

Impacts de grands chantiers métropolitains

Retombées économiques et clauses sociales

BILAN 2021 - RENNES MÉTROPOLE



SYNTHÈSE & CHIFFRES CLÉS

Cette publication évalue les retombées de chantiers majeurs ou de grandes opérations en cours dans la métropole rennaise en fin d'année 2021. Deux types de retombées sont mises en avant : les retombées économiques et les retombées sociales. Les premières sont mesurées en euros puis sont traduites en nombre d'emplois directement générés par les chantiers. Les secondes quantifient l'impact de la commande publique sur l'insertion professionnelle à travers les clauses d'insertion, suivies par le dispositif Atout Clauses.

Les chantiers et grandes opérations suivis au 31/12/2021 dans cette étude sont les suivants : Métro ligne b, ZAC Courrouze, ZAC Via Silva, ZAC les Pierrins, opérations du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), Programme Local de l'Habitat (PLH).

La ligne b du métro est le chantier le plus volumineux de la métropole rennaise au regard des investissements cumulés de **1 094 M€ HT**. Les entreprises franciliennes ont bénéficié de 56% des montants versés, soit 590 M€ HT, tandis que les entreprises bretonnes ont reçu 334 M€ HT. Environ 800 entreprises ont été mobilisées depuis 2003, dont la moitié est bretonne. Les travaux, démarrés en 2014, ont requis l'équivalent de 8600 emplois à temps plein sur une année.

151 M€ HT ont été versés aux acteurs économiques intervenants sur les 132 opérations du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain 2014-2030 (NPNRU), dont 97 M€ à des entreprises de la métropole, soit 64% des dépenses versées. 1150 emplois à temps plein ont été mobilisés depuis le début du programme.

130 M€ HT ont été versés aux entreprises impliquées dans les aménagements publics des ZAC la Courrouze, ViaSilva et Les Pierrins. Les entreprises locales, en particulier celles de Rennes Métropole, bénéficient principalement de ces retombées économiques (71%). 820 emplois à plein temps ont été mobilisés depuis le début des travaux. Les opérations immobilières (logements neufs, bureaux) dans les ZAC Courrouze, ViaSilva et les Pierrins ont requis, selon un scénario moyen, la mobilisation de 6200 emplois à plein temps depuis le démarrage de ces trois ZAC.

En ce qui concerne les retombées du Programme Local de l'Habitat (PLH), les livraisons de logements neufs réalisées entre 2015 et 2021 dans la métropole rennaise représenteraient près de 30000 ETP, soit 3700 ETP en moyenne par an.

Les clauses sociales des chantiers et des opérations mentionnés ci-dessus ont bénéficié à 1 800 salariés et représentent 970000 heures de travail - bilan à fin 2021. La ligne b du métro ou encore la ZAC la Courrouze ont largement dépassé leurs objectifs d'heures avec respectivement 155% et 196% d'accomplissement.



Ligne b du métro



1094 M€ versés aux entreprises intervenantes dont **30%** à des entreprises bretonnes

Équivalent de **8600** emplois temps plein mobilisés sur un an, depuis le début des travaux



462 personnes bénéficiaires d'un contrat d'insertion et **430 000** heures de travail

800 entreprises mobilisées, dont **50%** sont bretonnes



NB : les montants versés en 2022 et 2023 ne sont pas pris en compte.

Source : Trajectoires, estimations Audiar.

ZAC La Courrouze / ZAC ViaSilva / ZAC Les Pierrins

AMÉNAGEMENTS PUBLICS



130 M€ versés aux entreprises intervenantes sur les opérations d'aménagement

Équivalent de **820** emplois temps plein mobilisés sur un an, depuis le début des travaux



179 personnes bénéficiaires d'un contrat d'insertion et **46 000** heures de travail

600 entreprises intervenantes dont **55%** sont de Rennes Métropole et **13%** d'autres intercommunalités d'Ille-et-Vilaine *



* Connu uniquement pour La Courrouze.



© Arnaud Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ET ÉQUIPEMENTS



888 M€ de retombées économiques estimées (logements, bureaux, commerces) dans les trois ZAC

92% de retombées économiques en région Bretagne

Entre **5300** ETP et **7000** ETP générés depuis le début des travaux



Source : Territoires, estimations Audiar.



© Arnaud Loubry / Rennes, Ville et Métropole.

Opérations NPNRU¹



151 M€ versés aux entreprises intervenantes, dont **91%** à des entreprises bretonnes

Équivalent de **1150** emplois temps plein mobilisés sur un an, depuis le début des travaux



326 personnes bénéficiaires d'un contrat d'insertion et **100 000** heures de travail

¹ Nouveau programme national de renouvellement urbain.

Sources : Rennes Métropole, Atout Clauses, estimations Audiar.



© Anne-Cécile Esteve / Rennes, Ville et Métropole.

PLH de Rennes Métropole¹



35 000 logements neufs livrés, dont **4 500** en 2022

30 000 ETP mobilisés pour la construction de logements neufs entre 2015 et 2022
Plus de **4 milliards** d'euros investis



845 personnes bénéficiaires d'un contrat d'insertion au 31/12/2022 et **300 000** heures de travail sur les opérations conventionnées PLH

¹ Période analysée : 2015-2022.

Sources : Rennes Métropole, Atout Clauses, estimations Audiar.



© Didier Gouray / Rennes, Ville et Métropole.

sommaire

02 Synthèse et chiffres clés

05 Métro ligne b

07 ZAC La Courrouze, ViaSilva, Les Pierrins

09 Aménagements publics

10 Opérations immobilières

11 ZAC La Janais

12 Nouveau programme national de renouvellement urbain

14 Programme local de l'habitat de Rennes Métropole

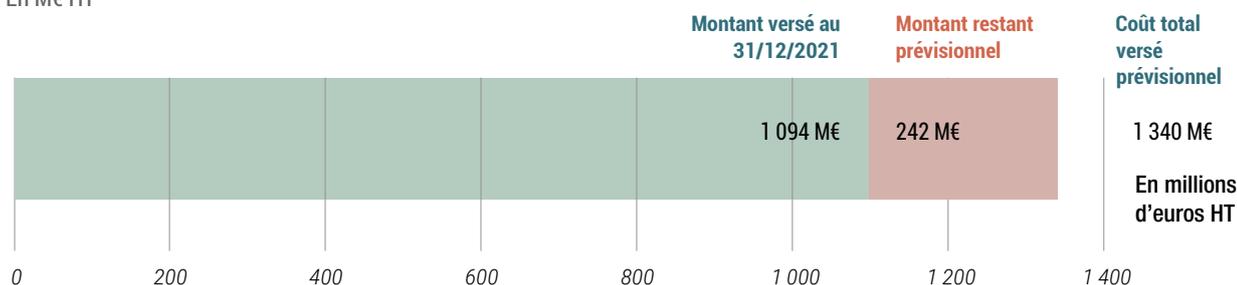
16 Grands chantiers et clauses sociales

17 Annexes : objectifs, méthodologie, sigles et abréviations

MÉTRO LIGNE b

MONTANT VERSÉ AU 31/12/2021 ET CÔÛT PRÉVISIONNEL

En M€ HT



Source : Trajectoires.

Versements aux entreprises et estimations d'emplois

Au 31 décembre 2021, **1 094 M€ HT** ont été versés aux entreprises intervenues sur les chantiers de la ligne b du métro. Cet investissement représente un volume d'activité se traduisant par **8 600 ETP annuels** mobilisés depuis le début des travaux (l'ensemble des travaux pour le métro a nécessité l'équivalent de 8 600 personnes mobilisées à plein temps pendant une année).

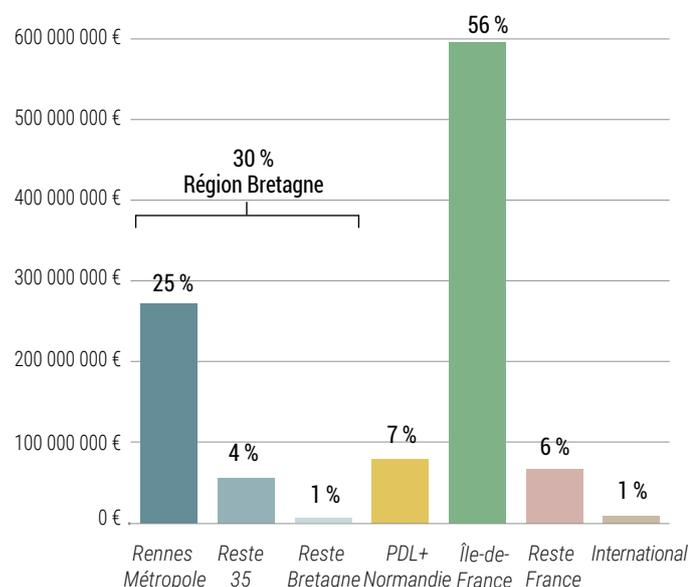
Les entreprises franciliennes sont les premières bénéficiaires des montants versés pour ce chantier : 590 M€ HT ont été facturés par les entreprises franciliennes au 31 décembre 2021, soit 56% du total. Leurs interventions dans la partie gros œuvre (Dodin Campenon Bernard, SPIE Batignolles TPCI) et systèmes expliquent leur poids économique prépondérant dans les versements. La part des entreprises franciliennes dans le total versé a augmenté de 2015 jusqu'à 2019 (de

45% à 57%) puis est restée stable de 2019 à 2022 (environ 56%). **Les entreprises bretonnes** mobilisées, particulièrement pour le second œuvre des stations, **ont reçu 334 M€ HT** (soit 30% des montants investis) dont **271 M€** versés à des entreprises de **Rennes Métropole**. Les montants versés à des sous-traitants atteignent 280 M€ et profitent davantage aux entreprises bretonnes, qui captent 38% des versements de sous-traitance contre 30% de l'enveloppe globale.

Les montants versés représentent 82% du coût prévisionnel initial total de 1,34 milliard d'euros ; l'ensemble des montants réellement versés sera finalisé en 2023.

RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DU MÉTRO LIGNE b

Cumul au 31/12/2021 - Foncier exclu



Source : Trajectoires.



Objectif d'heures
à réaliser accompli à **155 %**



462
bénéficiaires
d'un contrat
d'insertion
de 2015
au 31/12/2021

dont

440
bénéficiaires
originaires
de Rennes
Métropole

dont

160 habitants
des QPV de la
ville de Rennes

428 000
heures
réalisées
pour un objectif
initial de
276 000
heures

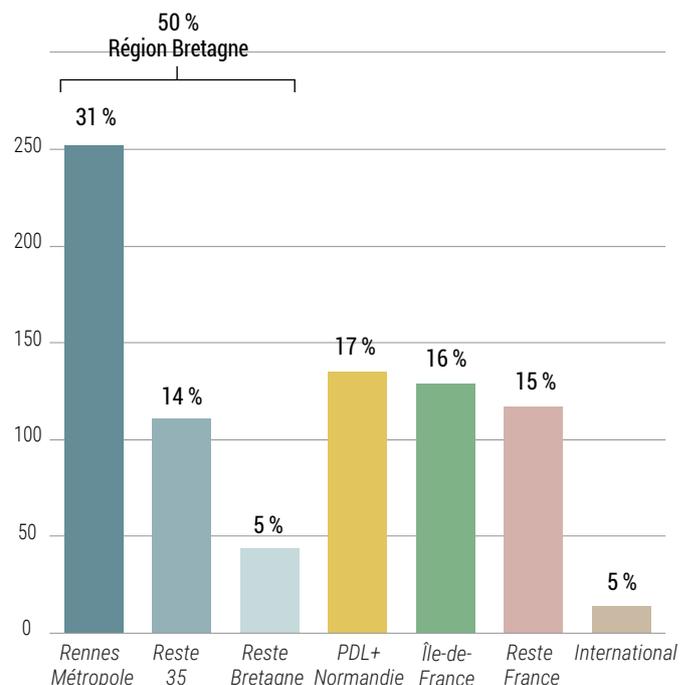


Une **100 aine**
d'entreprises
ont eu recours
aux clauses
sociales

Entreprises mobilisées

800 entreprises (hors fournisseurs) ont été mobilisées depuis le lancement des premières études en 2003. La moitié des entreprises intervenantes sont bretonnes. La plupart des autres entreprises intervenues lors des chantiers ont pour origine géographique l'Île-de-France ou la Loire-Atlantique.

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ENTREPRISES INTERVENUES SUR LE CHANTIER DU MÉTRO, DEPUIS LE DÉBUT DES TRAVAUX 2013-2021



Source : Trajectoires.

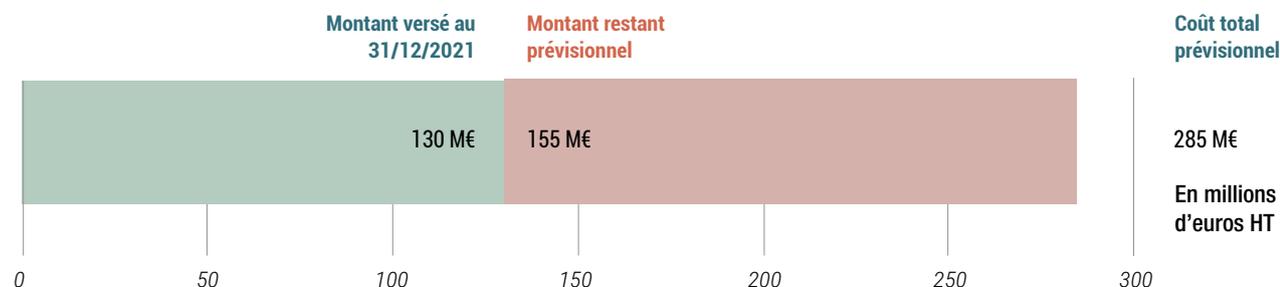


ZAC LA COURROUZE, VIASILVA, LES PIERRINS

Aménagements publics

MONTANT VERSÉ AU 31/12/2021 ET COÛT PRÉVISIONNEL DES 3 ZAC

En € HT - Total 3 ZAC



VERSEMENTS AUX ENTREPRISES ET ESTIMATIONS D'EMPLOIS

Au 31/12/2021, **130 M€ HT** (acquisitions foncières exclues) ont été versés aux acteurs économiques intervenants sur les aménagements publics des ZAC La Courrouze (95 M€) et ViaSilva/Les Pierrins (35 M€). Ces versements représentent 46 % du coût prévisionnel total des trois ZAC, qui s'élève à 285 M€ HT. En complément, les versements liés aux acquisitions foncières forment un montant de 56 M€ HT.

En se basant sur le détail des versements réalisés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC La Courrouze, on constate que les retombées économiques de ce type d'opération profitent en grande majorité aux entreprises locales. Hors rachat de foncier, **71% des montants investis ont été versés à des acteurs économiques de Rennes Métropole**, premiers bénéficiaires de ce chantier. Elles profitent dans une moindre mesure aux entreprises du reste de l'Ille-et-Vilaine (11% des

montants versés). Les entreprises des autres régions interviennent peu dans l'aménagement de la ZAC.

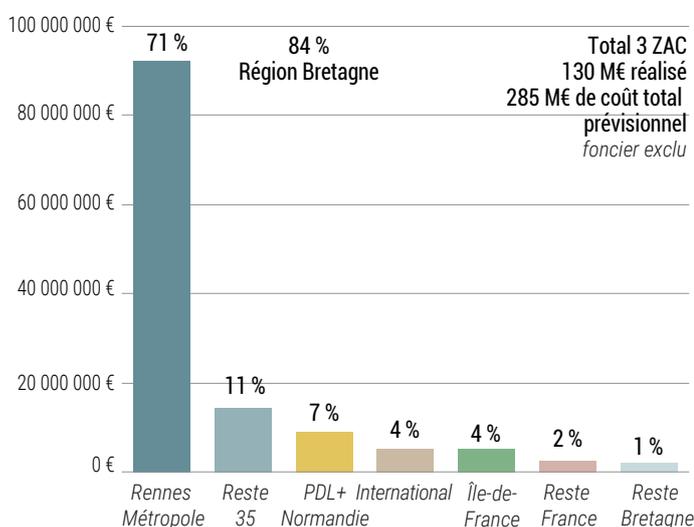
ENTREPRISES MOBILISÉES

600 entreprises ont été mobilisées depuis le lancement des premières études en 2003 et des premiers travaux en 2006.

L'aménagement de la ZAC La Courrouze sollicite l'intervention de nombreuses entreprises pour les aménagements et les travaux publics. Celles-ci ont majoritairement leur siège social dans la métropole rennaise : 55% d'entre elles sont implantées dans Rennes Métropole, soit 330 entreprises. Une autre centaine d'entreprises sont implantées ailleurs en région Bretagne.

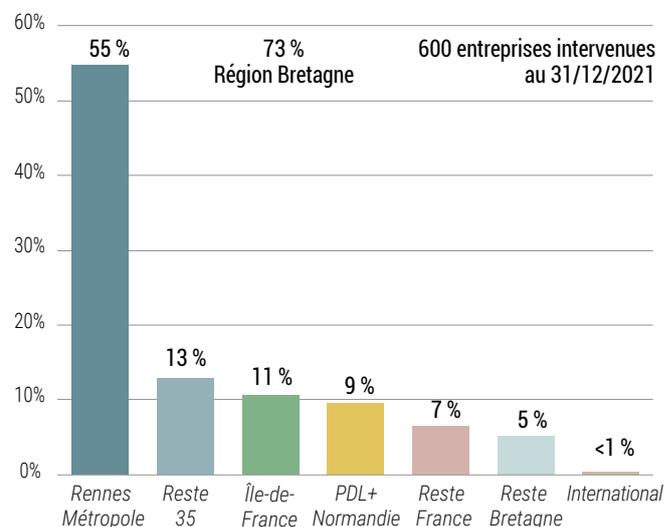
Les entreprises attributaires d'Île-de-France et d'autres régions sont davantage spécialisées dans le conseil, les études et la maîtrise d'ouvrage.

RÉPARTITION TERRITORIALE DES MONTANTS VERSÉS POUR LES 3 ZAC au 31/12/2021



Source : Territoires, estimations Audiar.

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ENTREPRISES INTERVENANTES ZAC Courrouze uniquement



Source : Territoires, estimations Audiar.

EFFETS SUR L'EMPLOI

EMPLOIS MOBILISÉS



820 ETP annuels
mobilisés depuis le début des
aménagements des 3 ZAC

Prévisionnel

1800 ETP annuels
occupés à terme

Autrement dit, il faudrait **1800 salariés** mobilisés à plein temps (35h) pendant une année exclusivement sur les chantiers des 3 ZAC pour réaliser l'ensemble des travaux

Source : Territoires, estimations Audiar.

SUIVI DES CLAUSES SOCIALES DE 2015 AU 31/12/2021

Objectif d'heures
à réaliser accompli à **155 %**



179
bénéficiaires
d'un contrat
d'insertion
de 2015
au 31/12/2021

dont

151
bénéficiaires
originaires
de Rennes
Métropole

dont

63 habitants
des QPV de la
ville de Rennes



46 000
heures réalisées
pour un objectif
initial de
37 000
heures soit un
objectif accompli
à **124 %**



Une **50 aine**
d'entreprises
ont eu recours
aux clauses
sociales

Source : Reso Solidaire et Atout clauses.



© Arnaud Loubré / Rennes, Ville et Métropole.

Opérations immobilières

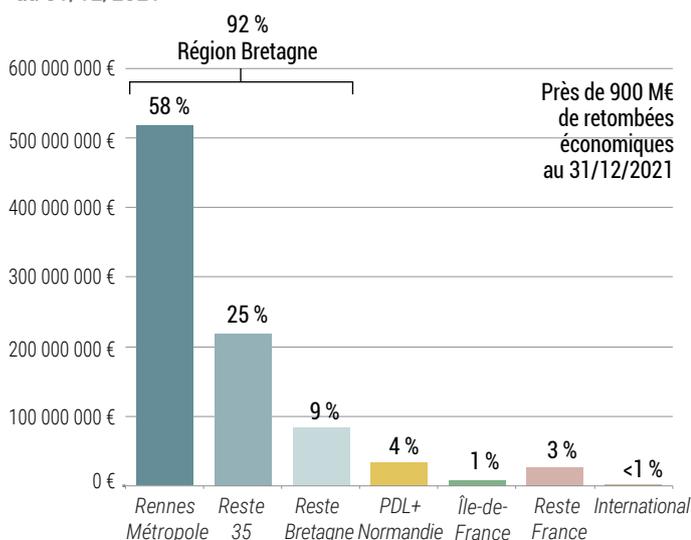
Les estimations des investissements réalisés pour la construction en ZAC de logements, bureaux ou équipements sont réalisées pour La Courrouze, ViaSilva et Les Pierrins.

ESTIMATIONS DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Les ZAC La Courrouze, ViaSilva et Les Pierrins représentent plus d'un million de m² de surface de plancher de logements, bureaux et de commerces dont près de 400 000 m² ont été livrés ou sont en cours de construction.

Les opérations livrées ou en cours de construction au 31/12/2021 ont généré de l'activité économique dans les 3 ZAC qui se traduisent, selon les estimations de l'Audiar, par des retombées économiques d'environ 900 M€. Il s'agit d'estimations des retombées directes des chantiers auprès des entreprises de la construction, sans prise en compte des retombées induites comme les dépenses générées au profit des commerces et services proches des travaux.

ESTIMATION DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES PAR TERRITOIRE au 31/12/2021



Sources : Territoires, estimations Audiar.



Les retombées économiques se concentrent en majorité dans Rennes Métropole (58%), le reste du département (25%) et dans le reste de la Bretagne (9%, dont 6 points dans les Côtes-d'Armor). Comme constaté avec les travaux d'aménagement de la ZAC Courrouze, les entreprises mobilisées par les constructions de logements, bureaux et commerces mobilisent davantage d'entreprises locales. Plus un chantier est complexe d'un point de vue technique (PEM gares, métro), plus les entreprises mobilisées proviennent d'autres régions voire d'autres pays si le savoir-faire et l'expertise ne sont pas présents à l'échelle locale ou nationale.

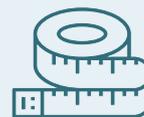
ESTIMATIONS D'EMPLOIS

Trois estimations ont été réalisées pour quantifier les effets sur l'emploi. Différents ratios¹ sont disponibles dans la littérature étudiant les effets sur l'emploi des constructions de logements, des politiques d'aménagement ou des grandes infrastructures. Selon un premier scénario modéré, les chantiers terminés et en cours au 31/12/2021 ont mobilisé **5300 ETP** pour la construction des logements, commerces et bureaux des 3 ZAC. Un second scénario «moyen» quantifie les retombées à **6200 ETP** et un scénario plus ambitieux à **7100 ETP**.



Plus de **8 600** logements programmés dans les 3 ZAC

Plus de **100 000 m²** de surface de plancher (logements, bureaux et autres activités)



6 200 ETP annuels générés selon le scénario moyen de retombées sur l'emploi, au 31/12/2021

Source : Territoires, estimations Audiar.

¹ Quatre sources ont été utilisées pour cette publication issues des publications de la Banque des Territoires, de l'Anah, de la FNTP et des CERC.

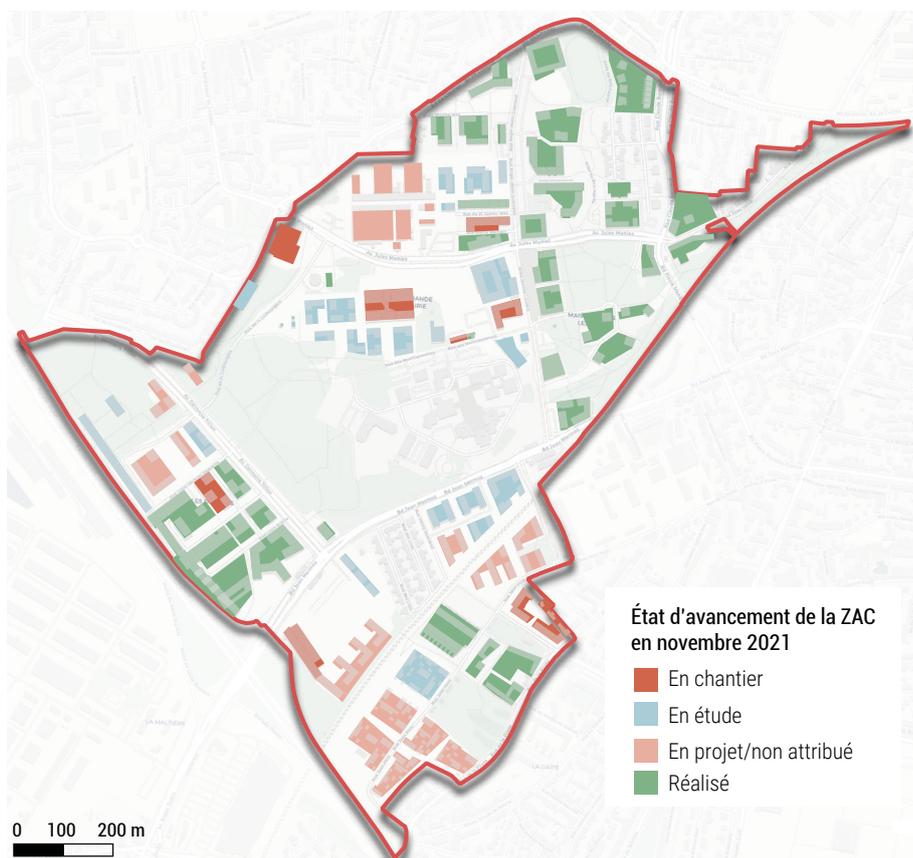
ÉTAT D'AVANCEMENT DES ZAC

ZAC La Courrouze

Au total, près de **530 000 m²** ont été programmés dans la ZAC La Courrouze.

48% des surfaces programmées dans la ZAC ont été livrées au 31/12/2021 et **12%** des surfaces sont en cours de construction.

38% des surfaces programmées sont en phase d'études ou d'attribution.

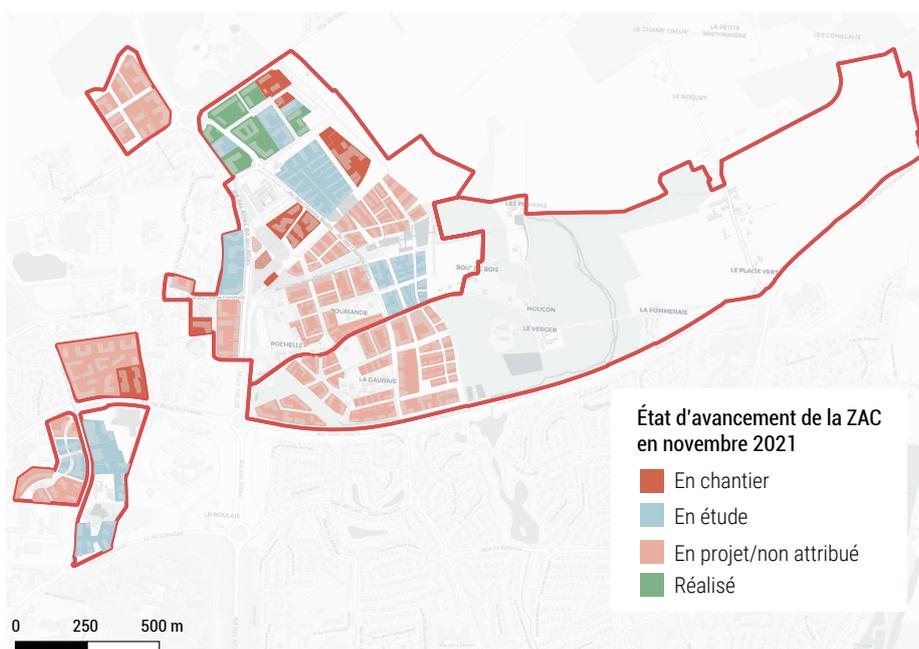


ZAC ViaSilva & ZAC Les Pierrins

Au total, près de **550 000 m²** ont été programmés dans les ZAC ViaSilva et Les Pierrins.

11% des surfaces ont été réalisées dans les ZAC ViaSilva et Les Pierrins, **16%** des surfaces appartiennent à des opérations en chantier.

73% des surfaces de plancher sont en phase d'études ou d'attribution.



ZAC LA JANAIS

Le projet de Pôle d'Excellence Industrielle

L'accompagnement de Stellantis par les collectivités (Région Bretagne, Département d'Ille-et-Vilaine et Rennes Métropole) a été acté en 2015 avec la signature d'un protocole foncier se traduisant par l'acquisition de 53 ha. Deux filières ont été fléchées comme cibles prioritaires du développement du Pôle d'Excellence Industrielle (PEI) :

- la mobilité durable : cette filière s'inscrit dans la continuité de la production automobile sur le site, tout en s'adaptant aux nouvelles mobilités durables. Celles-ci visent à produire des véhicules plus respectueux de l'environnement et complémentaires à la voiture traditionnelle. Le développement des mobilités durables et décarbonées implique une transformation profonde des modes de conception et de fabrication des véhicules ;
- le bâtiment durable : en cohérence avec son Programme Local de l'Habitat, Rennes Métropole a pour projet de faire de la ZAC La Janais un terrain d'expérimentation des nouveaux process de la construction durable. Le développement des matériaux biosourcés pour leurs propriétés isolantes ou encore la construction modulaire et les innovations durables dans la construction traditionnelle sont des exemples d'activités compatibles avec le futur PEI La Janais.

Le PEI vise donc la réindustrialisation d'une partie du site de La Janais autour de ces deux filières, sur la base d'un foncier auparavant inutilisé par le groupe Stellantis. Autour de cette industrie orientée vers la transition écologique, il s'agit de créer des emplois industriels qualifiés, de faire émerger un pôle de compétences reconnu et de soutenir les bonnes pratiques en matière d'écologie industrielle.

La ZAC La Janais, composante du site industriel

La ZAC La Janais est un Pôle d'Excellence Industrielle multisites, ces sites étant représentés par les zones rouges sur la carte ci-contre. L'aménagement du site, d'une surface de 53 hectares, a été concédé à Territoires. Les travaux ont commencé en avril 2022.

D'autres opérations d'aménagement, hors ZAC, sont en cours à La Janais :

- en jaune est représenté le « bâtiment 78 » acquis par Rennes Métropole. Ce bâtiment va être transformé en « lieu ressources » qui aura pour vocation d'être une pépinière-incubateur d'entreprises, de proposer des services d'accompagnement et dédiera des espaces à la recherche et au développement ;
- la partie en vert correspond au site ferrage dont le portage et le protoaménagement sont menés par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF) ;

- le secteur en bleu indique la partie acquise en 2019 par le groupe Eiffage (foncière Magellan) d'une superficie de 22 ha. L'aménagement d'une zone d'activités y est en cours ;
- les zones non coloriées appartiennent au groupe Stellantis à l'exception de la zone d'activités du Bois Noir (en rose).

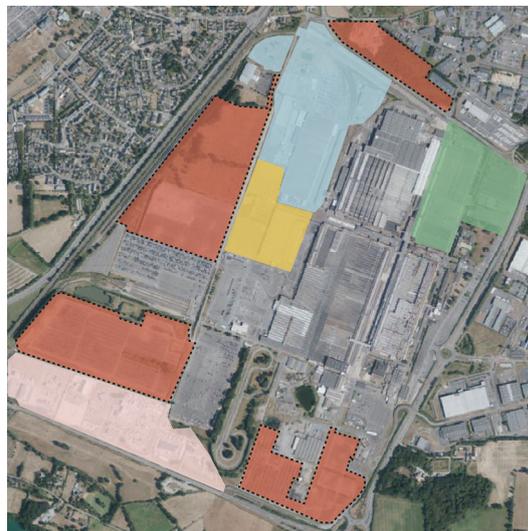
Prévisions des retombées économiques et sociales

L'aménagement de la ZAC débute au 31/12/2021, seul un prévisionnel des dépenses et des effets sur l'emploi est proposé. La partie ZAC (rouge) représente un montant prévisionnel de 28 M€. Le bâtiment ressources (jaune) sera réhabilité pour 10 M€. Les travaux de démolition, dépollution, de protoaménagement menés par l'EPF Bretagne (vert) coûteront environ 8 M€. Soit un total d'environ 46 M€ (1,5 M€ ont été versés au 31/12/2021).

Ces travaux généreront environ 350 ETP (il faudrait employer 350 personnes à plein temps pendant 1 an pour réaliser l'ensemble des travaux prévus dans la ZAC La Janais, le bâtiment ressources et la partie gérée par l'EPF Bretagne).

Les objectifs d'heures travaillées par les bénéficiaires des clauses sociales sont de 1575 heures.

Sources : Territoires, Atout clauses, Rennes Métropole, estimations Audiar.



Le Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais (PEI) et le site de Stellantis

- | | |
|---|--|
| ZAC la Janais, concédée à Territoires Publics (53,1 ha) | Site Ferrage. Portage et protoaménagement EPFB (13,8 ha) |
| Site bâtiment 78. Acquisition et MOA du bâtiment « totem » RM. (7,8 ha) | Lotissement industriel du Bois Noir (achevé) |
| Périmètre opérationnel Eiffage Aménagement - Foncière Magellan (22 ha) | |

Sources : Territoires, Rennes Métropole, EPF Bretagne.

NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), lancé en 2014, est un programme de transformation des quartiers prioritaires et d'amélioration des conditions de vie des habitants. Il a pour but d'accroître l'attractivité des quartiers en finançant la construction de logements ou la réhabilitation de l'existant et vise à développer des équipements dans les quartiers prioritaires.

450 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) sont concernés en France. Trois des cinq QPV de la métropole rennaise bénéficient de ce programme (le Blosne, Maurepas et Villejean).

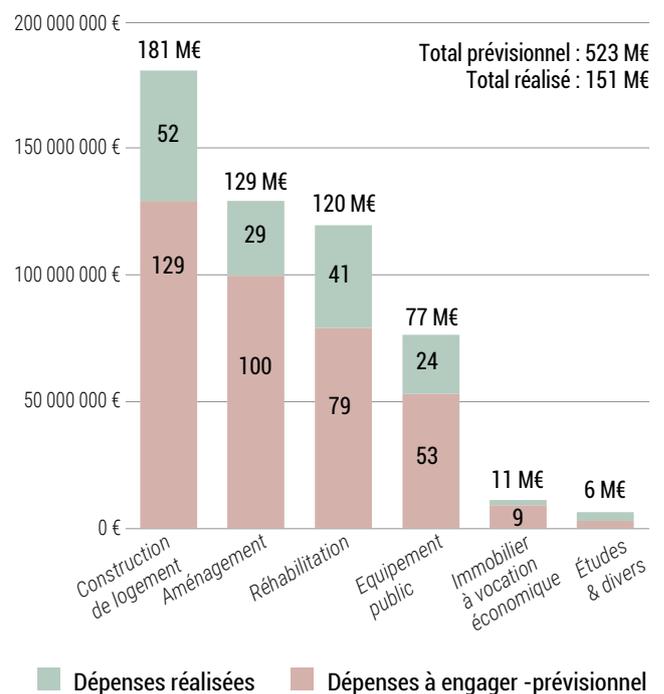
Estimation des retombées économiques

Au total, 151 M€ ont été versés aux acteurs économiques intervenants sur les chantiers NPNRU au 31/12/2021 dont 93 M€ pour des opérations de construction et de réhabilitation de logements.

Les dépenses prévisionnelles des opérations cofinancées dans le cadre de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Rennes Métropole atteignent un montant de 523 M€. Les **132 opérations conventionnées** NPNRU de la métropole rennaise sont programmées pour la période 2014-2030. Près de 5700 logements sont concernés par ces opérations de construction, de réhabilitation ou de démolition. Bien que les travaux aient subi des ralentissements à cause de la crise sanitaire, l'activité est particulièrement soutenue durant la période 2020-2023 où 102 opérations sont pilotées simultanément.

En parallèle des opérations conventionnées, des projets de construction (stations de métro) ou des opérations hors QPV ne bénéficiant pas de subventions des financeurs du programme NPNRU constituent d'autres leviers de développement. Ces retombées économiques ne sont pas évaluées dans ce document.

DÉPENSES RÉALISÉES ET PRÉVISIONNELLES PAR TYPE D'OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES NPNRU 2014-2030



Source : Rennes Métropole, estimations Audiar.

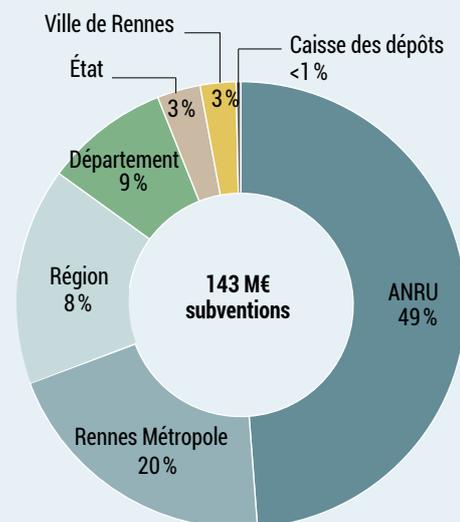
Les subventions et prêts obtenus dans le cadre du NPNRU

Source : Insee-DGI, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux rétrospectives de 1996 à 2004 ; Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2005 à 2018.

143 millions d'euros de subventions ont été contractualisés dans le cadre du NPNRU. L'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) apporte la moitié des subventions (70 millions d'euros, soit 49%). Rennes Métropole et la Ville de Rennes versent une enveloppe de 33 millions d'euros (23%), en plus des investissements engagés en qualité de maître d'ouvrage des aménagements ou des équipements publics.

Les prêts obtenus, notamment avancés par Action Logement et la Caisse des Dépôts, constituent une somme supplémentaire de 97 millions d'euros.

Source : Rennes Métropole.



97 M€ de prêts obtenus :

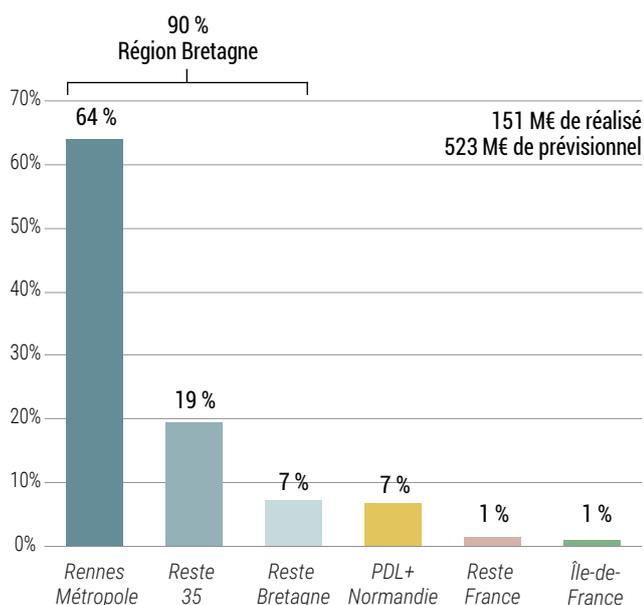
-> 30 M€ Action Logement -> 67 M€ Caisse des Dépôts

Au 31/12/2021, 136 millions d'euros ont été versés aux entreprises bretonnes intervenantes sur les opérations NPNRU

Les sociétés bretonnes intervenantes sur ces chantiers ont reçu 136 millions d'euros, soit 90 % des dépenses versées dont 64 % à des acteurs économiques de Rennes Métropole. Les versements réalisés à des acteurs économiques des Pays de la Loire et de Normandie pèsent 7 % dans le total du réalisé. Pour l'essentiel, il s'agit de sociétés de Loire-Atlantique.

ESTIMATION DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES NPNRU 2014-2030

au 31/12/2021 – Retombées économiques par territoire



Sources : Rennes Métropole, estimations Audiar.

Les clauses sociales des chantiers NPNRU

La charte nationale d'insertion 2014-2024 applicable dans le cadre du NPNRU affirme pour objectif que les projets de renouvellement urbain doivent contribuer à l'accès à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. 5 % des heures travaillées dans le cadre des opérations financées par l'ANRU sont réservées à l'insertion des habitants des QPV éloignés de l'emploi. Au 31 décembre 2021, 198 personnes ont bénéficié des clauses sociales d'insertion des opérations conventionnées NPNRU et 38 dans le cadre d'opérations menées hors convention.

Les bénéficiaires des clauses d'insertion NPNRU se répartissent parmi quatre profils : les personnes en insertion par l'activité économique (29), les bénéficiaires du RSA (45), les demandeurs d'emploi de longue durée (42) et les jeunes de moins de 26 ans (52). Tout au long de leur contrat, les bénéficiaires vont être accompagnés. Une quarantaine de formations, titres, certificats ont été suivis par près de 90 personnes.

1 Synthèse de l'évaluation du programme Habiter Mieux, du 20/04/2017, ANAH.

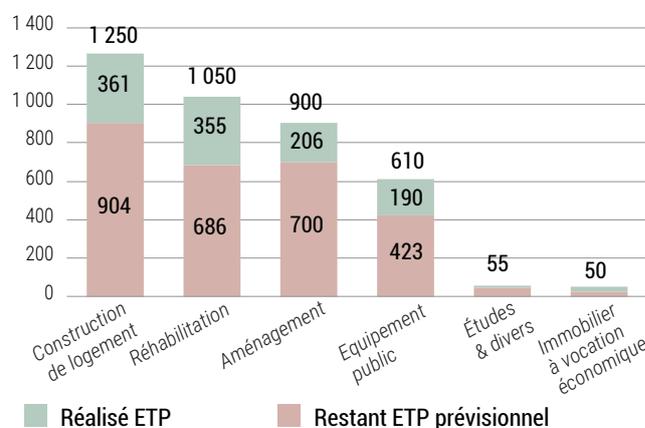
Estimation des emplois mobilisés

Estimées à partir des dépenses réalisées, les opérations NPNRU ont mobilisé 1150 ETP annuels au 31/12/2021

Les opérations de construction et de réhabilitation de logements ont mobilisé 720 ETP annuels. Les opérations de réhabilitation sont davantage créatrices d'emplois – pour un montant investi égal – que la construction de logements neufs d'après une étude¹ de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) publiée en 2017. Les travaux d'isolation des combles et toitures, l'isolation des murs intérieurs et extérieurs seraient particulièrement créateurs d'emplois.

Sur la base des dépenses prévisionnelles, les opérations NPNRU mobiliseront à terme 3900 ETP annuels.

RETOMBÉES SUR L'EMPLOI DES CHANTIERS NPNRU au 31/12/2021



Sources : Rennes Métropole, estimations Audiar.

NB : La méthodologie d'estimation des ETP mobilisés est expliquée en fin de document dans les annexes méthodologiques.

SUIVI DES CLAUSES SOCIALES DE 2015 AU 31/12/2021



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE RENNES MÉTROPOLE

Livraisons de logements dans la métropole en 2022

L'observatoire étudie les retombées économiques du PLH par le biais des constructions neuves de logements. Il n'intègre pas par conséquent les effets sur l'économie locale des réhabilitations.

Les objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole pour la période 2015-2020 prévoyaient la production de près de 24 000 logements. Le rythme annuel était fixé à 3 600 logements par an entre 2015 et 2017 puis à 4 400 à partir de 2018. Prorogés de 2 ans supplémentaires, les objectifs du PLH pour les années 2021 et 2022 restent de 4 400 livraisons. Au moment où est publié ce travail, la révision du PLH de Rennes Métropole est en cours.

Les objectifs annuels de livraisons ont été dépassés pour les cinq premières années du PLH de Rennes Métropole. Entre 2015 et 2019, 23 500 logements neufs ont été livrés pour un objectif initial de 19 600 logements. En 2018, la production de logements atteint un pic avec 5 500 logements livrés. 2017 et 2019 sont également deux années importantes en nombre de loge-

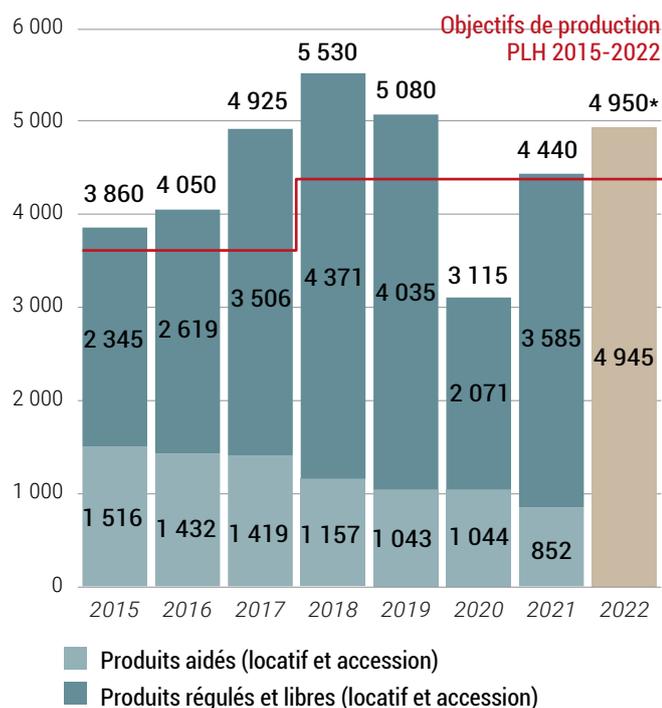
ments livrés. Ces montants exceptionnellement élevés s'expliquent en partie par les effets du dispositif Pinel (2014).

La crise sanitaire de 2020 a causé des retards de livraison d'environ deux mois et demi pour les logements individuels et de trois mois et demi pour les collectifs. Le nombre de logements livrés est par conséquent bien en deçà des objectifs de production du PLH pour l'année.

En 2021 et 2022, 4 500 puis 4 950 logements ont été livrés. Une partie des retards accumulés en 2020 sur les chantiers démarrés pendant la crise sanitaire a été comblée en 2021. Les livraisons de logements sont en outre moins importantes en 2020 et 2021 du fait d'une année 2019 avec moins de logements commencés.

2021 est marquée par des pénuries de matériaux de construction qui mettent en difficulté les maîtres d'ouvrage pour tenir les délais des chantiers. Pourtant, 2022 sera d'après les premières estimations une année riche en livraisons de logements d'après les mises en chantier conséquentes démarrées en 2020 et 2021.

NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS AU SEIN DE RENNES MÉTROPOLE DEPUIS 2015



Source : SIT@DEL2 - Rennes Métropole - Estimations Audiar.
* Détails selon le produit indisponible pour 2022.

SUIVI DES CLAUSES SOCIALES DE 2015 AU 31/12/2021

845 bénéficiaires d'un contrat d'insertion de 2015 au 31/12/2021z

390 000 heures travaillées depuis 2015 dont **91 000** réalisées en 2021

Source : Reso Solidaire - Atout clauses.

Estimation des retombées économiques

Les retombées économiques des constructions de logements durant la période 2015-2022 du PLH sont estimées à plus de 4 milliards d'euros depuis 2015

Les retombées économiques des constructions de logements neufs, évaluées à partir des surfaces construites, représentent un montant de 635 et de 575 millions d'euros en 2018 et 2019. Elles chuteraient à environ 400 millions d'euros en 2020 et regagneraient leurs niveaux d'avant crise sanitaire à partir de 2021.

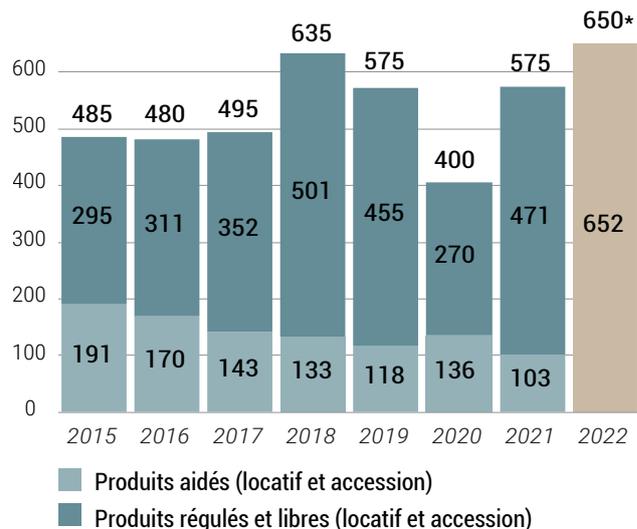
Estimation des emplois mobilisés

La production de logements dans le cadre du PLH de Rennes Métropole a mobilisé l'équivalent de 30 000 ETP annuels depuis 2015

Entre 2015 et 2017, les constructions de logements neufs ont mobilisé en moyenne par année 3650 ETP. Le pic de production de 2018 a généré l'équivalent de 4450 ETP annuels. En 2019, 3900 ETP annuels ont été nécessaires pour la construction des 5100 logements neufs.

En 2020, la crise sanitaire diminuerait le nombre d'ETP mobilisés sur les chantiers à 2650. En effet, lors du premier confinement, 70% des chantiers étaient à l'arrêt en Bretagne d'après la Fédération Française du Bâtiment. À partir du troisième trimestre 2020, marqué par un rebond de l'activité, les entreprises de la construction ont recruté massivement, notamment des intérimaires. Mais les retards accumulés et les tensions sur le marché de l'emploi dans le secteur du BTP font de 2020 une année en recul sur le plan des estimations des retombées économiques et des effets sur l'emploi. Ces derniers reviennent à leur niveau d'avant crise à partir de 2021. La reprise semble se confirmer pour l'année 2022, d'après les premières estimations de livraisons de logements.

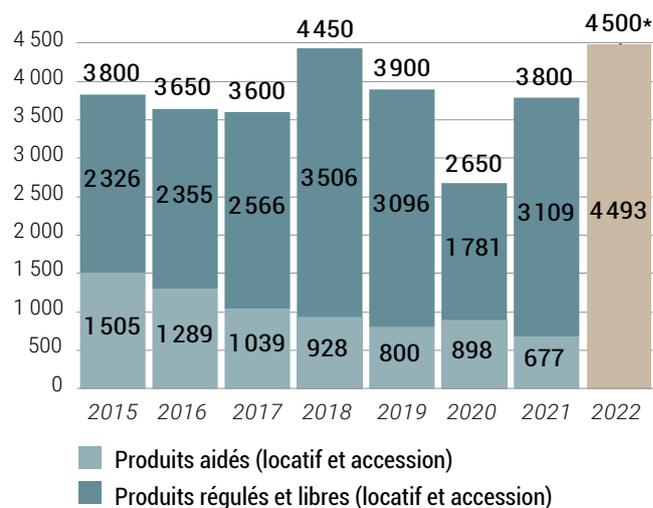
ESTIMATIONS DES INVESTISSEMENTS GÉNÉRÉS PAR LES LOGEMENTS LIVRÉS DEPUIS 2015



Source : SIT@DEL2 - Rennes Métropole - Estimations Audiar.
*Détails selon le produit indisponible pour 2022.

NB : La méthodologie d'estimation des retombées économiques du PLH est expliquée en fin de document, dans les annexes méthodologiques.

ESTIMATIONS DES ETP MOBILISÉS PAR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DEPUIS 2015



Source : SIT@DEL2 - Rennes Métropole - Estimations Audiar.
*Détails selon le produit indisponible pour 2022.



GRANDS CHANTIERS ET CLAUSES SOCIALES

Les clauses sociales d'insertion professionnelle

Les chantiers réalisés dans le cadre de la construction du métro, des ZAC, des opérations NPNRU ou encore des opérations conventionnées avec le PLH disposent d'objectifs d'heures d'insertion à réaliser prévus dans les clauses sociales des marchés publics. Ils sont programmés dans le cadre du plan Emploi Quartier de la Ville de Rennes, au service de l'intégration des personnes les plus éloignées de l'emploi. Un effort est porté en particulier auprès des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Le suivi des heures réalisées et des bénéficiaires des clauses est réalisé par le pôle d'expertise en clauses sociales et marchés réservés du bassin de Rennes, Atout clauses.

1800 salariés ont bénéficié de clauses sociales d'insertion inscrites dans les marchés publics des opérations suivies dans cet observatoire

Les chantiers concernés par les opérations conventionnées du PLH de Rennes Métropole ont employé 820 salariés en clauses d'insertion, davantage que les travaux du métro ligne b (460) et les opérations NPNRU (325). Pour tous les chantiers observés, 575 bénéficiaires de clauses sociales sont des résidents de QPV¹ rennais.

Au total, 970 000 heures de travail ont été réalisées dans le cadre des clauses sociales inscrites dans les marchés publics des grands chantiers depuis 2015, dont 91 000 en 2021. Le métro ligne b est le premier chantier pourvoyeur d'heures (430 000), suivi des opérations conventionnées PLH (390 000) puis des opérations NPNRU (39 000). Les objectifs d'heures à réaliser ont été largement dépassés pour les travaux de la deuxième ligne du métro rennais (à 155% accomplis) ainsi que la ZAC La Courrouze (le double du prévisionnel initial). Les opérations NPNRU, les ZAC ViaSilva et Les Pierrins ont déjà accompli 38% de leurs objectifs.

Exemple de parcours d'un salarié résidant en QPV rennais, dans le cadre d'une clause sociale

DÉCEMBRE 2020 À NOVEMBRE 2021 :

La première mission confiée au salarié est d'occuper un poste de maçon en coffrage/banche pour Sogea, par l'intermédiaire de l'entreprise d'emploi intérimaire « Régional ». Le salarié est intervenu lors de la requalification des tours Monnier. En mars 2021, il participe à une formation sur la sensibilisation aux métiers du bâtiment proposé par Archipel Habitat.

FIN 2021 À AVRIL 2022 :

Le salarié intervient sur un autre chantier doté de clauses sociales d'insertion, le Centre Chirurgical Interventionnel du CHU de Pontchaillou.

¹ QPV : Quartier prioritaire de la politique de la ville.

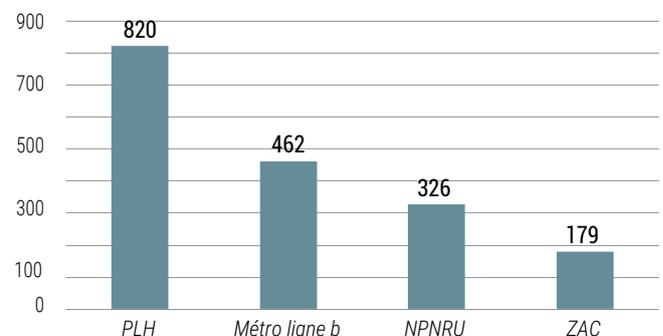
FIN AVRIL 2022 :

Ce contrat en clause sociale a permis au salarié d'intégrer par la suite une formation de coffreur-bancheur en contrat de professionnalisation chez Sogea, auprès du centre de formation Césame Vinci Construction. Au total, près de 1900 heures ont été travaillées par le salarié entre 2020 et 2021 et 350 heures de formation sont prévues dans le cadre de son contrat de professionnalisation.

Ce parcours initié dans le cadre de la clause sociale en partenariat avec Archipel Habitat et le CHU a permis au salarié :

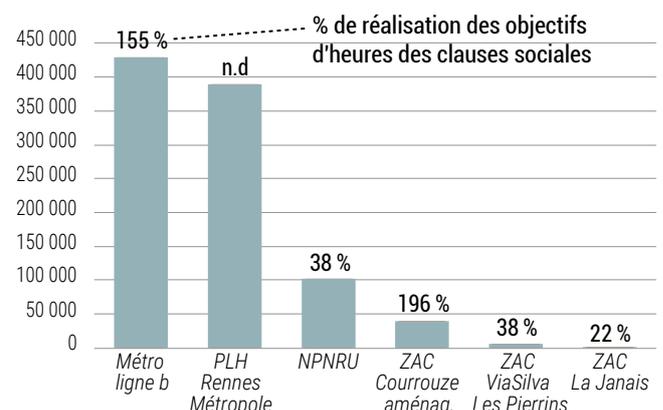
- d'acquérir ou développer des compétences ;
- de reprendre une vie professionnelle (rythme, activité physique, intégrer une équipe...);
- d'avoir des revenus ;
- de reprendre confiance en soi ;
- de construire un parcours professionnel ;
- d'être accompagné sur le plan social et professionnel (résolution des freins à l'emploi tels que le logement, la mobilité, la formation, la maîtrise du français...);
- de bénéficier d'une formation « Sensibilisation aux métiers du bâtiment » ;
- d'accéder par la suite à une formation en alternance et espérer par la suite une embauche pérenne au sein de SOGEA.

NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DE CLAUSES SOCIALES PAR GRAND CHANTIER - Cumul au 31/12/2021



Source : Atout Clauses.

NOMBRE D'HEURES RÉALISÉES ET TAUX DE RÉALISATION Au 31/12/2021



Source : Atout Clauses.

Méthodologie d'estimation des retombées économiques sur le territoire

MÉTHODOLOGIE D'AFFECTATION TERRITORIALE DES MONTANTS FACTURÉS

Le recensement des entreprises mobilisées et leur localisation géographique sont effectués en fonction de leur adresse de facturation, qu'elles soient titulaires des marchés, co-traitantes ou sous-traitantes.

Cette adresse peut être le siège de l'entreprise, une direction régionale, ou un établissement secondaire, adresse qui est incluse dans l'acte d'engagement de l'entreprise titulaire et/ou co-traitante, puis de l'acte de sous-traitance.

Pour chaque chantier étudié, chaque entreprise est comptée une seule fois, de telle sorte que les doublons sont systématiquement supprimés.

MÉTHODOLOGIE DES RATIOS POUR L'ESTIMATION DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS, DE BUREAUX ET MIXTES RÉALISÉES SUR LA ZAC DE LA COURROUZE

Étant donné la multiplicité des acteurs publics et privés intervenant en tant que maître d'ouvrage pour la construction des opérations immobilières dans Rennes Métropole et notamment sur la ZAC de La Courrouze, il a été décidé de réaliser une analyse sur un échantillon représentatif de ces opérations.

Cet échantillon a été réalisé avec l'aide d'un bailleur social, Archipel Habitat, et d'un promoteur privé, le Groupe Lamotte. Il a été actualisé en 2020 avec Archipel Habitat et Espacil.

Le travail de définition des ratios de coût moyen de construction a été réalisé en plusieurs étapes :

1. Sélection de 57 opérations de logement pur ou mixte logement/commerce, et de 8 opérations de bureaux réalisées sur le territoire de Rennes Métropole par Archipel Habitat, le Groupe Lamotte et Espacil en 2012, 2013, 2014 et en 2020. Les données mobilisées incluent les montants facturés pour les prestations de travaux des bâtiments (gros œuvre, étanchéité, menuiseries, cloisons, etc.), ainsi que de conception (architecte, assistance à maîtrise d'œuvre, bureaux d'études fluides, etc.).
2. Ces données ont permis d'établir «la distribution géographique type» des montants facturés aux entreprises mobilisées sur les opérations immobilières réalisées sur le territoire de Rennes Métropole. Les retombées économiques sont estimées par territoire : Rennes Métropole, région Bretagne et autre département français.

3. Afin d'estimer les montants facturés sur les opérations immobilières de la ZAC de La Courrouze, les coûts de construction ont été obtenus grâce à l'analyse des 57 opérations réalisées sur le territoire de la métropole rennaise. Une actualisation en 2020 avec de nouvelles opérations d'Archipel Habitat et d'Espacil a permis d'actualiser la répartition géographique. L'analyse des bilans des promoteurs réalisée par Terri-toires a permis d'actualiser les coûts de construction au m² pour 2021.

- 1864 € HT par m² de surface de plancher (SP) pour les opérations de logements et mixte logement/commerce. L'évolution des coûts a été lissée entre 2014 et 2018.
- 1850 € HT par m² de surface de plancher (SP) pour les opérations de bureaux.

MÉTHODOLOGIE DANS LE PÉRIMÈTRE DU PLH

Deux ratios ont été utilisés pour évaluer les retombées économiques du PLH :

- 1864 € HT par m² de surface de plancher (SP) pour les opérations de logements collectifs (source : Rennes Métropole, service habitat).
- 1541 € HT par m² de surface de plancher (SP) pour les opérations de logements individuels (source : Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, étude sur «le prix des terrains à bâtir en 2021»)

Les retombées économiques ont été évaluées en multipliant ce ratio par le nombre de m² de surface de plancher livré.

Méthodologie d'estimation des emplois mobilisés

MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE SUR LES CHANTIERS DE LA LIGNE B, DU CENTRE DES CONGRÈS, DE LA CITÉ INTERNATIONALE ET DE L'AMÉNAGEMENT PUBLIC DE LA ZAC DE LA COURROUZE

L'estimation des emplois mobilisés consiste à multiplier les montants facturés pour chacun des chantiers et groupes d'opérations étudiés par les ratios économiques calculés par la Cellule Économique de Bretagne qui sont les suivants :

En Bretagne, en 2013, 1 million d'euros de chiffres d'affaires hors taxes génèrent en moyenne 7,4 emplois à temps plein (ETP) dans le secteur des travaux publics et 7,9 emplois dans le secteur du bâtiment.

Exemple : au 30 juin 2015, le cumul des montants facturés pour le chantier de la ligne b du métro s'élève à 210,9 M€.

Le nombre d'ETP annuel déjà mobilisé s'établit donc à $210,9 \times 7,4 = 1561$.

Le même principe de calcul permet également d'estimer la distribution géographique des emplois mobilisés selon le territoire de localisation des entreprises.

Une estimation des ETP générés à terme est réalisée avec ce même ratio appliqué aux montants prévisionnels des chantiers. Les emplois directs concernent les travailleurs directement mobilisés sur les chantiers et les emplois indirects regroupent la maîtrise d'œuvre, l'assistance maîtrise d'ouvrage, les fournisseurs et bureaux d'études.

MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS, DE BUREAUX ET MIXTES RÉALISÉE SUR LA ZAC DE LA COURROUZE ET DANS LE PÉRIMÈTRE DU PLH

Afin d'estimer le nombre d'ETP annuels mobilisés sur les opérations immobilières de la ZAC de La Courrouze, les montants facturés ont été multipliés par les ratios de la Cellule Économique de Bretagne (VEIA). Le ratio a été abaissé à 7 ETP annuels pour 1 million d'euros de chiffres d'affaires pour 2018. Afin d'estimer les retombées sur l'emploi des opérations du PLH de Rennes Métropole, ces mêmes ratios ont été utilisés.

MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE AUX OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES NPNRU

Différents ratios ont été appliqués aux dépenses prévisionnelles des opérations NPNRU transmises par Rennes Métropole.

- Un ratio de 7,1 ETP annuels générés pour 1 million d'euros de chiffre d'affaires pour les opérations d'aménagement (source : Fédération nationale des travaux publics).
- Un ratio de 11 ETP annuels générés pour 1 million d'euros de chiffre d'affaires pour les opérations de réhabilitation et 8 ETP annuels générés pour 1 million d'euros de chiffre d'affaires pour les opérations de construction de logements (source Banque des Territoires).
- Le même ratio qu'utilisé pour évaluer les retombées sur l'emploi des grands chantiers a été utilisé pour estimer les retombées sur l'emploi des chantiers d'équipements publics et d'immobilier à vocation économique (7,9 ETP annuels pour un million d'euros).

Présentation du dispositif Atout clauses

Le 19 mars 2012, 22 partenaires du bassin d'emploi rennais se sont engagés à promouvoir l'insertion des publics éloignés de l'emploi en intégrant des clauses sociales dans leurs marchés publics.

Animée par Atout clauses, la charte d'activation des clauses sociales associe notamment l'État, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, Rennes Métropole, la Ville de Rennes, les Universités Rennes 1 et Rennes 2, les sociétés d'aménagement Territoires et Territoires Publics, Trajectoires, les bailleurs sociaux comme Néotoa et Archipel Habitat.

Elle rassemble ces acheteurs publics autour d'un objectif commun : utiliser la commande publique dans une démarche de responsabilité sociale, comme levier au bénéfice des demandeurs d'emploi en difficulté d'insertion.

S'il n'y a pas de clause sociale dans tous les marchés, une réflexion est menée en ce sens systématiquement. L'entreprise qui remporte le marché doit réserver une partie du temps de travail nécessaire à sa prestation (5 à 10 % environ) à des demandeurs d'emploi en situation de fragilité sociale qui sont éligibles aux critères définis par le dispositif.

Sigles et abréviations

AMO : Assistance à Maîtrise d’Ouvrage
ANAH : Agence Nationale de l’Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
BET : Bureau d’études techniques
BBC : Bâtiment Basse Consommation (Label énergie)
BN : Région Basse-Normandie
CEB : Cellule Économique de Bretagne
CERC : Observatoire régional de la filière construction
DMO : Désignation de Maîtrise d’Ouvrage
ETI : Entreprise de taille intermédiaire (entre 250 et 5000 salariés)
ETP : Emploi Équivalent à Temps Plein
FNTP : Fédération Nationale des Travaux Publics
GE : Grande Entreprise (plus de 5000 salariés)
GO : Gros œuvre
HQE : Haute Qualité Environnementale (label énergie)
HT : Hors Taxes
IDF : Région Île-de-France
MOA : Maîtrise d’Ouvrage
MOE : Maîtrise d’Œuvre
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouveau Urbain
PDL : Région des Pays de la Loire
PEM : Pôle d’Échanges Multimodal
PLH : Programme Local de l’Habitat
PME : Petite et Moyenne Entreprise (entre 10 et 250 salariés)
QPV : Quartier Prioritaire Politique de la Ville
RM : Rennes Métropole

PARTENAIRES



atout clauses pôle d'expertise en clauses sociales
et marchés réservés du bassin de Rennes



PHOTOGRAPHIES DE COUVERTURE

© Photos 1 et 2 : Arnaud Loubry / Rennes, Ville et Métropole. Photo 3 : Hérault & Arnod et Tetrarc / Rennes, Ville et Métropole.



RÉDACTION

Kévin MORVAN

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU

CONTACT —————

Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 86 40 - www.audiar.org
communication@audiar.org



*Suivez toute l'actualité de l'agence
en vous abonnant à la Lettre d'information !*