bien (vacant ou non) selon les taxes applicables.

Les services fiscaux contrôlent régulièrement les données les plus importantes mais ceci ne couvrira pas les fraudes (volontaires ou non). Par exemple, un garage transformé en chambre sera difficilement relevé si le propriétaire ne l'a pas déclaré. De plus, les données qui n'ont pas un impact important sur le montant de l'impôt ne sont pas forcément remises à jour. La surface des industries n'est par exemple pas nécessaire pour l'imposition de l'activité et n'est donc pas forcément bien renseignée.

La DGFIP fait une extraction des données MAJIC au 1er janvier de chaque année. Il faut donc considérer que le nombre de locaux est toujours sous-estimé pour l'année précédant l'extraction des données. La donnée est ensuite rectifiée l'année d'après.

Par exemple, le millésime 2014 ne contiendra pas la totalité des locaux construits au cours de l'année 2013. Ces locaux seront cependant réintégrés pour le millésime 2015, avec comme date de construction 2013. Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer à la partie «définitions liées à la forme et l'occupation du local».

Les locaux industriels disposent d'un mode spécifique d'évaluation pour calculer la taxe foncière. Dans ce cadre, les données liées à ces locaux (notamment leur surface et leurs caractéristiques) sont souvent peu fiables. Les travaux sur de tels locaux doivent donc faire l'objet de précautions particulières.

Dans le cadre des travaux de caractérisation du parc tertiaire, la CERC des Pays de la Loire a exploité ces fichiers fonciers pour apprécier la structure par âge des surfaces et la nature des propriétaires. Pour ce faire, elle s'est appuyée sur les données de surfaces renseignées sur ces champs. Ces données ne couvrent pas l'ensemble des surfaces renseignées.

PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

d. L'exploitation des fichiers fonciers pour l'estimation et la caractérisation du parc tertiaire en Pays de la Loire

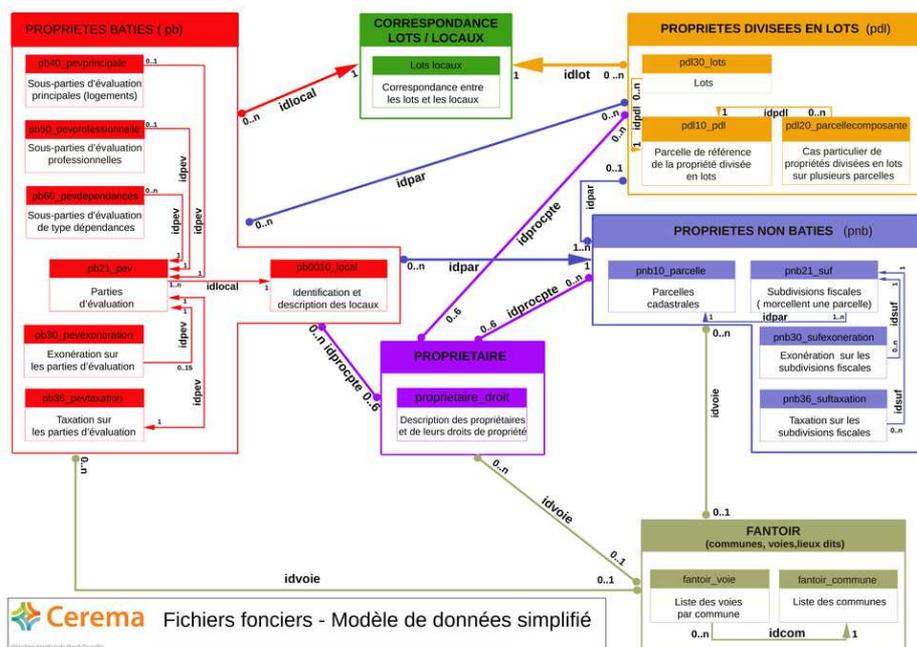
Les données recherchées dans le contexte de ce travail sont distribuées dans les différentes tables des fichiers fonciers.

Trois tables ont été exploitées pour extraire l'information nécessaire à l'évaluation des surfaces tertiaires en Pays de la Loire et à leur caractérisation :

- La table des sous-parties d'évaluation professionnelles (pb50_pegprofessionnelles) qui regroupe les informations sur la surface de l'ensemble des locaux relevant d'une activité non résidentielle.
- La table d'identification et de description des locaux (pb0010_local) qui centralise les informations sur l'activité hébergée et sur l'année de construction du local.
- La table de description des propriétaires et des droits de propriété (proprietaire_droit) qui réunit les informations sur la typologie des propriétaires et des gestionnaires des locaux.

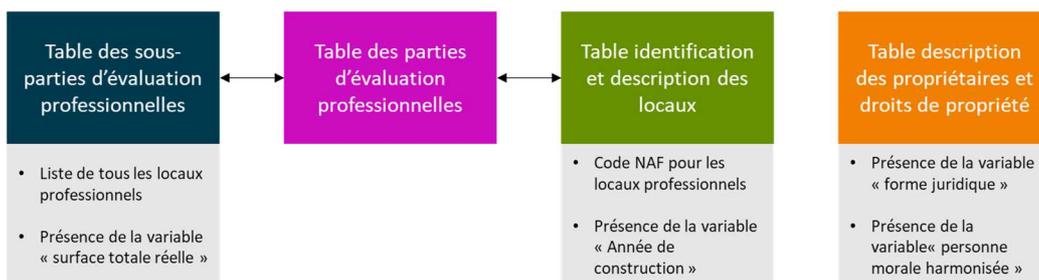
Les tables des fichiers fonciers

Source : fichiers fonciers



Les tables et les attributs utilisés pour la quantification et la caractérisation des surfaces tertiaires

Source : fichiers fonciers



PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

e. Fiabilité des données exploitées

113 millions de m² de locaux professionnels sont enregistrés dans les fichiers fonciers en Pays de la Loire pour l'année 2016.

68% des surfaces enregistrées, soit 77 millions de m², ont un code NAF correspondant permettant d'identifier l'activité hébergée. 36 millions de m² de surface n'ont pas de code d'activité associé renseigné.

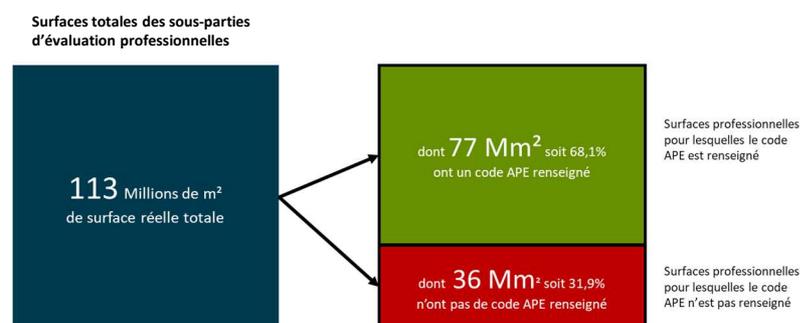
Parmi les surfaces ayant un code NAF renseigné, 62,5 millions de m², soit 81%, relèvent d'une activité tertiaire.

13,2 millions de m² relèvent d'un autre secteur d'activité (primaire ou secondaire) et 1,4 millions de m² disposent d'un APE mal renseigné (erreur de saisie).

D'autres variables permettent d'affiner la connaissance des surfaces non renseignées d'un code APE. Ainsi, 3,1 millions de m² de surfaces tertiaires sont identifiées avec une précision sur les branches tertiaires concernées. 0,5 million de m² de surfaces de locaux professionnels non tertiaires sont identifiés. Restent 32,6 millions de m² de locaux professionnels dont l'activité n'est pas identifiée.

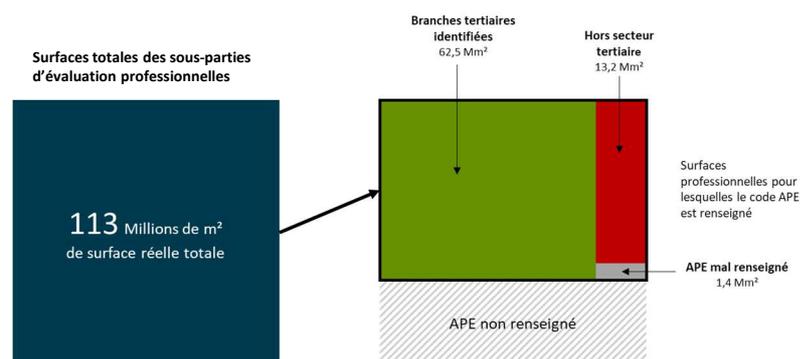
Répartition des surfaces enregistrées selon l'existence d'un code NAF associé

Source : fichiers fonciers Pays de la Loire 2016



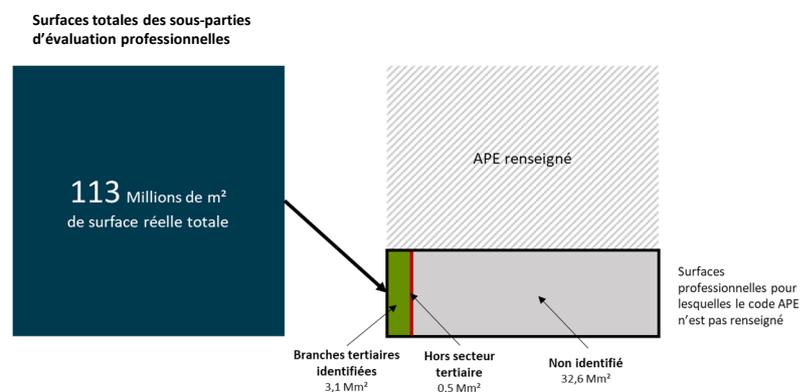
Secteur d'activité des surfaces enregistrées ayant un code NAF renseigné

Source : fichiers fonciers Pays de la Loire 2016



Secteur d'activité des surfaces enregistrées n'ayant pas de code NAF renseigné

Source : fichiers fonciers Pays de la Loire 2016



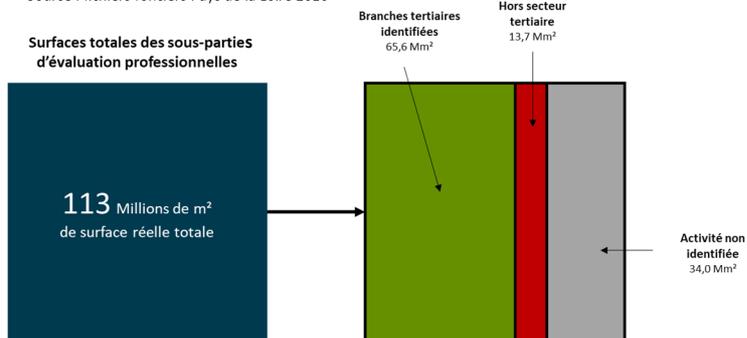
PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

d. L'exploitation des fichiers foncier pour la connaissance du parc tertiaire en Pays de la Loire

A cette étape, l'exploitation des fichiers a permis d'identifier 65,6 millions de m² de locaux tertiaires avec une précision sur la branche concernée, 13,7 millions de m² relevant d'un autre secteur d'activité (primaire ou secondaire) et 34,0 millions de m² qui n'ont pas de variable permettant d'identifier le secteur d'activité (enseigne, raison sociale...)

Répartition des surfaces non résidentielles enregistrées selon le secteur d'activité

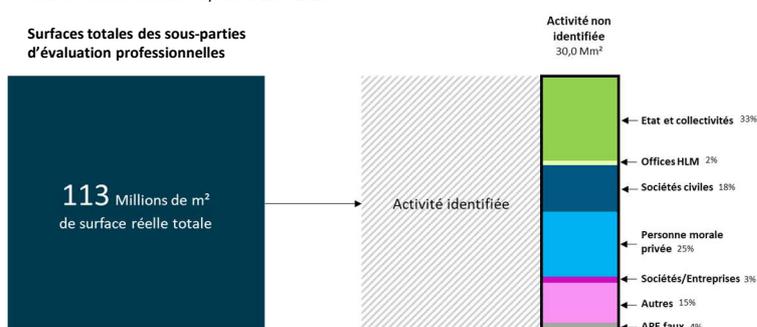
Source : fichiers fonciers Pays de la Loire 2016



L'analyse de la typologie des propriétaires permet d'affiner encore la « zone grise ». Ainsi, la répartition des surfaces non renseignées selon la nature des propriétaires met en évidence 11,3 millions de m² de surfaces de locaux dont la propriété relève de l'Etat ou de collectivités. Ces surfaces sont donc vraisemblablement dédiées au secteur tertiaire. Il n'est en revanche pas possible de déterminer avec exactitude la branche tertiaire concernée.

Caractérisation des surfaces dont le secteur d'activité n'est pas identifié

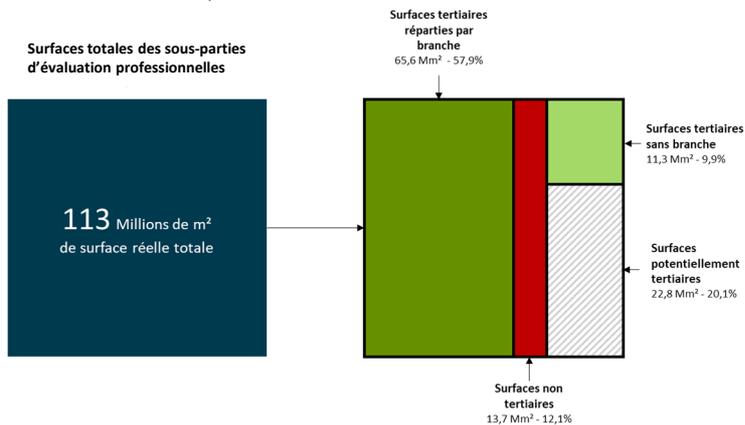
Source : fichiers fonciers Pays de la Loire 2016



Au total, 65,6 millions de m² de surfaces sont identifiés comme relevant du secteur tertiaire, avec une précision sur la branche concernée, 11,3 millions de m² de surfaces sont identifiés comme relevant du secteur tertiaire sans précision sur la branche concernée et enfin 22,8 millions de m² de surfaces ne disposent pas d'informations permettant d'identifier le secteur d'activité hébergé et ne peuvent donc qu'être qualifiés de potentiellement tertiaires. Ce sont donc 99,6 millions de m² de surfaces qui sont identifiées comme relevant d'une activité tertiaire ou potentiellement tertiaire.

Caractérisation des surfaces par secteur d'activité

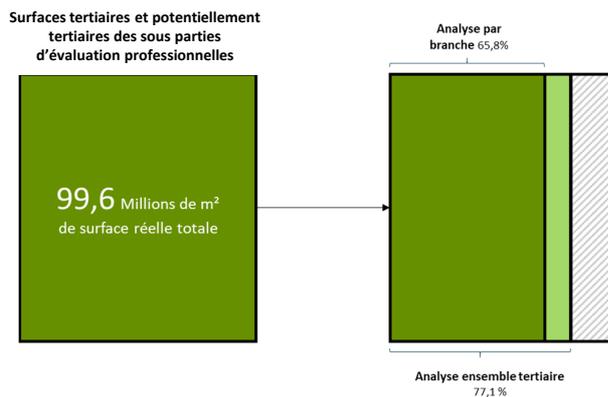
Source : fichiers fonciers Pays de la Loire 2016



Sur les 99,6 millions de m² de surfaces de locaux tertiaires ou potentiellement tertiaires, 65,8%, soit 65,6 millions de m² peuvent être utilisés pour une analyse par branche.

Identification des surfaces tertiaire et potentiellement tertiaires

Source : fichiers fonciers Pays de la Loire 2016



77,1% de l'ensemble peut être exploité pour une analyse sur le secteur tertiaire dans son ensemble.

La partie potentiellement tertiaire est trop soumise à incertitude pour en réaliser une analyse en l'état.

PARTIE 1. CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

IV. MÉTHODE D'ÉVALUATION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

1. L'organisation AIR Pays de la Loire

Agréée par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, l'organisation AIR Pays de la Loire assure une mission de surveillance de la qualité de l'air par l'exploitation d'un réseau permanent de mesures fixes et indicatives, la réalisation de campagnes de mesure et l'usage de systèmes de modélisation numérique. Elle garantit également l'information du public et des autorités compétentes par la publication fréquente des résultats.

Par ailleurs, AIR Pays de la Loire comptabilise les émissions de polluants et de gaz à effet de serre (GES) dans l'air et les consommations énergétiques des différents secteurs via sa méthode BASEMIS

2. BASEMIS : l'inventaire des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre en Pays de la Loire

Afin d'appuyer les services de l'État et les Collectivités Territoriales dans ces enjeux, Air Pays de la Loire a développé l'outil BASEMIS® dans le cadre de ses compétences. Il s'agit d'un inventaire détaillé des émissions et des données énergétiques de la région des Pays de la Loire. Cet inventaire des polluants atmosphériques, des émissions de GES et des consommations d'énergie porte actuellement sur les années 2008 à 2012, et est mis à jour annuellement.

BASEMIS constitue pour les partenaires d'Air Pays de la Loire et les utilisateurs un état des lieux des rejets atmosphériques (dont font partie les émissions de GES) et d'utilisation de l'énergie. Il permet d'alimenter le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) des Pays de la Loire et d'élaborer les plans climat air énergie territoriaux (PCAET).

Par ailleurs, la méthode constitue un outil d'aide à la décision pouvant être utilisé pour cerner les enjeux et les secteurs majeurs dans la lutte contre le réchauffement climatique et contre la pollution atmosphérique. En interne à Air Pays de la Loire, l'inventaire forme une base de données d'entrée pour les études de modélisation et scénarisations de l'exposition aux polluants atmosphériques.

Le format de restitution employé dans l'inventaire BASEMIS correspond à celui issu des travaux d'harmonisation portés par ATMO France¹, et utilisé par les Associations Agréées de Surveillance de la Qualité de l'Air dans un souci d'homogénéité et d'inter-comparaison des inventaires territoriaux. Ce format dérive du format SECTEN développé par le CITEPA² pour réaliser l'inventaire national des émissions. Il permet de disposer de séries mettant en évidence les contributions des différents acteurs économiques et des différentes énergies fossiles ou de la biomasse

3. Le croisement des données de surfaces (CERC) et de consommations énergétiques (BASEMIS)

Le croisement de données distinctes (surfaces et consommations du parc tertiaire) a été nécessaire pour obtenir des indicateurs d'intensité énergétique. Ce croisement est soumis à un risque de méthodes non harmonisées entre le producteur de la donnée consommation (AIR Pays de la Loire) et le producteur de la donnée surfaces tertiaires (CERC des Pays de la Loire). Le risque est minimisé par le recours à des méthodologies similaires pour la territorialisation des données régionales (Guide PCET), par des sources identiques pour les données régionales (CEREN) et par les échanges entre AIR Pays de la Loire et la CERC des Pays de la Loire au cours de cette étude.

Toutefois, la territorialisation des intensités énergétiques par EPCI fait apparaître des valeurs singulières sur certains territoires. Certains de ces résultats trouvent une explication, d'autres sont susceptibles d'être liés au croisement des deux méthodes.

¹ Réseau national des Associations de surveillance de la qualité de l'air

² Centre technique de référence en matière de pollution atmosphérique et de changement climatique



PARTIE 2

Evaluation des surfaces de bâtiments tertiaires en
Pays de la Loire



PARTIE 2. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

I. SITUATION ECONOMIQUE DU SECTEUR TERTIAIRE EN PAYS DE LA LOIRE

Plus d'un million d'emplois (privés et publics) en Pays de la Loire relèvent d'une activité tertiaire en 2017. Le secteur concentre près de 74% des emplois régionaux, soit le premier secteur d'activité devant l'industrie (16,2%), la construction (6,5%) et l'agriculture (3,6%).

Cependant, la part de l'emploi consacrée aux activités tertiaires est inférieure à celle observée à l'échelle nationale, témoignage d'une industrie encore bien implantée sur la région.

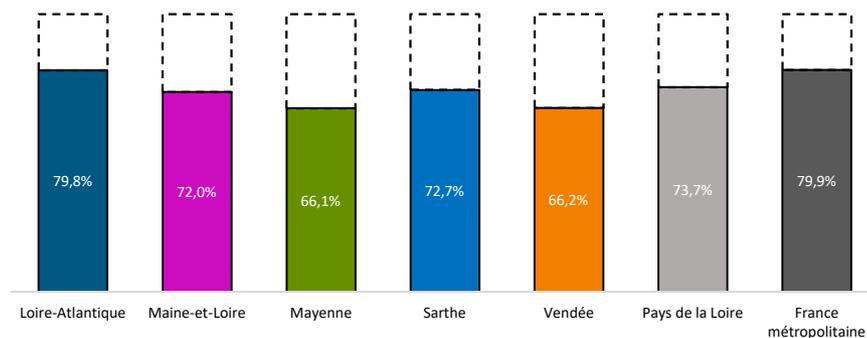
Le tertiaire marchand (commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier, information-communication) représente 61,5% des emplois tertiaires. Le tertiaire non-marchand (administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale) regroupe 38,5% des emplois du secteur d'activité.

Le poids du secteur tertiaire présente des disparités selon les départements. Si la Loire-Atlantique présente un niveau proche du national, Mayenne et Vendée se distinguent par des taux d'emplois tertiaires faibles.

L'équilibre se fait en partie sur l'industrie qui concentre plus de 20% des emplois sur les deux départements.

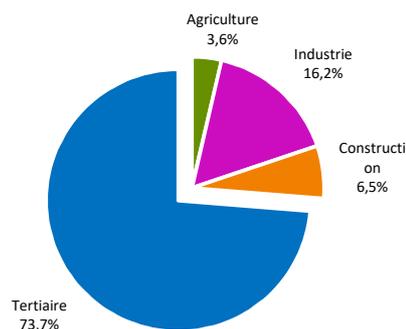
Poids du secteur tertiaire dans l'emploi selon le territoire

Source : INSEE - Estimation emploi total 2017. En %



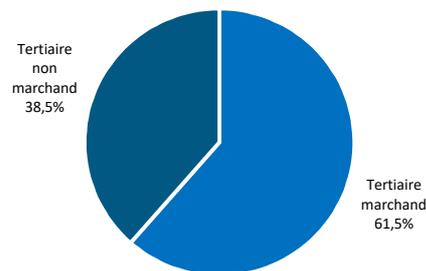
Répartition de l'emploi total par secteur d'activité en 2017

Source : INSEE



Répartition de l'emploi tertiaire en 2017

Source : INSEE



PARTIE 2. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

II. LES SURFACES CHAUFFÉES DU PARC DE BATIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

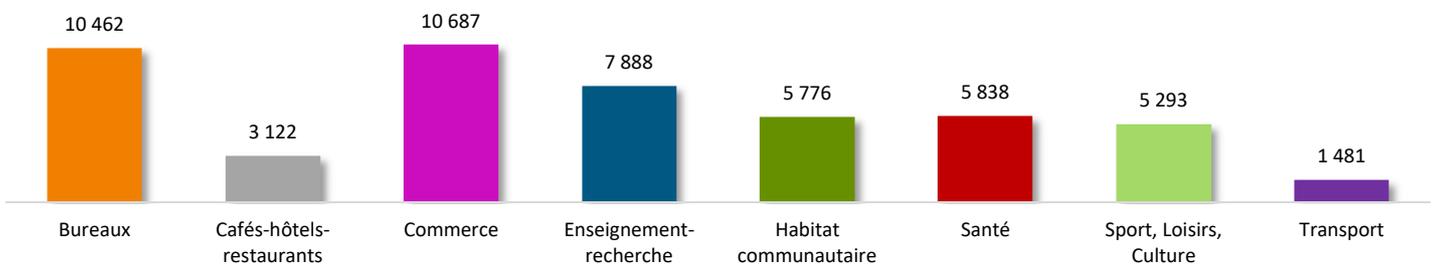
1. Surfaces chauffées de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire

En 2014, le CEREN recense 50 546 milliers de m² de surfaces chauffées de locaux tertiaires en Pays de la Loire, soit environ 5,3% de la surface chauffée de bâtiments tertiaires en France. La branche « Commerce » regroupe 21,1% des surfaces régionales chauffées, suivies par la branche « Bureaux » avec 20,7% des surfaces et la branche « Enseignement-recherche » avec 15,6%.

Ces trois branches concentrent 57,4% des surfaces chauffées de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire.

Répartition par branche des surfaces chauffées de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire

Source : CEREN - Unité : milliers de m²



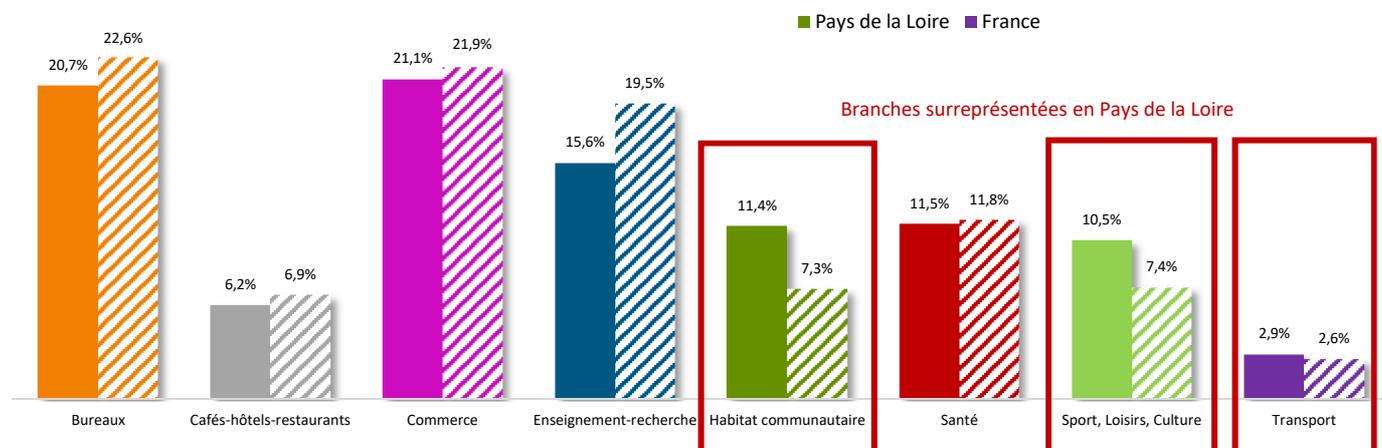
La comparaison avec le niveau national met en évidence une surreprésentation locale des branches « Habitat communautaire », « Sport-Loisir-Culture » et dans une moindre mesure, de la branche « Transport ».

La présence du littoral Atlantique sur les départements de Loire-Atlantique et de Vendée contribue à expliquer la surreprésentation de la branche « habitat communautaire » qui regroupe, entre autres activités, les campings et centres de vacances.

Pour la branche « sport-loisir-culture-équipements divers », plusieurs éléments d'explication peuvent être envisagés. L'un d'entre eux étant l'importance du nombre de licenciés sportifs en Pays de la Loire. En effet, selon les chiffres 2017 de l'INJEP¹, la région des Pays de la Loire recense 6,3% des licenciés sportifs français pour 5,8% de la population. Avec 23 386 équipements recensés sur le territoire, la région des Pays de la Loire présente un ratio de 63,9 équipements pour 10 000 habitants contre 53,7 équipements pour 10 000 habitants pour le niveau France entière.

Poids des branches tertiaires - Comparaison Pays de la Loire et France

Source : CEREN - 2014 - exploitation CERC



¹ Institut National pour la Jeunesse et l'Éducation populaire

PARTIE 2. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

2. Evaluation départementale des surfaces chauffées du parc de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire

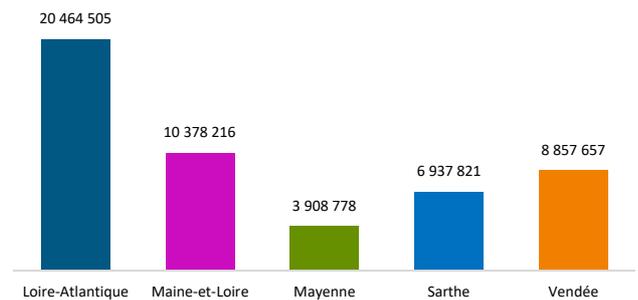
Avec plus de 20 millions de m² de surfaces chauffées de bâtiments tertiaires, la Loire-Atlantique concentre 41% des surfaces du parc régional.

Ce constat témoigne d'une concentration des activités tertiaires sur le département. En effet, à titre de comparaison, le département ne regroupe que 36% de la population régionale en 2014.

A l'inverse, les départements de Sarthe et de Maine-et-Loire présentent une sous-représentation des surfaces chauffées de locaux tertiaires comparativement à leur poids démographique en Pays de la Loire. Ainsi, la Sarthe regroupe 13,7% des surfaces chauffées tertiaires contre 15,4% de la population régionale et le Maine-et-Loire 20,5% des surfaces chauffées tertiaires contre 21,8% de la population régionale.

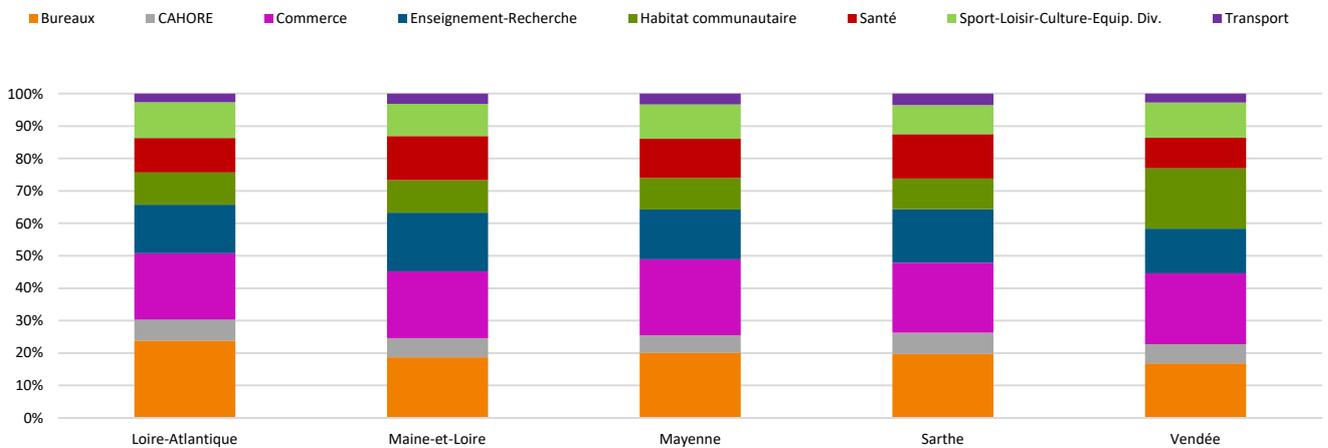
Répartition des surfaces de bâtiments tertiaires par département

Source : CERC Pays de la Loire - Unité : m²



Poids des différentes branches sur la surface chauffée de bâtiments tertiaires par département

Source : CEREN 2014 - exploitation CERC ; Unité : m²



PARTIE 2. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

3. Approche territoriale des surfaces chauffées de bâtiments tertiaires en Pays de la Loire

La répartition des surfaces chauffées de bâtiments tertiaires par EPCI (données 2014 et découpage géographique 2018) montre l'attraction exercée par les pôles urbains sur l'activité.

En effet, les pôles urbains, en premier lieu desquels le territoire de la métropole nantaise, accueillent une proportion importante de sièges d'entreprises, de services publics, de locaux d'enseignement supérieurs, d'équipements de sport, de culture, de transport...

Ainsi, les EPCI des cinq chefs-lieux de département (Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, Le Mans Métropole, La Roche-sur-Yon Agglomération et Laval Agglomération) concentrent à eux seuls 51,2% des surfaces chauffées tertiaires en Pays de la Loire pour l'année 2014.

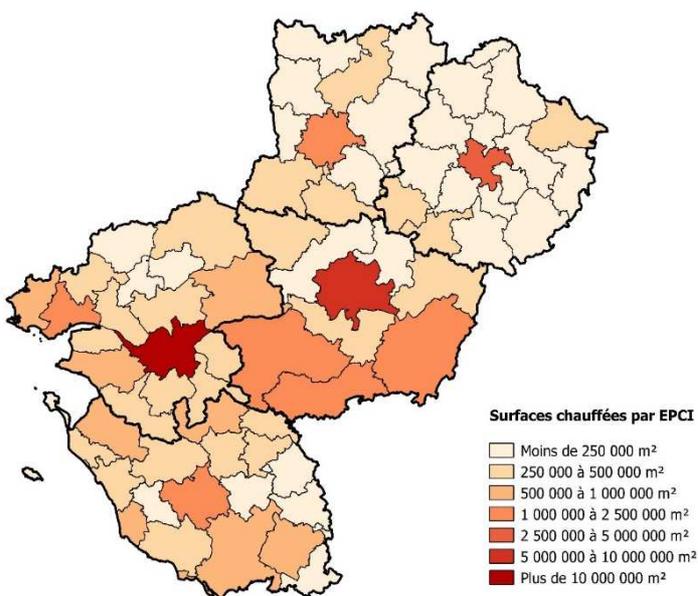
L'approche en densité de surfaces chauffées tertiaires (surface chauffée/habitant) permet de décorréliser les surfaces des EPCI de leur population. Ainsi, les territoires avec des populations plus modestes qui concentrent pourtant des surfaces tertiaires importantes peuvent être mis en évidence.

Pour autant, les pôles urbains présentent les densités les plus importantes en Pays de la Loire, pour les raisons évoquées précédemment (attraction des sièges sociaux, des services publics et des grands équipements tertiaires).

L'approche met aussi en évidence la densité de surfaces chauffées tertiaires sur les zones littorales en Vendée et en Loire-Atlantique qui hébergent des équipements calibrés pour l'accueil des populations touristiques (commerces, hébergements, restaurations...).

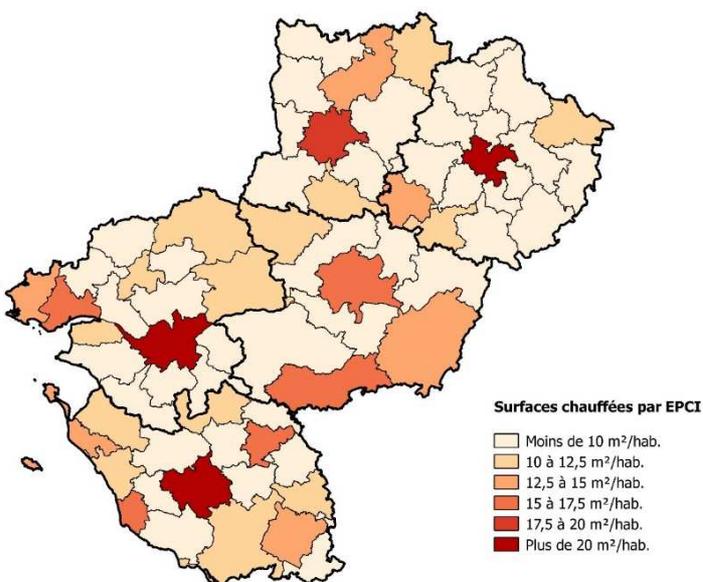
Surfaces chauffées de bâtiments tertiaires par EPCI

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – Unité : m²



Densités de surfaces chauffées tertiaires par habitant

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – Unité : m² de tertiaire par habitant





PARTIE 3

Evaluation des surfaces de bâtiments selon la
branche tertiaire



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

I. LA BRANCHE BUREAUX

1. Les emplois et les établissements de la branche bureau en Pays de la Loire

En 2014, la branche « BUREAUX » regroupait près de 460 000 emplois en Pays de la Loire. La Loire-Atlantique concentre 46,6% des emplois régionaux de la branche, témoignage de la concentration de sièges d'entreprises et de services publics sur le territoire, en particulier sur la métropole nantaise.

L'emploi total de la Branche BUREAUX en 2014

Source : ACOSS et INSEE 2014 – Unité : nombre d'emplois

Emploi total « BUREAUX »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Emplois salariés (dont publics*)	186 346	73 003	26 985	53 257	55 100	394 692
Emplois non-salariés	26 653	11 528	7 290	6 672	10 104	62 247
TOTAL EMPLOI BUREAUX	212 999	84 531	34 275	59 929	65 204	456 939

* En 2014, au niveau national, les emplois publics d'Etat hors Enseignement et défense représentent 21,5% de l'ensemble des emplois de la fonction publique d'Etat. Le coefficient est appliqué aux effectifs de la fonction publique d'Etat des cinq départements des Pays de la Loire

Sur la même année, 85 995 établissements étaient recensés sur une activité correspondant à la branche « Bureaux » en Pays de la Loire. 42,5% des établissements de la branche « Bureaux » étaient localisés sur le territoire de Loire-Atlantique.

Les établissements de la Branche BUREAUX en 2014

Source : ACOSS et INSEE 2014 – Unité : nombre d'établissements

Etablissements de « BUREAUX »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Etablissements avec salarié(s)	9 908	4 848	1 905	3 165	3 922	23 748
Etablissements sans salarié(s)	26 653	11 528	7 290	6 672	10 104	62 247
TOTAL ETABLISSEMENT BUREAUX	36 561	16 376	9 195	9 837	14 026	85 995

PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

I. LA BRANCHE BUREAUX

2. Evaluation de la surface totale de bâtiments de la branche « BUREAUX » en Pays de la Loire

Près de 12 millions de m² de surface réelle de bureaux sont enregistrés en Pays de la Loire.

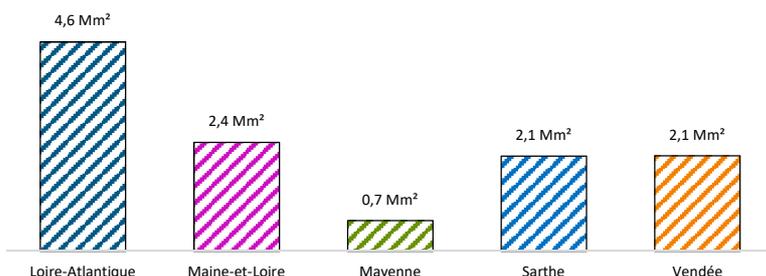
La Loire-Atlantique concentre 39% de la surface réelle régionale de bureaux avec près de 4,6 millions de m² déclarés.

Suivent les départements de Maine-et-Loire (20% des surfaces), de Vendée (18% des surfaces), de Sarthe (18% des surfaces).

Enfin, la Mayenne concentre 0,7 million de m² de bureaux, soit 6% de l'ensemble régional.

Surfaces réelles de bureaux enregistrées par département

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC - Unité : millions de m²



3. Evaluation des surfaces chauffées de bâtiments de la branche « BUREAUX » en Pays de la Loire

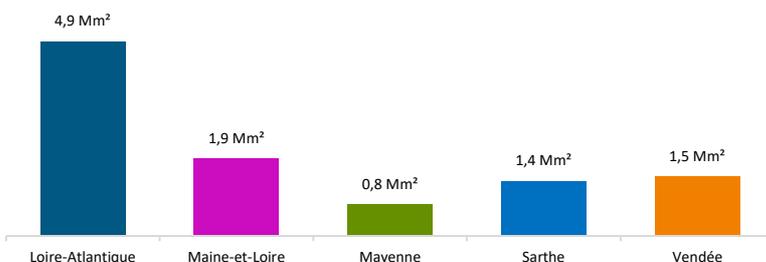
10 462 000 m² de surface chauffée liée à la branche «Bureaux» sont estimés en Pays de la Loire pour l'année 2014.

Le département de Loire-Atlantique concentre une part importante de la surface de bureaux en Pays de la Loire.

En effet, la surface chauffée de bureaux en Loire-Atlantique représente 4,9 millions de m², soit 46% de la surface chauffée régionale de la branche : une surreprésentation de près de 10 points par rapport à son poids démographique.

Surfaces chauffées de bureaux par département

Source : CEREN - exploitation CERC ; Unité : millions de m²



4. Surface chauffée moyenne par établissement de la branche « BUREAUX »

En Pays de la Loire, un établissement relevant d'une activité de la branche « Bureaux » présentait une surface chauffée moyenne de 441 m².

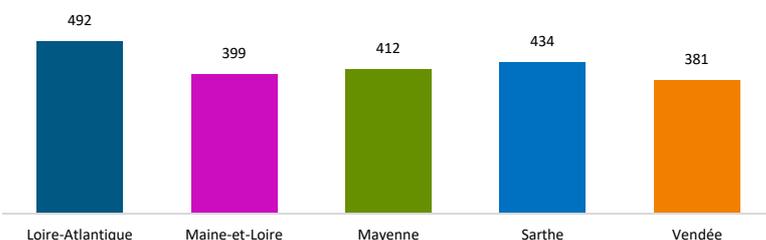
La surface moyenne par établissement de la branche présente des disparités selon les départements.

Ainsi, la Loire-Atlantique regroupe des établissements de bureaux de tailles plus importantes (492 m² en moyenne par établissement).

La Vendée concentre des établissements de tailles plus réduites (381 m² en moyenne).

Surface chauffée moyenne par établissement

Source : estimation CERC des Pays de la Loire - Unité : m²



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

I. LA BRANCHE BUREAUX

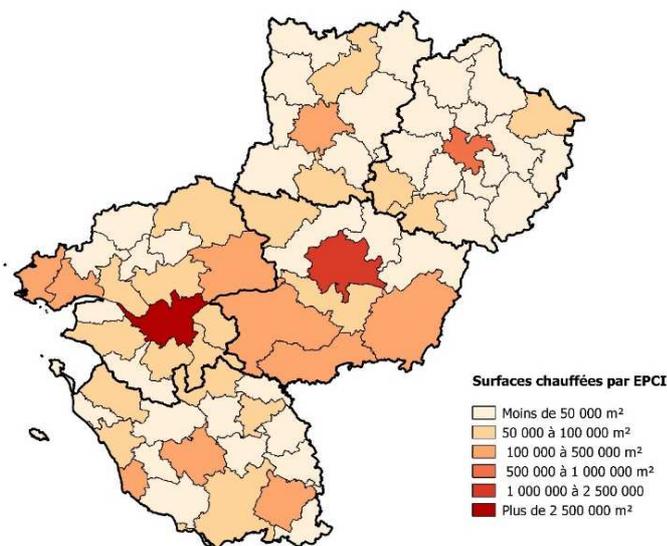
5. Approche territoriale des surfaces chauffées de « BUREAUX » en Pays de la Loire

Le territoire de Nantes Métropole exerce une influence forte sur la répartition territoriale des surfaces chauffées de bureaux. Le territoire concentre à lui seul 3,5 millions de m² de surfaces chauffées de bureaux, soit 33,9% de la surface régionale.

Les territoires des deux communautés urbaines (Angers Loire Métropole et Le Mans Métropole) ainsi que celui de Nantes Métropole concentrent à eux trois 53,2% de la surface chauffée régionale de la branche « Bureaux ».

Surfaces chauffées de bureaux par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²

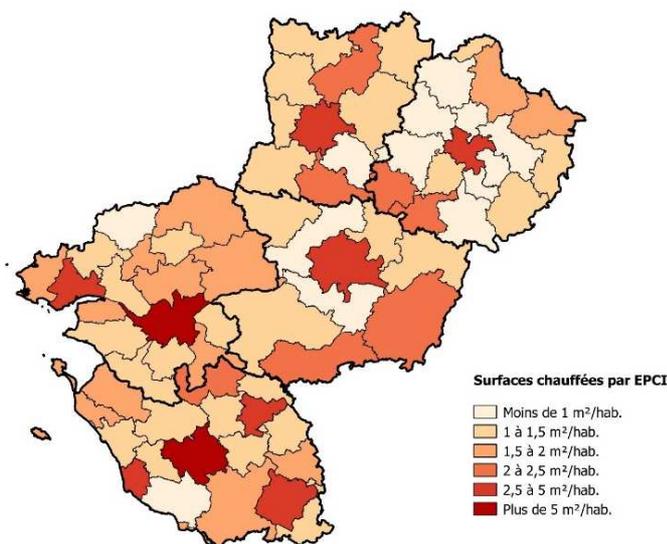


En Pays de la Loire, deux territoires présentent des densités de surfaces chauffées de bureaux supérieures à 5m²/habitant : Nantes Métropole et La Roche-sur-Yon Agglomération avec respectivement 5,6 m² / habitant et 5,2 m²/habitant.

A l'inverse, des zones de faibles densités de surfaces de bureaux apparaissent sur les EPCI entourant les territoires du Mans Métropole et d'Angers Loire Métropole.

Densités de surfaces chauffées de bureaux par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²/hab.



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

II. LA BRANCHE CAFÉS-HÔTELS-RESTAURANTS (CAHORE)

1. Les emplois et les établissements de la branche CAHORE en Pays de la Loire

En 2014, 41 780 emplois sont recensés sur la branche « Cafés-Hôtels-Restaurants ». 42,4% des emplois salariés sont localisés sur le département de Loire-Atlantique, une proportion plus forte que son poids démographique qui est établi à 36,5% de la population régionale en 2014.

L'emploi total de la Branche CAHORE en 2014

Source : ACOSS et INSEE 2014 – Unité : nombre d'emplois

Emploi total « CAHORE »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Emplois salariés	15 528	7 201	1 994	5 232	5 697	35 652
Emplois non-salariés	2 172	1 090	834	760	1 272	6 128
TOTAL EMPLOI CAHORE	17 700	8 291	2 828	5 992	6 969	41 780

12 860 établissements relevant d'une activité « Cafés-Hôtels-Restaurants » étaient recensés en Pays de la Loire pour l'année 2014. Les départements de la façade littorale (Loire-Atlantique et Vendée) concentrent 58,0% des établissements régionaux de la branche, pour 54,4% de la population régionale.

Les établissements de la Branche CAHORE en 2014

Source : INSEE 2014 – Unité : nombre d'établissements

Etablissements « CAHORE »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Etablissements avec salarié(s)	2 794	1 340	441	941	1 216	6 732
Etablissements sans salarié	2 172	1 090	834	760	1 272	6 128
TOTAL EMPLOI CAHORE	4 966	2 430	1 275	1 701	2 488	12 860

PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

II. LA BRANCHE CAFÉS-HÔTELS-RESTAURANTS (CAHORE)

2. Evaluation de la surface totale de bâtiments de la branche « CAHORE » en Pays de la Loire

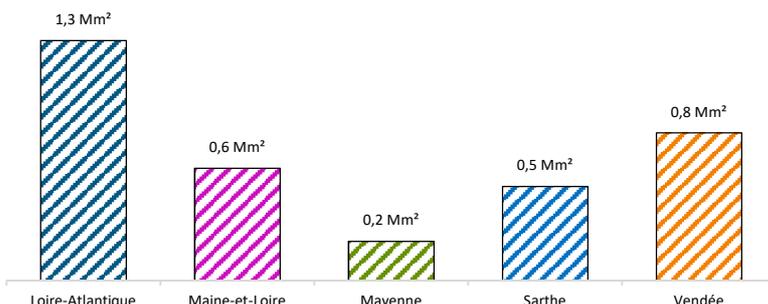
3,4 millions de m² de surface totale de bâtiments relevant d'une activité cafés-hôtels-restaurants ont été identifiés dans les fichiers fonciers en Pays de la Loire.

Les départements de Loire-Atlantique et de Vendée concentrent à eux deux 61,3% des surfaces régionales de la branche.

Le département de Mayenne est sous-représenté avec seulement 6,2% des surfaces totales enregistrées en Pays de la Loire (pour un poids démographique de 8,3% de la population régionale).

Surface réelle de CAHORE identifiés par département

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC - Unité : millions de m²



3. Evaluation des surfaces chauffées de bâtiments de la branche « CAHORE » en Pays de la Loire

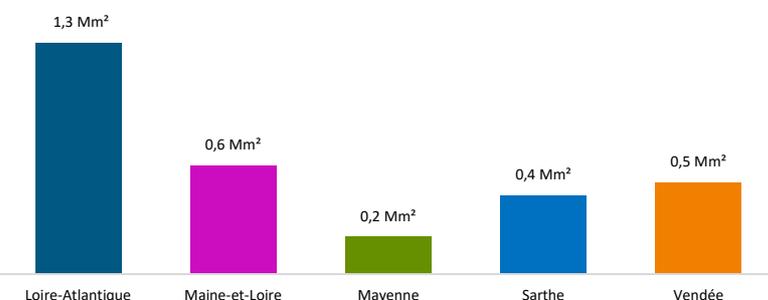
3,1 millions de m² de surfaces chauffées de locaux liés à une activité de « Café-Hôtels-Restaurants » sont estimés en Pays de la Loire.

Avec 1,3 million de m² estimés, le département de la Loire-Atlantique concentre 42,4% des surfaces chauffées régionales de la branche.

L'activité hôtelière offre un élément d'explication de cette situation : en 2014, le département de Loire-Atlantique regroupait 44,3% de l'offre régionale de lits en hôtellerie de tourisme (*Chiffres clés du tourisme en Pays de la Loire – 2014*).

Surfaces chauffées de CAHORE par département en 2014

Source : CERC des Pays de la Loire - unité : millions de m²



4. Surface chauffée moyenne par établissement de la branche « CAHORE »

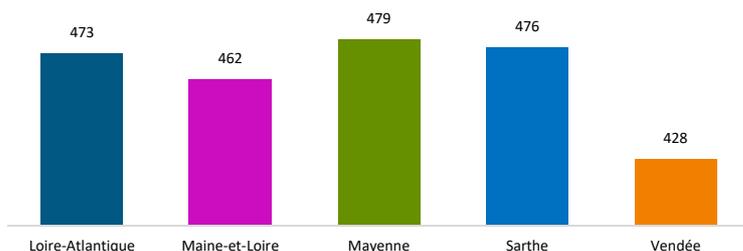
En Pays de la Loire, pour l'année 2014, un établissement hébergeant une activité liée à la branche CAHORE présentait une surface moyenne chauffée de 464 m².

Le département de Mayenne propose les surfaces moyennes chauffées les plus importantes des cinq départements de la région, avec 479 m².

A l'inverse, la Vendée regroupe des établissements de tailles plus modestes, avec une moyenne estimée à 428 m² par établissement.

Surface chauffée moyenne par établissement (CAHORE)

Source : estimation CERC des Pays de la Loire - Unité : m²



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

II. LA BRANCHE CAFÉS-HÔTELS-RESTAURANTS (CAHORE)

5. Approche territoriale des surfaces chauffées de « CAHORE » en Pays de la Loire

La répartition des surfaces chauffées de bâtiments liés à une activité de la branche CAHORE met en évidence une concentration des établissements sur les zones à densité de population importante. Ainsi, le territoire de Nantes Métropole, avec 775 000 m², concentre 24,8% des surfaces chauffées régionales de la branche.

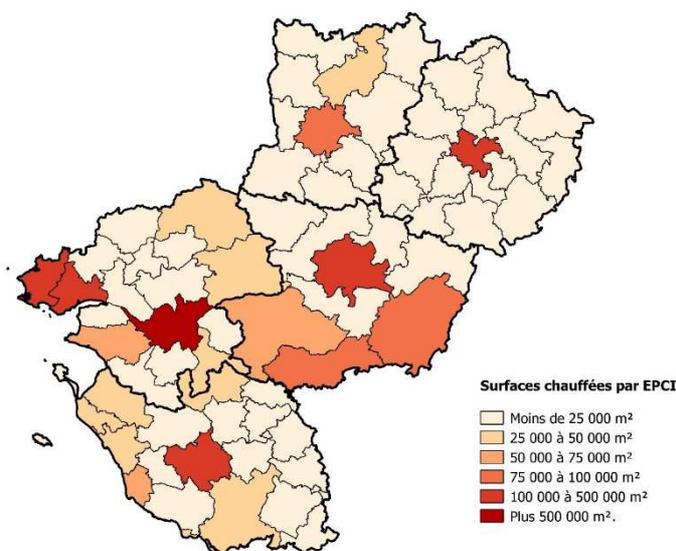
Les territoires des EPCI des 5 chefs-lieux de département (Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, Le Mans Métropole, La Roche-sur-Yon Agglomération et Laval Agglomération) représentent 50,5% de l'ensemble des surfaces régionales chauffées de la branche.

Le ratio surface chauffée / habitant révèle une densité forte de surfaces chauffées sur le littoral atlantique. En effet, les EPCI du littoral vendéen et ligérien disposent d'une offre d'établissements de la branche CAHORE calibrés pour une population estivale qui, une fois rapporté à la population résidente, présentent une densité forte.

Ainsi, les territoires des EPCI de l'île de Noirmoutier, de Cap Atlantique ont les densités les plus importantes en Pays de la Loire de surfaces chauffées de CAHORE avec respectivement 1,5 m² et 2,0 m² par habitant.

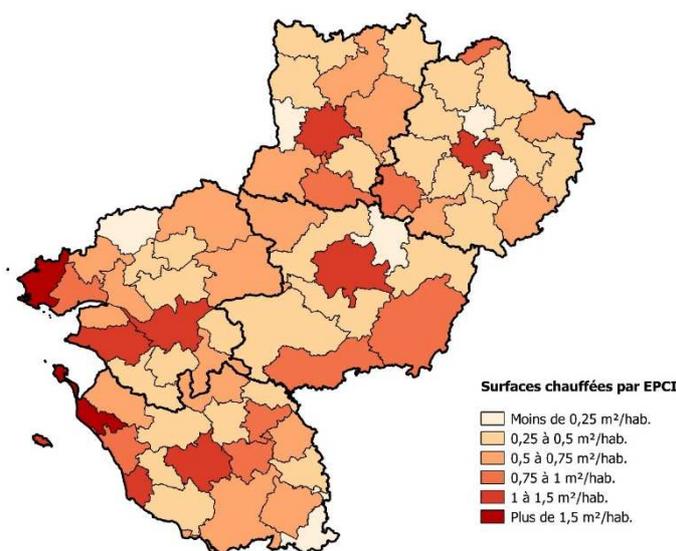
Surfaces chauffées de CAHORE par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²



Densités de surfaces chauffées de CAHORE par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²/hab.



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

III. LA BRANCHE COMMERCES

1. Les emplois et les établissements de la branche COMMERCE en Pays de la Loire

En 2014, 217 721 emplois liés à la branche « commerces » étaient recensés en Pays de la Loire. L'approche départementale ne met pas en évidence de concentration importante des emplois sur un département. Si le département de Loire-Atlantique concentre une part des emplois régionaux de la branche supérieure à son poids démographique (39,3% des emplois de la branche contre 36,5% de la population régionale), il n'apparaît pas d'attraction aussi importante que celles constatées sur d'autres branches. La notion de zone de chalandise offre un élément d'explication potentiel à ce constat, avec une offre à relative proximité du consommateur.

L'emploi total de la Branche COMMERCES en 2014

Source : ACOSS et INSEE 2014 – Unité : nombre d'emplois

Emploi total « COMMERCE »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Emplois salariés	71 843	36 648	13 760	25 696	32 675	180 622
Emplois non-salariés	13 686	6 886	4 900	4 896	6 731	37 099
TOTAL EMPLOI COMMERCES	85 529	43 534	18 660	30 592	39 406	217 721

En 2014, 61 740 établissements liés à une activité de la branche « commerces » étaient identifiés en Pays de la Loire. De la même façon que pour les emplois, une certaine cohérence existe entre la répartition départementale des établissements et leur poids démographique.

Les établissements de la Branche COMMERCES en 2014

Source : INSEE 2014 – Unité : nombre d'établissements

Etablissements « COMMERCES »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Etablissements avec salarié(s)	9 103	5 215	2 056	3 574	4 693	24 641
Etablissements sans salarié	13 686	6 886	4 900	4 896	6 731	37 099
TOTAL ETABLISSEMENTS COMMERCES	22 789	12 101	6 956	8 470	11 424	61 740

PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

III. LA BRANCHE COMMERCES

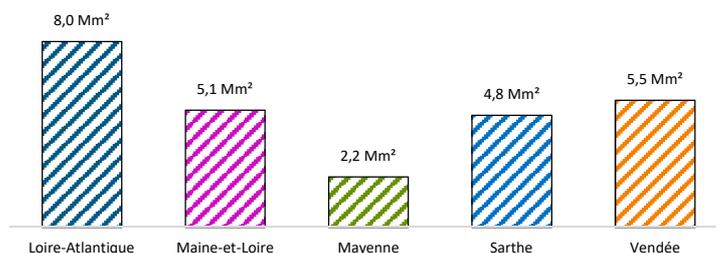
2. Evaluation de la surface totale de bâtiments de la branche « COMMERCES » en Pays de la Loire

25,6 millions de m² de bâtiments hébergeant une activité liée à la branche « commerces » sont identifiés en Pays de la Loire.

Avec 8,0 millions de m² identifiés, le département de Loire-Atlantique affiche un poids relativement faible au regard de sa démographie. En effet, le département ne représente que 31,4% des surfaces réelles identifiées de la branche en Pays de la Loire pour un poids démographique régional de 36,5%.

Surfaces réelles de commerces enregistrés par département

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC ; Unité : millions de m²



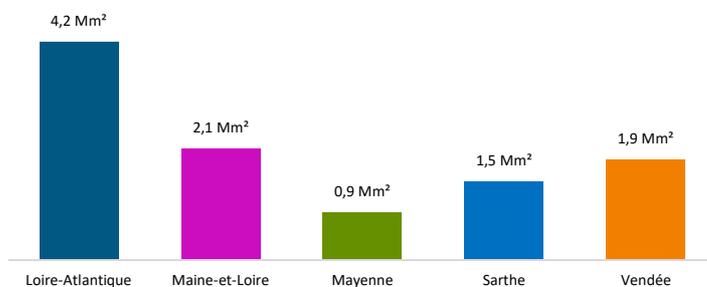
3. Evaluation des surfaces chauffées de bâtiments de la branche « COMMERCES » en Pays de la Loire

10,7 millions m² de surfaces chauffées de bâtiments hébergeant une activité de la branche « commerces » sont estimés en Pays de la Loire, soit la branche présentant la surface chauffée la plus importante des huit branches tertiaires.

La répartition des surfaces chauffées de la branche est relativement fidèle à la démographie de chaque département. La Loire-Atlantique, la Mayenne et la Vendée présentent de légères surreprésentations en termes de surfaces chauffées au regard de leur poids démographique.

Surfaces chauffées de commerces par département

Source : estimation CERC Pays de la Loire ; Unité : Mm²



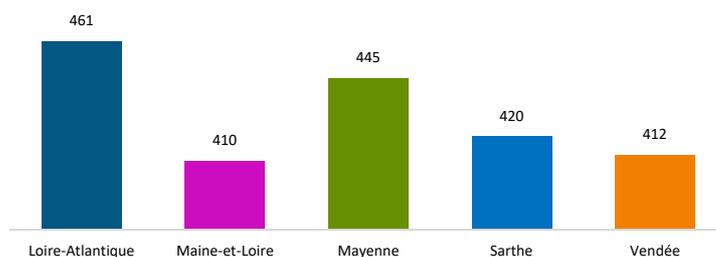
4. Surface chauffée moyenne par établissement de la branche « COMMERCES »

En 2014, la surface chauffée moyenne d'un établissement lié à une activité de la branche « commerces » était de 434 m².

Des disparités existent entre les départements. La Loire-Atlantique présente la surface moyenne la plus importante avec 461 m² de surface chauffée par établissement. Le Maine-et-Loire affiche la surface moyenne la plus faible avec 410 m² par établissement.

Surface chauffée moyenne par établissement (COMMERCES)

Source : estimation CERC - Unité : m²



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

III. LA BRANCHE COMMERCES

5. Approche territoriale des surfaces chauffées de « COMMERCES » en Pays de la Loire

La répartition des surfaces chauffées de bâtiments hébergeant une activité liée à la branche « commerces » révèle une certaine homogénéité dans la diffusion territoriale des établissements.

Ce constat est plus manifeste sur les départements de Loire-Atlantique, de Maine-et-Loire et de Vendée. Le département de la Sarthe affiche une certaine concentration des surfaces sur le territoire du Mans Métropole.

L'approche en densité de surface par habitant révèle des territoires avec des surfaces de commerces par habitant particulièrement importantes.

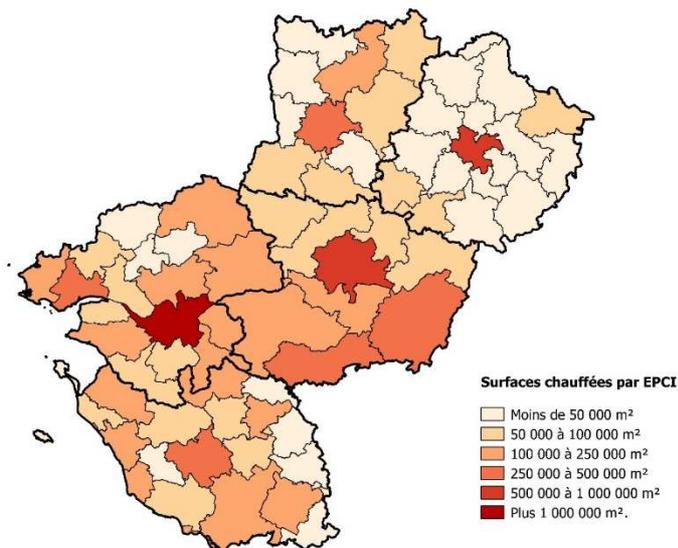
Au-delà du constat fait sur les grands pôles urbains, le littoral atlantique constitue une zone de fortes densités de surfaces de commerces par habitant, avec des équipements dimensionnés pour accueillir les populations estivales.

Au nord Mayenne, le territoire de la communauté de communes du Mont des Avaloirs affiche une densité de 4,1 m² de surfaces chauffées de commerces par habitant. Ce constat s'explique par la présence sur le territoire d'un établissement de commerce de fournitures de bureau, regroupant 300 salariés et d'une surface totale de plus de 50 000 m².

Au nord de la Sarthe, les communes sarthoises de la Communauté Urbaine d'Alençon (Orne) affichent la densité la plus forte des EPCI de la région, en raison de la présence sur le territoire d'une zone commerciale de taille importante, destinée aux populations résidentes de la CU d'Alençon.

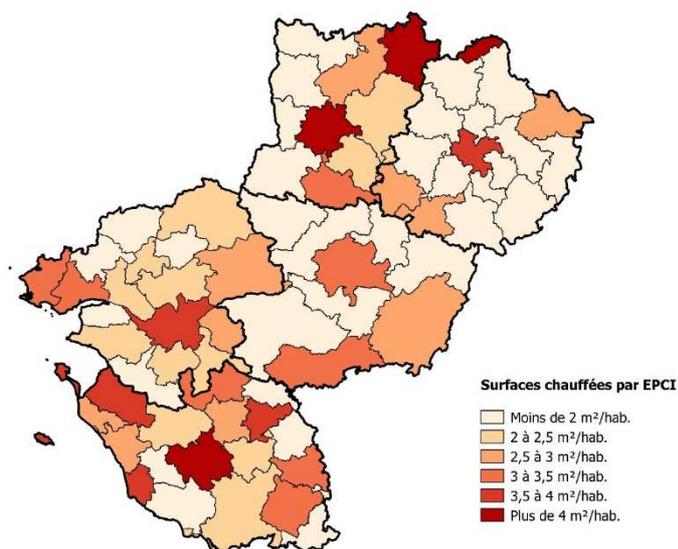
Surfaces chauffées de commerces par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²



Densité de surfaces chauffées de commerces par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²/hab.



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

IV. LA BRANCHE ENSEIGNEMENT-RECHERCHE

1. Les effectifs de la branche ENSEIGNEMENT-RECHERCHE en Pays de la Loire

En 2014, les établissements d'enseignement hébergeaient 824 247 élèves et étudiants en Pays de la Loire. Les élèves du 1^{er} degré (maternelle et primaire) représentaient 48% de l'ensemble des effectifs.

Les départements de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire concentrent 81% des effectifs des établissements d'enseignement supérieur, toutes filières confondues (dont 48% en Loire-Atlantique).

Les effectifs des établissements de la branche ENSEIGNEMENT en 2014

Source : Académie de Nantes – Unité : nombre d'élèves-étudiants

Effectifs « ENSEIGNEMENT-RECHERCHE »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Effectifs 1 ^{er} degré	145 647	88 125	33 324	59 144	68 814	395 054
Effectifs 2 ^e degré	113 859	66 957	25 348	46 815	52 301	305 280
Effectifs enseignement supérieur	59 513	40 593	3 959	13 526	6 322	123 913
TOTAL EFFECTIFS ENSEIGNEMENT-RECHERCHE	319 019	195 675	62 631	119 485	127 437	824 247

Effectifs 1^e degré : préélémentaire, élémentaire, spécial

Effectifs 2^e degré : Collèges et SEGPA, Lycées professionnels, Lycées généraux

Effectifs enseignement supérieurs : toutes filières

PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

2. Les établissements de la branche ENSEIGNEMENT-RECHERCHE en Pays de la Loire

3 521 établissements d'enseignement de 1^{er} et 2^e degrés sont identifiés en Pays de la Loire pour l'année 2014. Les établissements du 1^{er} degré représentent 80,7% de l'ensemble des établissements du 1^{er} et 2^e degré.

Les établissements de la branche ENSEIGNEMENT en 2014

Source : Académie de Nantes, BPE INSEE – Unité : nombre d'établissements

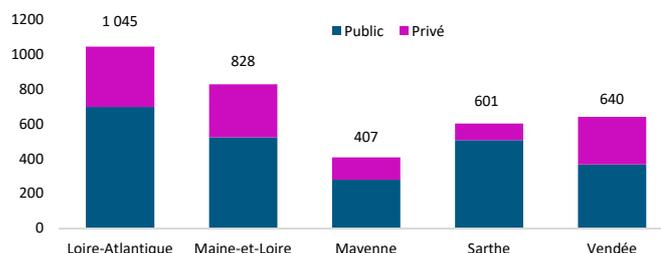
Etablissements « ENSEIGNEMENT-RECHERCHE »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Etablissements 1 ^{er} degré	810	679	339	483	532	2 843
Etablissements 2 ^e degré	235	149	68	118	108	678
Etablissements enseignement supérieur (BPE INSEE)*	146	84	29	42	36	337
Etablissements formations continues (BPE INSEE)	112	67	26	42	60	307
TOTAL ETABLISSEMENTS ENSEIGNEMENT (1^e et 2^e degré)	1 045	828	407	601	640	3 521

En 2014, les établissements publics représentent 67% de l'ensemble des établissements du 1^{er} et 2^e degré en Pays de la Loire.

La situation varie selon les départements. En effet, si les établissements publics représentent 84% de l'ensemble des établissements du 1^{er} et 2^e degré en Sarthe, ils ne représentent que 57% de l'ensemble des établissements en Vendée.

Etablissements du 1^{er} et du 2^d degré par département

Source : Académie de Nantes – Année 2014



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

IV. LA BRANCHE ENSEIGNEMENT-RECHERCHE

2. Les établissements de la branche ENSEIGNEMENT-RECHERCHE en Pays de la Loire

En 2018, 2 831 établissements du 1er degré sont recensés en Pays de la Loire.

La répartition départementale est relativement homogène avec 29% des établissements concentrés sur le département de Loire-Atlantique, 24% sur le département de Maine-et-Loire, 12% sur le département de Mayenne, 17% sur le département de Sarthe et 19% sur le département de Vendée.

Les effectifs moyens par établissement du 1^{er} degré varient fortement d'un département à un autre : de 180 élèves en moyenne par établissement en Loire-Atlantique à 98 élèves en moyenne par établissement en Mayenne.

678 établissements du 2e degré sont recensés en Pays de la Loire.

La répartition de ces établissements par département est conforme au poids démographique de chacun, avec de légères surreprésentations sur les départements de Mayenne et de Maine-et-Loire.

Les effectifs moyens par établissement du second degré sont relativement proches selon les départements. La Loire-Atlantique présente les effectifs moyens les plus importants avec 485 élèves en moyenne par établissement, la Mayenne les effectifs moyens les plus faibles avec 373 élèves en moyenne par établissement.

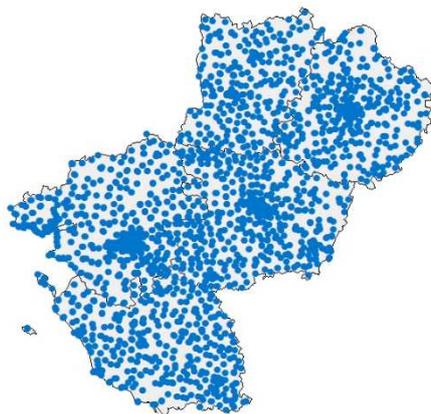
92 établissements publics d'enseignement supérieur sont identifiés en Pays de la Loire.

46% des établissements sont localisés sur le département de Loire-Atlantique, 25% en Maine-et-Loire, 16% en Sarthe, 9% en Vendée et 4% en Mayenne.

Les établissements identifiés sont principalement centralisés sur les pôles urbains (Nantes, Angers, Le Mans, Laval, La Roche-sur-Yon, Saint-Nazaire, Cholet, Saumur) ou sur les communes environnantes (Changé et Coulaines).

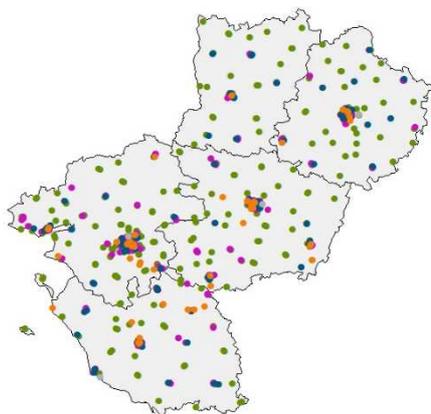
Les établissements du premier degré en 2018

Source : Ministère de l'éducation nationale



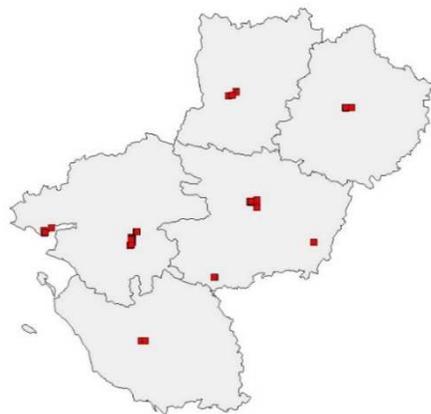
Les établissements du second degré en 2018

Source : Ministère de l'éducation nationale



Les établissements publics d'enseignement supérieur en 2018

Source : Ministère de l'éducation nationale



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

IV. LA BRANCHE ENSEIGNEMENT-RECHERCHE

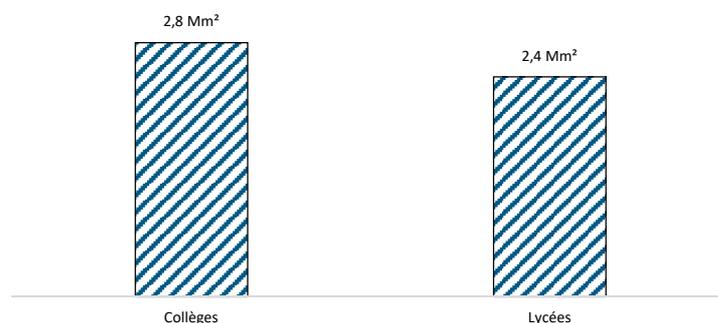
3. Evaluation de la surface totale de bâtiments de la branche « ENSEIGNEMENT-RECHERCHE» en Pays de la Loire

L'exploitation des fichiers fonciers ne permet pas d'obtenir une donnée fiable sur les surfaces totales des bâtiments d'enseignement-recherche en Pays de la Loire. L'extraction des locaux relevant de l'activité ne permet d'identifier que 0,7 million de m² dédiés à la branche, une surface bien inférieure à celle estimée par l'approche statistique.

Toutefois, les publications « géographie de l'école – édition 2017 » proposent des surfaces de plancher moyennes par élève pour les établissements publics d'enseignement secondaire (collèges et lycées). Ces ratios, appliqués aux effectifs du second degré (hypothèse selon laquelle les surfaces moyennes par élève sont équivalentes entre établissements publics et privés) permettent d'obtenir une estimation des surfaces planchers des établissements du secondaire.

Estimations des surfaces de plancher des établissements d'enseignement secondaire en Pays de la Loire

Source : DEPP 2017 - estimation CERC 2014



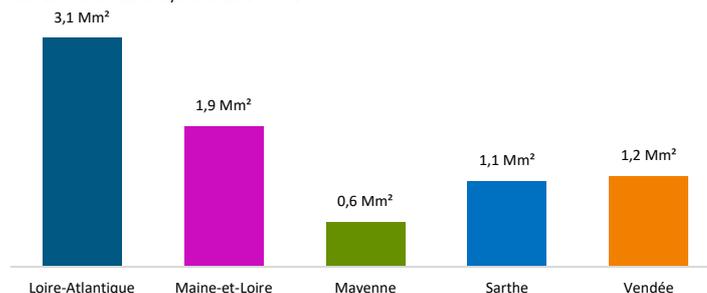
4. Evaluation des surfaces chauffées de bâtiments de la branche « ENSEIGNEMENT-RECHERCHE» en Pays de la Loire

En 2018, les établissements du 1er degré (écoles maternelles et élémentaires) représentent 78,1% de l'ensemble des établissements du 1er et 2e degré.

Ces établissements présentent toutefois des effectifs moins importants que les établissements du secondaire. En moyenne, un établissement du 1er degré en Pays de la Loire regroupe 139 élèves contre 450 élèves en moyenne pour un établissement du 2e degré.

Surfaces chauffées d'établissements d'enseignement-recherche par département

Source : estimation CERC Pays de la Loire - Unité : Mm²



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

IV. LA BRANCHE ENSEIGNEMENT-RECHERCHE

5. Approche territoriale des surfaces chauffées de « ENSEIGNEMENT-RECHERCHE » en Pays de la Loire

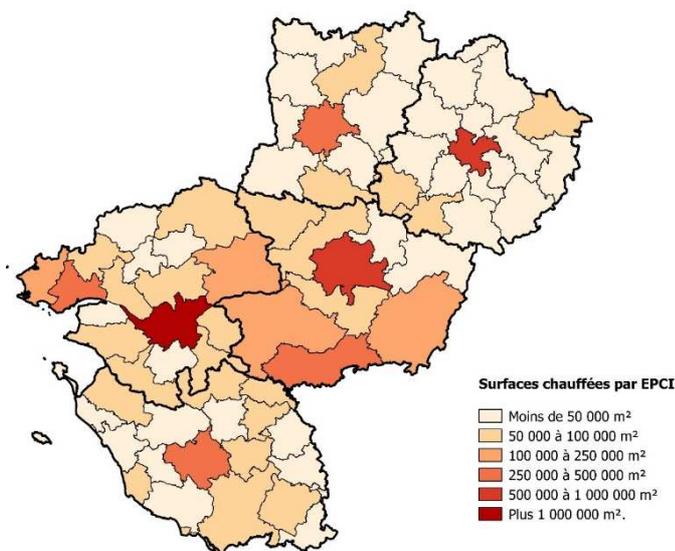
Les surfaces chauffées d'enseignement-recherche présentent des concentrations sur les grands pôles urbains.

Le territoire de Nantes Métropole concentre 23,3% des surfaces chauffées de locaux de la branche « Enseignement-Recherche » en Pays de la Loire.

Les trois Métropoles (Nantes Métropole, Angers Loire Métropole et Le Mans Métropole) concentrent 42,5% des surfaces chauffées de la branche en Pays de la Loire.

Surfaces chauffées d'enseignement-recherche par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²



Le raisonnement en densité met en évidence les territoires des agglomérations de la Roche-sur-Yon et d'Angers.

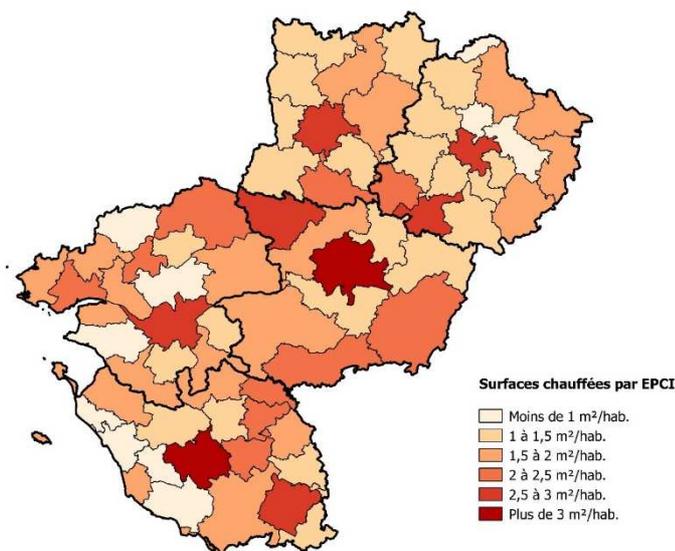
Ces deux territoires affichent des surfaces chauffées de bâtiments liés à l'enseignement-recherche supérieures à 3 m² par habitant.

Le territoire de Nantes Métropole a une densité de surfaces chauffées de locaux d'enseignement-recherche de 2,9 m² par habitant.

Le littoral vendéen présente une densité de surfaces chauffées d'enseignement-recherche relativement faible : 0,75 m²/hab. sur la CC Vendée Grand Littoral, 0,95 m²/hab. sur la CC Océan Marais de Mont, 0,91 m²/hab. sur la CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. La structure de la pyramide des âges sur ces territoires peut contribuer à expliquer ce constat.

Densités de surfaces chauffées d'enseignement-recherche par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²/hab.



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

V. LA BRANCHE HABITAT COMMUNAUTAIRE (HABCOMM)

1. Les capacités d'accueil des établissements de la branche « Habitat communautaire » en Pays de la Loire

L'habitat communautaire regroupe des activités et des établissements très divers. Sont compris dans cette branche tertiaire les établissements d'accueil préscolaire, les établissements pénitenciers, les structures d'accueil des personnes âgées, les établissements de camping, les villages-vacances et plus généralement tous les établissements constituant un lieu de résidence. Les clés de répartition territoriales des surfaces chauffées portent sur les capacités d'accueil des établissements préscolaires, des établissements pénitenciers, des établissements d'accueil des personnes âgées.

Les capacités d'accueil des établissements de la branche HABITAT COMMUNAUTAIRE en 2014

Sources : Agence régionale Pays de la Loire, FINESS, ...

Capacité accueil « HABITAT COMMUNAUTAIRE »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Capacités accueil préscolaire	6 936	3 579	828	1 079	1 848	14 270
Capacités établissements pénitenciers	10 528	245	73	401	79	11 326
Capacités campings et auberges de jeunesse	51 832	18 920	6 483	14 266	202 906	294 407
Capacités EPHAD-maisons de retraite-Logements foyer-	16 463	13 034	5 032	8 413	11 183	54 125

Les établissements de la branche HABITAT COMMUNAUTAIRE

Sources : Base permanente des équipements INSEE 2016, FINESS

Etablissements « HABITAT COMMUNAUTAIRE »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Accueil du jeune enfant	254	143	31	59	54	541
Etablissements pénitenciers	3	1	1	1	2	8
Etablissements campings et auberges de jeunesse	242	119	84	100	746	1291
EPHAD-maisons de retraite-Logements foyer-	217	185	75	123	186	786

PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

V. LA BRANCHE HABITAT COMMUNAUTAIRE (HABCOMM)

2. Evaluation de la surface totale de bâtiments de la branche « HABCOMM » en Pays de la Loire

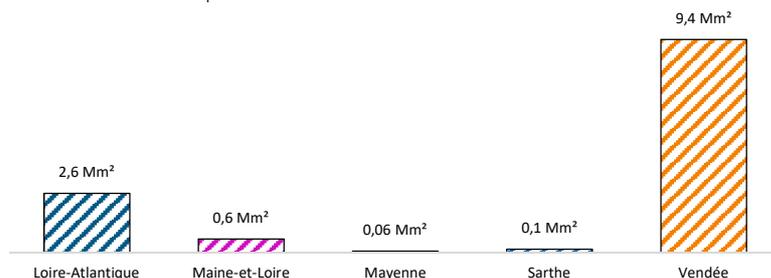
12,8 millions de m² de surfaces réelles de bâtiments liés à la branche « Habitat communautaire » ont été identifiés dans les fichiers fonciers en Pays de la Loire.

La Vendée concentre 73,2% de cette surface. L'explication réside essentiellement dans la présence de nombreux campings sur le littoral vendéen.

La Loire-Atlantique regroupe quant à elle 20,4% des surfaces réelles de la branche.

Surfaces réelles d'habitats communautaires par département

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC - Unité : millions de m²



3. Evaluation des surfaces chauffées de bâtiments de la branche « HABCOMM » en Pays de la Loire

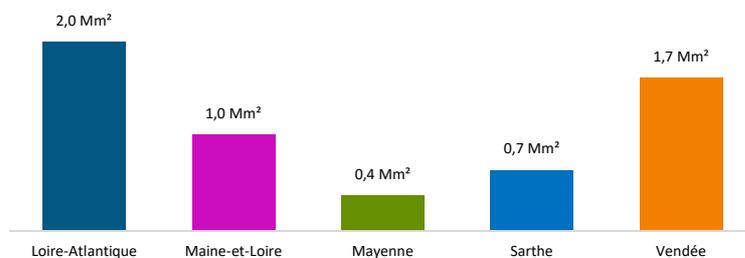
En 2014, 5,8 millions de m² de surfaces chauffées de locaux d'habitat communautaire sont recensés en Pays de la Loire.

La Loire-Atlantique regroupe 35,3% des surfaces chauffées régionales de la Branche.

La Vendée, fort de la présence de nombreux campings sur le littoral, représente 28,7% des surfaces régionales dédiées à la branche, un taux bien supérieur à son poids démographique de 17,9% sur la même année.

Surfaces chauffées d'habitats communautaires par département

Source : estimation CERC Pays de la Loire - Unité : Mm²



4. Surface chauffée moyenne par établissement de la branche « HABCOMM »

La diversité des activités de la branche « Habitat communautaire » (campings, établissements d'accueil de personnes âgées, centres pénitentiaires, accueil préscolaire...) ne permet pas de calculer de façon fiable une surface moyenne chauffée par établissement.

PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

V. LA BRANCHE HABITAT COMMUNAUTAIRE (HABCOMM)

5. Approche territoriale des surfaces chauffées de « HABCOMM » en Pays de la Loire

Le territoire de la métropole nantaise concentre 1,1 Mm² de surfaces chauffées de locaux d'habitat communautaire, soit 19,2% des surfaces chauffées totales de la branche en Pays de la Loire pour l'année 2014.

Elle est suivie par Le Mans Métropole avec une surface chauffée de 0,5 Mm² et Angers Loire Métropole avec une surface de 0,4 Mm², soit respectivement 8,3% et 6,7% des surfaces chauffées régionales de la branche HABCOMM.

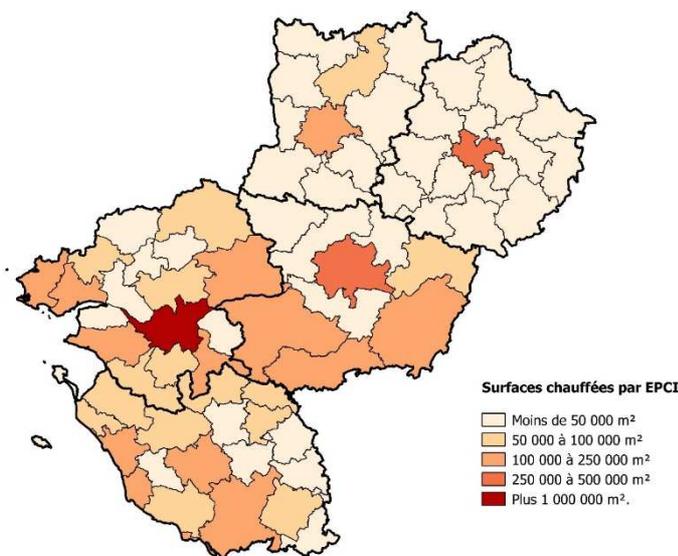
L'attraction opérée par le Mans Métropole se fait au détriment des territoires environnants.

L'approche en surface/habitant confirme l'attractivité des zones littorales, en particulier sur le département de Vendée. Les nombreux établissements de camping pèsent fortement sur les surfaces chauffées de la branche HABCOMM par habitant.

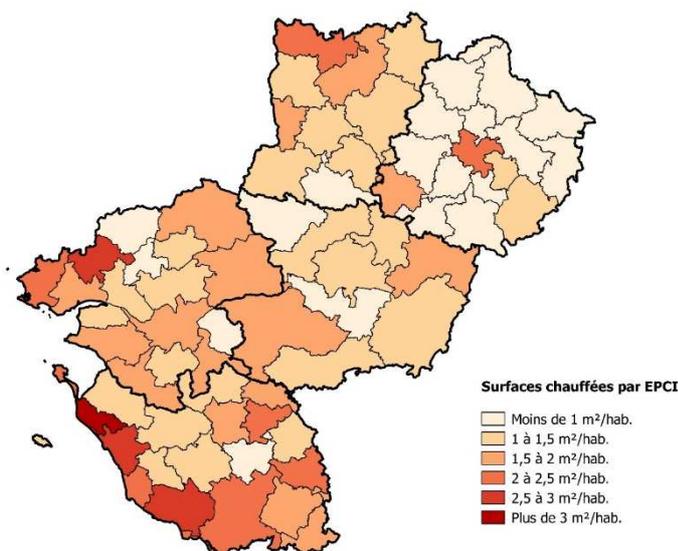
Ainsi, la Communauté de communes Océan Marais de Monts affiche la densité de surfaces chauffées de la branche la plus forte de l'ensemble des EPCI des Pays de la Loire avec 3,21 m² de surfaces chauffées par habitant.

La Communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint Gildas des Bois présente également une densité forte, 2,51 m²/habitant, expliquée par la présence de plusieurs résidences pour personnes âgées et d'une communauté religieuse.

Surfaces chauffées d'habitats communautaires par EPCI en 2014
Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²



Densités de surfaces chauffées d'habitats communautaires par EPCI en 2014
Source : estimation CERC des Pays de la Loire – unité : m²/hab.



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VI. LA BRANCHE SANTÉ-ACTION SOCIALE

1. Les capacités d'accueil des établissements de la branche « SANTE – ACTION SOCIALE » en Pays de la Loire

Les clés de répartition territoriales des surfaces chauffées pour la branche « Santé-Action sociale » portent sur les capacités d'accueil des établissements en nombre de lits et de places.

Les capacités d'accueil des établissements de la branche SANTE – ACTION SOCIALE

Sources : DREES, SAE 2015, Finess 2018

Capacité accueil SANTE-ACTION SOCIALE	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Courts séjours (lits et places)	4 647	3 015	890	2 065	1 674	12 291
Moyens séjours (lits et places)	2 148	1 331	464	1 044	830	5 817
Psychiatrie (lits et places)	1 419	967	410	521	745	4 062
Santé - Action sociale (capacités)*	93 03	6 105	2 092	3 991	3 346	24 837
TOTAL SANTE-ACTION SOCIALE (lits et places)	8 214	5 313	1 764	3 630	3 249	22 170

2. Les établissements de la branche « SANTE – ACTION SOCIALE » en Pays de la Loire

Les établissements de la branche SANTE – ACTION SOCIALE

Sources : DREES, SAE 2015

Etablissements SANTE-ACTION SOCIALE	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Etablissements SANTE*	401	240	90	141	215	1 087
Etablissements ACTION SOCIALE**	533	431	202	234	235	1 635
TOTAL ETABLISSEMENTS SANTE-ACTION SOCIALE	934	671	292	375	450	2 722

* *Autr.Etab.médico-soc, Autres Etab.Loi Hosp., Autres Etab.Lut.Ment, C.H.R., Centres de Santé, Centres Hospitaliers, Ctre serv pr cérébro, Dialyse Ambulatoire, Dispensaires, Etab.Défic.Sensor., Etab.Longue Durée, Etab.multi-clientèle, Hôpitaux Locaux, Labo Biolog Médicale, Lutte contre Cancer, Lutte Malad.Mentales, Serv.Dom.Ambul.Handi, Soins à Domicile, Soins Courte Durée, Soins Suite & Réadap, Transfusion Sanguine*

***Adult.Fam.Difficulté, Aide Sociale Enfance, Autr Exerc. Libéral, Autr.Etab.médico-soc, Autres Etab.Accueil, Autres Etab.Loi Hosp, Autres Etab.Lut.Ment, Ctre.de ressources, Déf.Mentaux et Hand., Enf.Trouble.Conduite, Etab.Aide à Famille, Etab.Expéri.Adul.Han, Etab.Expéri.Adultes, Etab.Expéri.Enf.Hand, Etab.Expéri.Enf.Prot, Etab.Form.Pers.Soc., Etab.multi-clientèle, Etab.Sociaux Loisirs, Handicapés Moteurs, Log. Struct. Collect, Maintien à Dom.Handi, Min. Justice Mineurs, PMI Plani. Familiale, Protection Enfance, Protection majeurs, Réins.Prof.Adul.Hand, Serv.Dom.Ambul.Handi, Serv.Maintien à Dom., Serv.Soc.Pers.Agées, Soins à Domicile, Trav.Prot.Adul.Handi*

PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VI. LA BRANCHE SANTÉ-ACTION SOCIALE

En 2018, selon la base de données Finess, **2 772 établissements de santé ou d'action sociale** sont recensés en Pays de la Loire (hors cabinets de médecine généraliste, pratiques dentaires, cabinets d'infirmiers et sages femmes et laboratoires d'analyse médicale).

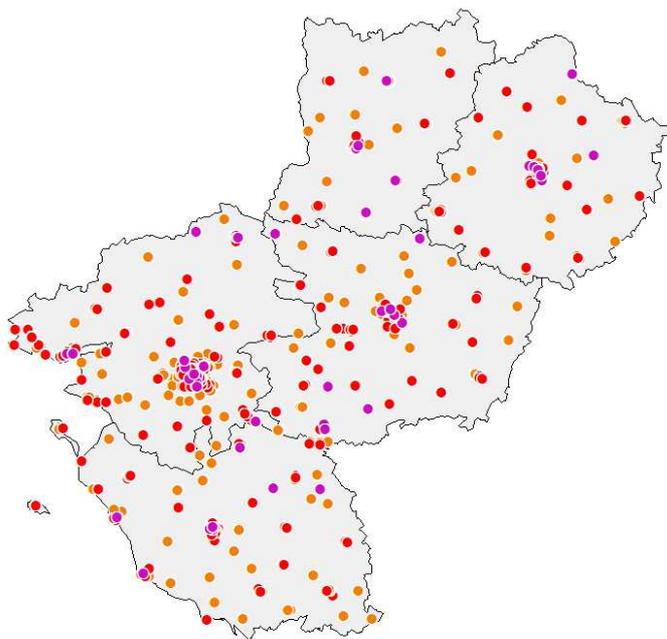
461 établissements d'activités hospitalières sont identifiés ainsi que 56 centres de santé et dispensaires.

Au total, ce sont donc 517 établissements de santé identifiés sur le territoire régional.

Par ailleurs, **2 255 établissements d'action sociale** sont recensés en Pays de la Loire. Ils concernent les structures d'hébergement pour adultes ou enfants handicapés, les structures d'hébergement pour adultes ou enfants en difficulté, les structures d'aide par le travail, les centres d'accueil ou d'accompagnement sans hébergement, les structures d'aide à domicile.

Localisation des établissements de santé

Source : Finess 2018



Localisation des établissements d'action sociale

Source : Finess 2018



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VI. LA BRANCHE SANTÉ-ACTION SOCIALE

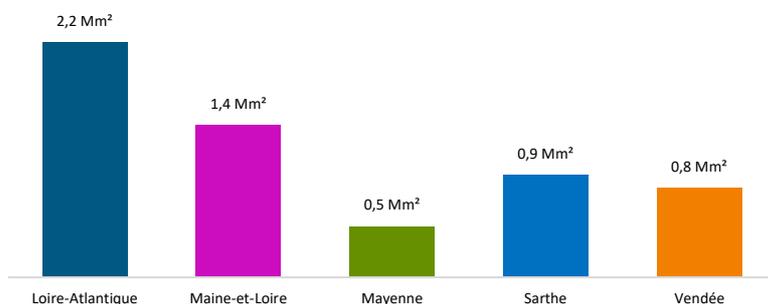
3. Evaluation des surfaces chauffées de bâtiments de la branche « SANTE-ACTION SOCIALE» en Pays de la Loire

En 2014, 5 838 000 m² de surfaces chauffées de locaux liés à une activité de santé ou d'action sociale sont identifiés en Pays de la Loire.

2,2 Mm² de surfaces chauffées sont concentrés sur le département de Loire-Atlantique, soit 37,2% de la surface régionale et 1,4 Mm² en Maine-et-Loire, soit 24,2%. Ces deux départements représentent donc 61,4% des surfaces chauffées régionales de la branche santé-action sociale.

Surfaces chauffées de bâtiments de santé-action sociale par département

Source : estimation CERC Pays de la Loire - Unité : Mm²



4. Surfaces moyennes chauffées par établissement de la branche « SANTE-ACTION SOCIALE» en Pays de la Loire

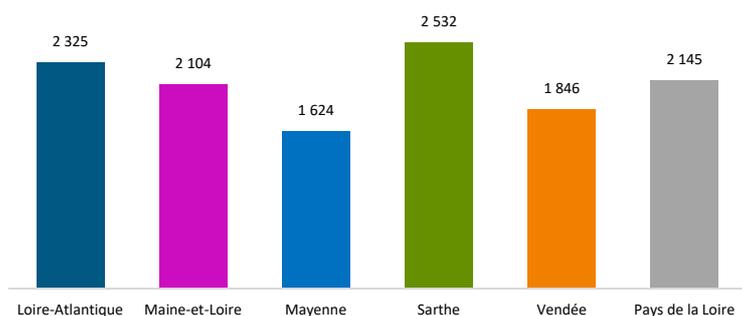
En moyenne, la surface chauffée d'un établissement de santé ou d'action sociale (hors établissements de résidence préalablement comptabilisés dans la branche « habitat communautaire ») est de 2 141 m² en Pays de la Loire en 2014.

La Mayenne présente la surface moyenne par établissement la plus faible des cinq départements (1 624 m² de surface chauffée en moyenne par établissement).

A l'inverse, la Sarthe affiche la surface moyenne la plus importante avec 2 532 m² de surface chauffée en moyenne par établissement.

Surface chauffée moyenne par établissement

Source : estimation CERC des Pays de la Loire - Unité : m²



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VI. LA BRANCHE SANTÉ-ACTION SOCIALE

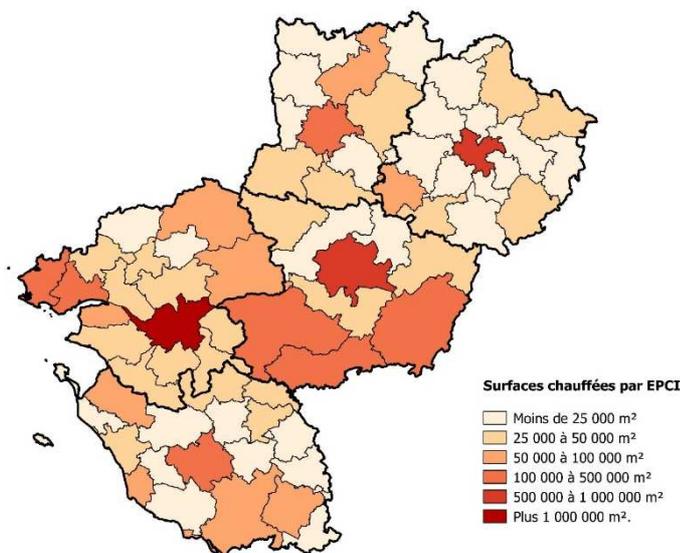
5. Approche territoriale des surfaces chauffées de « SANTE-ACTION SOCIALE » en Pays de la Loire

La répartition des surfaces chauffées de la branche santé-action sociale par EPCI met en évidence les pôles urbains des Pays de la Loire, en tête desquels le territoire de la métropole nantaise qui concentre 22,4% des surfaces chauffées régionales de la branche.

Les territoires des deux autres métropoles régionales, Angers Loire Métropole et Le Mans Métropole concentrent également des surfaces chauffées importantes de locaux de santé et d'action sociale avec respectivement 12,9% et 10,3%.

Surfaces chauffées de bâtiments de santé et d'action sociale en 2014

Source : estimation CERC des pays de la Loire – Unité : m²



La décorrélation des surfaces chauffées de la population met en évidence certains territoires présentant de fortes densités de surfaces chauffées de locaux de santé et d'action sociale par habitant.

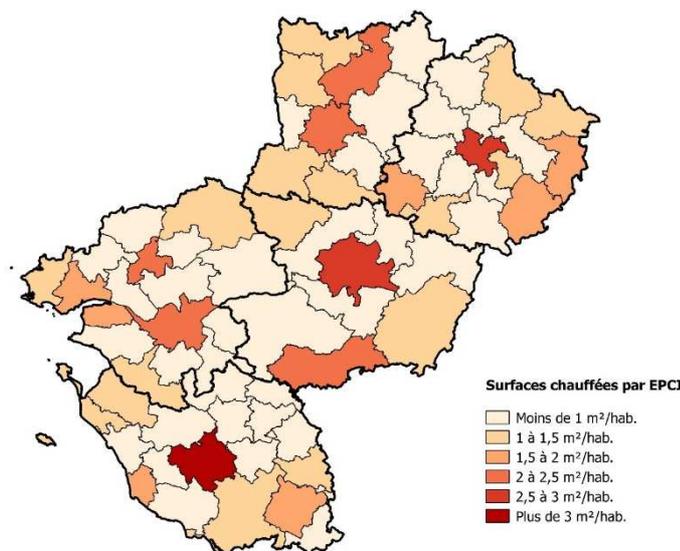
C'est le cas du territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération qui affiche une surface chauffée de plus de 3m²/hab.

Le territoire de la Communauté de communes Mayenne Communauté affiche une densité importante. Elle s'explique par la présence d'un hôpital dimensionné pour l'accueil de l'ensemble de la population du nord Mayenne.

Le territoire de la communauté de communes de Blain présente également une forte densité, en rapport avec la présence d'un établissement de santé mentale de taille importante.

Densités de surfaces chauffées de bâtiments de santé et d'action sociale en 2014

Source : estimation CERC des pays de la Loire – Unité : m²



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VII. LA BRANCHE SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIPEMENTS DIVERS (SLCED)

1. Les emplois de la branche « SLCED » en Pays de la Loire

53 315 emplois (privés et publics) sont recensés en Pays de la Loire sur la branche « Sport, loisir, culture et équipements divers. Selon la base permanente des équipements réalisée par l'INSEE, 4 496 établissements liés à la branche sont présents sur le territoire régional.

Les emplois de la branche SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIP. DIVERS

Sources : INSEE ; ACOSS 2014

Emplois « SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIP. DIVERS »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Emplois total « CULTURE-LOISIR » INSEE	20 244	11 175	3 441	6 372	7 007	48 239
Emplois salariés APE "captage traitement déchets et eau"	2 117	1 084	515	625	735	5 076
TOTAL SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIP. DIVERS	22 361	12 259	3 956	6 997	7 742	53 315

2. Les établissements de la branche « SLCED » en Pays de la Loire

Les établissements de la branche SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIP. DIVERS

Sources : INSEE BPE ; ACOSS 2014

Etablissements « SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIP. DIVERS »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Etablissements « CULTURE-LOISIR » BPE	1 334	944	444	707	747	4 176
Etablissements APE "captage traitement déchets et eau"	89	49	88	48	46	320
TOTAL SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIP. DIVERS	1 423	993	532	755	795	4 496

PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VII. LA BRANCHE SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIPEMENTS DIVERS (SLCED)

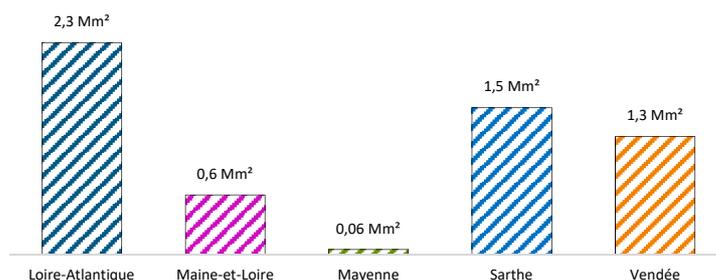
3. Evaluation des surfaces totales de bâtiments de la branche « SLCED »

5,8 millions de m² de surfaces réelles de locaux liés à une activité de la branche « Sport-Loisir-Culture-Equipements divers » sont identifiés en Pays de la Loire.

39,1% des surfaces identifiées sont localisées en Loire-Atlantique.

Le département de Maine-et-Loire affiche une surface relativement faible avec 11,0% des surfaces régionales, un taux bien inférieur au poids démographique du département. Ce constat est vraisemblablement lié aux limites de l'exploitation des fichiers fonciers, évoquées dans la partie méthodologique.

Surfaces réelles de bâtiments de SLCED par département
Source : fichiers fonciers - exploitation CERC - Unité : Mm²

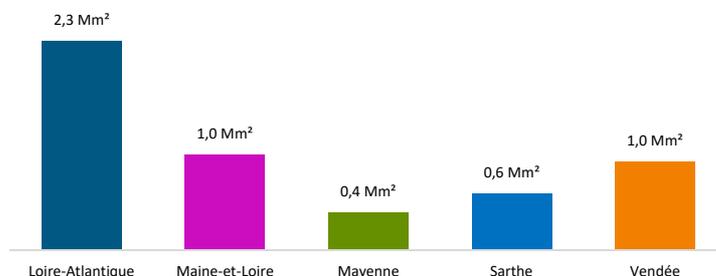


4. Evaluation des surfaces chauffées de bâtiments de la branche « SLCED »

5 293 000 m² de surfaces chauffées de locaux liés à une activité de sport, de loisir, de culture et d'équipements divers sont estimés en Pays de la Loire.

Avec 2,3 Mm², le département de Loire-Atlantique concentre 42,8% des surfaces régionales de la branche, un taux très supérieur au poids démographique du territoire. Maine-et-Loire et Vendée présentent des surfaces chauffées équivalentes, à hauteur d'1 million de m².

Surfaces chauffées de bâtiments de SLCED par département
Source : CERC des Pays de la Loire - Unité : Mm²



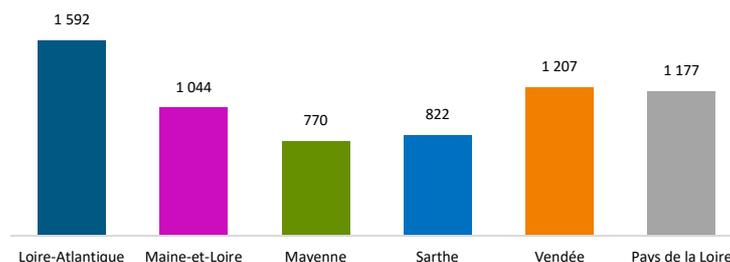
5. Surface chauffée moyenne par établissement de la branche « SLCED »

En moyenne, un établissement de la branche « Sport, Loisir, Culture, Equipements divers » en Pays de la Loire présente une surface chauffée de 1 177 m².

La Loire-Atlantique et, dans une moindre mesure, la Vendée contribuent fortement à cette moyenne régionale avec des surfaces moyennes respectives de 1 592 et 1 207 m²/établissement.

La Mayenne présente la surface chauffée moyenne par établissement la plus faible des cinq départements, à hauteur de 770 m² de surface chauffée par établissement.

Surface chauffée moyenne par établissement « SLCED »
Source : estimation CERC des Pays de la Loire - Unité : m²



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VII. LA BRANCHE SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIPEMENTS DIVERS (SLCED)

6. Approche territoriale des surfaces chauffées de « SLCED » en Pays de la Loire

5,3 millions de m² de surfaces chauffées de locaux liés à la branche SLCED sont évalués en Pays de la Loire.

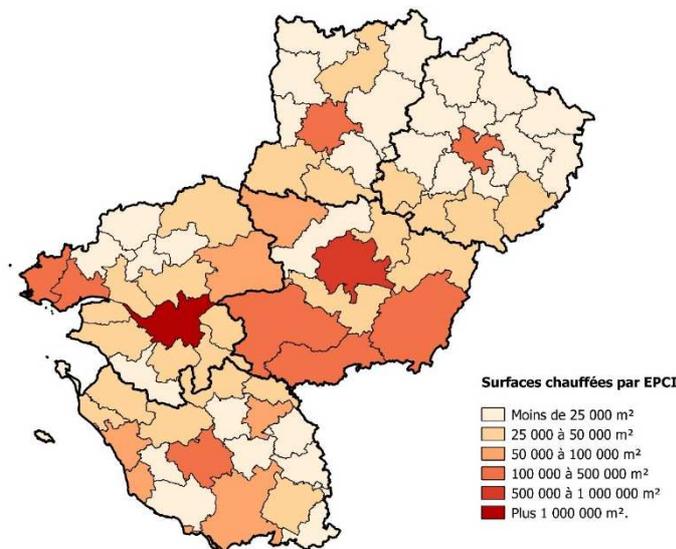
Les pôles urbains concentrent une part importante des surfaces de la branche. Ainsi, les territoires de Nantes Métropole, d'Angers Loire Métropole et du Mans Métropole concentrent à eux trois 46% des surfaces identifiées.

Une attraction des surfaces par les pôles urbains semble exister aux dépens des territoires périphériques. En effet, certains territoires limitrophes des zones à fortes densités démographiques présentent des surfaces chauffées par habitant relativement faibles. Le constat est particulièrement marqué sur les territoires attenants de Laval Agglomération, du Mans Métropole et dans une moindre mesure de la Roche-sur-Yon Agglomération.

Les territoires présentant les densités de surfaces chauffées les plus fortes sont, par ordre décroissant, Nantes Métropole (2,34 m²/habitant), Laval Agglomération (2,15 m²/habitant), La Roche-sur-Yon Agglomération (2,09 m²/habitant), la CC du Pays des Herbiers (1,96 m²/habitant) et Angers Loire Métropole (1,90 m²/habitant).

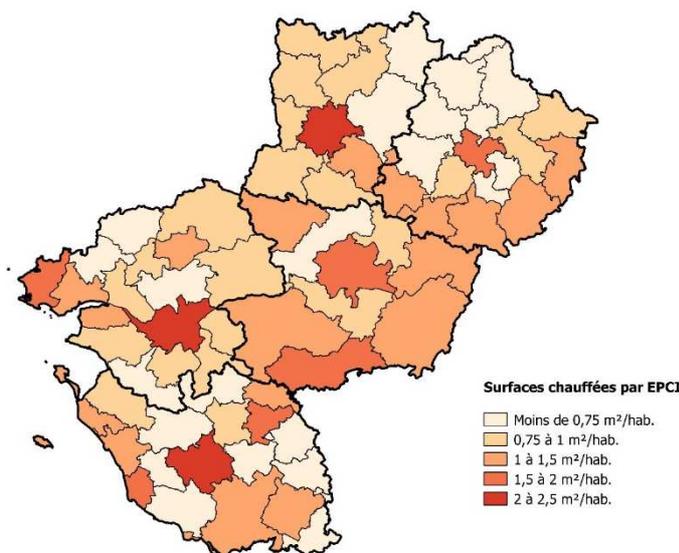
Surfaces chauffées de bâtiments de Sport-Loisir-Culture-Equip.div. en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – Unité : m²



Densités de surfaces chauffées de bâtiments de Sport-Loisir-Culture-Equip.div en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – Unité : m²



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VIII. LA BRANCHE TRANSPORT

1. Les emplois de la branche « TRANSPORT » en Pays de la Loire

330 511 emplois (privés et publics) sont recensés en Pays de la Loire sur la branche « Transport ». Selon l'INSEE, 3 885 établissements liés à la branche sont présents sur le territoire régional.

Les emplois de la branche TRANSPORT

Sources : INSEE emploi total

Emplois « TRANSPORT »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Emplois total « TRANSPORT » INSEE	120 012	71 720	29 471	54 703	54 605	330 511
TOTAL Emplois	120 012	71 720	29 471	54 703	54 605	330 511

2. Les établissements de la branche « TRANSPORT » en Pays de la Loire

Les établissements de la branche TRANSPORT

Sources : INSEE emploi total

Établissements « TRANSPORT »	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Etablissements avec salariés	623	359	178	266	331	1 757
Etablissements sans salarié	802	383	298	331	314	2 128
TOTAL établissements	1 425	742	476	597	645	3 885

PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VIII. LA BRANCHE TRANSPORT

3. Evaluation des surfaces totales de bâtiments de la branche « TRANSPORT »

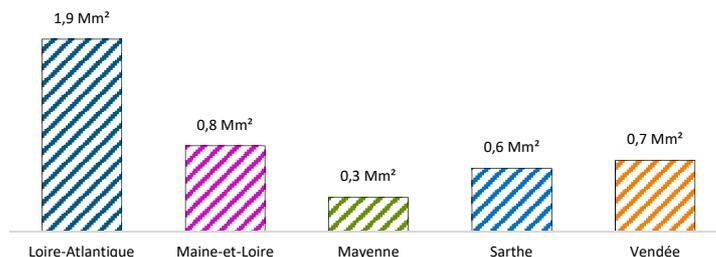
4,3 millions de m² de locaux hébergeant une activité de Transport sont identifiés dans la base des fichiers fonciers en Pays de la Loire et pour l'année 2014.

Le territoire de Loire-Atlantique concentre 43,1% des surfaces de la branche. Une concentration supérieure à son poids démographique sur cette même année (36,5%).

Suivent les départements de Maine-et-Loire et de Sarthe avec respectivement 19,2% et 15,9%.

Surfaces réelles de bâtiments de transport enregistrées par département

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC - Unité: Mm²



4. Evaluation des surfaces chauffées de bâtiments de la branche « TRANSPORT »

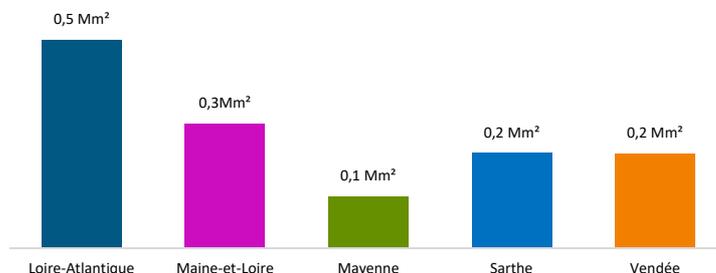
1,5 millions de m² de surfaces chauffées de locaux liés à une activité de Transport sont évaluées en Pays de la Loire. Un chiffre très inférieur aux surfaces identifiées dans les fichiers fonciers.

La présence de parties de bâtiments non chauffées sur cette activité peut apporter un élément d'explication à ce constat : surfaces d'entreposage, de stockage, de maintenance véhicules...

La répartition des surfaces chauffées par département est conforme au poids démographique de chacun d'entre eux. Le département de la Sarthe présente une légère surreprésentation de surfaces par rapport à son poids démographique.

Surfaces chauffées de bâtiments de transport par département

Source : estimation CERC Pays de la Loire - Unité : Mm²



5. Surface chauffée moyenne par établissement de la branche « TRANSPORT »

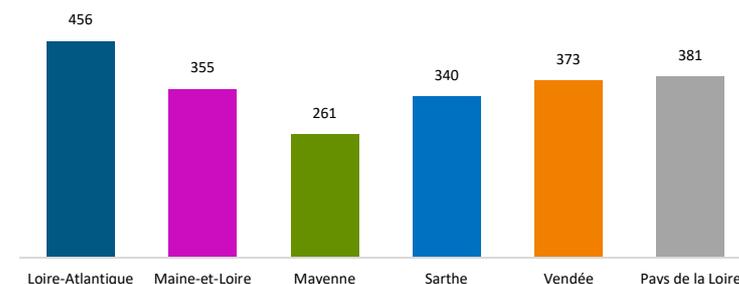
En moyenne un établissement de Transport présente une surface chauffée de 381 m².

Les départements de Maine-et-Loire et de Vendée s'inscrivent dans la moyenne régionale.

La Loire-Atlantique affiche la surface moyenne la plus importante des cinq départements avec 456 m² par établissement. La Mayenne présente la moyenne la plus faible avec 261 m² par établissement.

Surface chauffée moyenne par établissement (TRANSPORT)

Source : estimation CERC - Unité : m²



PARTIE 3. EVALUATION DES SURFACES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES PAR BRANCHE

VIII. LA BRANCHE TRANSPORT

6. Approche territoriale des surfaces chauffées de « TRANSPORT » en Pays de la Loire

1,5 million de m² de surfaces chauffées de locaux liés à la branche Transport sont identifiés en Pays de la Loire pour l'année 2014.

La répartition des surfaces chauffées par EPCI met en évidence le poids des territoires à fortes densités urbaines. Ainsi, Nantes Métropole, Angers Loire Métropole et Le Mans Métropole concentrent 39% des surfaces chauffées identifiées sur la branche tertiaire.

Toutefois, l'approche en surface/habitant révèle des densités importantes sur certains autres territoires.

En effet, quatre territoires présentent des concentration de surfaces chauffées de transport supérieures à 0,6 m²/habitant.

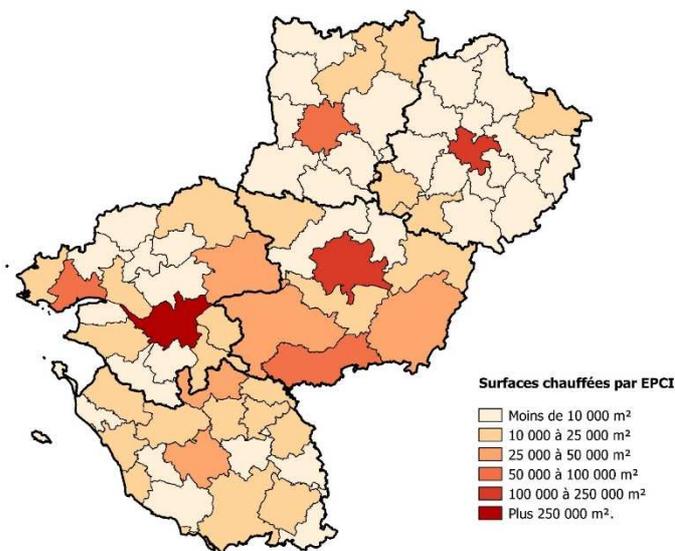
Si le territoire du Mans Métropole affiche la densité la plus importante (0,64 m²/habitant), il est suivi de près par les territoires des communautés de communes du Mont des Avaloirs, du Pays de Saint Fulgent – Les Essarts et du Pays de Mortagne.

La densité observée sur le territoire de la CC du Mont des Avaloirs s'explique en partie par la présence d'une entreprise de transport à Javron. Quant aux territoires des communautés de communes du Pays de Saint Fulgent – Les Essarts et du Pays de Mortagne, la présence d'un tissu industriel important sur le Nord Est de la Vendée nécessite la présence d'entreprises de transport de marchandises pour satisfaire les besoins existants et explique donc cette concentration importante.

Le littoral atlantique présente de faibles densités de surfaces de transport par habitant.

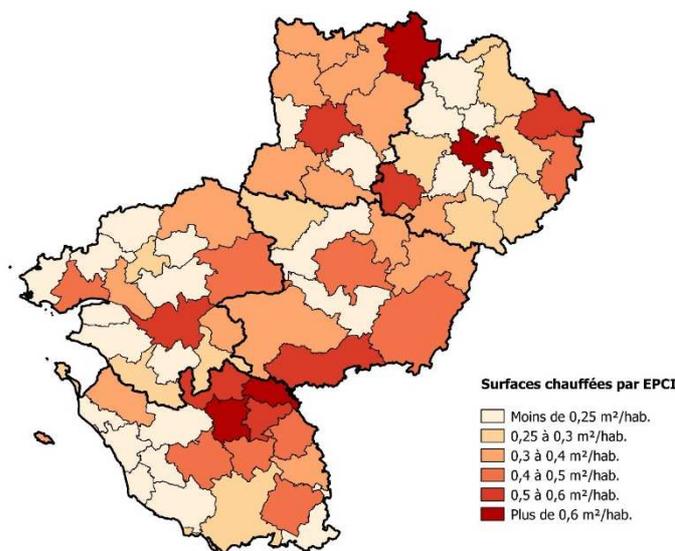
Surfaces chauffées de bâtiments de Transport par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – Unité : m²



Densités de surfaces chauffées de bâtiments de Transport par EPCI en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – Unité : m²





PARTIE 4

Eléments d'appréciation de l'âge du parc de
bâtiments tertiaires



PARTIE 4. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DE L'ÂGE DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES

I. RÉPARTITION DES SURFACES RÉELLES DE BÂTIMENTS TERTIAIRES SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION EN PAYS DE LA LOIRE

Plus de 30 millions de m² de locaux tertiaires ont une année de construction précisée dans les fichiers fonciers, soit 48% de l'ensemble des surfaces enregistrées en Pays de la Loire. Les données présentées dans cette partie sont donc à exploiter avec prudence. En effet, l'année de construction des locaux n'était pas systématiquement renseignée avant 1990.

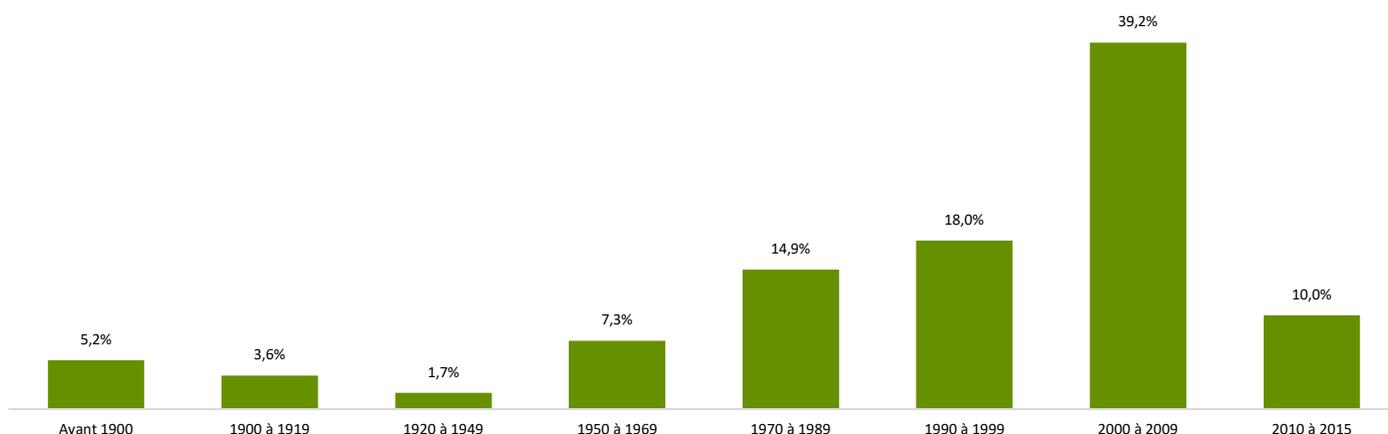
L'analyse des années de construction fait état d'un parc de bâtiments tertiaires relativement récent. 15,1 millions de m² de bâtiments tertiaires ont été construits entre 2000 et 2015. Ils représentent 49% de la surface dont l'année de construction est connue et 24,1% des surfaces tertiaires enregistrées dans les fichiers fonciers.

Les surfaces des bâtiments construits avant 1950 représentent 2,9 millions de m², soit près de 10% des surfaces dont l'année de construction est connue.

Les enjeux en termes de rénovation énergétique des bâtiments tertiaires pourraient donc porter sur les bâtiments construits entre 1950 et 1999 qui concentrent 12,2 millions de m², soit 40,4% des surfaces dont l'année de construction est enregistrée.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



PARTIE 4. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DE L'ÂGE DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES

II. RÉPARTITION DES SURFACES RÉELLES ENREGISTRÉES SELON L'ÂGE DU PARC ET SELON LE DÉPARTEMENT

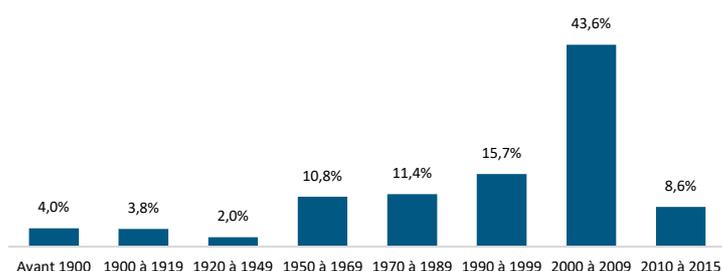
1. La structure du parc en Loire-Atlantique

La structure par âge du parc de bâtiments tertiaires en Loire-Atlantique se rapproche de celle observée à l'échelle régionale, avec un parc relativement récent. En effet, plus de la moitié des surfaces de locaux tertiaires identifiés a été construite depuis l'année 2000.

Le rythme de construction de locaux tertiaires semble marquer un ralentissement depuis les années 2010, pour retrouver un rythme légèrement supérieur à celui observé sur la période 1990-1999.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



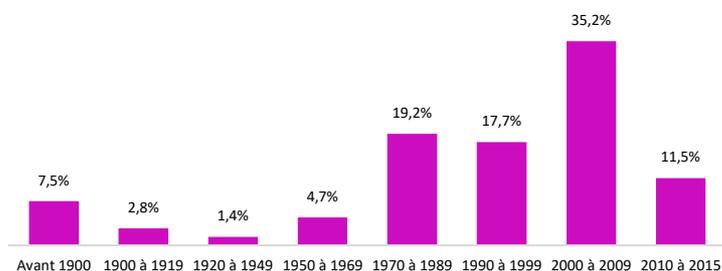
2. La structure du parc en Maine-et-Loire

Le parc de locaux tertiaires en Maine-et-Loire met en évidence une période de construction importante sur la période 1970-1989. Ainsi, plus de 19% des surfaces de locaux tertiaires identifiées dans les fichiers fonciers datent de cette période. A titre de comparaison, au niveau régional, la même période concentre un peu moins de 15% des surfaces identifiées. Ces locaux pourraient présenter un enjeu en termes d'amélioration énergétique.

Le parc très récent (depuis 2010) contribue à près de 12% des surfaces tertiaires enregistrées dans les fichiers fonciers, un niveau supérieur de près de 2 points à celui observé à l'échelle régionale.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



3. La structure du parc en Mayenne

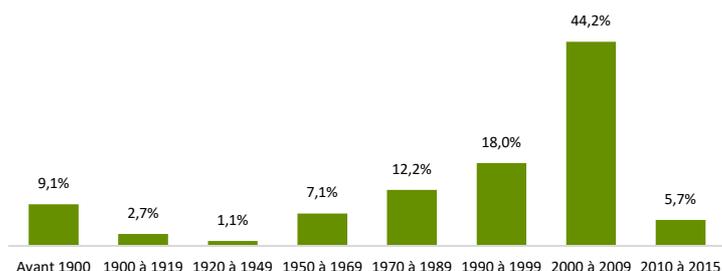
Le parc de locaux tertiaires mayennais présente une concentration importante sur la période 2000-2009. Plus de 44% des surfaces enregistrées datent de cette période, un niveau supérieur de 5 points à celui observé à l'échelle régionale.

Le parc « très ancien », bâti avant 1900 concentre plus de 9% des surfaces tertiaires identifiées. Un poids supérieur à l'ensemble des quatre autres départements des Pays de la Loire.

Les surfaces construites depuis 2010 semblent marquer un ralentissement. Le parc récent ne concentre que 5,7% des surfaces sur une période de 5 ans.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



PARTIE 4. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DE L'ÂGE DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES

II. RÉPARTITION DES SURFACES RÉELLES ENREGISTRÉES SELON L'ÂGE DU PARC ET SELON LE DÉPARTEMENT

4. La structure du parc en Sarthe

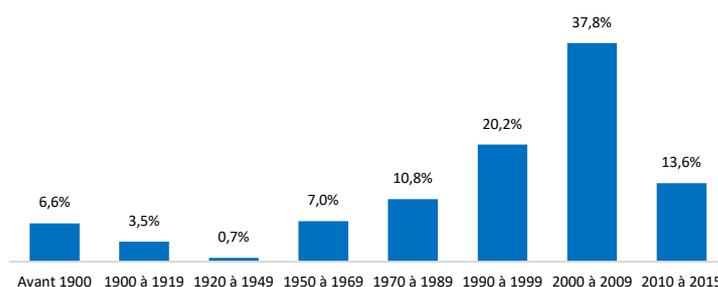
La structure par âge du parc de bâtiments tertiaires en Sarthe se rapproche de la structure du parc tertiaire régional.

Toutefois, le parc bâti entre 1970 et 1989 est sous-représenté par rapport à l'échelle régionale : seuls 10,8% des surfaces du parc tertiaire identifié datent de cette période, contre 14,9% pour l'ensemble des Pays de la Loire.

Les surfaces construites depuis 2010 sont à l'inverse surreprésentées de près de 4 points par rapport à l'échelle régionale, reflétant un rythme de construction vraisemblablement soutenu sur la période.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



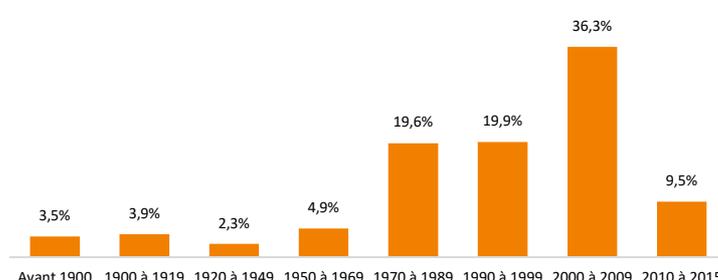
5. La structure du parc en Vendée

Le parc de bâtiments tertiaires vendéen est caractérisé par une concentration forte des surfaces bâties sur la période 1970-1999. En effet, la période concentre près de 40% des surfaces identifiées sur le territoire. En comparaison, la période concentre 33% des surfaces tertiaires bâties en Pays de la Loire.

Le constat est particulièrement marqué sur la période 1970-1989, potentiellement concernée par des enjeux en termes d'amélioration énergétique.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



PARTIE 4. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DE L'ÂGE DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES

III. RÉPARTITION DES SURFACES RÉELLES ENREGISTRÉES SELON L'ÂGE DU PARC ET SELON LA BRANCHE TERTIAIRE

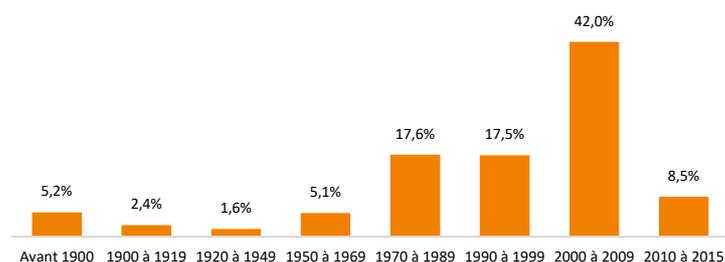
1. La structure du parc de la branche BUREAUX

La branche Bureaux présente un parc relativement récent avec plus de la moitié des surfaces de locaux identifiées bâties sur la période 2010-2015.

Cependant, une légère surreprésentation des surfaces bâties sur la période 1970-1989 est observée sur ce parc, comparativement à l'ensemble du secteur tertiaire. La période concentre en effet 17,6% des surfaces du parc de bureaux contre 14,9% pour l'ensemble des surfaces du parc tertiaire.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



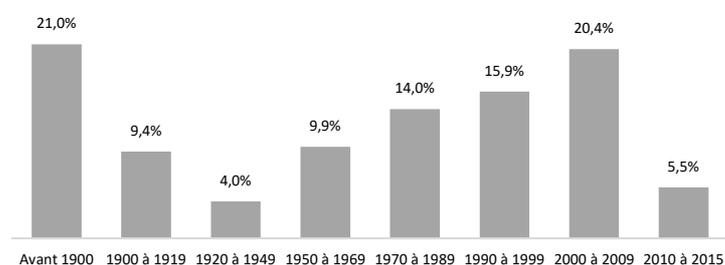
2. La structure du parc de la branche CAHORE

Le parc de la branche Cafés-Hôtels-Restaurants se démarque nettement des autres branches tertiaires avec une répartition relativement homogène des surfaces identifiées sur les différentes périodes.

Le parc très ancien (avant 1900) concentre une part considérable des surfaces enregistrées dans les fichiers fonciers. Ainsi, plus d'1/5^e des surfaces de la branche CAHORE a été bâti avant 1900, un taux très supérieur à celui constaté pour l'ensemble des surfaces tertiaires en Pays de la Loire (5,2%).

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



3. La structure du parc de la branche COMMERCES

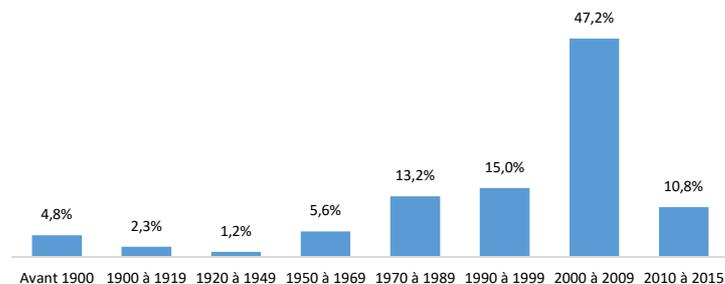
La branche Commerce dispose d'un parc relativement récent, comparativement à l'ensemble du parc tertiaire.

58% des surfaces de commerces identifiées en Pays de la Loire ont été bâties depuis 2000, soit le niveau le plus important après la branche Transport.

Les surfaces de commerce datées de la période 2010-2015 concentre 10,8%, témoignant d'un rythme de construction légèrement supérieur sur cette période aux autres branches tertiaires, exception faite de la branche Sport-Loisir-Culture-Equipements divers.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



PARTIE 4. ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DE L'ÂGE DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES

III. RÉPARTITION DES SURFACES RÉELLES ENREGISTRÉES SELON L'ÂGE DU PARC ET SELON LA BRANCHE TERTIAIRE

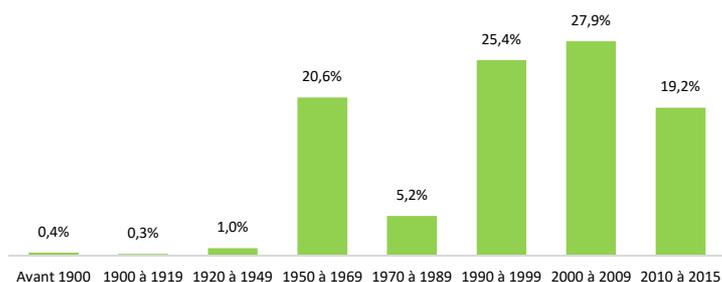
4. La structure du parc de la branche SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIPEMENTS DIVERS

Le parc de locaux liés aux activités de sport, de loisir, de culture et aux équipements divers présente une structure différente de celle observée sur l'ensemble du parc tertiaire régional.

La période 1990-2015 concentre 72,5% des surfaces identifiées de la branche contre 67,2% pour l'ensemble du tertiaire en Pays de la Loire. Près de 21% du parc est daté de la période 1950-1969, soit le taux le plus fort des branches tertiaires observées. Le parc très récent est également surreprésenté : près de 20% des surfaces de la branche ont été bâties entre 2010 et 2015.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



5. La structure du parc de la branche TRANSPORT

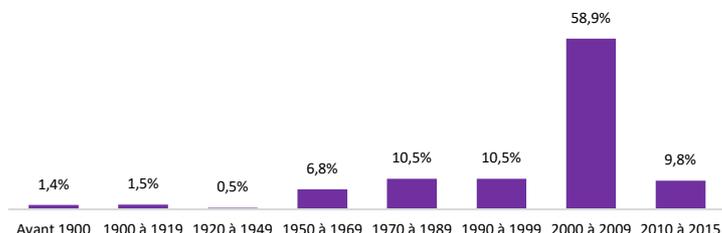
Le parc de la branche Transport est marqué par une forte concentration des surfaces bâties sur la période 2000-2009.

En effet, 59% des surfaces de locaux liés à une activité de transport sont datées de cette période, un niveau supérieur de près de 20 points à celui observé en Pays de la Loire pour l'ensemble du tertiaire.

En contrepartie, toutes les autres périodes présentent des concentrations inférieures à celles observées à l'échelle régionale pour l'ensemble des branches tertiaires.

Structure des surfaces réelles identifiées selon l'âge du parc

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC





PARTIE 5

Les droits de propriété des bâtiments tertiaires en
Pays de la Loire



PARTIE 5. LES DROITS DE PROPRIÉTÉ DES BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

I. LA NATURE DES PROPRIÉTAIRES DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

La répartition des surfaces enregistrées dans les fichiers fonciers selon la nature du propriétaire met en évidence la contribution importante du secteur privé.

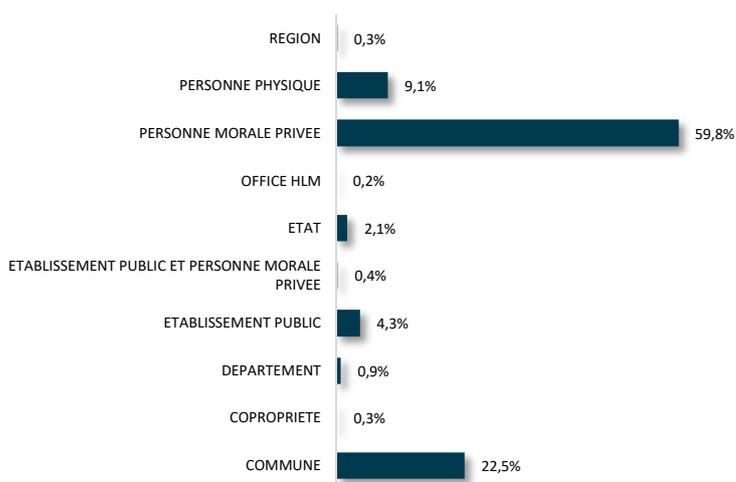
En effet, plus de 60% des surfaces identifiées sont liées à une « personne morale privée » : entreprises, sociétés civiles, groupements d'intérêt économique, associations. Une nuance est toutefois à apporter : certaines personnes morales de droit privé sont chargées de la gestion d'un service public.

Les « personnes physiques » concentrent 9% des surfaces identifiées. Elles concernent principalement des activités liées au Commerce.

Les collectivités (Région, Départements et Communes) et l'Etat sont propriétaires de près de 26% des surfaces tertiaires identifiées en Pays de la Loire. Cependant, une partie des établissements publics n'est pas renseignée dans les fichiers fonciers, comme précisé en partie 1. Le poids des collectivités et de l'Etat est donc sous-estimé. Pour ces raisons, les branches Enseignement-Recherche, Habitat Communautaire et Santé-Action sociale ne seront pas détaillées dans la partie suivante.

Répartition des surfaces réelles enregistrées de locaux tertiaires selon la nature du propriétaire

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



PARTIE 5. LES DROITS DE PROPRIÉTÉ DES BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

II. LA NATURE DES PROPRIÉTAIRES DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE SELON LA BRANCHE TERTIAIRE

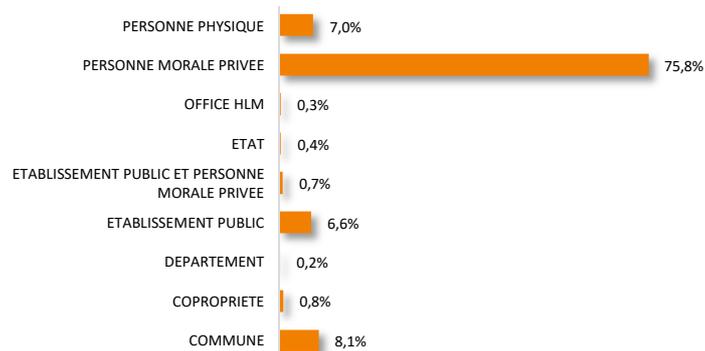
1. Droits de propriété de la branche BUREAUX

La typologie des surfaces de locaux hébergeant une activité de la branche Bureaux présente une large concentration de propriétaires privés. Les personnes physiques et les personnes morales privées regroupent près de 84% des surfaces enregistrées et identifiées dans les fichiers fonciers en Pays de la Loire.

Les propriétaires publics (collectivités, Etat et établissements publics) concentrent 15% des surfaces dédiées à la branche Bureaux en Pays de la Loire.

Répartition des surfaces réelles enregistrées de locaux tertiaires selon la nature du propriétaire

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



2. Droits de propriété de la branche CAHORE

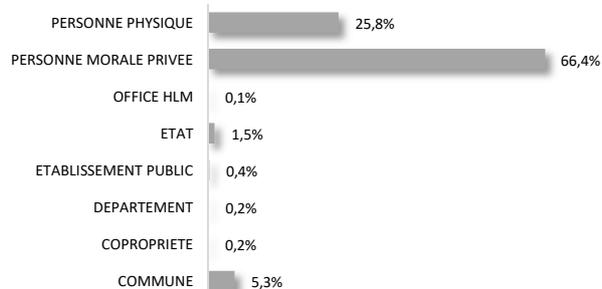
Plus de 92% des surfaces tertiaires hébergeant une activité liés à la branche Cafés-Hôtels-Restaurants sont détenues par une personnes physique ou une personne morale privée.

Les collectivités, l'Etat et les établissements publics ne concentre que 7% des surfaces identifiées de la branche en Pays de la Loire.

Les offices HLM et les copropriétés se partagent le reste des surfaces identifiées, avec respectivement 0,1% et 0,2%.

Répartition des surfaces réelles enregistrées de locaux tertiaires selon la nature du propriétaire

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



3. Droits de propriété de la branche COMMERCE

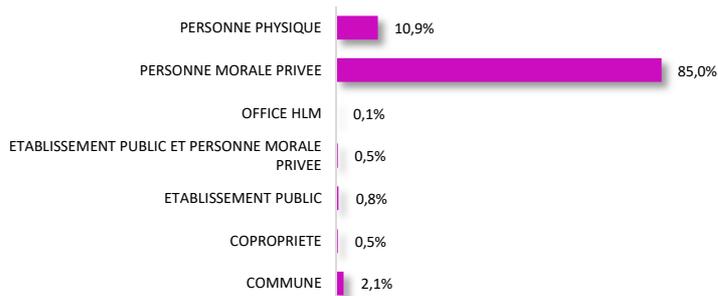
Les personnes morales privées et les personnes physiques concentrent 96% des surfaces identifiées de locaux de la branche Commerce en Pays de la Loire.

Les collectivités et les établissements publics ne possèdent que 3% des surfaces du parc de la branche.

La copropriété regroupe quant à elle 0,5% des surfaces identifiées de la branche Commerce.

Répartition des surfaces réelles enregistrées de locaux tertiaires selon la nature du propriétaire

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



PARTIE 5. LES DROITS DE PROPRIÉTÉ DES BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE

II. LA NATURE DES PROPRIÉTAIRES DU PARC DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN PAYS DE LA LOIRE SELON LA BRANCHE TERTIAIRE

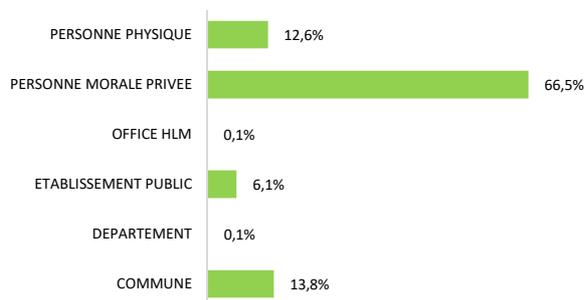
4. Droits de propriété de la branche SPORT-LOISIR-CULTURE-EQUIPEMENTS DIVERS

Les locaux de la branche SLCED identifiés dans les fichiers fonciers sont en grande majorité détenus par des propriétaires privés, avec plus de 80% des surfaces détenues par des personnes physiques ou des personnes morales privées.

Les collectivités (communes et départements) et les établissements publics détiennent 20% des surfaces identifiées de la branche en Pays de la Loire. Ce chiffre est vraisemblablement sous-estimé en raison des limites liées à l'exploitation des fichiers fonciers précisées en partie 1.

Répartition des surfaces réelles enregistrées de locaux tertiaires selon la nature du propriétaire

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC



5. Droits de propriété de la branche TRANSPORT

La branche Transport présente la contribution la plus importante du secteur public (les branches « santé-action sociale » et « enseignement » ne disposant pas d'une fiabilité suffisante sur les fichiers fonciers pour être décrites ici).

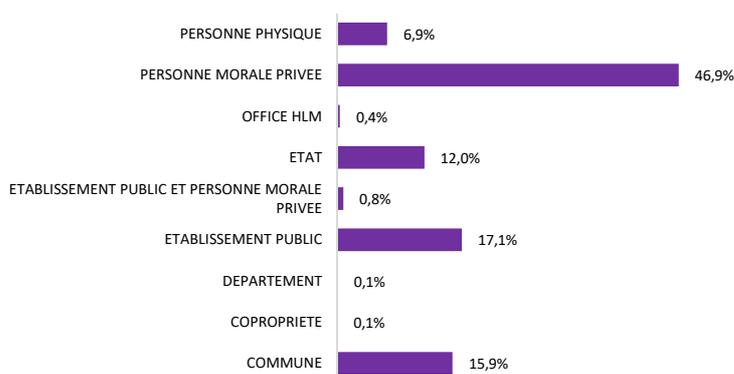
En effet, les collectivités (communes départements), l'Etat et les entreprises publiques concentrent plus de 45% des surfaces identifiées.

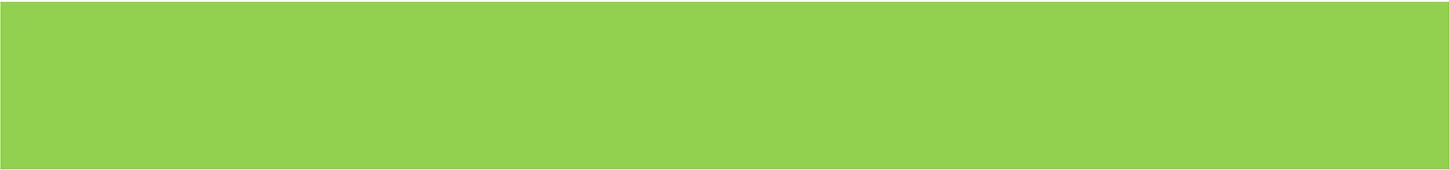
Le secteur privés dispose des droits de propriété pour 55% des surfaces de locaux tertiaires identifiés, dont 47% pour l'entité personne morale privée.

Le reste des surfaces identifiées est partagé entre offices HLM (0,4%) et copropriétés (0,1%)

Répartition des surfaces réelles enregistrées de locaux tertiaires selon la nature du propriétaire

Source : fichiers fonciers - exploitation CERC





PARTIE 6

Evaluation des consommations énergétiques des
Bâtiments tertiaires en Pays de la Loire



PARTIE 6. EVALUATION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

I. LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE RÉGIONALE LIÉE AU SECTEUR TERTIAIRE

1. Consommations énergétiques du parc de bâtiments tertiaires tous usages confondus

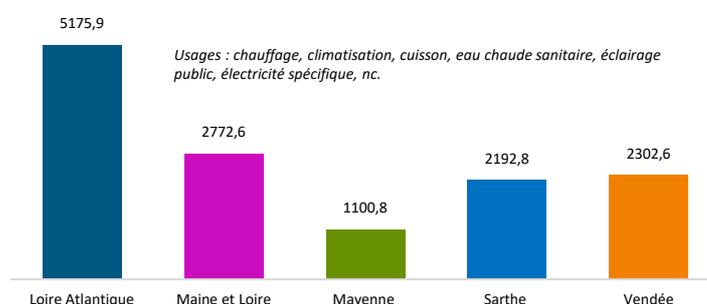
En 2014, la consommation énergétique finale du secteur tertiaire représente 13 545 GWh/an, soit 1 168 744 tep/an, tous usages confondus.

38,2% de la consommation énergétique finale de l'activité tertiaire est localisée en Loire-Atlantique, soit 5 175,9 GWh/an.

Le Maine-et-Loire concentre 20,5% des consommations énergétiques finales en Pays de la Loire, suivi par la Vendée, la Sarthe et la Mayenne avec respectivement 17,0% et 16,2% et 8,1% des consommations énergétiques régionales

Répartition départementale des consommations énergétiques de la branche tertiaire (tous usages) en 2014

Source : BASEMIS AIR Pays de la Loire - Unité : Gwh/an



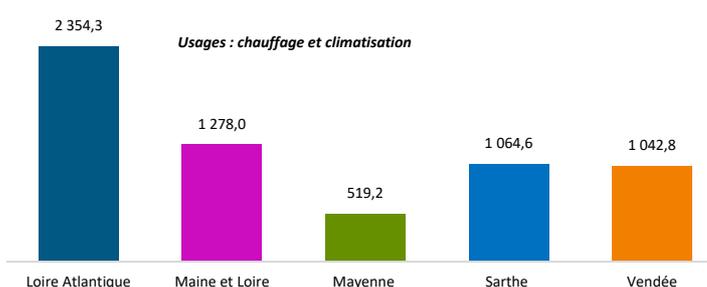
2. La consommation énergétique du parc tertiaire sur les postes chauffage et climatisation

Sur les usages chauffage et climatisation, la consommation énergétique du parc tertiaire représente 6 259 Gwh/an en Pays de la Loire. 82,6% de cette consommation est liée à l'usage chauffage contre 17,4% pour l'usage climatisation.

Une légère surreprésentation des consommations énergétiques des usages chauffage et climatisation est observée sur les départements de Sarthe et de Mayenne en comparaison des poids démographiques respectifs de ces deux départements.

Répartition départementale des consommations énergétiques de la branche tertiaire (chauffage et climatisation) en 2014

Source : BASEMIS AIR Pays de la Loire - Unité : Gwh/an



PARTIE 6. EVALUATION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

II. REPARTITION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES PAR TYPE D'ENERGIE

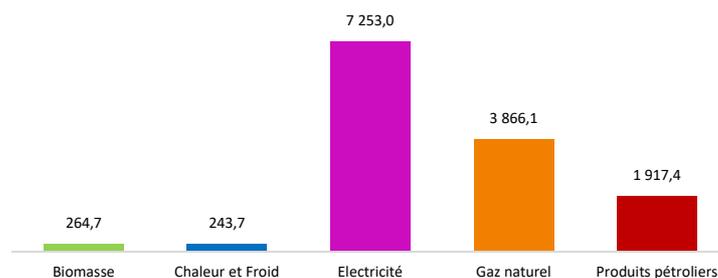
1. Consommations énergétiques finales du secteur tertiaire par type d'énergie

Tous usages confondus, l'électricité constitue le principal mode d'énergie du secteur tertiaire.

En effet, l'électricité couvre 53,5% de la consommation énergétique finale du secteur tertiaire en Pays de la Loire pour l'année 2017. Le gaz naturel et les produits pétroliers représentent respectivement 28,5% et 14,2% de la consommation énergétique finale du secteur.

Enfin, la biomasse représente 2,0% des consommations énergétiques du secteur tertiaire en Pays de la Loire sur cette même année.

Consommations énergétiques finales par type d'énergie en 2014
Source : BASEMIS AIR Pays de la Loire - Unité : Gwh/an



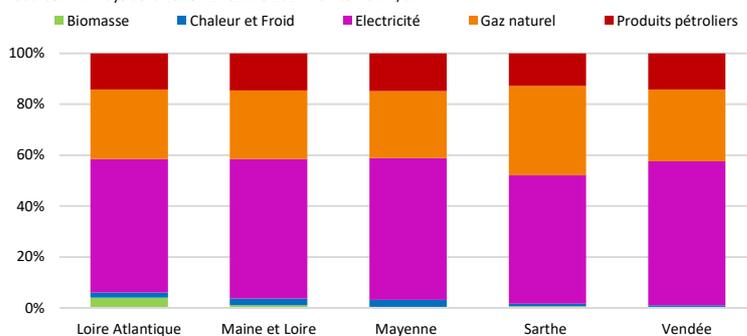
2. Consommations énergétiques finales du secteur tertiaire par type d'énergie et par département

Des spécificités départementales apparaissent sur les modes d'énergie consommés par le secteur tertiaire en Pays de la Loire.

Si l'électricité est le mode d'énergie privilégié sur chaque département, variant de 50,4% pour la Sarthe à 56,6% pour la Vendée, le recours au gaz naturel oscille entre 26,3% pour la Mayenne à 35,1% pour la Sarthe.

L'usage de la biomasse varie de 4,0% pour la Loire-Atlantique à 0,4% en Vendée.

Répartition de la consommation énergétique de l'activité tertiaire par type d'énergie et par département
Source : AIR Pays de la Loire - BASEMIS 2014 - Unité : GWh/an



PARTIE 6. EVALUATION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

III. REPARTITION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES PAR USAGE

1. Consommations énergétiques du secteur tertiaire par usage en Pays de la Loire

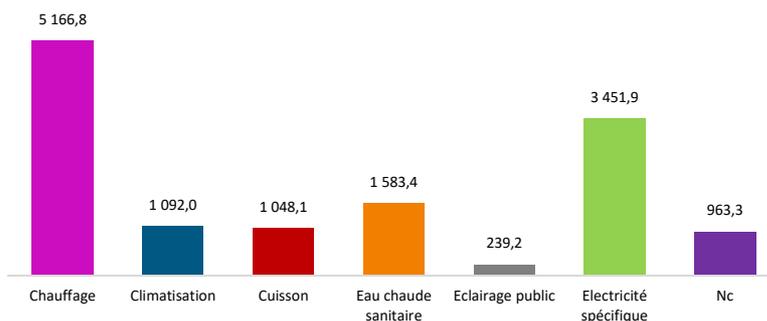
Le chauffage constitue la première source de consommation d'énergie en Pays de la Loire, avec 38,1% des consommations énergétiques finales du secteur tertiaire.

L'électricité spécifique (services qui ne peuvent être rendus que par l'électricité : électroménager, audiovisuel, informatique...) représente 25,5% des consommations énergétiques finales du secteur tertiaire en Pays de la Loire.

L'eau chaude sanitaire constitue le troisième poste, avec 11,7% des consommations énergétiques finales.

Consommations énergétiques régionales par usage en 2014

Source BASEMIS AIR Pays de la Loire - Unité : Gwh/an



2. Consommations énergétiques départementales du secteur tertiaire par usage en Pays de la Loire

L'approche départementale indique une certaine homogénéité dans la répartition de la consommation énergétique finale du secteur tertiaire par département.

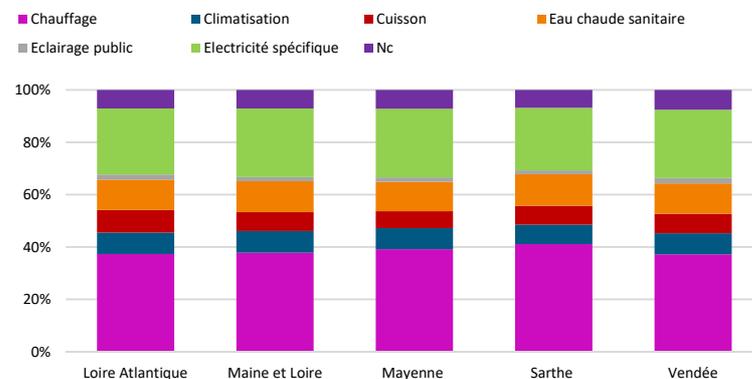
Le poids de chaque poste dans la consommation énergétique finale ne varie que légèrement entre les départements.

Ainsi, le poste chauffage varie de 37,2% en Vendée à 41,0% en Sarthe et la climatisation de 7,1% en Sarthe à 8,3% en Maine-et-Loire.

Enfin, la production d'eau chaude sanitaire oscille entre 11,3% en Mayenne et 12,0% en Sarthe.

Répartition des consommations énergétiques par usage et par département en 2014

Source BASEMIS AIR Pays de la Loire - Unité : Gwh/an



PARTIE 6. EVALUATION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

IV. APPROCHE TERRITORIALE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES FINALES

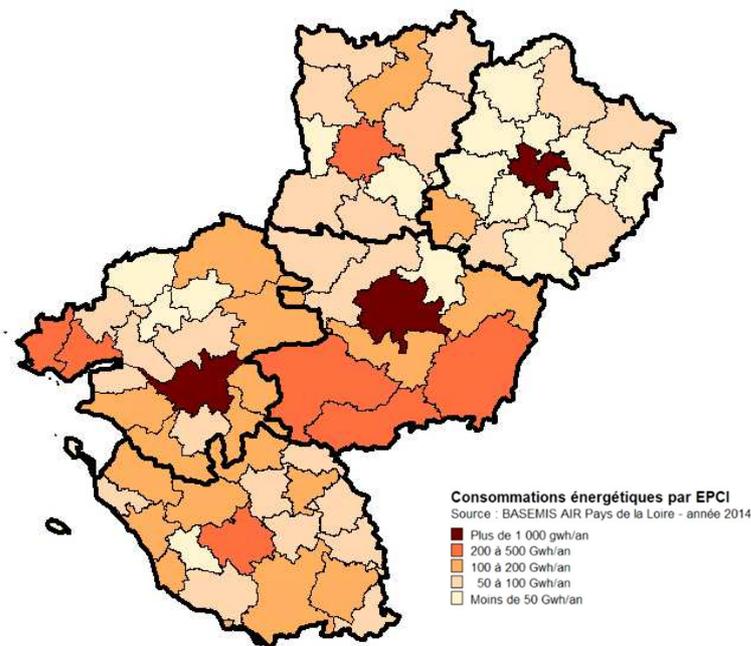
L'approche territoriale par EPCI montre la concentration des consommations énergétiques du secteur tertiaire (tous usages confondus) sur les pôles urbains.

Ainsi, en 2014, le territoire de Nantes Métropole concentre à lui seul 19,4% des consommations énergétiques tertiaires en Pays de la Loire.

Les trois métropoles (Nantes Métropole, Angers Loire Métropole et Le Mans Métropole) concentrent 37,5% de l'ensemble des consommations énergétiques tertiaires en Pays de la Loire pour l'année 2014.

Consommations énergétiques par EPCI en 2014

Source : BASEMIS AIR Pays de la Loire – Année 2014



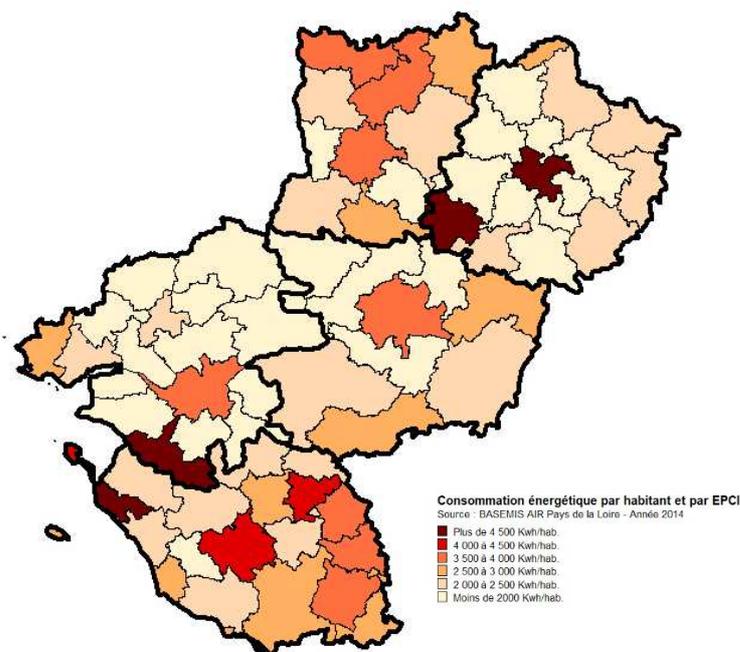
L'approche en densité (consommations énergétiques tertiaires tous usages confondus / habitant) permet de décorréliser les consommations énergétiques de la population des EPCI. Elle met en évidence des territoires qui présentent de fortes consommations d'énergie liées aux activités tertiaires.

Ainsi, les territoires de la CU Le Mans Métropole, de la Communauté de communes Sud Retz Atlantique, de la Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe et de la Communauté de communes Océan Marais de Mont présentent des densités de plus de 4 500 Kwh/habitant/an.

Ces résultats requièrent une certaine vigilance. Ils peuvent en effet résulter de l'approche méthodologique retenue. La prise en compte d'établissements avec un code d'activité tertiaire mais qui relèvent en réalité d'une activité primaire ou secondaire (serres chauffées, industrie) peut apporter des éléments d'explication sur la situation de certains de ces territoires.

Densités de consommations énergétiques par habitant en 2014

Source : estimation CERC des Pays de la Loire – Unité : Kwh tertiaire/hab.



PARTIE 6. EVALUATION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

V. L'INTENSITE ENERGETIQUE DU PARC TERTIAIRE

1. L'intensité énergétique du secteur tertiaire en Pays de la Loire (tous usages confondus)

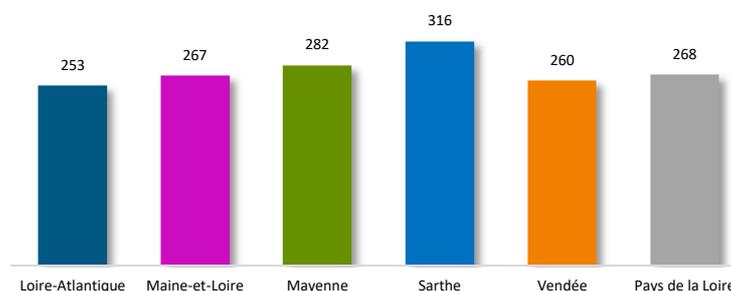
L'intensité énergétique représente la consommation énergétique rapportée à la surface du parc.

Tous usages confondus (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, électricité spécifique, cuisson mais également éclairage public), l'intensité énergétique moyenne du secteur tertiaire est de 268 Kwh/m² pour l'année 2014 en Pays de la Loire.

La Sarthe présente l'intensité énergétique la plus importante des cinq départements avec 316 Kwh/m² en 2014. Le département de Loire-Atlantique présente l'intensité énergétique tous usages confondus la plus faible avec 253 Kwh/m² sur cette même année.

Intensité énergétique du secteur tertiaire tous usages confondus en 2014

Source : CERC Pays de la Loire - Unité : Kwh/m²/an



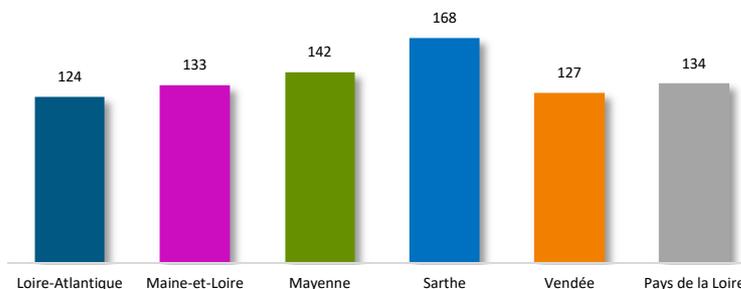
2. L'intensité énergétique du parc tertiaire en Pays de la Loire (usages chauffage et eau chaude sanitaire)

Sur les usages chauffages et eau chaude sanitaire (usages comptabilisés dans le calcul de l'étiquette DPE des logements), le parc tertiaire présente une intensité énergétique de 134 kwh/m² en moyenne sur le territoire régional sur l'année 2014.

Sur ces postes de consommation énergétique, la Sarthe affiche l'intensité énergétique la plus forte (168 Kwh/m² pour 2014). Les départements de Loire-Atlantique et de Vendée affichent les intensités énergétiques les plus faibles avec respectivement 124 Kwh/m² et 127 Kwh/m² en 2014.

Intensité énergétique du parc tertiaire sur les usages chauffage et eau chaude sanitaire

Source : CERC Pays de la Loire - Unité : Kwh/m²/an



PARTIE 6. EVALUATION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS TERTIAIRES

V. L'INTENSITE ENERGETIQUE DU PARC TERTIAIRE

3. L'intensité énergétique par EPCI

L'approche territoriale révèle que les parcs tertiaires des zones à forte densité urbaine présentent des intensités énergétiques relativement faibles.

En effet, les territoires de Nantes Métropole, de la Roche-sur-Yon Agglomération et de Laval Agglomération affichent des intensités énergétiques inférieures à 200 Kwh/m² sur l'année 2014. De même, les territoires du Mans Métropole, et d'Angers Loire Métropole ont des intensités énergétiques inférieures à 250 Kwh/m² en 2014. L'explication à ce constat réside peut-être dans la présence importante de bureaux sur ces pôles urbains qui pourraient offrir les conditions de performances énergétiques meilleures que les autres branches tertiaires.

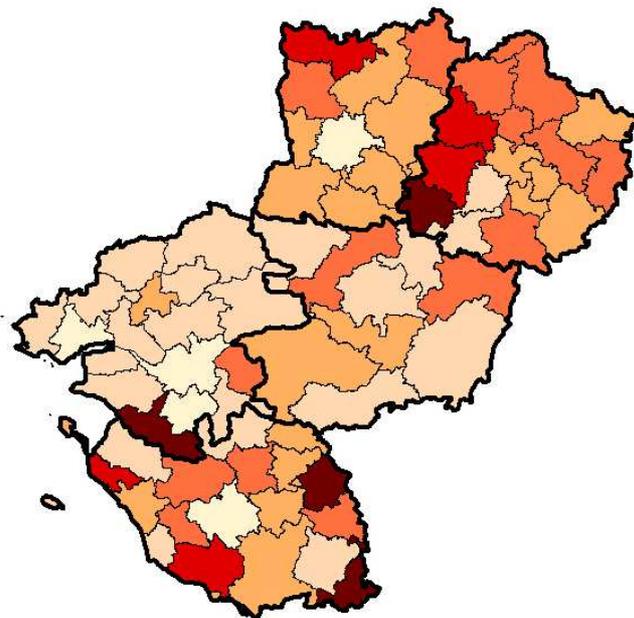
Des intensités énergétiques fortes sont observées sur les territoires des communautés de communes Sud Retz Atlantique, Vendée Sèvre Autise, Pays de Pouzauges et Sablé-sur-Sarthe, avec des niveaux supérieurs à 400 kwh/m² en 2014. Toutefois, ces résultats sont à relativiser. Ils peuvent en effet découler du croisement des approches méthodologiques distinctes entre l'estimation des surfaces tertiaires (analyse CERC) et les consommations énergétiques tertiaires (analyse AIR Pays de la Loire via BASEMIS).

Ainsi, certains établissements peuvent être enregistrés sous un code relevant du tertiaire (services aux entreprises, services aux particuliers, activité des sièges sociaux...) mais héberger en réalité une activité secondaire (industrie) ou primaire (maraichage...).

Par ailleurs, les emplois intérimaires comptabilisés à l'agence d'interim sont identifiés sous un code d'activité tertiaire bien qu'ils soient souvent affectés à une activité industrielle.

Les limites de l'approche statistique peuvent contribuer à expliquer les intensités fortes observées sur les territoires des CC Sud Retz Atlantique, Vendée Sèvre Autise, Pouzauges et Sablé-sur-Sarthe.

Intensités énergétiques (tous usages confondus) par EPCI en 2014
Source : estimation CERC des Pays de la Loire – Unité : m²



Intensité énergétique du secteur tertiaire par EPCI
Source : CERC Pays de la Loire - Unité : Kwh/m²/an





CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES



CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Avec une **surface chauffée évaluée à plus de 50 millions de m²**, les locaux tertiaires constituent un enjeu et un levier d'action en termes d'économie d'énergie.

A ce jour, il n'existe pas de recensement du parc. Seul le CEREN est en mesure de proposer des surfaces chauffées régionalisées du parc tertiaire, sur la base d'enquêtes réalisées auprès des propriétaires et gestionnaires. La territorialisation de ces données offre une première approche pour appréhender le parc tertiaire sur les territoires.

La CERC propose une seconde approche pour consolider l'état des lieux du parc tertiaire par l'exploitation des fichiers fonciers. Cette base de données, établie à partir des sources fiscales et enrichie par le CEREMA, offre des informations sur la nature du parc : année de constructions, droits de propriété, activités hébergées...).

Ces deux approches croisées offrent un premier état des lieux du parc tertiaire en Pays de la Loire, en connaissance des hypothèses posées et des limites méthodologiques. Cet inventaire pourra être affiné et actualisé pour améliorer la connaissance régionale du parc de bâtiments tertiaires.

Toutefois, cette première approche laisse entrevoir des tendances fortes sur le territoire régional.

- **L'attraction des surfaces tertiaires régionales par les principales agglomérations** : les territoires des 5 chefs-lieux de département concentrent à eux seuls 51% des surfaces régionales. Le territoire de Nantes Métropole regroupe 25% des surfaces tertiaires régionales. Angers Loire Métropole et Le Mans Métropole concentrent quant à eux respectivement 10% et 8% des surfaces chauffées tertiaires régionales.
- **Une surreprésentation des branches « hébergement communautaire », « Sport-Loisir-Culture-Equipements divers » et « Transport »**. La présence du littoral atlantique offre un élément d'explication pour la branche « hébergement communautaire » qui regroupe entre autres locaux les nombreux campings installés en Vendée et Loire-Atlantique. D'autre part, le territoire régional concentre un taux de licenciés sportifs supérieur à la moyenne nationale, constat qui permet d'expliquer en partie le poids de la branche tertiaire « Sport-Loisir-Culture-Equipements divers ».
- **Une densité de surfaces tertiaires par habitant importante sur le littoral pour les branches « CAHORE », « Commerces » et « Hébergement communautaire »**. Le rapport surface tertiaire/population résidente met en évidence des équipements calibrés pour l'accueil d'une population non résidente à l'année.
- **Une aspiration des équipements tertiaires sur les pôles urbains au détriment des zones rurales**. En effet, les territoires environnants aux grands pôles urbains présentent des densités de surfaces tertiaires par habitant relativement faibles, un constat particulièrement marqué en Sarthe.
- **Un parc relativement récent avec plus de 49% des surfaces bâties après 2010** (sous réserve des précautions d'usage liées à l'exploitation des fichiers fonciers). Les enjeux pourraient porter sur le parc construit entre 1970 et 2000, soit près d'un tiers des surfaces tertiaires identifiées. La branche CAHORE présente une structure très différente avec un parc relativement ancien (21% des surfaces datées d'avant 1900).
- **Le chauffage constitue la première source de consommation d'énergie du secteur tertiaire**, avec 38,1% des consommations énergétiques finales.
- **Le parc tertiaire présente une intensité énergétique de 134 kwh/m²** en moyenne sur le territoire régional sur l'année 2014. Des disparités sont observées selon les départements. Ainsi, Loire-Atlantique et Vendée présentent des intensités énergétiques inférieures à 130 kwh/m² lorsque la Sarthe observe une intensité énergétique de 168 kwh/m².

La consolidation et l'affinement de ces travaux requièrent de poursuivre les investigations sur ce parc. La CERC restera mobilisée en cette année 2019 pour actualiser les données et pour approfondir la connaissance du parc tertiaire public. En compléments, un travail d'identification et de caractérisation des contrats de performance énergétique permettra d'appréhender ce levier d'amélioration énergétique.



RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES



RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- *Guide méthodologique pour l'élaboration des inventaires territoriaux* – Pôle nationale de coordination des inventaires territoriaux (Juin 2018)
- *Cahier Technique n°2 : Le résidentiel tertiaire* – Réseau OTEC (Juin 2011)
- *Collection Chiffres Clés : Bâtiment, énergie, environnement* – ADEME
- *Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires* – OID (2017)
- *Schéma Climat Air Energie des Pays de la Loire*
- *Etude régionale sur l'énergie et l'effet de serre* – Explicit (Juillet 2009)
- *Guide méthodologie BASEMIS* – Air Pays de la Loire
- *Suivi de l'impact énergie-climat des secteurs résidentiel et tertiaire en région Centre* – Energies demain (mars 2011)

Une étude réalisée par la CERC des Pays de la Loire



CERC Pays de la Loire

10 Bd Gaston Serpette – BP 23202
44032 Nantes Cedex

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

Avec le soutien de la DREAL des Pays de la Loire



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Service intermodalité, aménagement, logement
5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22

Tél : 02 72 74 73 00

Direction régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement

Service intermodalité, aménagement, logement
5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication : Annick BONNEVILLE
ISSN : 2109-0017