

Analyse synthétique de la base de données régionale des bâtiments existants en ZAE

La constitution d'une base de données régionale des bâtiments existants en Zone d'Activités Économique (ZAE) s'est appuyée sur la Base de Données Nationale des Bâtiments (BDNB). Il s'agit d'une cartographie du parc de bâtiments existants.

L'analyse synthétique de cette base de données s'est vue précédée par la réalisation d'un guide méthodologique élaboré par le Réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur. Celui-ci a notamment pour ambition :

- De faciliter la compréhension de la BDNB avec ses avantages et ses limites ;
- D'éclaircir les choix méthodologiques effectués ;
- De partager la connaissance dans l'observation du foncier économique régional.

Par ailleurs, il est important de préciser que le taux de renseignements des champs étudiés peut être faibles pour certains d'entre eux. Cela s'explique particulièrement par l'objet étudié, les ZAE, dont les périmètres sont relativement restreints par rapport au tissu urbain dense.

ÉVALUATION DU NIVEAU DE RENSEIGNEMENT DES CHAMPS A L'ECHELLE REGIONALE

	Nombre de bâti en ZAE qualifiés par le champ	Nombre de bâti total en ZAE	Taux de renseignement des champs
Années de construction	33 010	52 822	62 %
Typologie des bâtiments	51 898		98%
Nombre de niveaux	125		0,24 %
Hauteur au sol	52 822		100 %
Consommations d'énergies	2 107		4 %
DPE – performance énergétique	2 618		5 %
GES – étiquette climat	2 617		5 %

Source : Réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2023-2024

En amont de la constitution de cette base de données, la BDNB a été investiguée. Celle-ci comprend plus de 400 champs, dont 170 en open data, relatifs à la morphologie des bâtiments, les consommations énergétiques, ou encore des données administratives et économiques. Par la suite, cette investigation de la base donnée s'est appliquée au périmètre des ZAE du territoire régional.

Constituer cette base de données a pour objectif d'améliorer la connaissance du parc de bâtiments existants en ZAE, à travers des données quantitatives et qualitatives, sur les volets Énergie et densité théorique du bâti. Ce travail doit permettre d'alimenter les réflexions sur l'optimisation foncière et par conséquent pourrait accompagner la construction des stratégies foncières.

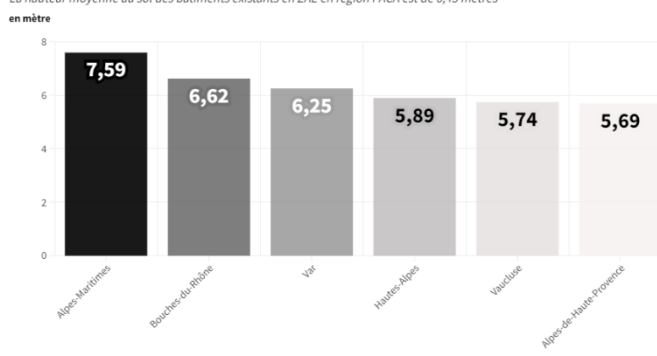
Ainsi, via le portail SUD Foncier Eco, s'enrichit de **4 nouveaux indicateurs**, à savoir :

- La hauteur au sol moyenne des bâtiments existants par ZAE ;
- L'emprise au sol théorique des bâtiments existants par ZAE ;
- La consommation énergétique moyenne des bâtiments existants par ZAE ;
- L'année de construction médiane des bâtiments existants par ZAE.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), au travers des règles de construction, sont des leviers pour optimiser et densifier le foncier au sein des ZAE. 2 indicateurs en lien avec les règles de construction peuvent être considérés : la hauteur au sol moyenne et l'emprise au sol théorique des bâtiments existants par ZAE.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, on constate une homogénéité dans les hauteurs de bâtiments par département. La hauteur moyenne au sol des bâtiments existants en ZAE est de 6,45 mètres.

Hauteur au sol moyenne des bâtiments existants en ZAE en région Provence-Alpes-Côte d'Azur
La hauteur moyenne au sol des bâtiments existants en ZAE en région PACA est de 6,45 mètres



Source: le Réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur, BDNB, nov. 2023

Les règlements d'urbanisme, au travers des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), peuvent varier d'une commune à l'autre, et donc les informations relatives aux hauteurs maximales autorisées pour les bâtiments dans les ZAE qui s'y trouvent. Pour autant, si on considère que la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres en moyenne dans les ZAE du territoire régional, on remarque le potentiel de surélévation des bâtiments en ZAE qui serait d'un peu plus de 6 mètres en moyenne.

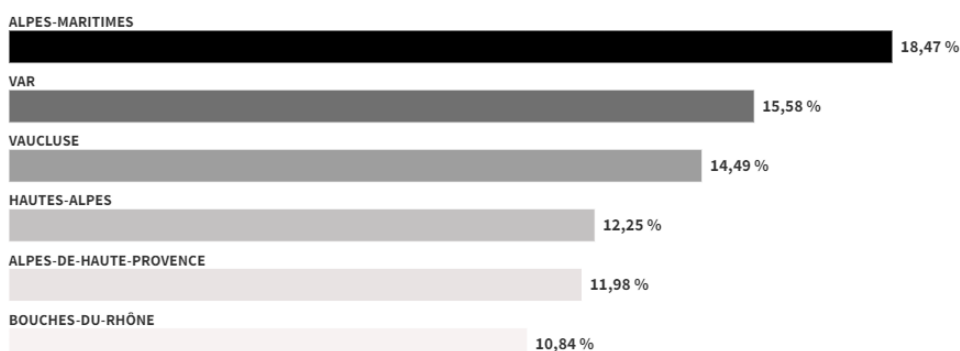
La hauteur autorisée des bâtiments en ZAE doit être suffisamment importante pour permettre aux entreprises quand cela est possible, la surélévation de bâtiments existants et permettre de bénéficier de nouvelles marges de constructibilité.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'emprise au sol théorique¹ des bâtiments existants en ZAE est de 12,74 %. Certaines disparités territoriales s'observent, par exemple à l'échelle du **département des Bouches-du-Rhône** où cette emprise au sol théorique des bâtiments existants en ZAE est la plus faible de la région avec un taux de **10,84 %**². À contrario, le **département des Alpes-Maritimes** possède l'emprise au sol théorique des bâtiments existants en ZAE la plus importante avec un taux de **18,47 %**.

Emprise au sol théorique des bâtiments existants en ZAE en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

L'emprise au sol théorique des bâtiments existants en ZAE en région PACA est de 12,74 %

en %



Source: le Réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur, BDNB, nov. 2023

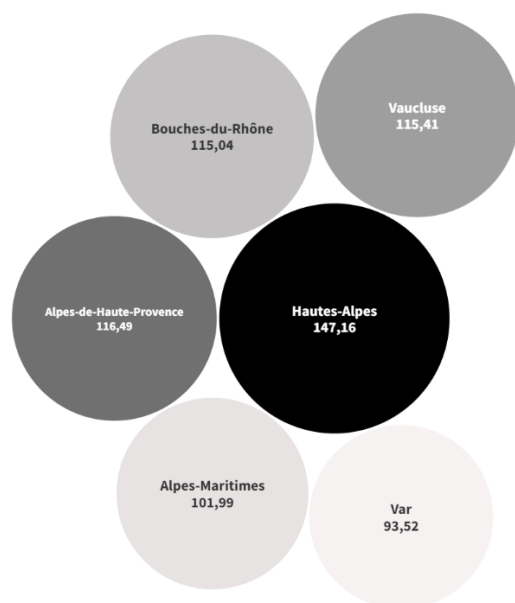
Note technique : l'usage des sols d'une ZAE se partage entre l'emprise au sol des bâtiments, la voirie et le stationnement, et les espaces verts et les bassins de rétention.

Note méthodologique : l'emprise au sol de la Zone Industriale-Portuaire de Fos-sur-Mer (ZIP) et celle de la ZAE Le Mazet (13 - Port-Saint-Louis-du-Rhône) ont été exclues du calcul de l'emprise au sol au vu de ces grands espaces très peu bâtis.

¹ Multiplication de la surface bâtie théorique de l'espace d'activité économique par 100 et division de ce produit par la surface totale de l'espace d'activité économique. On obtient le taux de surface bâtie théorique.

² L'emprise au sol de la Zone Industriale-Portuaire de Fos-sur-Mer (ZIP) et celle de la ZAE Le Mazet (13 - Port-Saint-Louis-du-Rhône) ont été exclues du calcul de l'emprise au sol au vu de ces grands espaces très peu bâtis.

Consommation moyenne d'énergie des bâtiments existants en ZAE en région Provence-Alpes-Côte d'Azur
 La consommation moyenne d'énergie des bâtiments existants en ZAE en région PACA est de 110,13 kWh/m²/an en kWh/m²/an



Source: le Réseau des CCI Provence-Alpes-Côte d'Azur, BDNB, nov. 2023

Le kWh/m²/an est une unité de mesure de la consommation d'énergie primaire par l'unité de surface/an. Cela permet de mesurer la performance énergétique du bâtiment selon 7 classes énergétiques (A - G).

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la consommation énergétique moyenne des bâtiments existants en ZAE est de **110,13 kWh/m²/an³**. À titre de comparaison, la consommation énergétique moyenne des grandes surfaces alimentaires en France est de 544 kWh/m²/an, et de 203 kWh/m²/an pour le secteur résidentiel.

Certaines disparités territoriales s'observent, notamment à l'échelle du **département du Var** où cette consommation énergétique s'élève à **93,52 kWh/m²/an**. Alors que celle du **département des Hautes-Alpes** s'élève à **147,16 kWh/m²/an**. Ceci pourrait notamment s'expliquer en raison de l'altitude et des températures plus froides dans ce territoire.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, **2002** correspond à l'année de construction médiane des **bâtiments existants en ZAE**. Plus précisément, c'est-à-dire que la base données possède autant de bâtiments avant 2002 qu'après 2002. Les ZAE se sont développées majoritairement dans les années 1960 et le bâti peine à se renouveler et se créer dans ces espaces économiques. Cet indicateur permet d'illustrer le vieillissement du bâti dans les ZAE.

Département	Année de construction médiane
Alpes de Hautes-Provence	2002
Hautes-Alpes	2005
Alpes-Maritimes	1991
Bouches-du-Rhône	2002
Var	2003
Vaucluse	2002
Région PACA	2002

³ Unité de mesure de la consommation d'énergie primaire par unité de surface et par an. Elle sert notamment à mesurer la performance énergétique d'un bâtiment.