

L'écosystème Construire et accueillir

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

JUIN 2020

Photos de couverture : Didier Gouray - Rennes, ville et métropole – Audiar.

SOMMAIRE

04 PRÉFACE

L'écosystème « Construire et accueillir » en résumé

- 06 Les principaux chiffres en Ille-et-Vilaine
- 07 Les principaux constats

Contours et volume d'emplois

- 10 Les marchés économiques de l'écosystème
- 12 Une croissance de l'emploi portée par Rennes Métropole
- 14 Les non-salariés dans la construction en France
- 15 Localisation des emplois en Ille-et-Vilaine
- 16 Localisation des établissements en Ille-et-Vilaine
- 17 Les principaux acteurs par marché
- 18 Les principaux groupes de l'écosystème
- 19 La recherche et les structures d'accompagnement
- 20 L'emploi salarié par marché
- 21 Les évolutions des marchés de l'écosystème

Les principaux marchés

- 24 Au cœur de l'écosystème « Construire et accueillir » : le second œuvre, premier marché en nombre d'emplois
- 25 Le Génie civil, terrassement, gros œuvre en bâtiments, un marché aux employeurs importants
- 26 Une forte progression des activités des bureaux d'études
- 27 Promoteurs (y compris HLM) et activités de soutien à la construction, des marchés où les effectifs salariés progressent
- 28 Les activités de fabrication pour la construction et l'accueil des habitants : des marchés industriels en difficulté
- 29 Les activités de locations de biens immobiliers, un marché atypique en termes d'établissements et les activités de notariat
- 30 Le commerce à destination des professionnels, une activité essentielle au fonctionnement de l'écosystème
- 31 Le commerce d'équipements de la maison, un secteur en difficulté
- 32 Rennes métropole, une dynamique de l'emploi dans la construction supérieure aux métropoles françaises de même taille

Les enjeux à venir

- 34 Les évolutions climatiques et environnementales
- 36 L'évolution de la population et des usages
- 38 L'évolution de la filière et des techniques
- 39 Les évolutions réglementaires et législatives
- 40 Synthèse des impacts majeurs identifiés

Méthodologie et définitions



© Franck Hamon - Rennes, ville et métropole.

PRÉFACE

En 2012, la population de l'Ille-et-Vilaine a dépassé la barre du million d'habitants après des années de croissance importante (1,09 % de croissance moyenne annuelle entre 1999 et 2012). Ce dynamisme s'est poursuivi au cours des années suivantes, stimulé entre autres par Rennes. En effet, avec 1,2% de croissance annuelle moyenne entre 2012 et 2017, l'aire urbaine rennaise qui regroupe 69% de la population du département, présente la 2^e plus forte progression des principales aires urbaines françaises (derrière celle de Toulouse). Elle totalise 733 300 habitants au 1^{er} janvier 2017.

Cette croissance de la population a eu des effets d'entraînement sur de nombreux secteurs participant à l'acte « d'accueillir les habitants et les entreprises ». Grâce à son approche globale, cette étude permet d'approcher la croissance 2008-2018 du tissu de l'écosystème liée au dynamisme démographique et économique.

Plus précisément, l'écosystème « Construire et accueillir » a pour objectif de prendre en compte à la fois la filière construction, en la complétant par une approche plus transversale, analysant les activités de services et de soutien à la construction comme les bureaux d'études ou d'architecture, les commerces et les industries de fabrication de la filière à destination des professionnels et des particuliers....

Cette réflexion complète ainsi les approches plus traditionnelles construites à partir de la Nomenclature d'Activités Française de l'INSEE. Cette méthode aboutit à un volume d'emplois deux fois supérieur (50 000 emplois) aux activités « construction » de la nomenclature Insee.

La période d'analyse de l'écosystème « Construire et accueillir » est comprise entre 2008 et 2018. Elle ne prend donc pas en compte les conséquences importantes qu'aura la crise du Covid 19 sur l'ensemble des tissus économiques, le secteur de la construction ayant connu un arrêt brusque de son activité pendant la période de confinement. Il est pour l'instant trop tôt pour évaluer l'ensemble de ses effets sur les tissus d'entreprises et l'emploi, cependant cette étude, en arrêtant un « état initial » ante-crise, participera à l'observation des effets de cette période inédite.

**L'écosystème
Construire et accueillir
en résumé**

Les principaux chiffres en Ile-et-Vilaine



50 530

emplois salariés
hors intérim
et

6 300

établissements
employeurs



2,1%

de croissance

de l'emploi salarié
entre 2008 et 2018



51%

des emplois de l'écosystème
regroupés au sein des activités
classiques liées à la construc-
tion (second œuvre, gros
œuvre, travaux publics,
promotion immobilière).

31 740

établissements
en 2018



14

marchés identifiés,
dont **8** en croissance
de leurs emplois



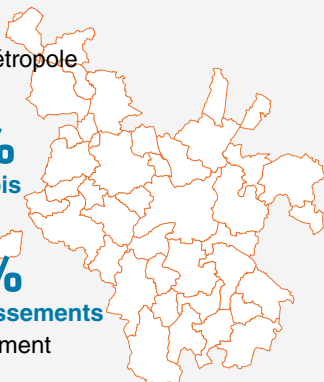
Rennes Métropole
concentre

52%

des emplois
et

48%

des établissements
du département



11

établissements publics
de coopération intercommunale
(EPCI) du département (sur 18)

où les emplois salariés de l'écosystème
sont en croissance entre 2008 et 2018

Les principaux constats

Un écosystème important dans le département en nombre d'emplois, centré sur le cœur d'activité, la construction.

Une croissance moindre de l'emploi salarié entre 2008 et 2018 par rapport à l'ensemble des activités privées du département (2,1 % contre 11 %).

Une progression de l'emploi salarié portée par les marchés des activités de services liées à la construction, la promotion immobilière, le gros œuvre, les travaux publics et le commerce à destination des professionnels.

Une forte augmentation des établissements, en particulier les établissements principaux sans salariés, indiquant un développement des activités des travailleurs indépendants. Les principales activités concernées par ce type de statut sont la peinture, la vitrerie, la menuiserie, l'électricité, plâtre, couvreurs, les travaux de maçonnerie, l'architecture et les analyses et essais techniques et les activités d'agents immobiliers.

Des établissements employeurs de plus petite taille dans le second œuvre et les services que dans le gros œuvre et les travaux publics.

Un développement conséquent des activités de services à la construction ces dernières années.

Un marché numérique « ville intelligente » qui se développe en Ille-et-Vilaine.

Des secteurs en difficulté, dans la tendance des évolutions observées au niveau national : les secteurs industriels dédiés à la construction et l'ameublement ainsi que les commerces d'ameublements-électroménagers.

Un écosystème en **croissance de l'emploi salarié** dans **11 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)** du département sur 18.

Rennes Métropole concentre 52 % des emplois salariés et 48 % des établissements de l'écosystème en 2018. À titre de comparaison, Rennes Métropole accueille 56 % de l'emploi salarié privé du département, toutes activités confondues.

Les principaux enjeux de l'écosystème sont l'adaptation de la filière à la transition énergétique, en maîtrisant l'ensemble des coûts et en répondant aux besoins des usagers.

Contours et volume d'emplois

Les marchés économiques de l'écosystème

MARCHÉS DE LA FILIÈRE CONSTRUCTION

> *Sélection des établissements dont l'activité majoritaire est liée à l'écosystème*

Le cœur de l'écosystème :

- marché « Génie civil, terrassement, gros œuvre, construction de bâtiments ». Ce marché regroupe les entreprises ayant une activité principale en lien avec la construction du gros œuvre des bâtiments (cela inclut la maçonnerie y compris pour la rénovation, la toiture, les menuiseries), les travaux préparatoires à la construction et les travaux liés à tous types d'infrastructures ;
- marché « Second œuvre ». Ce marché rassemble les activités de construction intervenant à la suite du « gros œuvre ». Ce sont, par exemple, tous les travaux liés à l'isolation, le chauffage, l'électricité, les cloisons intérieurs, les escaliers... On trouve également au sein de ce marché les activités en lien avec la majorité des travaux de rénovation et d'entretien qui peuvent être menés dans l'immobilier existant ;
- marché « Promotion et activités de soutien à la construction ». Il regroupe les activités de l'ensemble des promoteurs de la construction (promoteurs, constructeurs de maisons individuelles et aménageurs/lotisseurs - hors opérateurs sociaux) et les entreprises de gestion de holding.

Les autres marchés de la filière construction :

- marché « Carrières ». Ce marché regroupe les activités d'extraction des matières premières nécessaires à la construction ;
- marché « Fabrication pour la construction ». Ce marché, lié à une activité de transformation, rassemble les établissements qui fabriquent et transforment tous les éléments et consommations intermédiaires nécessaires à la construction des bâtiments. On peut citer par exemple,

les éléments préfabriqués, la fabrication de fenêtre, de parquets, etc. ;

- marché « Commerce de gros et location de machine ». Au sein de ce marché sont regroupées toutes les entreprises ayant une activité de vente à destination des professionnels de la construction ainsi que les activités de location de matériel nécessaire à l'activité de construction ;
- marché « Bureaux d'études ». Ce marché correspond à l'ensemble des activités de services en lien avec la construction, tels que les géomètres, les architectes, les bureaux de certification, mais également les prestataires de services en aménagement intérieur ;
- marché « Organismes HLM » (Office Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales de l'Habitat et Coopératives HLM). Au sein de ce marché, l'ensemble des acteurs de la construction et de la gestion de l'habitat social du département est réuni ;
- marché « Formations et recherches ». Les structures de formations identifiées spécialisées dans l'apprentissage des métiers du bâtiment et des transports ainsi que les laboratoires de recherche de l'enseignement supérieur ont été regroupées au sein de ce marché ;
- marché « Ville intelligente ». Il rassemble l'ensemble des acteurs numériques travaillant en lien avec l'écosystème de l'accueil et de la construction.

Ces marchés permettent de balayer l'ensemble des activités de la filière de la construction, de la fabrication des biens intermédiaires, aux commerces à destination des professionnels en passant par les services de soutien à ces activités.

MARCHÉS À DESTINATION DES PARTICULIERS

Cependant, l'accueil des populations ne se résume pas seulement à la construction et la rénovation des logements. Pour compléter cette approche, les marchés suivants ont également été étudiés :

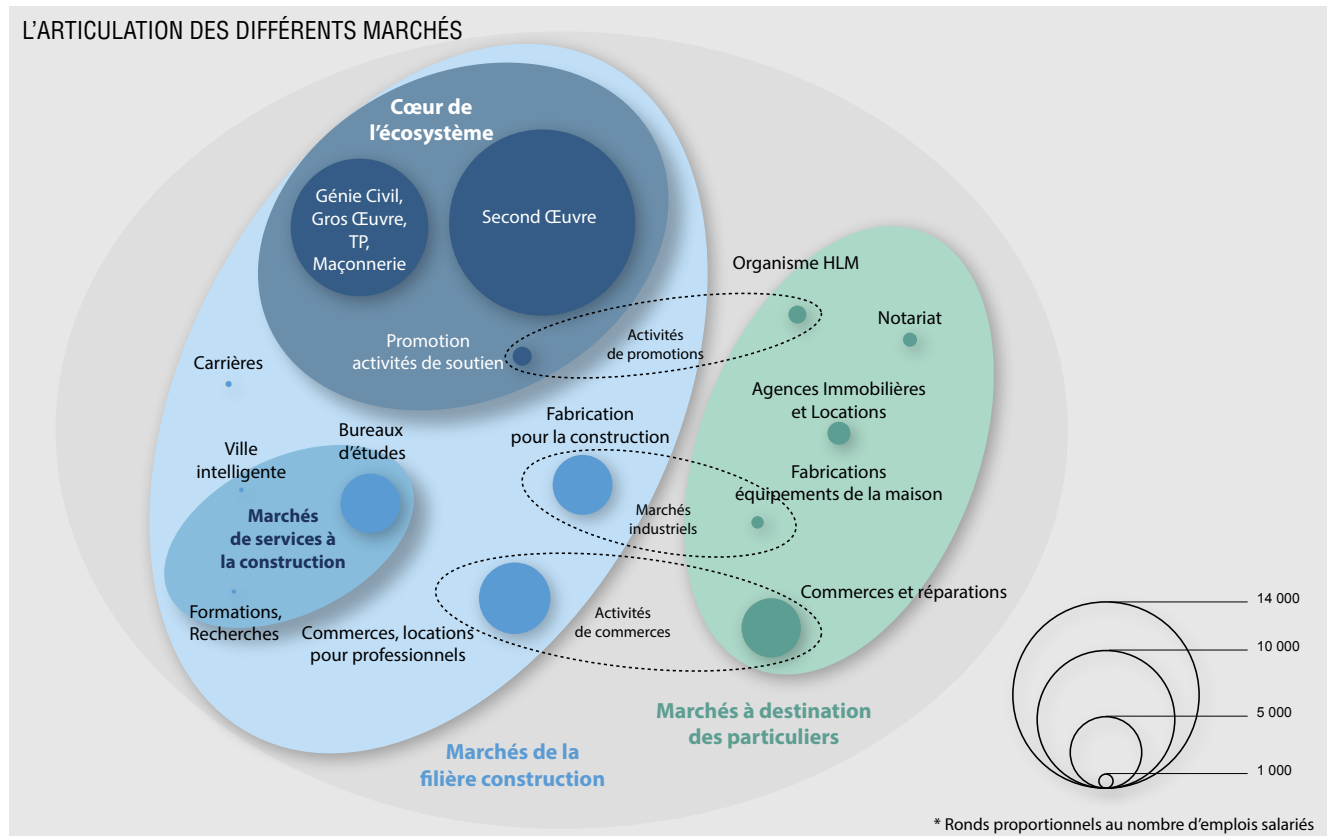
- marché « Agences immobilières ». Il comprend l'ensemble des activités des agences immobilières et des agents immobiliers que ce soit pour la commercialisation de biens immobiliers ou la gestion locative. Ce marché a été fortement retravaillé à partir du fichier SIRENE, pour identifier un maximum d'établissements ayant une réelle activité économique de ceux relevant d'une logique d'optimisation fiscale, ou encore de gestion de bâtiment.
- marché « Notariat ». Il regroupe les activités des notaires et de leurs cabinets (cf. précision en annexe).
- marché « Fabrication équipements de la maison ». Il concerne les entreprises qui fabriquent les biens néces-

saires pour occuper et aménager son logement comme, par exemple, la fabrication de meubles.

- marché « Commerces et réparations ». Il rassemble l'ensemble des activités de commerce aux particuliers qui servent à meubler et aménager son logement, comme les commerces de meubles, d'électroménager ou encore la vente de tissu. Les activités de réparations d'électroménager et de meubles y sont également comprises.

Au final, ce sont l'ensemble de ces quatorze marchés qui composent l'écosystème « Construire et accueillir » de l'Audiar.

L'ARTICULATION DES DIFFÉRENTS MARCHÉS



Une croissance de l'emploi salarié portée par Rennes Métropole

En 2018, l'Ille-et-Vilaine compte 50 530 emplois salariés privés dans l'écosystème « Construire et accueillir ». La croissance entre 2008 et 2018 est de 2,1 %, et celle-ci est inférieure à la tendance observée en Ille-et-Vilaine pour l'ensemble de l'emploi privé (11 % sur la même période). Cependant, cette croissance moindre est compensée par l'importance du développement des établissements. Ce phénomène national et observé pour tous les secteurs d'activités traduit en partie l'essor des travailleurs indépendants et de l'emploi non-salarié. On observe en effet une forte croissance des établissements principaux sans salariés (hors 6820B) pour tout l'écosystème et plus particulièrement au sein des marchés Second œuvre, Bureaux d'études et Génie civil et Gros œuvre. Pour ce dernier marché, ce sont surtout les activités de maçonnerie et terrassement courant qui sont concernées par cette tendance.

On remarque par ailleurs que, quel que soit l'indicateur observé, la croissance relevée à Rennes Métropole est supérieure à celle du département, en particulier pour l'emploi.

Le code NAF 6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers

Ce code regroupe de nombreux établissements qui ont été créés pour des raisons patrimoniales et fiscales, sans activité économique proprement dite. En 2018, on en dénombre plus de 11 000 en Ille-et-Vilaine (dont la moitié à Rennes Métropole), et leur croissance est très importante entre 2008 et 2018 (+134 %). Pour analyser les dynamiques du tissu économique, il a été indiqué les volumes d'établissements sans salariés en ne prenant pas en compte ce code d'activité.

PÉRIMÈTRE ILLE-ET-VILAINE

Ille-et-Vilaine	2008	2018	Gains 2008/2018	Gains 2008/2018 en %
Total établissements	17 430	31 740	14 310	82 %
Dont établissements sans salariés (hors 6820B)	7 600	14 210	6 610	87 %
Dont établissements employeurs	5 030	6 300	1 270	25 %
Total emplois salariés	49 480	50 530	1 050	2,1 %

Sources : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée, retraitement AUDIAR.

PÉRIMÈTRE RENNES MÉTROPOLE

Ille-et-Vilaine	2008	2018	Gains 2008/2018	Gains 2008/2018 en %
Total établissements	7 650	15 280	7 630	100 %
Dont établissements sans salariés (hors 6820B)	3 240	7 000	3 760	116 %
Dont établissements employeurs	2 060	2 740	680	33 %
Total emplois salariés	24 230	26 120	1 890	7,8 %

Sources : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée, retraitement AUDIAR.

L'emploi intérimaire

Le secteur de la construction compte également de nombreux travailleurs intérimaires, cependant la méthode retenue ne permet pas d'estimer ce volume d'emploi.

Selon les statistiques de la DARES/Pôle Emploi, l'emploi intérimaire au 4^e trimestre 2018 s'élève à 4 034 ETP dans le secteur de la construction en Ille-et-Vilaine.



Évolution du marché du logement neuf entre 2008 et 2018 en Ille-et-Vilaine

On observe sur la période 2008 - 2018 une corrélation entre la création d'emplois et la dynamique de l'activité de construction de logements.

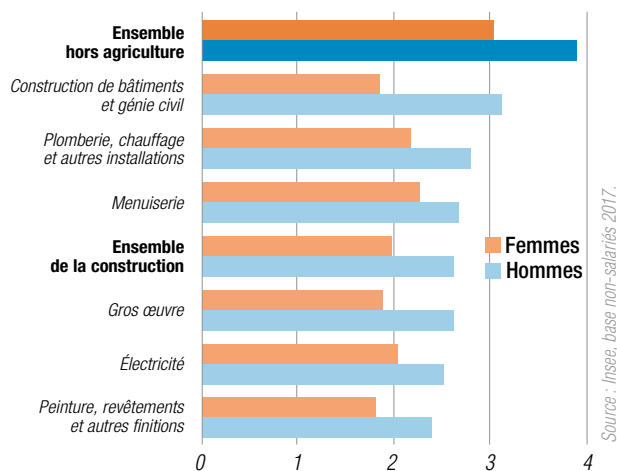
En effet, l'impact de la crise des « subprimes » a été très net jusqu'en 2009, avec un frein de la production neuve. Au cours des années 2010 et 2011, on observe un léger rebond, notamment en lien avec les dispositifs d'investissement « Scellier » et la mise en place du Pass Foncier. En 2012, la conjoncture économique morose impacte la construction à la baisse, les ménages-accédants faisant preuve d'attentisme et le dispositif d'investissement « Duflot » étant plus restrictif que le précédent. La métropole rennaise et certaines communes du territoire se maintiennent notamment grâce aux efforts réalisés pour produire des logements sociaux. À partir de 2015-2016, le contexte de reprise de la construction a été notable, portée à la fois par le retour des ménages-accédants et par les ménages investisseurs bénéficiant entre autres du dispositif « Pinel ».

Les non-salariés dans la construction en France

En France en 2017, les non-salariés dans le secteur de la construction représentent 20% des personnes en emploi (contre 9% pour l'ensemble des secteurs d'activités hors agriculture). Les principaux secteurs où les indépendants exercent sont le gros œuvre (charpente, maçonnerie et couverture), les travaux de finition (menuiserie, peinture) et dans les travaux d'installation (électricité, plomberie). Ils sont moins nombreux dans le génie civil et la construction de bâtiment, où les investissements initiaux nécessaires à l'activité sont plus importants.

Au sein des non-salariés, 33% d'entre eux ont le statut de micro-entrepreneur et ces derniers sont surreprésentés dans les travaux de peinture et de revêtement (46% d'entre eux sont sous statut microentreprise).

REVENU MENSUEL MOYEN PAR SEXE EN 2017 en milliers d'euros

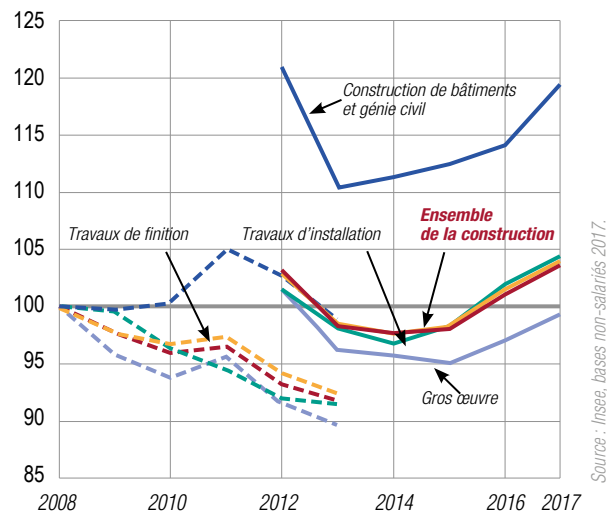


Champ : France hors Mayotte, personnes exerçant une activité non-salariée au 31 décembre 2017, hors taxés d'office, hors micro-entrepreneurs et hors agriculture.

La pluriactivité (cumul avec un travail salarié) est moins importante dans la construction par rapport à l'ensemble des secteurs économiques (4% contre 9%). Cependant, parmi les micro-entrepreneurs, la pluriactivité est plus importante (12% contre 29% pour toutes les activités).

Le revenu moyen des non-salariés classiques de la construction est de 2590 € par mois (3 580 € pour l'ensemble des secteurs), et il est de 630 € pour les micro-entrepreneurs (470 pour l'ensemble de l'activité hors agriculture).

ÉVOLUTION DU REVENU MOYEN en euros constants, indice base 100 en 2008



Note : la définition du revenu a changé en 2013.

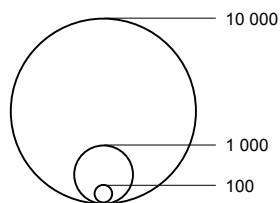
Champ : France hors Mayotte, personnes exerçant une activité non-salariée au 31 décembre, hors taxés d'office, hors micro-entrepreneurs et hors agriculture.

Localisation des emplois en Ile-et-Vilaine

Les EPCI à proximité de Rennes Métropole et la Côte d'Émeraude, touristique, enregistrent des croissances de l'emploi importantes entre 2008 et 2018, à l'exception de la Communauté de Communes Vallons de Haute-Bretagne Communauté, où on note un décrochage des commerces de l'écosystème à destination des professionnels et des activités industrielles.

Dans le département, ce sont les Communautés de Communes de Couesnon Marche de Bretagne et Redon Agglomération qui voient leurs effectifs baisser le plus fortement.

Nombre d'emplois salariés 2018



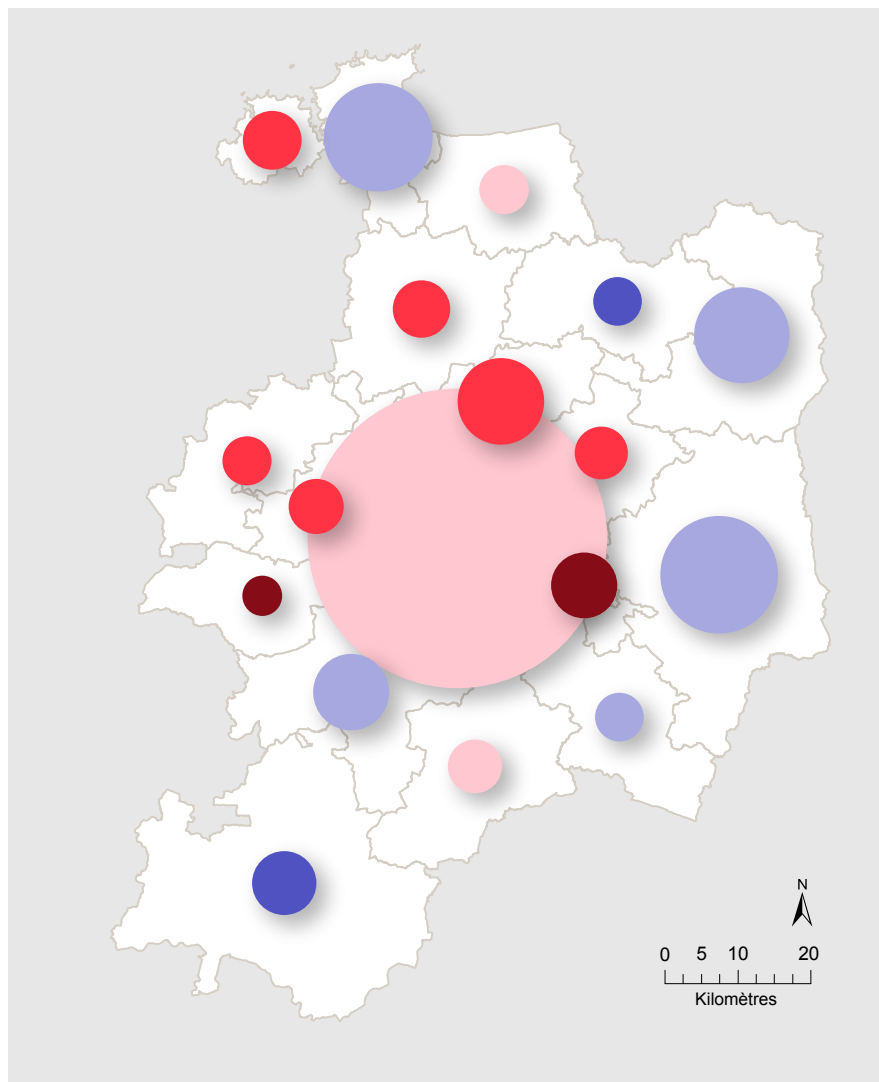
Sources : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement AUDIAR.

Évolution des emplois 2008-2018

- Contraction de l'emploi supérieure à - 20 %
- Contraction de l'emploi entre - 5 et - 20%
- Progression de l'emploi entre 5 et 10 %
- Progression de l'emploi entre 10 et 20%
- Progression de l'emploi supérieure à 20 %

Sources : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement AUDIAR.

RÉPARTITION DES EMPLOIS SALARIÉS PAR EPCI

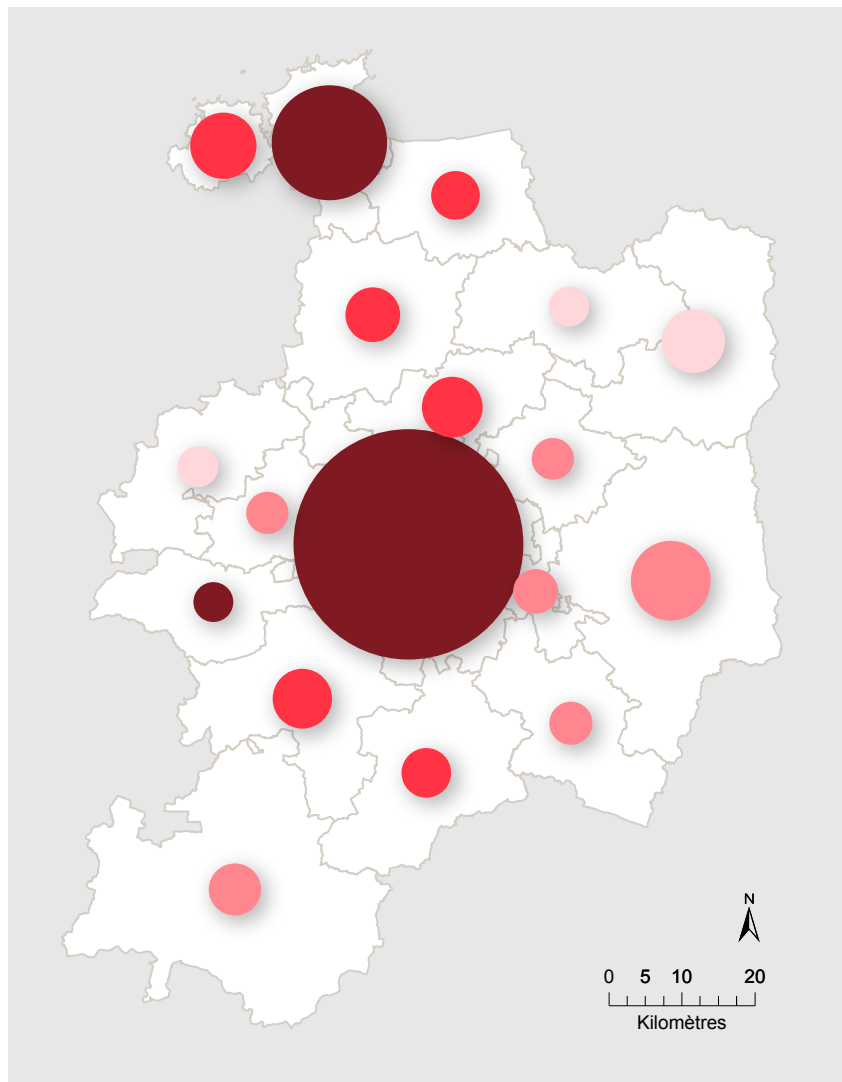


Localisation des établissements en Ille-et-Vilaine

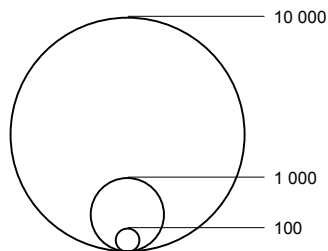
Tous les EPCI d'Ille-et-Vilaine voient leur nombre d'établissements augmenter entre 2008 et 2018. Saint-Malo Agglomération, Rennes Métropole et la Communauté de Communes de Brocéliande sont les territoires où l'augmentation est la plus forte. Au sein de la Communauté de Communes Vallons de Haute-Bretagne Communauté, le nombre d'établissements en lien avec le second œuvre progresse, les établissements sans salarié de ce secteur enregistrant une hausse de 52 %.

A contrario, les Communautés de Communes de Saint-Méen Montauban, Couesnon Marches de Bretagne et Fougères Agglomération sont les territoires où le nombre d'établissements progresse le moins au sein du département.

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR EPCI



Nombre d'établissements 2018



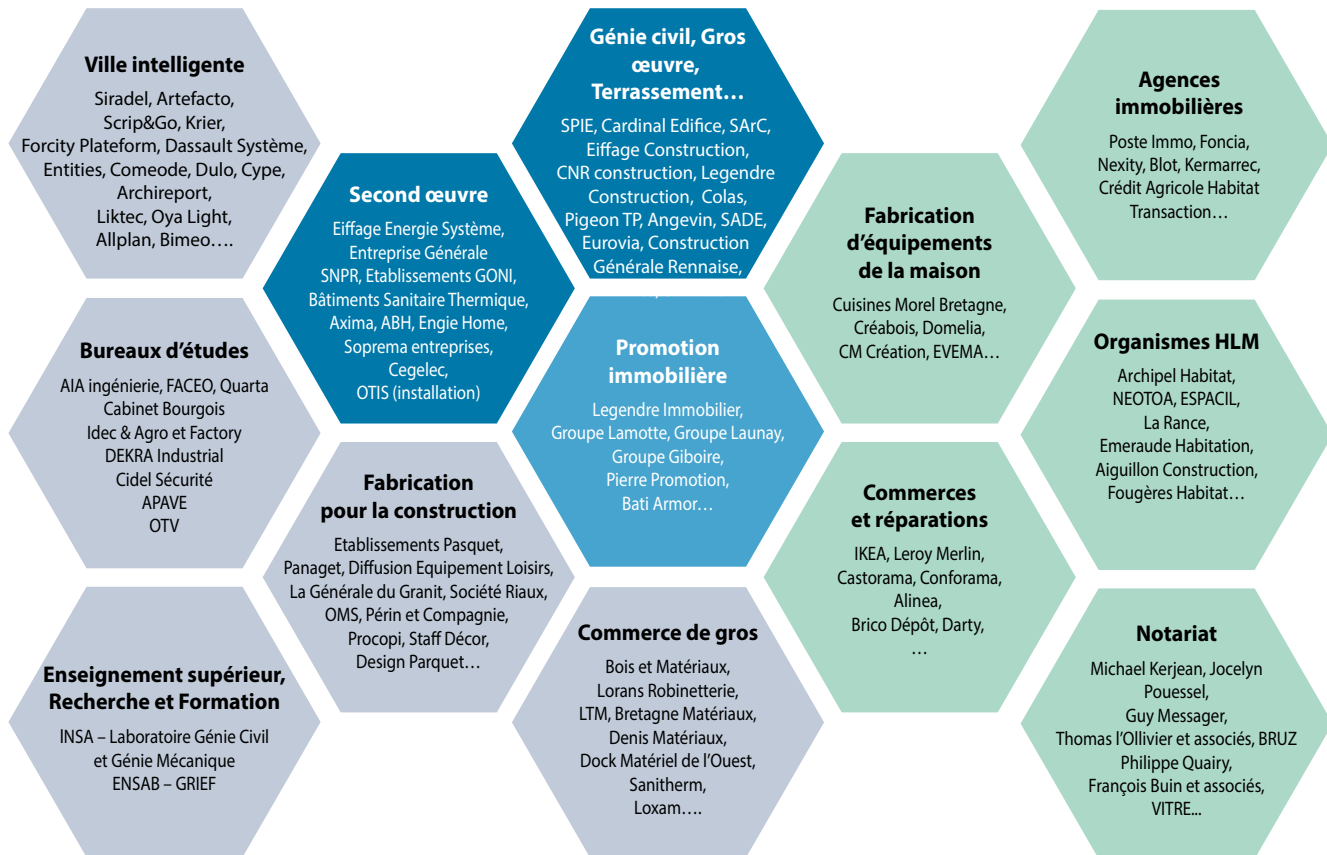
Hors 6820B - Sources : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement AUDIAR.

Évolution des établissements 2008-2018

- Progression entre 15 et 30 %
- Progression entre 30 et 40 %
- Progression entre 40 et 65 %
- Progression entre 80 et 90 %

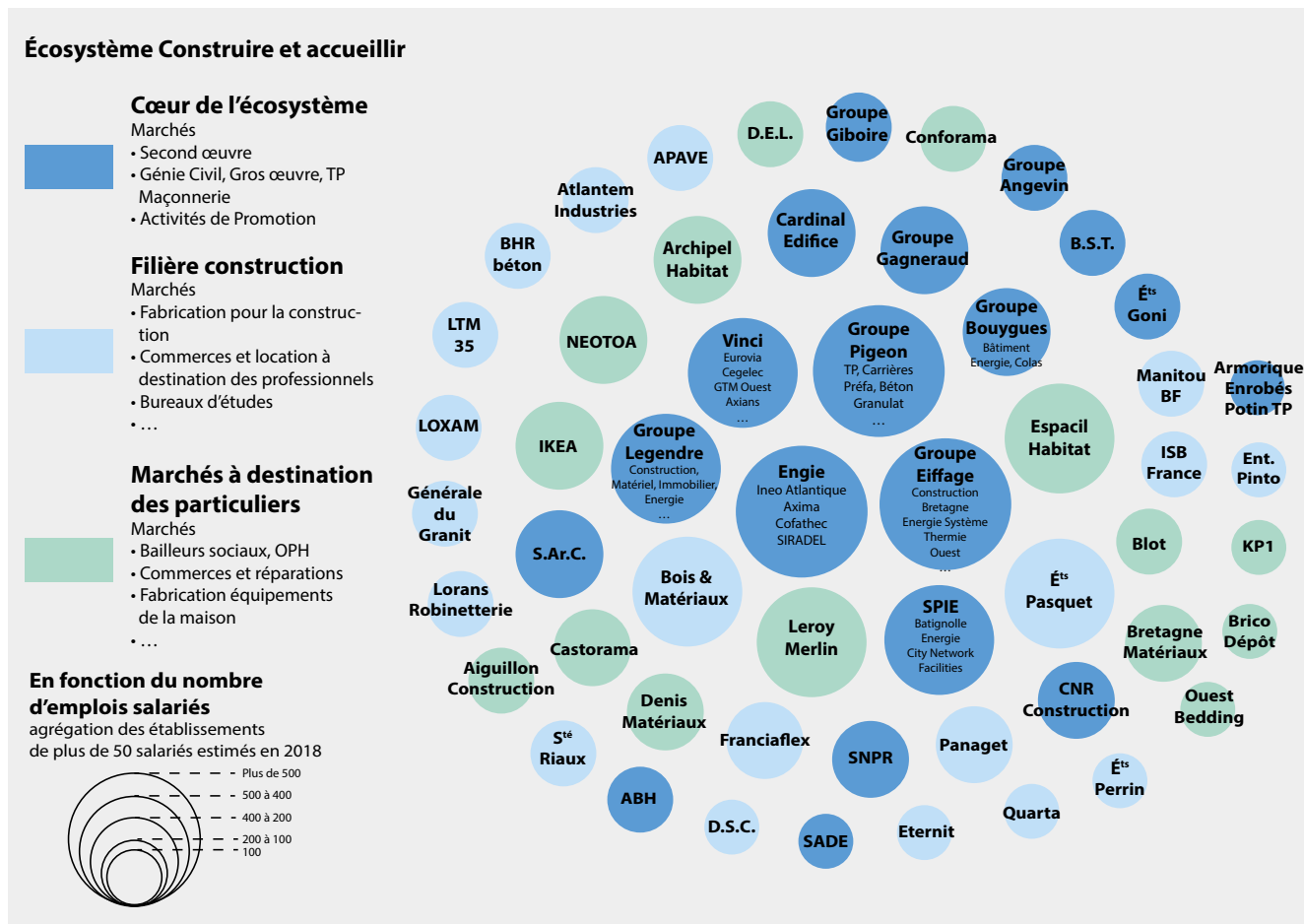
Hors 6820B - Sources : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement AUDIAR.

Les principaux acteurs par marché



© Infographie Audiard, Juin 2020.

Les principaux groupes de l'écosystème



© Infographie Audiard, juin 2020.

La recherche et les structures d'accompagnement

En matière de recherche et d'innovation, l'Institut National des Sciences Appliquées de Rennes (INSA) et l'Université Rennes 1 (IUT de Rennes et Saint-Malo), au travers de son Laboratoire de Génie Civil et Génie Mécanique (LGCGM) travaillent sur les problèmes liés à la construction des ouvrages, au comportement des sols, des matériaux et des structures liées à la construction mécanique. Ses 6 axes de recherche sont :

- les écomatériaux pour la construction (développement, caractérisation et performance de ces matériaux),
- l'énergétique des bâtiments (performance des systèmes et matériaux associés et qualité des ambiances),
- la mécanique des matériaux et procédés,
- l'étalonnage et commande des systèmes robotisés,
- mécanique des matériaux hétérogène et transfert,
- l'ingénierie des structures métalliques, mixtes et hybrides.

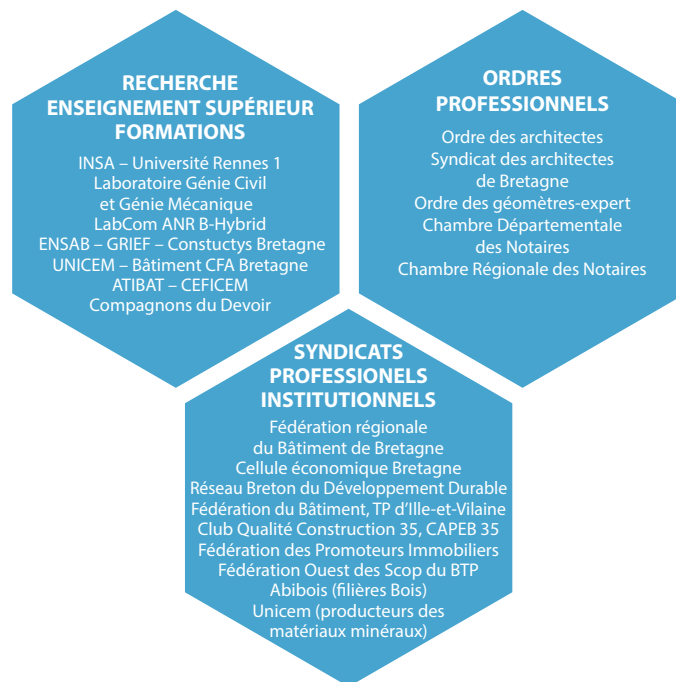
Les principaux partenaires industriels privilégiés sont le Groupe Legendre au travers de LabCom ANR B-hybrid et le groupe Pigeon.

On dénombre également au sein des principales collaborations industrielles d'autres entreprises de l'écosystème, parmi lesquelles VEOLIA, SOCOBATI, Architecture Plurielle, CELTYS.

Le LabCom commun entre l'INSA et Legendre Construction a pour objectif de développer de façon partenariale des solutions et systèmes industrialisés pour améliorer les pratiques constructives liées à la transition énergétique et l'optimisation des coûts de construction.

Le laboratoire commun est centré sur la construction de bâtiments courants en béton armé.

De son côté, l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne (ENSAB) au sein du laboratoire de recherche du GRIEF (Groupe de Recherche sur l'Invention et l'Évolution des Formes), travaille sur la « question centrale de savoir comment mettre le projet architectural et les activités de production au cœur des questions scientifiques de l'architecture ». Par ailleurs, au sein de l'écosystème, les entreprises se sont parfois regroupées en fédérations professionnelles, pour défendre leurs intérêts, mener une veille juridique et économique pour leurs adhérents ou structurer la formation des apprentis à leurs métiers.



© Infographie-Audiar, juin 2020.

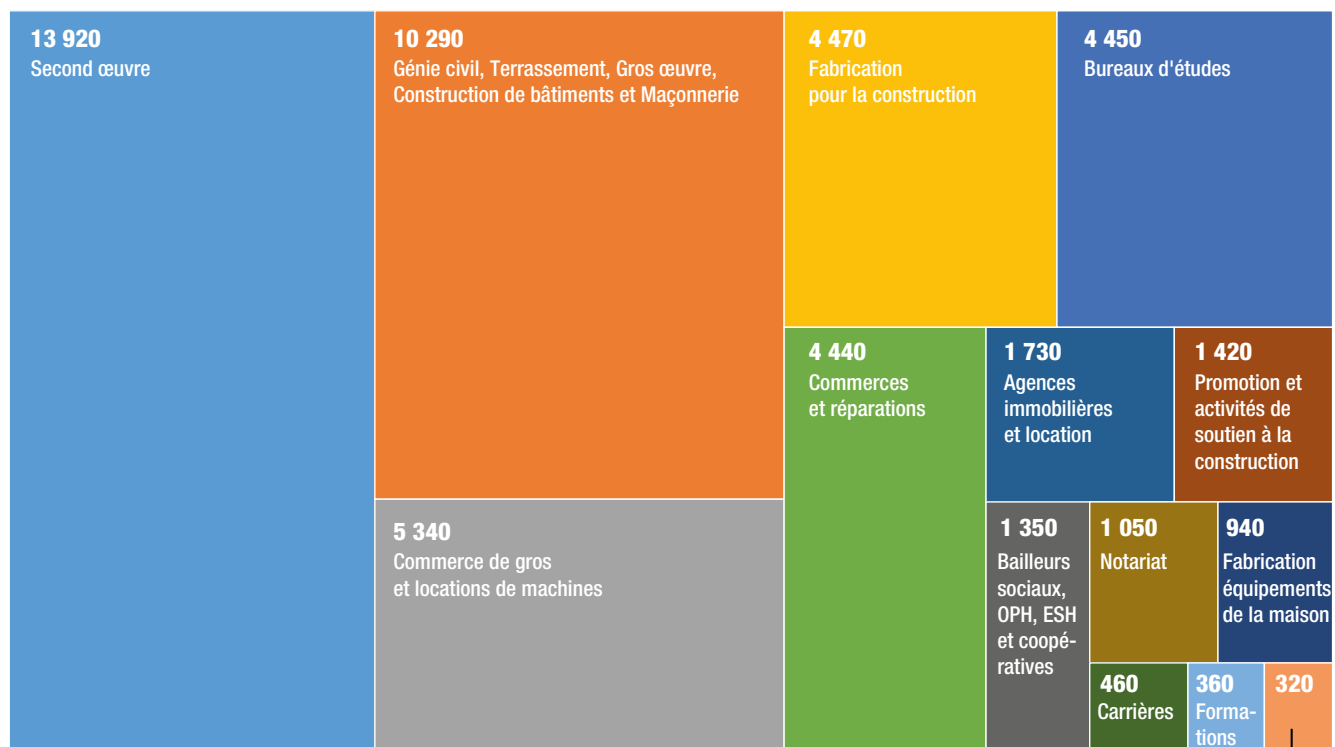
L'emploi salarié par marché

Avec plus de 50 530 emplois estimés, l'écosystème « Construire et accueillir » est l'un des plus importants de l'Ille-et-Vilaine, avec celui lié à l'alimentation

Le cœur de l'écosystème, constitué des deux marchés liés directement à la construction (« Génie civil, Gros œuvre, Terrassement, Construction de bâtiment et Maçonnerie » et « Second œuvre ») et les activités de promotion concentrent 51 % des emplois de celui-ci. Le marché du « Second œuvre », avec 28 % du total de l'ensemble de l'écosystème est, de loin, le premier marché en nombre d'emplois de cette analyse.

Les activités liées aux commerces à destination des professionnels et des particuliers sont également fortement pourvoyeuses d'emplois. Elles représentent 19% du total de l'écosystème en 2018, avec 11 % de salariés dans le marché des commerces à destination des professionnels.

Dans le secteur des services aux entreprises et aux personnes, le premier marché est constitué par les bureaux d'études avec 9% de l'emploi total. Les marchés regroupant les industries de fabrication pour la filière construction et les particuliers, avec 11% des salariés totaux constituent également des secteurs importants de l'ensemble du périmètre d'étude.



Source : SIRENE, ACCOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement Audiard.

Ville intelligente

Les évolutions des marchés de l'écosystème

Entre 2008 et 2018, l'écosystème « Construire et accueillir » progresse de 1050 emplois

C'est le marché des « bureaux d'études » qui enregistre la plus forte progression en volume entre 2008 et 2018 avec 1200 salariés supplémentaires (+37%). Le développement des normes et certifications obligatoires dans le neuf a fortement impacté leur croissance (thermie, acoustique). Parallèlement dans l'immobilier ancien, depuis 2008 des diagnostics ou certificats ont également été rendus obligatoires (amiante, électricité, Diagnostic Performance Énergie).

Le deuxième marché en croissance de l'écosystème est le « commerce et la location de matériel à destination des professionnels » (+500 salariés et +10%), suivi du marché « Génie civil, Travaux publics, Gros œuvre » avec une augmentation de 440 salariés (+4%).

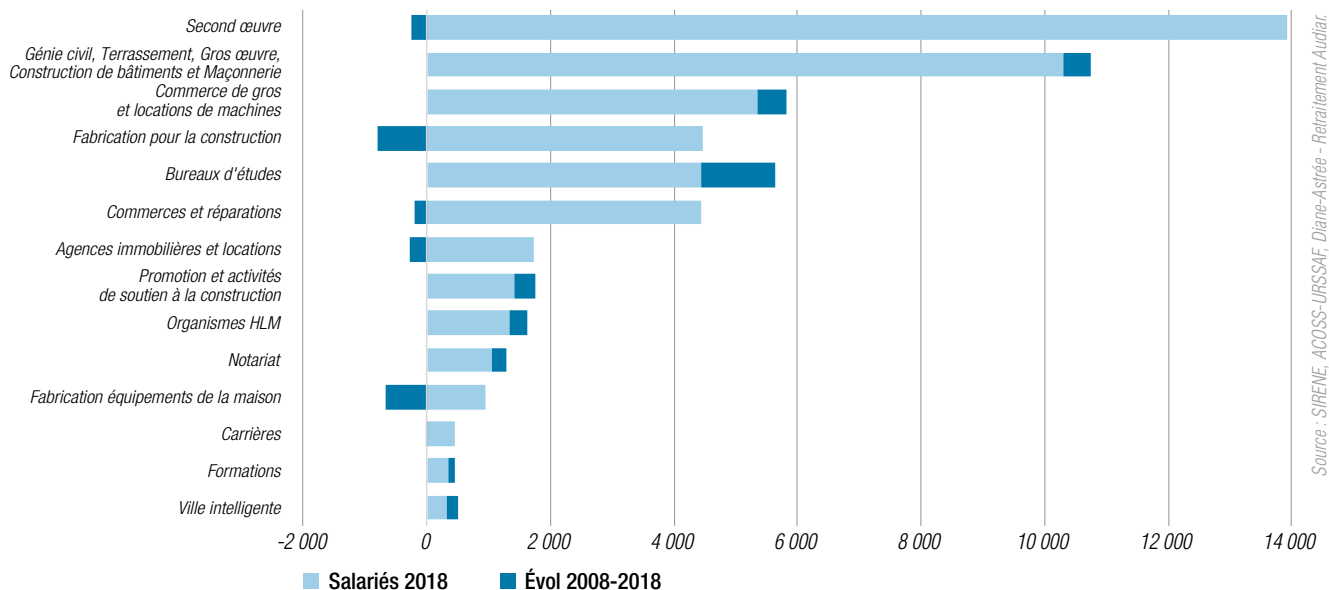
Les effectifs salariés des deux marchés industriels sont quant

à eux en forte diminution. Ils voient leurs effectifs plonger de 1460 emplois entre 2008 et 2018 (-21%). Le commerce de détail est aussi un secteur en difficulté, avec 200 emplois en moins (-5%).

Le second œuvre, principal marché de l'écosystème en nombre d'emploi voit ses effectifs salariés baisser sur la période (-240), soit une contraction de 2%. Par ailleurs, le marché des agences immobilières est également en décroissance sur ce laps de temps avec -280 salariés (-14%).

La baisse de l'emploi dans certains marchés, et plus particulièrement les deux derniers cités, doit cependant être mise en perspective avec la forte augmentation des établissements principaux sans salariés, indicateurs du développement de l'emploi non-salariés et des travailleurs indépendants. On observe en effet un bond de 84% de ceux-ci dans le second œuvre, de 278% (hors 6820B) dans le marché des « agences

EMPLOIS SALARIÉS



immobilières » (caractérisé par un tissu de très petites unités sans salarié produisant un tiers du chiffre d'affaires du secteur en 2015¹). Le marché « Génie civil, Terrassement, Gros œuvre, Construction de bâtiments et Maçonnerie » est le troisième secteur à voir le nombre d'établissements principaux sans salariés croître sur cette période (+69%). Les bureaux d'études sont également un marché où ce type d'établissements augmentent de manière significative (+52%).

Le tissu économique progresse de 7 890 établissements entre 2008 et 2018 (hors 6820B)

En nombre d'établissements, les principaux marchés (après celui des Agences immobilières) sont le « Second œuvre », le « Génie civil, Terrassement, Gros œuvre, Construction de bâtiments et Maçonnerie » et les « Bureaux d'études ». Ils concentrent également 73% des augmentations d'établissements principaux sans salariés de l'écosystème.

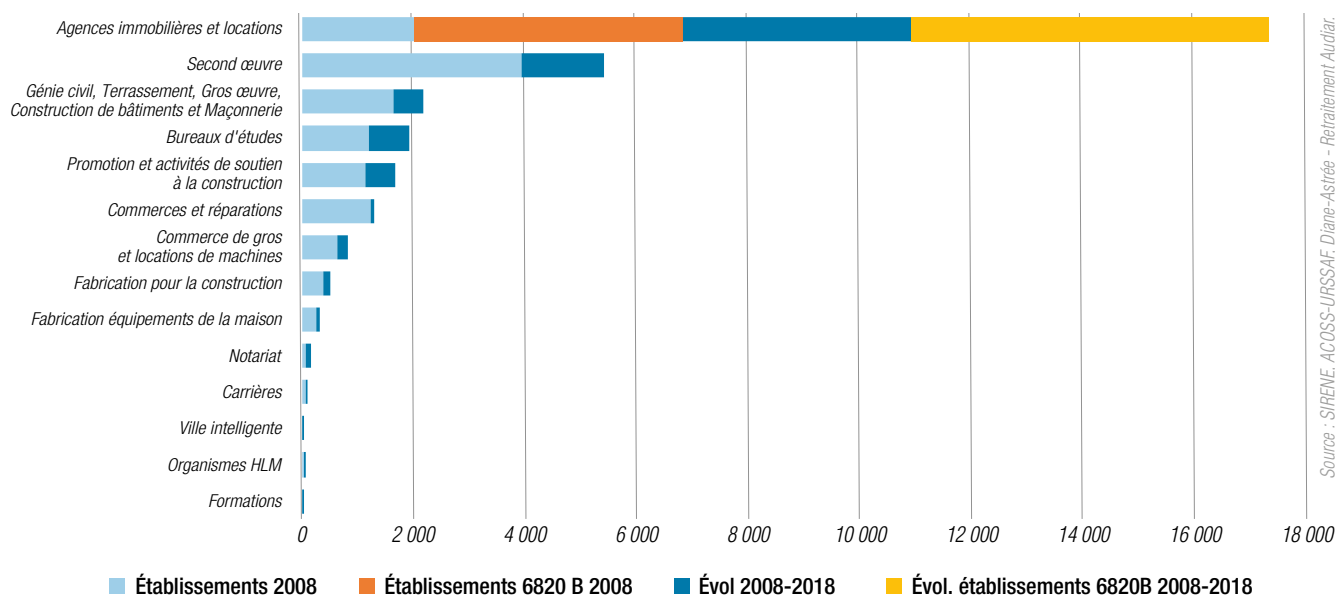
1 Insee Focus n°46, Activités immobilières : une croissance modeste, mais continue.

Les principales activités concernées par ce type de statuts sont la peinture, la vitrerie, la menuiserie, l'électricité, plâtre, couvreurs, les travaux de maçonnerie, l'architecture et les analyses et essais techniques et les activités d'agents immobiliers.

Le code NAF 6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers

Ce code regroupe de nombreux établissements qui ont été créés pour des raisons patrimoniales et fiscales, sans activité économique proprement dite. En 2018, on en dénombre plus de 11 000 en Ille-et-Vilaine (dont la moitié à Rennes Métropole), et leur croissance est très importante entre 2008 et 2018 (+134%). Pour analyser les dynamiques du tissu économique, il a été indiqué les volumes d'établissements sans salariés en ne prenant pas en compte ce code d'activité.

ÉTABLISSEMENTS



Les principaux marchés

Au cœur de l'écosystème « Construire et accueillir » : le second œuvre, premier marché en nombre d'emplois

LE SECOND ŒUVRE

En 2018	
13 900 emplois	5 400 établissements

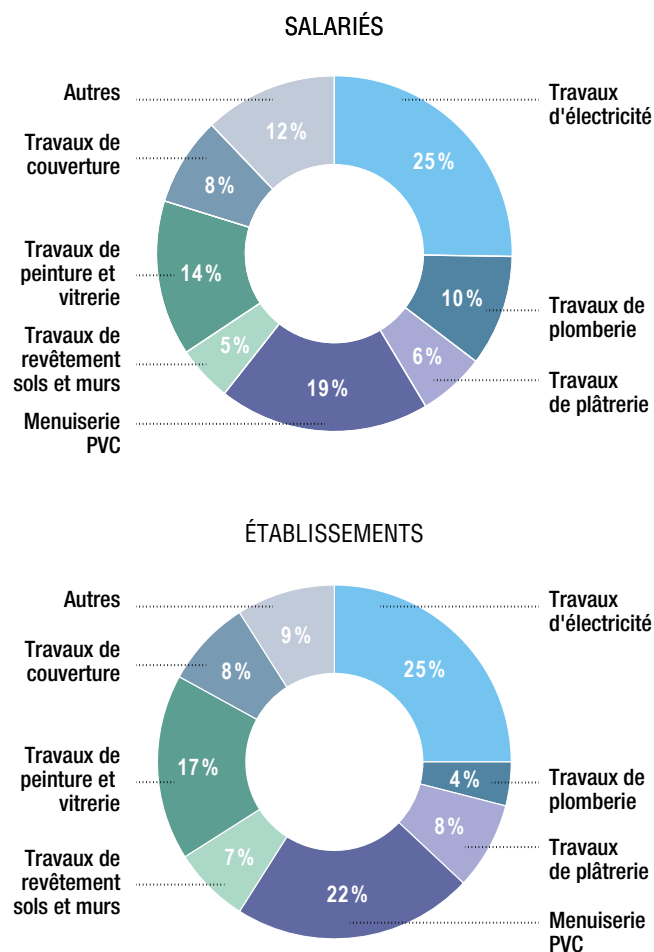
Ce marché traditionnel du bâtiment est le premier en nombre d'emplois dans l'écosystème. C'est également un marché très diversifié en termes d'activités. En effet, les cinq premiers sous-marchés du second œuvre en volume de salariés sont l'électricité, la plomberie, la menuiserie, la peinture/vitrierie et les travaux de couverture.

Au sein de ce marché, les deux tiers des établissements sont sans salariés (64 %) et ils sont les plus nombreux dans les travaux de menuiserie, la peinture et vitrierie et les travaux électriques où ils représentent environ les deux tiers des établissements.

Malgré l'importance des petits établissements, le marché du second œuvre compte également des entreprises importantes en termes d'effectifs, positionnées entre autres sur le marché porteur de l'énergie et du génie climatique (Axima concept, Eiffage Énergie, Établissements Goni). Par ailleurs, parmi les principaux employeurs du marché, on retrouve également SNPR 35, spécialisé dans l'enveloppe des bâtiments. Entre 2008 et 2018, l'emploi salarié du second œuvre baisse de 2%. Parmi les principaux secteurs employeurs, les travaux d'électricité progressent de 3%, les travaux de plomberie de 7%. Les secteurs les plus en baisse sont la menuiserie (-8%), les travaux de revêtement sols et murs (-16%) et les travaux de plâtrerie (-15%).

LES PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS EN 2018

Eiffage Énergie Système, Entreprise Générale SNPR, Établissements GONI, Bâtiments Sanitaire Thermique, Axima, ABH, Engie Home, Soprema Entreprises, Cegelec (Vinci), OTIS (installation)...



Source : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement Audiar.

Le Génie civil, Terrassement, Gros œuvre en bâtiments, un marché aux employeurs importants

GÉNIE CIVIL, TERRASSEMENT, GROS ŒUVRE EN BÂTIMENTS

En 2018

10 300 emplois salariés | 2 200 établissements

Cet écosystème comprend les employeurs les plus importants du cœur de l'écosystème avec les établissements spécialisés dans le gros œuvre en bâtiments comme le groupe Legendre, Eiffage, SPIE, CNR construction, Colas, Pigeon TP, SARc.

En nombre d'emplois salariés, la principale activité de ce marché est la maçonnerie générale, la construction de bâtiment et les travaux de terrassement.

L'ensemble du marché voit son volume d'emplois progresser de 4% entre 2008 et 2018, porté par la construction de réseaux (électriques, télécom...) avec +24%, la construction d'infrastructure de transports (+10%) et les travaux de terrassement courant (+24%).

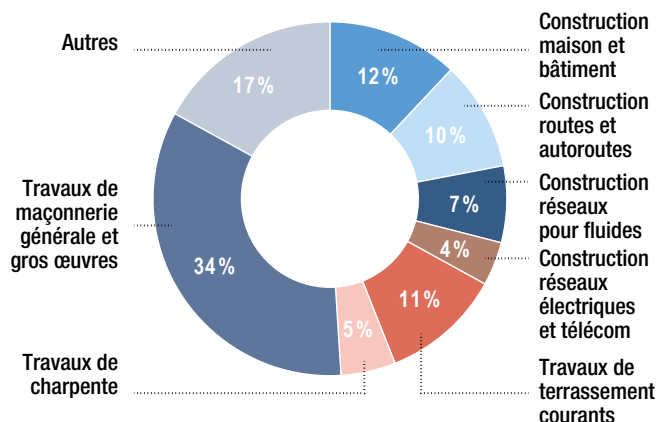
L'activité de construction de maisons individuelles et de bâtiments voit, au contraire, ses effectifs baisser fortement sur cette période avec -11%.

La part des établissements employant au moins un salarié est plus importante dans ce marché que dans celui du second œuvre (44% contre 36%), et la taille moyenne des établissements l'est également (11 salariés contre 7 dans le second œuvre).

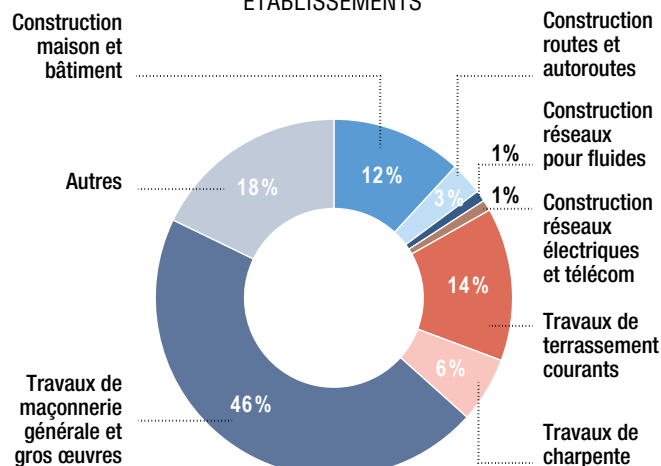
LES PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS EN 2018

SPIE, Cardinal Edifice, Société Armoricaine de Canalisations, Eiffage Construction, Legendre Construction, CNR construction, Colas, Pigeon TP, Angevin, SADE, Eurovia, Construction Générale Rennaise, Groupe Angevin, établissements Pinto, SMPT...

SALARIÉS



ÉTABLISSEMENTS



Source : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement Audiar.

Une forte progression des activités des bureaux d'études

BUREAUX D'ÉTUDES

En 2018 | **4 450 emplois** | **1 900 établissements**

Le principal secteur employeur du marché des bureaux d'études est celui de l'ingénierie et des études techniques, où l'on retrouve les spécialistes sur lesquels s'appuie l'ensemble de l'écosystème (bâtiments, thermiques, environnement...). On retrouve ensuite les cabinets d'architecture et les entreprises de certification des bâtiments et des installations diverses.

LA VILLE INTELLIGENTE OU « SMART CITY »

L'avènement du BIM « Building Information Modeling », méthode de travail utilisant une maquette numérique 3D pour coordonner tous les corps de métiers concernés par la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage, a permis l'essor rapide d'un marché de la « ville intelligente » en Ille-et-Vilaine. En 2018, il compte environ 320 emplois pour une quarantaine d'entreprises.

Les principaux acteurs identifiés en 2018 sont Siradel, Artefacto, Scrip&Go, Krier, Forcity Plateform, Dassault Système, Entities, Commeode, Dulo, Cype, Archireport, Liktec, Oya Light, Allplan, Bimeo...

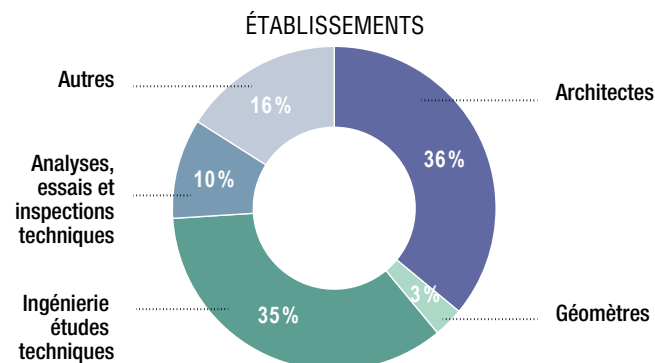
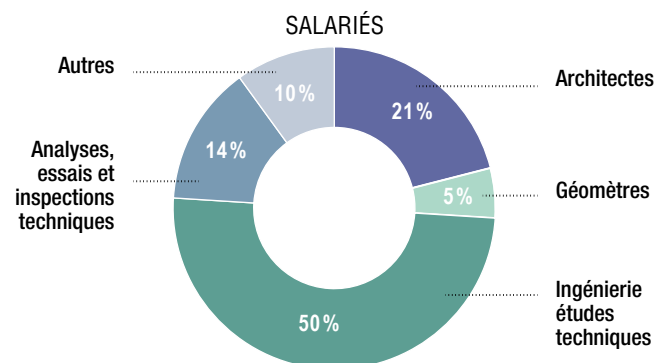
SAINT-SULPICE-LA-FORÊT, PLUS PETITE « SMART CITY DU MONDE »

Au début 2016, cette commune de Rennes Métropole, accompagnée par Rennes – Saint-Malo Lab a lancé un projet expérimental pour optimiser ses consommations énergétiques, en s'appuyant sur un pilotage par l'internet des objets. Les start-up locales Wi6labs (réseaux de capteurs sans fil) et Alkante (stockage et analyses des données) se sont associées au projet.

L'ambition du projet est de déployer les capteurs sur 6 bâtiments communaux, afin de disposer des indicateurs de consommation en temps réel, pour identifier les fuites ou dysfonctionnements le plus rapidement possible. Le programme prévoit également d'informer les agents et les usagers sur les impacts de leurs comportements sur la consommation et d'adapter le pilotage des équipements communaux en fonction de leur usage.

C'est le secteur de l'architecture qui concentre la majorité des établissements sans salariés (52%), tandis que parmi les établissements employeurs, 60% d'entre eux appartiennent au secteur de l'ingénierie et des études techniques. C'est également au sein de ce secteur que l'on compte la plus forte augmentation des emplois salariés entre 2008 et 2018 (+80%), devant les activités d'architecture (+8%) et l'analyse et les essais techniques (+7%).

L'ensemble du secteur affiche d'ailleurs une forte progression de l'emploi avec +37% en 10 ans.



Source : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement Audiar.

Promoteurs (y compris HLM) et activités de soutien à la construction, des marchés où les effectifs salariés progressent

PROMOTEURS ET ACTIVITÉS DE SOUTIEN À LA CONSTRUCTION

En 2018	1 400 emplois	1 670 établissements
---------	---------------	----------------------

La promotion immobilière est l'activité qui consiste à réaliser des bâtiments destinés à la vente, en réunissant les financements nécessaires et en assumant les risques associés à ces opérations. Les montages des activités de promotion immobilière sont complexes, avec des sociétés juridiques créées spécialement pour la réalisation d'une opération. Les principaux promoteurs implantés en Ile-et-Vilaine sont Giboire, le groupe Legendre, Lamotte SA, Launey etc.

En Ile-et-Vilaine, c'est un secteur qui a connu une forte croissance de ces effectifs salariés entre 2008 et 2018 (+30%), le nombre d'établissements employeurs progressant également de 65% sur cette même période.

Le marché de la promotion immobilière se caractérise par une porosité importante avec des groupes également présents dans les marchés du « Gros œuvre » et des « Agences immobilières ». En effet, des acteurs importants de ces marchés ont également des activités de promotion immobilière comme le groupe Legendre.

Par ailleurs, nous avons également regroupé au sein de ce marché les activités d'administrations des biens immobiliers qui regroupent environ 30% des emplois de celui-ci.

LES PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS EN 2018

Legendre Immobilier, Groupe Lamotte, Groupe Launay, Groupe Giboire, Pierre Promotion, Bati Armor...

ORGANISMES HLM

En 2018	1 350 emplois
---------	---------------

Bailleurs sociaux, un marché spécifique en croissance de l'emploi

Les acteurs sociaux de la construction ont été identifiés spécifiquement au sein d'un marché propre. En effet, le champ d'intervention des organismes HLM est très règlementé (financement, attribution et gestion des logements) et en contrepartie d'aides publiques, le logement social s'adresse à un public sous plafonds de ressources et applique des loyers encadrés.

Entre 2008 et 2018, l'emploi au sein des bailleurs sociaux et OPH croît de 26% traduisant l'implication grandissante des collectivités dans ce secteur pour produire du logement aidé (locatif et accession sociale).

LES PRINCIPAUX ACTEURS EN 2018

Archipel Habitat, NEOTOA, ESPACIL, La Rance, Émeraude Habitat, Aiguillon Construction, Fougères Habitat...

Les activités de fabrication pour la construction et l'accueil des habitants : des marchés industriels en difficulté

FABRICATION POUR LA CONSTRUCTION * ET CARRIÈRES **

* En 2018	4 470 emplois	500 établissements
-----------	---------------	--------------------

** En 2018	460 emplois	60 établissements
------------	-------------	-------------------

Le marché de la fabrication pour la construction est un marché important avec 4 470 emplois salariés en 2018. Il est cependant en difficulté, avec une baisse de 15 % de ses effectifs depuis 2008. Les entreprises de ce marché doivent en effet affronter la concurrence grandissante des importations de pays étrangers. La fabrication de charpente, principale activité du marché, voit par exemple ses effectifs s'effondrer de 20 % entre 2008 et 2018. La taille et façonnage de pierre chute également de 43 % sur cette période.

La fabrication de structures métalliques connaît cependant une progression remarquable de l'emploi entre 2008 et 2018 avec une augmentation de 30 %. Cette croissance est portée en particulier par le développement des entreprises OMS, COHB Industrie, Prodex...

Le secteur de la fabrication de béton (éléments ou prêt à l'emploi), mortier, ciment est également un secteur essentiel à la bonne marche de l'écosystème. Associé au marché des carrières, avec lequel il est étroitement lié, il compte environ 1 500 salariés en Ille-et-Vilaine.

LES PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS EN 2018

Établissements Pasquet, PANAGET, Diffusion Equipement Loisirs, La Générale du Granit, Société Riaux, OMS, Périn et Compagnie, Procopi, Staff Décor, Design Parquet...

FABRICATION POUR LA MAISON

En 2018	940 emplois	330 établissements
---------	-------------	--------------------

Le marché de la fabrication pour la maison perd 42 % de ses emplois entre 2018 et 2008. Principalement composé d'entreprises de fabrications de meubles et matelas, ce marché est en forte difficulté sur l'ensemble de son spectre d'activité, et cette baisse s'inscrit dans les tendances nationales.

LES PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS EN 2018

Cuisines Morel Bretagne, Créabois, Domelia, CM Création, EVEMA...

Les activités de locations de biens immobiliers, un marché atypique en termes d'établissements et les activités de notariat

AGENCES IMMOBILIÈRES

En 2018

1 730 emplois | **6 040 établissements hors 6820B**

Intermédiaires essentiels pour mettre en relation l'offre et la demande pour les logements et les locaux professionnels, les activités de locations de biens immobiliers ont vu leurs effectifs salariés baisser de 14 % entre 2008 et 2018. Les périodes de baisse du volume des transactions en 2008 et 2012 se sont traduites par des fermetures partout en France y compris en Ille-et-Vilaine. Ces dernières années, avec le dynamisme du marché immobilier de l'existant, de nouvelles agences ont été recréées, avec des volumes de salariés plus faibles.

Ce marché se caractérise en effet par l'importance des très petites structures concentrant une part importante de l'activité du secteur (30 % du CA de 2015 est réalisé par des établissements sans salariés¹). De fait, même si les établissements employeurs ne progressent que de 13 % entre 2008 et 2018, on observe une augmentation importante des établissements sans salariés dans les activités d'agents immobiliers (+ 70 %).

LES PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS EN 2018

Poste Immo, Foncia, Nexity, Giboire, Blot, Foncia, Kermarrec, Crédit Agricole Habitat Transaction...

Le code NAF 6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers

Ce code regroupe de nombreux établissements qui ont été créés pour des raisons patrimoniales et fiscales, sans activité économique proprement dite. En 2018, on en dénombre plus de 11 000 en Ille-et-Vilaine (dont la moitié à Rennes Métropole), et leur croissance est très importante entre 2008 et 2018 (+134 %). Pour analyser les dynamiques du tissu économique, il a été indiqué les volumes d'établissements sans salariés en ne prenant pas en compte ce code d'activité.

NOTARIAT

En 2018

1 050 emplois | **150 établissements**

Les effectifs des cabinets notariaux s'élèvent, quant à eux, à plus de 1 000 emplois en 2018 et voient leurs effectifs augmenter de pratiquement 30 % entre 2008 et 2018.

¹ Insee Focus n°46, *Activités immobilières : une croissance modeste, mais continue.*

Le commerce à destination des professionnels, une activité essentielle au fonctionnement de l'écosystème

COMMERCE ET LOCATION DE MATÉRIEL À DESTINATION DES PROFESSIONNELS

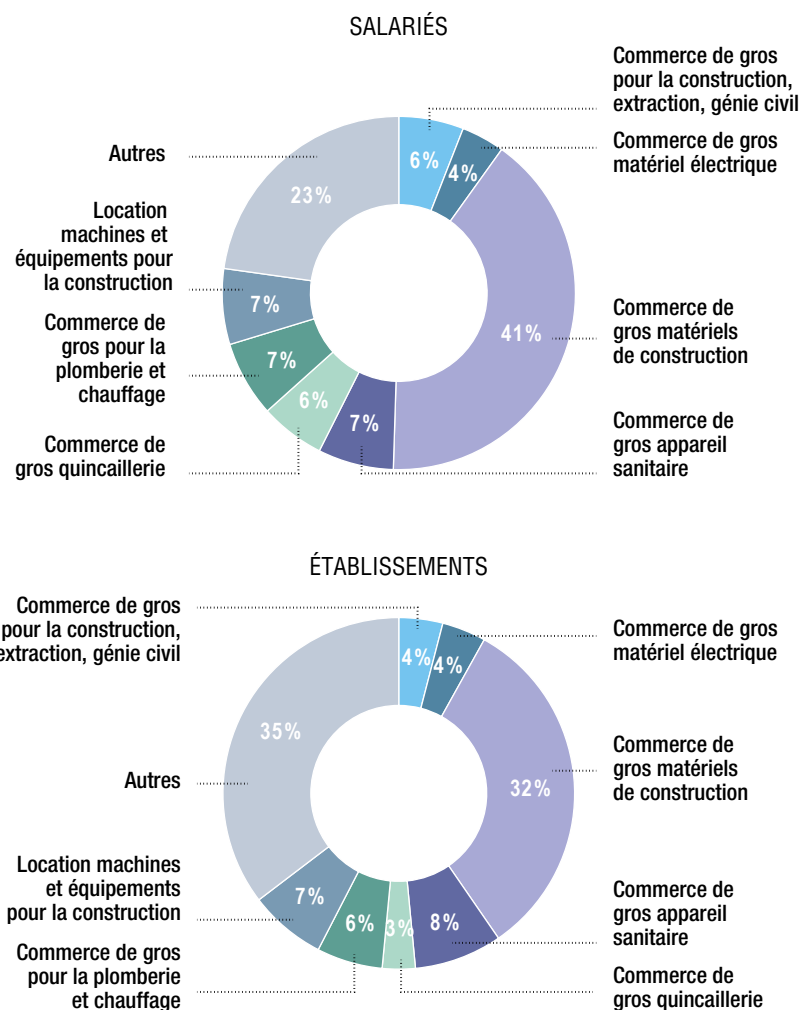
En 2018	
5 340 emplois	820 établissements

Le commerce de gros (commerce à destination des professionnels), ainsi que la location d'équipements et de machines à destination des activités de construction sont des activités essentielles au bon fonctionnement de l'écosystème « Construire et accueillir ». Ces activités de gros occupent en effet une place prépondérante dans la logistique d'approvisionnement des matériaux et engins nécessaires à l'ensemble de la filière construction.

On retrouve en Ile-et-Vilaine l'ensemble des activités de commerces de gros nécessaires à la construction. La croissance de l'emploi de ce secteur est de 10 % entre 2008 et 2018 et les établissements employeurs progressent de 40 % sur cette même période. La taille de ceux-ci est d'ailleurs relativement importante avec en moyenne 10 emplois salariés par établissements.

LES PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS EN 2018

Bois et Matériaux, Lorans Robinetterie, LTM, Bretagne Matériaux, Denis Matériaux, Dock Matériel de l'Ouest, Sanitherm, Loxam...



Source : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement Audiar.

Le commerce d'équipements de la maison, un secteur en difficulté

COMMERCE DE DÉTAIL ET RÉPARATIONS

En 2018 **4 440 emplois** **1 290 établissements**

Le marché de l'équipement de la maison (meubles, quincaillerie, électroménager...) a été étudié, car il participe à l'accueil des habitants tout en étant dépendant des évolutions démographiques des territoires qui constituent sa zone de chalandise.

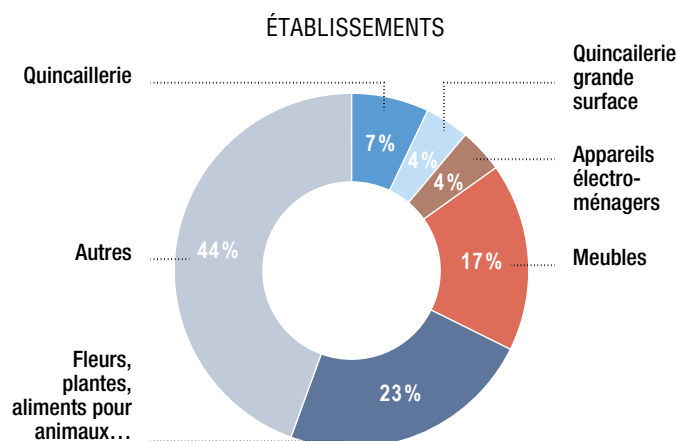
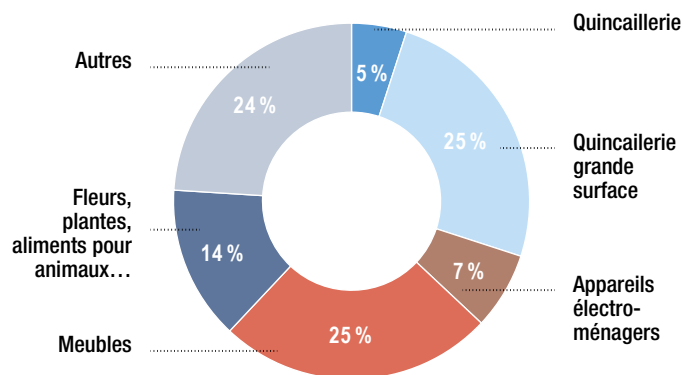
C'est au niveau national, un secteur en difficulté, et l'Ille-et-Vilaine ne fait pas exception. Les évolutions des pratiques des consommateurs (essor de la vente en ligne, importante pour ce type de bien) entraînent des difficultés économiques et restructurations des enseignes de commerces d'équipements de la maison. Malgré le dynamisme démographique, l'emploi au sein de ce marché enregistre donc une baisse de 5% de ses effectifs salariés entre 2008 et 2018 et les emplois liés à la vente de détail de meubles, ont diminué de 17% entre 2008 et 2018 tandis que la vente d'électroménager a chuté de 24%.

Le commerce de quincaillerie quant à lui est resté stable en nombre d'emplois.

Un secteur tire cependant son épingle du jeu, avec une croissance de 14% de l'emploi salarié entre 2008 et 2018 : les commerces de plantes et de fleurs.

LES PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS EN 2018

IKEA, Leroy Merlin, Castorama, Conforama, Alinea, Brico Dépôt, Darty...



Source : SIRENE, ACOSS-URSSAF, Diane-Astrée - Retraitement Audiar.

Rennes métropole, une dynamique de l'emploi dans la construction supérieure aux métropoles françaises de même taille

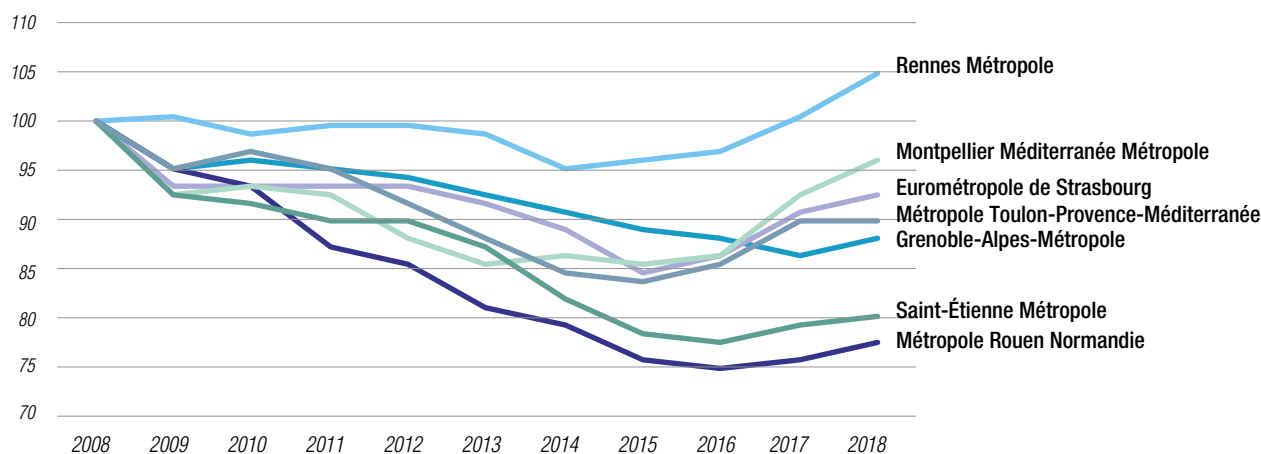
Entre 2008 et 2018, les effectifs salariés privés du secteur de la construction de Rennes Métropole ont progressé de 4,8 %, contre une baisse de -2,3% en moyenne pour l'ensemble des 22 métropoles françaises. Avec seulement 5 d'entre elles qui enregistrent une progression de leurs effectifs, ce bon score la place en 4^e position des principales villes françaises, derrière Nantes, Paris et Bordeaux.

Si l'on compare aux métropoles dont la population est comprise entre 400 000 et 500 000 habitants, Rennes affiche une progression nettement supérieure à celles-ci (cf. graphique ci-dessous).

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données de l'emploi salarié privé URSSAF-ACOSS ont été utilisées pour permettre les comparaisons nationales. Ces données sont différentes de celles utilisées dans l'analyse « écosystème », celles-ci étant travaillées par l'AUDIAR. De plus, la nomenclature d'activité, qui a servi à ces comparaisons entre métropoles, n'est pas celle utilisée dans cette étude (ajouts des activités de services, de commerces...). Pour ces raisons, il n'est pas possible de recouper les données issues des marchés de l'écosystème avec celles étudiées ici (classe Construction (F), NAF 21).

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DU SECTEUR F (CONSTRUCTION) DE LA NAF 21



Source : emplois salarié privés ACOSS-URSSAF - Retraitement AudiAR.

Les enjeux à venir

Les enjeux de l'écosystème « Construire et accueillir »

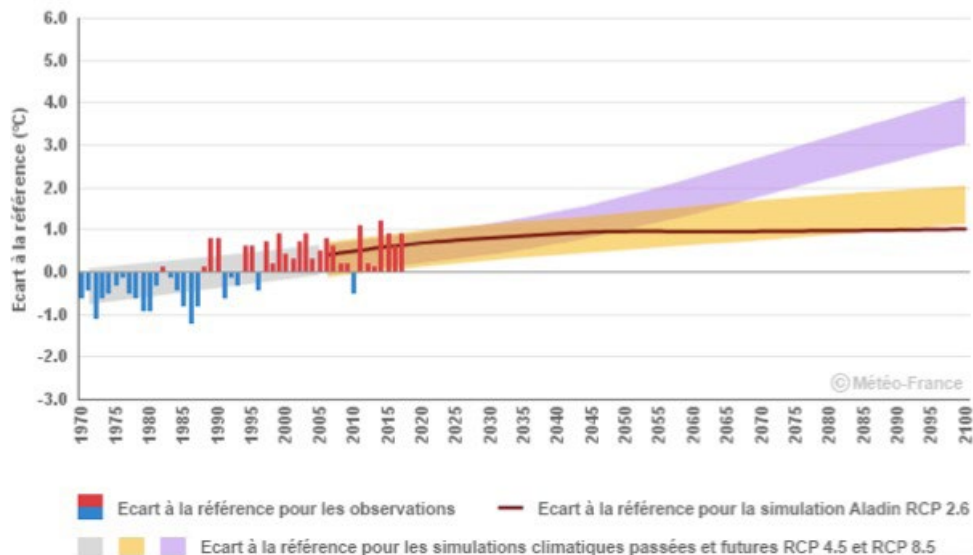
La crise du Covid 19 a mis un coup d'arrêt important à l'activité de la construction et cette crise aura des répercussions importantes sur le tissu économique et l'emploi de l'écosystème « Construire et accueillir ». Elle amènera aussi sûrement les ménages à appréhender différemment leur logement et environnement de proximité. Il est cependant pour l'instant trop tôt pour mesurer l'ensemble des conséquences que cet évènement majeur aura sur l'écosystème et l'évolution de la demande des ménages.

Cependant, au-delà de l'impact de la crise du Covid 19, l'écosystème restera soumis à des tendances de fond regroupées au sein des quatre grands enjeux suivants : le changement climatique et les enjeux environnementaux, l'évolution de la structure de la population et des usages, l'évolution des technologies et la réglementation.

Le changement climatique et les enjeux environnementaux

La France a gagné un degré de température au XX^e siècle, et ce changement climatique s'est fortement accéléré à partir des années 1990. Cette augmentation s'est déjà traduite par une évolution du climat avec, par exemple, une diminution du nombre de jours de gels et une augmentation du nombre de jours où la température dépasse 25°. Plus localement, la Bretagne et l'Ille-et-Vilaine sont également concernés par ces évolutions du climat, comme le montrent les projections de Météo France qui prévoient la poursuite de ces tendances.

TEMPÉRATURE ANNUELLE MOYENNE EN BRETAGNE



Pour la filière construction, le changement climatique et les enjeux environnementaux soulèvent deux problématiques principales :

- l'adaptation des bâtiments construits actuellement qui seront confrontés à cette évolution du climat, la rénovation thermique pouvant par ailleurs être une opportunité ;
- la mise en œuvre d'actions et la contribution et participation de l'ensemble de la filière construction à l'effort de réduction des effets de son activité sur le changement climatique.

Pour réduire son impact environnemental, la filière construction devra se pencher sur l'économie dite circulaire en développant le recyclage des matériaux. Elle devra également travailler à une plus grande sobriété des consommations pour limiter ses externalités environnementales, le recyclage seul ne pouvant répondre aux besoins croissants d'une filière se développant. L'essor des matériaux éco-responsables disponibles localement permettra également de limiter l'empreinte écologique liée à leur transport.

Au-delà du recyclage des matériaux et la sobriété, on peut également étendre le concept d'économie circulaire aux bâtiments eux-mêmes. En effet, le marché du bâtiment est

principalement celui de la rénovation et il sera nécessaire de réfléchir à l'adéquation des constructions existantes avec les besoins et usages d'aujourd'hui et de demain.

Dans ce cadre, la numérisation peut apporter des solutions, en développant l'optimisation des usages des logements, bureaux et bâtiments existants qui ne sont pas occupés de manière permanente, comme AirBnB l'a fait pour les logements et l'hébergement temporaire.

LE CENTRE DE TRI DE DÉCHETS DE CHANTIER DU GROUPE LEGENDRE À BOURGBARRÉ

En février 2019, le centre de tri de déchets TRIVEL a été inauguré à Bourgbarré. Le groupe TRIVEL, dont le rôle est d'assurer le tri des déchets de chantiers liés aux activités du Groupe Legendre et de clients professionnels du BTP, a pour objectif de traiter 24 000 tonnes de déchets par an, et d'en revaloriser 70 % au sein de filières spécifiques. La construction de TRIVEL a nécessité un investissement de 2 millions d'euros, et l'association de VEOLIA (recyclage et valorisation des déchets), d'ENVIE (Recyclage de déchets et insertion sociale) et du groupe Legendre. La création de cette unité de tri répond aux ambitions de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, et en particulier aux objectifs fixés aux acteurs du BTP.



© JULIEN MIGNOT - DESTINATION RENNES.

L'évolution de la population et des usages

Des évolutions majeures traversent la société française, demandant une adaptation des caractéristiques des logements. Parmi celles-ci, on peut citer la complexification de la cellule familiale, le desserrement des ménages et l'isolement, le vieillissement des ménages, la baisse du taux de propriétaires parmi les ménages les plus modestes ou l'augmentation de la dépense en logement pour les ménages (20% en 1986 contre 26,6% en 2018 selon les comptes nationaux de l'INSEE). Bien que le territoire rennais soit une aire urbaine parmi les plus jeunes de France et dynamique, il convient d'anticiper ces tendances de fond.

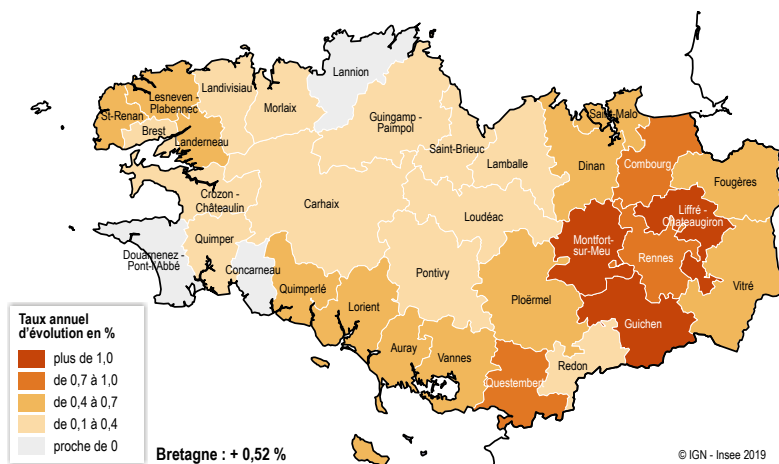
Dans ce cadre, les principaux enjeux de la filière construction seront de produire un habitat qui correspondra aux attentes des habitants, que ce soit en termes de prix et de réponses à leurs besoins ; la surface, la présence d'un espace extérieur, le nombre de pièces, l'accessibilité étant différente selon les publics.

Une attention particulière devra être portée aux actifs avec enfants, au vieillissement de la population, à l'accès à l'autonomie des jeunes et à l'éclatement de la cellule familiale. Parmi les solutions possibles, la production de logements évolutifs (cloisons amovibles, distribution des pièces non fixes, surfaces adaptables en fonction des occupants du logement...) et de bâtiments conçus pour supporter des transformations importantes est à étudier. Cette adaptabilité garantira en outre l'adéquation des bâtiments avec les évolutions futures de la demande.

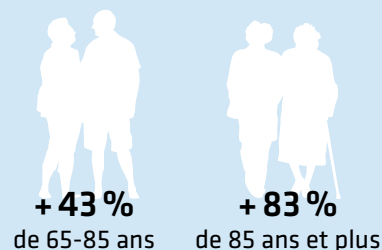
Par ailleurs, la baisse de ressources des ménages par rapport à l'évolution des prix observés dans l'immobilier ces dernières années amène à se questionner sur les nouvelles façons d'occuper son logement (dissocier l'acquisition du bâti et celle du foncier, fractionner le logement en part, développer le modèle coopératif...).

Ces nouveaux modèles, qui permettront sûrement d'apporter des réponses dans les zones en fortes tensions, ne correspondent pas nécessairement au souhait de toute la population, la demande restant dans sa majorité conformiste (70% des Français souhaitent devenir propriétaires, en lien avec la logique patrimoniale, l'attachement au territoire, le statut social...).

PROJECTION DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2018 ET 2040



En Région Bretagne, d'ici 2040 :

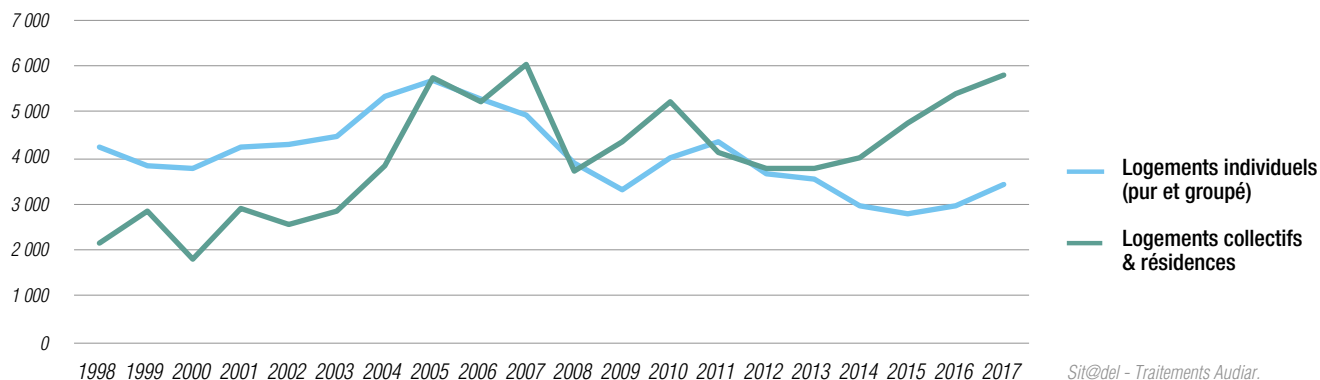


Source : INSEE Omphale 2017

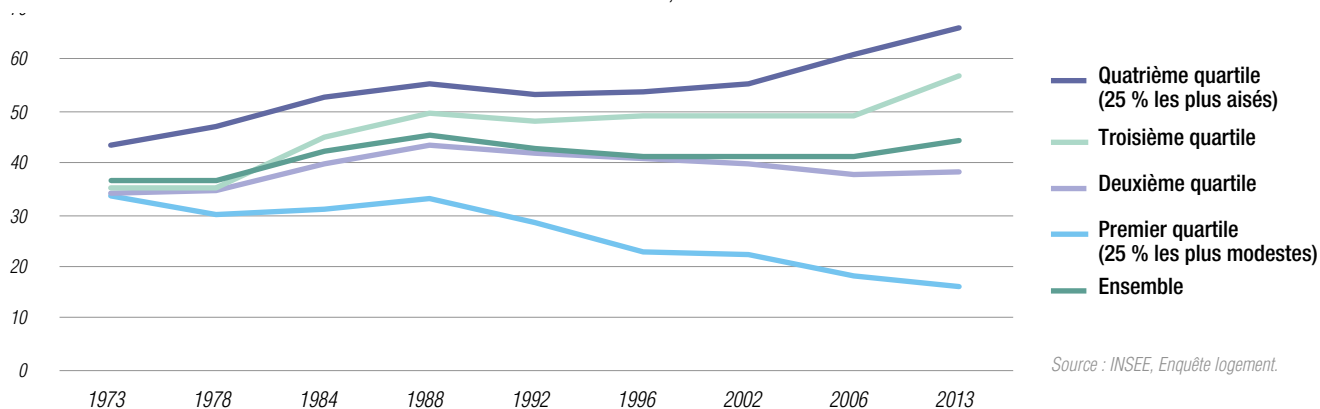
En matière de typologie de logements, il convient également de rappeler que le modèle du logement individuel correspond à une demande forte de la population. Selon l'observatoire des usages et représentation des territoires de l'Obsoco (L'Observatoire société et consommation), 66 % des habitants aimeraient vivre dans un habitat pavillonnaire. En effet, ce modèle correspond à la demande d'adaptabilité plus forte du logement, au désir d'indépendance (le propriétaire décide des frais à engager pour son logement), au mo-

dèle patrimonial traditionnel (propriétaire occupant), à la représentation sociale, à la présence d'un espace extérieur... Il est à noter que le marché du logement individuel est encore dynamique ces dernières années, avec des volumes qui restent importants. On compte, en effet, en moyenne 3340 logements individuels purs mis en chantier par an en Ile-et-Vilaine entre 2005 et 2016, soit 39 % des logements totaux commencés.

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TYPE EN ILLE-ET-VILAINE



TAUX DE PROPRIÉTAIRES SUIVANT LE QUARTILE DE NIVEAU DE VIE, PARMIS LES 25-44 ANS



L'évolution de la filière et des techniques

En parallèle de l'évolution de la demande, la filière construction est amenée à continuer à se transformer pour « industrialiser » la production et maîtriser les coûts de construction. En effet, la réalisation de bâtiments performants répondant aux besoins des habitants et à des coûts supportables sera l'un des grands enjeux futurs de la filière.

On observe en effet que la productivité du secteur de la construction ces dernières années n'a pas progressé au même rythme que le reste de l'économie française. Des gains importants sont probablement à trouver en industrialisant les process (standardisation), l'organisation de la filière (lien entre la maîtrise d'ouvrage et la réalisation via le BIM), et en développant de nouvelles techniques (ex : container, imprimante 3D, matériaux favorisant la modularité, nouveaux matériaux...).

Ces évolutions pourront s'appuyer en partie sur le développement du numérique et le BIM. La montée en puissance de ce dernier permettra d'optimiser la conception et la réalisation des projets de construction, en facilitant entre autres la communication entre les acteurs.

CONSTRUCTION MODULAIRE À PARTIR DE CONTAINERS MARITIMES

B3 Ecodesign (Eiffage) à Chartres-de-Bretagne.

La PME réalise une centaine de maisons par an, ainsi que des logements collectifs, bureaux, commerces, bâtiments publics en utilisant les containers maritimes.

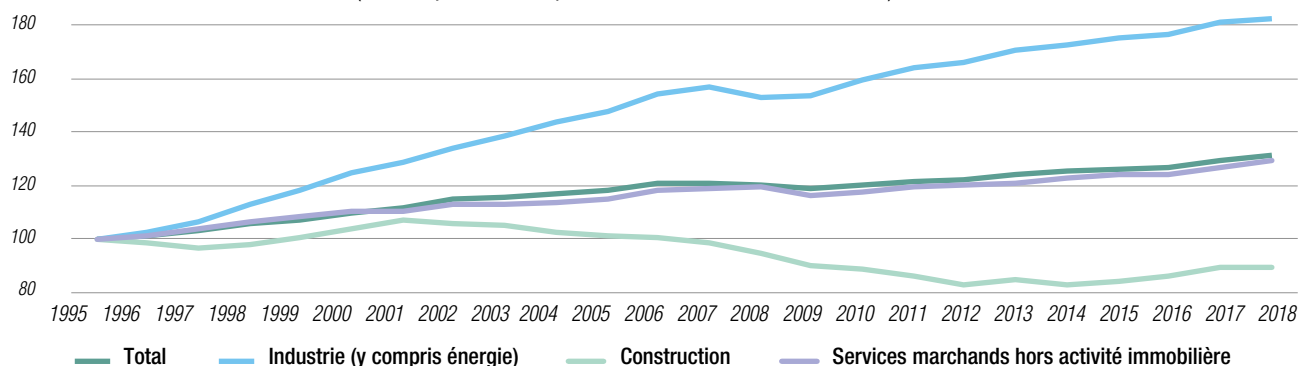
BIM (BUILDINGS INFORMATION MODELLING)

Au sein du groupe INOVCO (basé à Bruz), Comeode et Bimway fournissent des solutions aux acteurs de la filière de la construction.

Comeode propose à ses clients des solutions de maîtrise d'œuvre de conception et réalisation et de contractant général. Pour cela, elles s'appuient sur les solutions apportées par le déploiement du BIM (centralisation des données et des documents, plateforme d'échange, centralisation des actions, reporting...).

Bimway, quant à elle, propose à ses clients une activité complémentaire en les accompagnants dans l'ensemble de leur démarche BIM, pour faciliter leur transition vers cette nouvelle façon de faire.

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTIVITÉ (valeur ajoutée brute par heure travaillée, base 100 1995)



Source : OCDE, retraitements AUDIAR.

Les évolutions réglementaires et législatives

Enfin, l'écosystème l'accueil des habitants est dépendant des évolutions réglementaires et législatives, que ce soit par l'application de nouvelles normes, des politiques de soutien à la construction (Prêts à Taux Zéro, dispositifs d'investissement locatifs...), l'injonction croissante à concevoir une nouvelle façon d'occuper les sols et limiter la consommation foncière ou les évolutions des politiques de développement des territoires (Programmes Locaux de l'Habitat, documents d'urbanisme...).

DISPOSITIFS FISCAUX ET FINANCIERS

- Fiscalités sur les biens immobiliers
- Accès au crédit (Prêt à taux zéro...)
- Dispositifs fiscaux d'incitation à construire (Scellier, Duflot, Pinel...)

NOUVELLES NORMES ÉNERGÉTIQUES

Suite au décret du 23 juillet 2019, relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, l'ensemble des bâtiments tertiaires publics et privés de plus de 1 000 m² devront diminuer leur consommation d'énergie finale de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Pour le résidentiel, la rénovation des passoires thermiques (classes F et G du Diagnostic Performance Énergie), devrait être de plus en plus contraignante, même si la loi Énergie Climat de 2019 a repoussé certaines obligations à un horizon lointain.



UNE INJONCTION CROISSANTE À LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Au plan européen

La Commission européenne a fixé un objectif d'arrêt d'ici 2050 de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée » (CE, 2011).

Au plan national

Les lois sur l'urbanisme : SRU (2000), Grenelle (2010), ALUR (2014) visent à limiter la péri-urbanisation à travers les documents d'urbanisme.

La loi de modernisation de l'agriculture (2010) fixe un objectif de réduction de moitié à l'horizon 2020 du rythme d'artificialisation des terres agricoles.

La stratégie nationale bas carbone (2015) vise un arrêt à terme de la consommation des terres agricoles et naturelles, avec une forte réduction à l'horizon 2035.

Le Plan biodiversité (été 2018) renforce ces orientations et propose « Zéro artificialisation nette ».

La systématisation exigée des évaluations environnementales et des procédures ERC (Éviter –réduire –compenser).

Une instruction gouvernementale du 29/07/19 transmise aux préfets en faveur d'une gestion économe de l'espace et de la zéro artificialisation nette à horizon 2035-2040 (à confirmer par l'État)

Au plan régional

L'objectif 31 du futur SRADDET et les accords pour une Bretagne engagée pour le climat et la planète (8 juin 2019) de la région Bretagne (approbation fin 2020) proposent de « Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels » à l'horizon 2040.

Au plan local

Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) devront traduire dans leurs projets de territoires ces directives et travailler à limiter fortement leur consommation d'espaces naturels et agricoles, en favorisant par exemple le renouvellement urbain, la densification...

Synthèse des impacts majeurs identifiés

LES IMPACTS MAJEURS POUR L'ÉCOSYSTÈME

- Croissance de la population
- Évolution de la structure de la population et des besoins des ménages avec une demande qui reste relativement conformiste
- Gain de productivité
- Maîtriser les coûts de construction
- « Industrialisation » de la filière, standardisation
- Tournant du numérique
- Recrutement d'une main-d'oeuvre qualifiée
- Adaptation de la filière aux enjeux de la transition énergétique
- Crise du Covid 19 sur :
 - les attentes des ménages en matière de logements
 - le tissu économique et l'emploi

LES IMPACTS MAJEURS POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

- Stratégie de développement et d'urbanisation des territoires
- Simplification des procédures de permis de construire
- Développement de l'économie circulaire et la valorisation des déchets de la filière construction
- Développement des logements moins énergivores, bâtiments passifs voir à énergie positive
- Injonction grandissante à la réduction de la consommation foncière
- Densification raisonnée des espaces urbanisés
- Développement de la mixité du bâti urbain
- Adaptation aux contraintes différentes selon l'implantation en centralité ou en périphérie
- Améliorer la sobriété de la filière
- Développer les techniques de construction (standardisation) et rechercher des matériaux à plus faibles impacts environnementaux (biosourcés...)
- Favoriser la modularité du bâti et des logements

LES IMPACTS MAJEURS POUR LA RÉNOVATION

- Développer « l'économie circulaire des bâtiments »
- Valoriser les bâtiments et les bureaux inoccupés, à la place de la démolition en s'appuyant sur le patrimoine bâti (industriel, patrimonial...)
- Objectifs de rénovation énergétique et politiques incitatives de mises en œuvre (crédit impôt, politique de rénovation des bâtiments publics...)
- Adaptation des techniques
- Favoriser l'accessibilité des logements et des bâtiments (vieillesse/personnes en situation de handicap)

Méthodologie et définitions

Méthodologie et définitions

La méthode utilisée est basée sur l'exploitation de fichiers d'entreprises et d'établissements enrichis et croisés à l'aide de multiples sources :

- SIRENE retravaillé (actifs, emplacement géographique, effectifs salariés),
- ACOSS-URSSAF,
- DIANE-Astrée,
- Veille économique.

Une présélection des entreprises, à l'aide des codes de la Nomenclature d'Activités Française en lien avec l'activité d'accueil des habitants et la construction, a été effectuée.

À partir de cette première base de travail, le fichier a ensuite été contrôlé et enrichi par les informations et les données issues de sources complémentaires (ACOSS-URSSAF), les travaux menés sur les autres écosystèmes AUDIAR, la veille presse ainsi qu'un contrôle manuel sur des échantillons d'entreprises (+ 10 salariés).

Concernant l'emploi, nous avons croisé les fichiers SIRENE, ACOSS-URSSAF et la veille AUDIAR afin d'avoir une estimation la plus précise possible pour l'ensemble des établissements de l'écosystème.

Des marchés d'activités ont ensuite été élaborés à partir des regroupements des codes APE et des informations recueillies par les travaux précédents.

Précisions marchés

Office HLM :

- les Offices Publics de l'Habitat. Ces organismes sont créés par une initiative publique, et plus précisément par un département et une commune,
- les Entreprises sociales pour l'habitat. Contrairement aux Offices Publics de l'Habitat, les Entreprises sociales pour l'habitat sont régies par le droit privé. En revanche, elles n'ont pas de but lucratif, comme c'est le cas pour l'ensemble des bailleurs sociaux. Les entreprises sociales pour l'habitat couvrent plusieurs territoires,
- les Coopératives HLM. Elles forment la troisième famille. Celles-ci sont plutôt spécialisées dans l'accession sociale ainsi que dans l'accompagnement des acquéreurs.

Pour le notariat traditionnel, l'activité d'authentification des transactions immobilières représente la majorité de leur activité, souvent renforcée, notamment en Bretagne, par une activité complémentaire de négociation immobilière.



Contact

Basile Martineau

02 99 01 86 56

b.martineau@audiar.org

AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz

CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2

T : 02 99 01 86 40 www.audiar.org

[@Audiar_infos](https://twitter.com/Audiar_infos)