



CAHIER SPÉCIAL

LOGEMENT

Se mobiliser face à la crise

SOMMAIRE

- « La relocalisation répond aux grands enjeux de transition » **P.2**
- **Cahier spécial**
Logement
Se mobiliser face à la crise **P.3 à 6**
- Comment accompagner les seniors dans le secteur du bâtiment ? **P.7**
- L'ESJDB forme les pépites du bâtiment ! **P.8**



Stéphane Le Teuff
Président de la FFB Bretagne

Le ras-le-bol fait désormais place à une colère sans cesse ravivée par des annonces incohérentes !

En une semaine, les annonces de simplification sur les dispositifs de rénovation et le « choc de l'offre » de logements neufs proposé par le Premier Ministre ont été balayés par la ponction de 1 milliard sur MaPrimeRénov' ! La coupe est pleine...

Après un mois sans ministre, le redémarrage du logement est bien mal engagé. En Bretagne, nous étions pourtant un petit

peu plus optimistes à l'issue des Assises du logement au cours desquelles, les acteurs publics et privés se sont dit prêts à expérimenter des solutions rapides pour produire et rénover des logements.

J'ai eu l'occasion de rappeler aux représentants de l'Etat, parlementaires, élus régionaux, la singularité de notre région qui a perdu 5 500 logements en production sur 2023, soit l'équivalent de ce que construit chaque année un département comme le Morbihan ou le Finistère !

La dynamique économique, au sens large, est menacée car le lien emploi-logement est primordial au recrutement aujourd'hui, sans parler bien sûr de notre activité bâtiment qui résulte de l'ensemble de l'économie. Quand tout ralentit, le bâtiment s'arrête et attention, son redémarrage est très lent. Nos activités sont génératrices d'emplois et de valeur ajoutée à tous les territoires. Ne cassons pas un secteur indispensable aux besoins quotidiens des bretons.

C'est pourquoi nous avons décidé de nous mobiliser à travers l'« Alliance » en région, qui rassemble les différents acteurs du logement : promoteurs, bailleurs sociaux, économistes, architectes... Nous entendons ainsi peser sur le débat public et créer des conditions plus favorables pour notre secteur.

Nous ne lâchons rien et restons néanmoins mobilisés sur tous les sujets de transition : rénovation du parc de logements, recyclage, réemploi, nouveaux modes constructifs... Pour appuyer cette dynamique de transition, nous allons prochainement explorer les différents champs de l'innovation avec une compétence supplémentaire au sein de notre équipe régionale. C'est dans les périodes compliquées qu'il faut innover et aller de l'avant, pour saisir les nouvelles opportunités de marché et accompagner nos entreprises.

Dans le même sens, nous allons lancer un groupe de travail sur la relocalisation des achats en relation avec les négociants de matériaux. L'objectif est de générer localement de l'activité et de diminuer notre empreinte carbone, en optimisant les flux logistiques et en gagnant en rentabilité. Nous allons bénéficier des outils de la Région Bretagne, en lien avec les autres secteurs économiques engagés à nos côtés.

Je vous invite donc à découvrir l'ensemble de nos actualités ainsi que notre dossier spécial logement.

Résolument engagée, notre fédération est à vos côtés !

ECONOMIE « La relocalisation répond aux grands enjeux de transition »

Loïc Hénaff est à la tête du groupe agro-alimentaire éponyme qui emploie environ 260 salariés sur le territoire breton. Après avoir présidé durant 6 ans le réseau « *Produit en Bretagne* », il a été élu en 2021 au Conseil régional. Il s'est vu confier une délégation à la relocalisation, avec pour objectif d'enclencher une dynamique bretonne autour de ce sujet. Le 1^{er} février dernier, Loïc Hénaff est venu partager cette démarche avec les chefs d'entreprise de la Communauté RSE de la FFB Bretagne.

UN TERRAIN BRETON PROPICE

Dans le cadre de ses travaux préparatoires, le Conseil régional s'est appuyé sur l'expertise d'Anaïs Voy-Gillis, chercheuse associée à l'Université de Poitiers. Premier constat, la Bretagne dispose de plusieurs atouts ! On peut, notamment, relever le fort attachement des bretons à la marque « *Bretagne* » (nous sommes la première région de France en termes d'achats locaux par les consommateurs). En outre, la volonté politique affirmée de mettre la relocalisation au cœur de l'action publique peut entraîner un mouvement collectif, d'autant que la culture de la coopération est particulièrement ancrée sur ce territoire. Les conditions s'avèrent donc favorables pour lancer une dynamique et embarquer le milieu économique, en lien étroit avec l'agence BDI (Bretagne Développement Innovation). Pour Loïc Hénaff, « *la relocalisation est un outil permettant de répondre aux grands enjeux liés à la transition car elle concilie la performance économique tout en préservant le modèle social et l'environnement* ».

LE RÔLE CLÉ DES ACTEURS ÉCONOMIQUES

Chaque organisation a une empreinte socio-économique et environnementale, qui se décompose en trois impacts.

Le premier est le plus évident et correspond à la contribution directe de l'entreprise en termes de valeur et d'emplois. Mais la portée des actions des forces vives du territoire va bien au-delà. Il convient de s'intéresser également aux effets indirects (impact des achats de l'organisation sur l'ensemble de sa chaîne de fournisseurs) et aux effets induits (impact de la consommation des ménages et des impôts et taxes).

En regardant de plus près, l'impact de l'activité des entreprises se révèle très large. Leur mobilisation dans cette démarche de relocalisation est donc essentielle.

LA STRATÉGIE D'ACHAT AU CŒUR DE LA RELOCALISATION

L'axe prioritaire de la feuille de route du Conseil régional de Bretagne est la sensibilisation des acteurs économiques. Loïc Hénaff invite « *chaque dirigeant à se réinterroger sur sa stratégie d'achats* ». C'est-à-dire d'où proviennent-ils, existe-t-il des alternatives locales, quel est le coût/bénéfice d'un changement

de pratique. La démarche de relocalisation des achats présente de nombreux intérêts pour les entreprises : gagner en flexibilité et réactivité ; sécuriser la chaîne d'approvisionnement ; réduire l'empreinte carbone ; dynamiser l'écosystème local entre autres.

Différents outils d'accompagnement sont en cours de développement ainsi qu'un site internet dédié au projet (www.relocalisons.bzh). La Région s'astreint également de montrer l'exemple et s'est fixée l'objectif de réaliser 75 % de ses achats publics sur le territoire breton (les quatre départements ainsi que la Loire-Atlantique).

Deux autres axes de travail ont, par ailleurs, été identifiés. Il s'agit d'une part de favoriser la création de nouvelles relations entre les acheteurs et les fournisseurs, afin de s'engager dans des chaînes d'approvisionnement vertueuses, et d'autre part d'identifier ainsi que d'accompagner la relocalisation d'activités.

LE BÂTIMENT, UN ACTEUR PLEINEMENT CONCERNÉ

Le secteur du bâtiment est profondément ancré dans l'ensemble des territoires, il porte une responsabilité forte dans ses relations contractuelles avec ses clients, ses fournisseurs en contribuant à produire de la valeur et des emplois au niveau local.

Le poids des achats est important, surtout après la crise du COVID et celle de l'envolée des matières premières consécutive à la guerre en Ukraine. Les matériaux de construction sont indispensables à la réalisation d'ouvrages et leur acheminement pose aussi des questions de logistique, dans la mesure où l'activité est essentiellement à l'échelle du chantier, donc extrêmement atomisée. Les achats représentent, en conséquence, une donnée essentielle dans l'économie de la construction et encore plus en période de tensions. En parallèle, le secteur doit trouver des solutions pour se décarboner.

C'est pourquoi le sujet de la relocalisation des achats intéresse le bâtiment. De plus, la dynamique collective lancée par la Région avec l'ensemble des secteurs d'activité est une opportunité pour mutualiser les travaux et proposer des outils communs de sensibilisation ainsi que d'accompagnement des entreprises.

UN ENGAGEMENT COMPLÉMENTAIRE À LA DÉMARCHE RSE

L'implication de la FFB Bretagne va s'articuler en plusieurs étapes :

- Sensibiliser les entreprises à la relocalisation des achats ;
- Créer un groupe / une communauté d'entreprises motivées pour expérimenter ;
- Interagir avec les acteurs de la chaîne de la construction, notamment les réseaux de négociants locaux avec lesquels les entreprises ont une relation de proximité.

Cet engagement s'inscrit en complémentarité de la démarche RSE portée par la FFB. À terme, l'objectif est d'améliorer la rentabilité des entreprises, de générer de la valeur ajoutée et des emplois, ainsi que de limiter l'empreinte environnementale. L'ensemble de ces valorisations sont, par ailleurs, pleinement en phase avec la stratégie de décarbonation dans laquelle le secteur est déjà largement engagé.

L'ambition est donc de pouvoir accompagner les entreprises dans la définition et la mise en œuvre d'une politique d'achats locaux, en lien avec les fournisseurs et négociants de matériaux. C'est un travail de long terme qui comme l'indique Loïc Hénaff, répond aux grands enjeux de transition.



Intervention de Loïc Hénaff devant la Communauté RSE de la FFB Bretagne le 1^{er} février 2024.

L'impact de la relocalisation des achats des entreprises bretonnes

L'étude préfiguratrice a démontré que 10% des achats des entreprises bretonnes étaient relocalisables (3% en Bretagne et 7% en France). Une telle initiative aurait un fort impact socio-économique et environnemental :



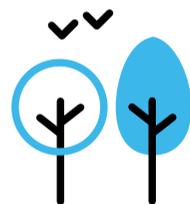
70 000

EMPLOIS GÉNÉRÉS EN BRETAGNE



5,3

MILLIARDS D'EUROS DE PIB POUR LE TERRITOIRE À L'HORIZON 2030



2,9

MILLIONS DE TONNES DE GAZ EFFET DE SERRE ÉVITÉES DANS LE MONDE

CAHIER SPÉCIAL

LOGEMENT

Se mobiliser face à la crise

De par son attractivité ainsi que son dynamisme économique, la Bretagne accueille et brasse un public très large : étudiants, saisonniers, actifs, ménages, personnes âgées, etc. Mais en face, l'offre en logement se révèle insuffisante ou en inadéquation avec les besoins et moyens.

Si la question du logement a toujours été une préoccupation centrale, elle atteint aujourd'hui son paroxysme en raison de la chute de la construction neuve, l'un de ses piliers. A l'instar du niveau national, ce marché connaît en Bretagne un fort recul depuis 2023 et les perspectives 2024 demeurent sombres. C'est le segment de la maison individuelle qui est le plus sévèrement impacté. Plusieurs explications sont avancées, notamment la raréfaction du foncier avec le ZAN (zéro artificialisation nette), l'augmentation des coûts des matériaux

ou encore le durcissement des conditions d'octroi des prêts. Les coupes budgétaires réalisées sur les dispositifs incitatifs à l'accès à la propriété et à l'investissement ont accentué cet enrayement. Si la rénovation énergétique doit s'intensifier, elle ne peut à elle seule compenser la diminution brutale du logement neuf et satisfaire les aspirations exprimées par les bretons. Une situation économique préoccupante qui a, inévitablement, des répercussions sur l'activité des intervenants de l'acte de construire.

Dans ce cahier spécial, nous avons souhaité recueillir le point de vue de différents acteurs bretons en prise directe avec la crise du logement : l'État, les collectivités territoriales, les entreprises. Comment réagissent-ils face à cette situation ? A leur niveau, quelles solutions peuvent-ils proposer ?



Conférence de presse en présence de Guillaume Danjou, Marie-Laure Le Priol, Stéphane Le Teuff et Jean-Michel Galle.

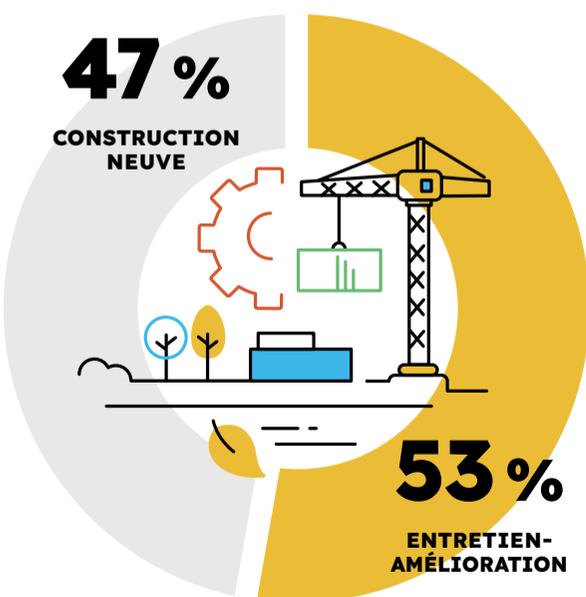
La FFB Bretagne appelle à l'action !

En début d'année, les élus de la FFB Bretagne ont présenté lors d'une conférence de presse la conjoncture du secteur du bâtiment et les prévisions 2024. Un message clé à retenir : il faut redonner du souffle à la politique du neuf et accélérer la rénovation énergétique, en renforçant l'accompagnement, en simplifiant l'accès aux aides. Cet engagement en faveur de la transition écologique est au cœur de la stratégie de communication de la FFB Bretagne pour 2024.

L'action de la Fédération se poursuit, notamment dans le cadre de l'« Alliance pour le logement ». Cette initiative nationale a été déclinée en Bretagne et lancée officiellement le 13 mars 2024. Les représentants de la filière du logement (notaires, promoteurs, entreprises, bailleurs sociaux notamment) ont choisi de se réunir pour porter à l'unisson auprès des pouvoirs publics des propositions.

La situation du secteur du bâtiment en Bretagne

La répartition de l'activité des entreprises



Un effondrement inquiétant du logement neuf



-23,9%

de logements mis en chantier
(20 200 en 2023 contre 26 600 en 2022)

-19,5%

de logements autorisés
(24 700 en 2023 contre 30 700 en 2022)

Les enjeux liés à la rénovation énergétique



+4,2%

de travaux d'entretien-amélioration sur les logements au 4^{ème} trimestre 2023 par rapport au 4^{ème} trimestre 2022

230 000 logements

dits « passoires énergétiques » seront interdits à la location à partir de 2025

L'impulsion donnée par les institutions régionales

Alertés par les fortes tensions sur le logement, les acteurs institutionnels bretons ont très vite réagi en engageant plusieurs initiatives.

Le Conseil régional a ainsi adopté le 14 décembre 2023 une feuille de route destinée à « répondre à la crise du logement à travers une action publique concertée et l'invention collective d'un nouveau modèle breton ». Il a co-organisé avec le préfet de la région Bretagne les Assises du logement à Quimper le 2 février 2024.

Le préfet de la région Bretagne, Philippe Gustin, et la vice-présidente du Conseil régional en charge des territoires, de l'économie et de l'habitat Laurence Fortin, nous exposent leurs différentes actions et projets à venir.

PHILIPPE GUSTIN

« NOUS AVONS DES LEVIERS POUR AGIR »



Pouvez-vous nous éclairer sur les Assises du logement que vous avez co-organisées et la suite donnée à cette initiative ?

Ces Assises ont confirmé la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes en Bretagne : élus, chefs d'entreprise, bailleurs sociaux, responsables d'associations.

Nous avons partagé en premier lieu le diagnostic sur les besoins en logement. Très attractive, la région connaît une explosion des prix du logement, des difficultés à accéder à la propriété pour un nombre croissant de ménages et une progression insuffisante de l'offre du parc locatif. En conséquence, je constate un afflux des demandes des ménages vers le parc HLM qu'il ne peut absorber. Cette situation est encore aggravée par l'explosion de la location de courte durée.

Nous avons des leviers pour agir. De nombreuses propositions ont été formulées à

J'ai annoncé une dizaine de chantiers 2024. Nous mesurerons les résultats au fil des prochains mois avant de nouvelles Assises en fin d'année »

Philippe Gustin

L'occasion des Assises et j'ai annoncé une dizaine de « chantiers 2024 » que nous allons conduire et dont nous mesurerons les résultats au fil des prochains mois, avant de nouvelles Assises en fin d'année. Ces initiatives concernent l'évolution des zonages, les aides à la rénovation du parc privé, la régulation des meublés touristiques, l'offre de logements étudiants ou plus globalement des mesures de simplification. Elles s'inscrivent dans le choc d'offre souhaité par le Premier ministre.

Dans une région qui reste attractive et qui attend plus de 260 000 habitants d'ici 2050, comment concilier besoins immédiats et impératifs de sobriété à plus long terme ?

Au cours de mes déplacements dans tous les territoires bretons, je constate que la tension sur l'accès au logement pèse sur le développement économique de la Bretagne. Cela appelle des actions immédiates mais qui ne sont pas en contradiction avec l'indispensable sobriété foncière.

Dans une région qui a artificialisé ces dernières décennies plus que la moyenne nationale, il nous faut développer de nouveaux modèles. Le succès du « fonds friches » en Bretagne montre que les collectivités et professionnels y sont prêts.

Lors de la conclusion des Assises, vous avez évoqué le droit à l'expérimentation. Quelles sont les expérimentations possibles, à très court terme, en appui aux collectivités notamment ?

Le premier acte a été pris en janvier puisque j'ai signé un arrêté afin d'étendre le bénéfice de l'expérimentation du « Pinel breton » à une trentaine de communes.

En matière d'urbanisme ou de financement du logement social, les préfets travaillent avec les collectivités à des simplifications.

Enfin, des propositions de nature législative sont formulées par les collectivités, bailleurs sociaux ou professionnels du bâtiment afin que les politiques du logement tiennent mieux compte des réalités locales. Je suis au côté de l'ensemble des acteurs bretons pour qu'elles s'inscrivent dans les textes qui seront débattus au Parlement dans les prochains mois.

LAURENCE FORTIN

« NOUS VOULONS PORTER À PARIS LES PROPOSITIONS DES BRETONS »



Le Conseil régional, sous votre impulsion, a adopté une feuille de route « Habitat ». Quelles sont vos propositions ?

Cette feuille de route est à la fois humble et responsable. Humble car il est évident que ce n'est pas le Conseil régional qui détient les clés pour déverrouiller le marché du logement. Si j'avais une baguette magique, je m'en servais ! Responsable, parce que nous pensons que c'est notre rôle que d'activer tous les leviers à notre disposition.

Concrètement, nous allons soutenir les entreprises du secteur -et je sais combien elles sont fragilisées-, agir sur les questions relatives à formation professionnelle ainsi qu'aux éco-matériaux. Nous voulons aussi agir sur le foncier, en développant un outil nouveau de portage pour renforcer la maîtrise publique du sol en faveur, notamment, du logement.

Enfin, nous sommes la région du « Pinel breton », unique expérimentation en France

Je fais trois propositions à l'Etat : réduire la TVA sur la construction, donner la main aux territoires sur le PTZ et redonner aux bailleurs les moyens de construire »

Laurence Fortin

de différenciation de politiques de logement. Nous voulons porter à Paris les propositions des bretons : laissez-nous la main pour décider au plus près. On saura faire.

La Région a affiché une position volontariste sur le ZAN (zéro artificialisation nette), qui impose un changement de modèle d'aménagement du territoire. Est-ce compatible avec la perspective d'accueillir 260 000 habitants à l'horizon 2050 ?

S'agissant du ZAN, nous considérons que le fait d'aller vite permet aux territoires et aux entreprises d'être prêts. Je crois que l'on peut tout concilier : la nécessaire sobriété foncière, l'attractivité démographique de notre région, les besoins des entreprises et le soutien à la filière du bâtiment.

Est-ce que c'est facile ? Certainement pas. Mais nous avons de la ressource. En rénovation urbaine, en densification des zones d'activité, en reprise des friches ou des logements vacants.

Cela étant, il faut revoir de fond en comble le logiciel d'aménagement d'une région qui, par le passé, a été particulièrement consommatrice de foncier, y compris rapporté au nombre de nouveaux habitants.

C'est un défi, mais nous allons y arriver.

L'urgence des besoins appelle une réaction rapide. Quelles sont les actions envisageables en lien avec les acteurs du logement ?

Je fais trois propositions à l'Etat :

- Réduire la TVA sur la construction parce que le logement est un bien de première nécessité ;
- Donner la main aux territoires sur le PTZ pour faire de la dentelle et répondre aux besoins des ménages ;
- Redonner aux bailleurs sociaux les moyens de construire.

C'est simple et cela répond aux besoins économiques et sociaux du marché du logement.

Les maires et intercommunalités en première ligne

Interlocuteurs de proximité, les municipalités et intercommunalités sont à l'avant-garde pour apporter des réponses concrètes à la pénurie de logement. Christophe Martins, maire de la commune d'Iffendic, est Président de Montfort Communauté. Situé à quelques encablures de Rennes, cet EPCI* rassemble 8 communes qui comptent un peu plus de 26 000 habitants, avec au centre Montfort-sur-Meu (6 900 habitants). L'élu nous dévoile l'impact de la crise sur son territoire et comment l'échelon communal et intercommunal peuvent, de concert, agir efficacement.

Dans le Finistère, Pays d'Iroise Communauté regroupe près de 49 000 habitants répartis sur 19 communes et a son siège à Saint-Renan (8 100 habitants). La collectivité a choisi de s'emparer de la problématique du logement des jeunes actifs ainsi que des saisonniers, particulièrement prégnante sur ce secteur géographique. Elle nous explique les tenants et les aboutissants de ce projet, initié en partenariat avec les acteurs du territoire.

CHRISTOPHE MARTINS

« ON DOIT PENSER UN TERRITOIRE EN TERMES DE PARCOURS DE VIE »



niveau de prix qu'avec le surenchérissement des crédits, les produits partent beaucoup moins bien.

En parallèle, nous faisons face à un vieillissement très net de la population. Les personnes âgées souhaitent venir habiter en centre bourg pour bénéficier de la proximité des différents services et commerces.

Nous faisons tout pour répondre à ces différentes sollicitations mais l'offre actuellement disponible sur le secteur s'avère insuffisante ou inadaptée.

l'image que renvoie la collectivité mais aussi par des réalités, des investissements. Dans notre schéma de réflexion, nous intégrons l'accès aux services et commerce, les crèches, les loisirs, les transports, la place de la nature, etc. Le développement de l'emploi est aussi un axe majeur pour permettre aux actifs de travailler sur le territoire, et pas uniquement sur Rennes. Ce sont sur l'ensemble de ces leviers que nous devons agir.

En prenant en compte l'ensemble de ces paramètres, comment projeter une politique du logement ?

L'action des deux échelons territoriaux doit s'inscrire en complémentarité. L'acquisition du foncier relève du maire et le produit en tant que tel de l'intercommunalité »

Christophe Martins

Quel diagnostic dressez-vous de la situation du logement sur le territoire de Montfort Communauté ?

Nous avons une forte demande des jeunes ménages - notamment liée à la pression du bassin rennais et plus globalement de l'Ille-et-Vilaine - très centrée sur la maison individuelle. Or, nous nous heurtons à une crise manifeste sur les terrains à bâtir, avec deux grandes tendances sur le territoire : certaines communes où il y a peu de nouvelles opérations, et d'autres où l'on a atteint un tel

Quels leviers peuvent être actionnés ?

Le nerf de la guerre, c'est l'accès au foncier. Il faut mener une politique volontariste et acheter des terrains ou des immeubles, « refaire la ville sur la ville ».

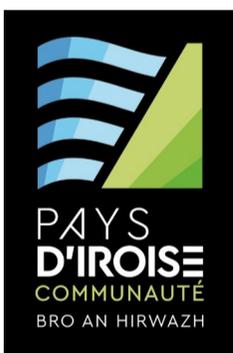
Nous sommes également en lien étroit avec les bailleurs pour continuer à construire des logements sociaux et intervenons jusqu'à 8 000 euros sur ces programmes.

Mais notre champ d'action doit aller au-delà de la question stricto sensu du logement. Habiter un territoire c'est une ambiance, c'est un tout... Cela passe bien entendu par

Aujourd'hui, on doit penser un territoire en termes de parcours de vie. Beaucoup de jeunes ménages aspirent à une maison avec jardin, ils sont plus particulièrement attentifs à l'accès aux loisirs pour les enfants, au mode de garde et autre. Une personne âgée privilégiera la proximité des services et des commerces, un logement accessible. Or, si l'on ne peut pas construire tout le parcours de vie dans une même commune, à l'échelle intercommunale c'est possible!

Pour cela, l'action des deux échelons territoriaux doit s'inscrire en complémentarité.

L'acquisition du foncier relève du maire car la dimension proximité est essentielle. Sur le produit en tant que tel, sa configuration et sa destination, il faut absolument le penser au niveau de l'intercommunalité. Sinon, on va générer des concurrences stériles entre les communes, au risque de perdre du foncier ou de ne pas l'optimiser. Plusieurs outils de planification sont mobilisables pour nous accompagner : le PLUI, le PLH notamment. Je suis convaincu du bien-fondé de cette approche et qu'il faut aller encore plus loin en ce sens!



PAYS D'IROISE COMMUNAUTÉ LANCE UNE ACTION STRUCTURANTE POUR LOGER LES JEUNES ACTIFS

A l'origine de ce projet, les alertes du tissu économique local. De nombreuses entreprises du territoire iroisien ont dû revoir leur fonctionnement

faute de personnel, les candidats étant dans l'incapacité de se loger. Sébastien Deniel est à la tête de l'entreprise Iroise Isolation et préside l'association des Artisans du Pays d'Iroise. Il confirme cette problématique et la nécessité de mener une action volontariste : « nous devons identifier des solutions pour loger nos jeunes travailleurs à proximité des entreprises, sur notre territoire. Nous sommes à la porte de la métropole brestoise mais l'absence de transports en commun accentue la difficulté

pour les saisonniers, salariés et alternants de trouver un logement ».

Sensible à ces remontées, l'EPCI Pays d'Iroise Communauté s'est saisi du sujet. Première étape, l'élaboration d'un diagnostic pour qualifier et quantifier les besoins en logements à destination des 16-29 ans, menée en collaboration avec l'association AILES**. Il fait état d'une demande croissante de logements pour cette population mais d'une carence de l'offre, en particulier de plus petite taille. Plusieurs facteurs se cumulent : la typologie du parc public qui n'est pas adaptée pour accueillir des jeunes demandeurs sans délai ; les fortes tensions sur le parc privé, à la fois sur l'accession et la location. A cela s'ajoutent la rareté du foncier et le caractère touristique du territoire avec les résidences secondaires et le logement des travailleurs saisonniers.

Après une étude approfondie de huit mois, les conclusions viennent d'être communiquées ! Pour relancer l'arrivée de jeunes actifs sur le territoire, l'ambition portée par Pays d'Iroise Communauté est d'agir sur deux leviers, à savoir capter et créer une offre de logements. Cela se traduira par le développement d'une offre diversifiée : résidences jeunes actifs ; logements chez l'habitant avec le dispositif « logement temporaire chez l'habitant » ; cohabitation intergénérationnelle notamment. Une attention particulière sera,

par ailleurs, portée au maillage territorial du projet, avec la volonté de ne pas tout centraliser sur la commune de Saint-Renan.

Cette feuille de route se déploiera sur 2024-2028, avec déjà un premier chantier sur les rails, la réhabilitation d'une ancienne école en plein cœur de Plouarzel en neuf T1. L'objectif de la collectivité, à terme, est de proposer un minimum de 126 nouveaux logements pour ce public. Cette initiative partenariale, qui en est encore à ses prémices, est à suivre de près!

Cette feuille de route se déploiera sur 2024-2028 avec déjà un premier chantier sur les rails, la réhabilitation d'une école à Plouarzel en neuf T1 »

*Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

**AILES (Association d'Iroise pour le Logement, l'Emploi et les Solidarités) gère les structures d'habitat pour les jeunes.

Des acteurs économiques forces de proposition

Les promoteurs immobiliers tirent la sonnette d'alarme sur la récession que traverse le secteur. Nolwenn Lam-Kermarrec, Présidente de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Bretagne (FPI), met ainsi en garde contre un effet « boule de neige » et porte plusieurs propositions pour sortir de cette impasse. Les premières « victimes collatérales » de cette crise, ce sont les constructeurs de maison individuelle. Ingrid Thébert, qui a récemment pris la tête de Pôle Habitat 35, dirige GEB Construction (10 salariés) implantée à Chateaubourg (35). Elle appelle de ses vœux une action forte en faveur des primo-accédants et ainsi relancer le marché de la maison individuelle.

Dans ce contexte, plusieurs entreprises de gros œuvre ont pris le parti d'adapter leur activité afin d'assurer la pérennité de leur structure. C'est le cas d'Eric Moret, dirigeant de Morbihannaise de Bâtiment, une entreprise de 50 salariés située à Lorient. La diversification de ses clients et des marchés lui permet d'envisager l'avenir avec une relative sérénité.

NOLWENN LAM-KERMARREC

« NOUS DEVONS TRAVAILLER ENSEMBLE POUR RETROUVER DES MARGES DE MANOEUVRE »



Vous venez d'être élue à la tête de la FPI Bretagne, quelles sont vos priorités d'action en pleine crise du logement neuf ?

Ma priorité est de continuer à être présente auprès des instances et des collectivités

pour expliquer les raisons multifactorielles de cette situation, faire des propositions pour en sortir et se projeter. Nul ne peut nier la gravité de cette crise. Elle pourrait avoir des conséquences dramatiques à long terme, alors que notre région est dynamique et attractive.

Qu'attendez-vous des pouvoirs publics dans le contexte actuel ?

Il ne faut pas se tromper sur les réponses : nous contraindre est l'inverse de ce qu'il faut faire. Nous devons travailler ensemble, et notamment avec les élus locaux, sur les normes, la densité, les enjeux environnementaux et la mixité sociale, afin de retrouver des marges de manœuvre.

D'autres leviers sont à actionner par l'État. Les besoins sont là, l'intérêt pour l'immobilier aussi, mais tout est figé. Les investisseurs, les propriétaires occupants, les

primo-accédants et même les locataires n'arrivent plus à concrétiser leurs projets.

Il faut que le Gouvernement réagisse avant qu'il ne soit trop tard. Le pire serait que nos alertes soient ignorées, que la crise sociale explose et que la filière du logement ait perdu trop de talents pour relancer la machine le moment venu.

Comment imaginez-vous l'avenir du logement dans notre région ?

Nous avons en Bretagne une vraie capacité à travailler ensemble et à trouver collectivement des solutions. C'est une force incroyable et nous devons la cultiver. Je souhaite que la FPI soit remise au cœur des discussions. On oppose aussi trop souvent les promoteurs aux enjeux du logement social alors que nous portons 30% de sa production.

Le « Pinel breton » a permis de produire des logements abordables, portés par des investisseurs privés, en zones tendues. Contrairement aux idées reçues, 54% de ces logements sont les résidences principales des acquéreurs. Le renouvellement de ce dispositif, si c'est une bonne chose avec l'élargissement des zones B1, ne suffira pas à redresser la barre.

Nous comptons sur l'« Alliance pour le logement », avec l'ensemble de ses instances, pour sortir de cette crise et produire des logements abordables, pour tous !

Il faut que le Gouvernement réagisse avant qu'il ne soit trop tard »

Nolwenn Lam-Kermarrec

INGRID THÉBERT

« CONSTRUIRE SA MAISON C'EST UN PROJET DE VIE, LES PARTICULIERS DOIVENT ÊTRE SOUTENUS »



Comment votre entreprise fait face à cette crise ?

La situation de mon entreprise est plus atypique. Historiquement, notre cœur de métier est la construction de maison individuelle et l'extension-rénovation demeurerait à la marge, réservée à nos clients qui avaient fait des constructions. Puis, nous nous sommes adaptés à la demande et la proportion s'est complètement inversée. Aujourd'hui l'extension-rénovation représente 70% de mon activité. Par contre, chose nouvelle, on observe de plus en plus de refus de prêt sur ce type de demandes alors qu'avant, la question ne se posait même pas !

De façon plus globale, quel regard portez-vous sur la chute du marché de la maison individuelle ?

Construire sa maison c'est un projet de vie et les particuliers sont inquiets. Car on leur dit

que le foncier a augmenté, tout comme le coût des matériaux, combinés à l'inflation et aux difficultés d'accès au prêt... Bref rien ne va ! Il y a un cumul, le particulier ne peut pas suivre et préfère attendre que les prix et les taux baissent. On a vu venir cette crise mais personne n'aurait pensé qu'elle durerait aussi longtemps. C'est ça qui est dangereux. On a vraiment l'impression de ne pas être entendu par les pouvoirs publics.

Comment inciter de nouveau les particuliers à investir ?

Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) est à mon sens un outil essentiel. Il est normal qu'il soit applicable en zone tendue mais il est surtout utile dans les zones rurales, là où les primo-accédants peuvent accéder à un terrain abordable. Dans mon secteur géographique, il est resté en place uniquement pour les communes très proches de Rennes. Les petits budgets ne pourront malheureusement pas en bénéficier.

Le PTZ est un outil essentiel, surtout dans les zones où les primo-accédants peuvent accéder à un terrain abordable »

Ingrid Thébert

ERIC MORET

« NOUS NOUS DÉVELOPPONS DE PLUS EN PLUS SUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION »



Quel est l'impact de la chute de la construction de logement sur votre activité ?

Notre activité étant essentiellement portée par le logement collectif, nous sommes bien entendu impactés par la chute des ventes. L'avenir est effectivement sombre pour les promoteurs qui, depuis un an, ne vendent pas ou très peu... Mais nous avons l'avantage de travailler autant avec des promoteurs privés que des bailleurs sociaux, ce qui nous permet d'adapter notre activité. A ce jour, nos carnets de commandes restent dans le vert.

Comment faites-vous face à cette crise sur ce segment de marché ?

Au regard des inquiétudes pesant sur le neuf, nous nous développons de plus en

plus sur le marché de rénovation en répondant à des appels d'offres. La complexité de ce changement est que nous avons des salariés habitués à un type de travail, à savoir le neuf et le collectif, alors que les chantiers de rénovation sont différents. Nous devons renforcer nos équipes avec des encadrants ainsi que des salariés de production avec de nouvelles compétences. Il y a une réelle adaptation des équipes et des embauches stratégiques à effectuer.

Quelles sont les perspectives d'activité de l'entreprise à moyen terme ?

Sur un an, on a des risques de décalage liés aux menaces pesant sur les ventes. Par ailleurs, on constate une concurrence beaucoup plus forte sur les appels d'offres, avec de nouvelles entreprises qui arrivent sur le marché de la rénovation. D'un naturel optimiste, je suis persuadé que la crise va passer. Mais on a besoin de soutien : il faut une action de l'Etat et des mesures bancaires car là, on se sent abandonnés...

D'un naturel optimiste, je suis persuadé que la crise va passer mais on a besoin de soutien »

Eric Moret

EMPLOI Comment accompagner les seniors dans le secteur du bâtiment ?

LE CONTEXTE

Le report de l'âge légal de départ à la retraite, combiné au taux de chômage anormalement élevé des plus de 60 ans (il avoisine les 68 % en Bretagne), a mis en lumière la problématique du maintien dans l'emploi des salariés seniors.

En Bretagne, le secteur du bâtiment a souhaité s'emparer de ce sujet, d'autant que près de 23 % des salariés évoluant dans nos métiers sont âgés de plus de 50 ans. La Cellule économique de Bretagne a ainsi entrepris une étude sur l'emploi des seniors (entendus comme ayant plus de 50 ans).

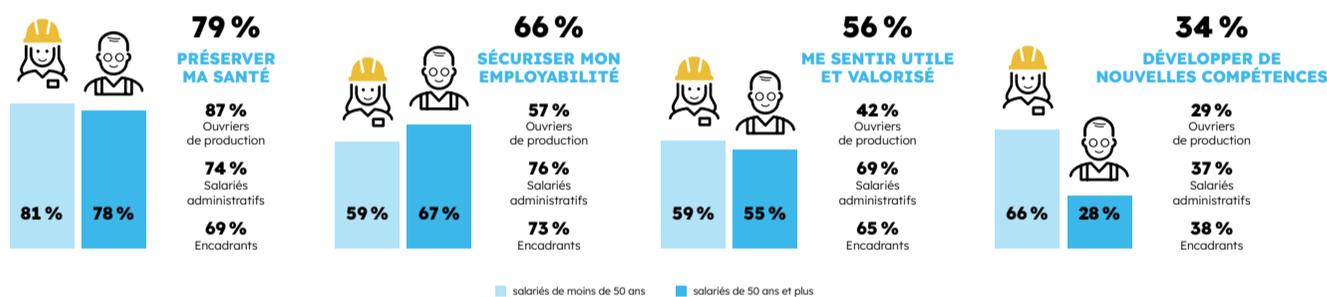
Sur la base d'une enquête fouillée*, de plusieurs entretiens ainsi que de focus groupe, les données récoltées ont permis de dresser un état des lieux de la situation des seniors au sein des entreprises du bâtiment et d'esquisser des pistes pour mieux les accompagner.

Cet article aborde ces différents points en partant des quatre principales préoccupations exprimées par les salariés concernant leur avenir. L'infographie apporte un éclairage complémentaire selon l'âge et la catégorie socio-professionnelle des répondants.

« ME SENTIR UTILE ET VALORISÉ »

Le sentiment d'être utile et valorisé est la 3^{ème} attente exprimée par les salariés (56 %). Olivier Bourquard** souligne l'importance de la reconnaissance des seniors, d'autant qu'ils peuvent être associés « à une image négative dans le monde du travail : moins productifs, plus facilement malades ou en arrêt, plus chers à l'entreprise ». L'une des actions phares de valorisation, à la fois plébiscitée par les salariés (39 %) et les entreprises (74 %), est la transmission des compétences. Elle présente l'intérêt d'alléger le temps de travail physique du senior tout en lui conférant le statut de « ressource » au sein de la structure. Mais cette fonction exige certains prérequis, notamment avoir la fibre de la formation et des compétences non obsolètes.

Quelles attentes avez-vous concernant votre emploi pour les années à venir ?



Nous cherchons à fidéliser nos salariés les plus anciens car ils sont un puits de savoir pour les générations à venir »

« PRÉSERVER MA SANTÉ »

Lorsqu'on interroge les salariés sur leur projection dans les années à venir, la préservation de leur santé est de loin leur priorité (79 %), et ce quel que soit l'âge et le métier exercé. Les entreprises sont conscientes de cet enjeu puisque 71 % d'entre elles mettent en place des moyens spécifiques pour préserver la santé de leurs effectifs seniors. Deux types d'action sont plus particulièrement mis en avant :

- L'assouplissement du rythme du travail. Pour les salariés il s'agit du levier prioritaire à actionner : 51 % des plus de 50 ans souhaitent bénéficier d'une retraite progressive et 45 % d'un aménagement du temps de travail.
- L'amélioration des conditions de travail et de l'environnement associé. Une première réponse, davantage plébiscitée par les ouvriers (42 %), concerne l'adaptation du poste du travail.

Mais la préservation de la santé est une thématique sensible. On constate une incompréhension entre des salariés qui semblent attendre plus d'engagement de la part de leur dirigeant et en face, des entreprises dont les efforts ne rencontrent pas l'adhésion espérée. Ce sujet se situant, en outre, à la frontière de la vie privée, l'implication de l'employeur ne doit pas être considérée comme intrusive. Pour surmonter ces difficultés, il est préconisé une action volontariste sur le management : former les encadrants au dialogue ; co-construire avec les collaborateurs une politique globale de préservation de la santé des salariés.

« SÉCURISER MON EMPLOYABILITÉ »

Dans les préoccupations vis-à-vis de l'avenir, l'employabilité figure en 2^{ème} position (66 %). Source d'anxiété pour les seniors, l'éventualité de la perte d'emploi

doit être mieux anticipée, en identifiant au plus tôt les compétences et les parcours envisageables. L'entretien professionnel peut offrir un premier aperçu. Approfondir ce travail d'identification via un bilan de compétences est fortement recommandé : il permettra au salarié senior de valoriser plus facilement son profil sur le marché du travail, voire d'envisager des formations, et au-delà de le rassurer. A noter que les acteurs de l'emploi et de la formation ont développé un panel d'outils dédié à l'accompagnement de ce public.

Au regard de cette appréhension, un autre chiffre doit être soulevé : 56 % des entreprises interrogées considèrent que l'âge n'est pas un frein au recrutement. Les seniors disposent d'un réel atout, en plus de leurs connaissances et savoir-faire : leurs savoir-être. Ils inspirent notamment une certaine stabilité, par opposition à la « volatilité » couramment associée aux jeunes. A contrario, 44 % des employeurs sont rétifs à embaucher un senior. Les conditions physiques, le risque financier dans le cas d'un reclassement par exemple, ainsi que la charge des indemnités de fin de carrière assumées par le dernier employeur sont les premiers motifs mentionnés. Des incitations fiscales et réglementaires, ou encore des contrats aidés, pourraient lever ce frein financier.

Dirigeant d'une entreprise dans l'aménagement-bois ayant entre 10 et 29 salariés

« DÉVELOPPER DE NOUVELLES COMPÉTENCES »

La 4^{ème} préoccupation porte sur le développement de nouvelles compétences (34 %). On constate des disparités flagrantes selon l'âge des personnes interrogées : cette attente est citée par 66 % des salariés de moins de 50 ans et seulement 28 % des plus de 50 ans. Les salariés seniors aspirent essentiellement à conserver leur poste avec les mêmes missions, tandis que les moins de 50 ans se projettent davantage dans une évolution professionnelle. Néanmoins, la sensibilisation des seniors au développement de ses compétences ne doit pas être négligée par l'entreprise.

En conclusion, on peut reprendre l'analyse d'Olivier Bourquard, considérant qu'il n'y a pas de solution unique dans l'accompagnement du senior. Il appartient à l'employeur de réaliser un diagnostic, en intégrant toutes les parties du projet (l'individu, sa relation avec les autres et le collectif, soit l'entreprise) puis, à partir de là, de proposer différentes pistes d'action.

Pour en savoir plus sur cette étude, n'hésitez pas à vous rapprocher de la Cellule économique de Bretagne !

Dans beaucoup de métiers du bâtiment, l'aménagement de la fin de carrière ou une reconversion permettraient de préserver la santé des salariés »

Salarié de production ayant entre 55 et 59 ans

*Enquête réalisée auprès de 65 entreprises et 201 salariés / retraités du bâtiment en Bretagne.

**Olivier Bourquard est conseiller en relations humaines et ambassadeur de la Chaire Vivre Ensemble de la Fondation de l'Université de Rennes.

FORMATION

L'ESJDB forme les pépites du bâtiment !

L'ESJDB, KESAKO ?

Fondée en 1994, l'ESJDB (Ecole Supérieure des Jeunes Dirigeants du Bâtiment) propose un parcours de formation pour la création ou la reprise d'entreprise. Sur une période de 18 mois, les stagiaires sont présents une semaine par mois en formation et le reste en entreprise. Avec une pédagogie reposant essentiellement sur du concret, ce cursus permet aux stagiaires d'acquérir un ensemble de compétences ainsi qu'une méthodologie pour optimiser la gestion de leur entreprise. Constructyts peut, par ailleurs, prendre en charge une partie du coût de la formation. Mais qui de mieux que des stagiaires pour évoquer cette expérience ? Jean Dubois, Virginie Kerboal et Alexandre Leroux, tous les trois stagiaires dans la douzième promotion bretonne, ont accepté de se livrer sur leurs parcours et leurs impressions !

UNE MIXITE DE PROFILS

Rien ne prédestinait Virginie Kerboal à embrasser une carrière dans le bâtiment. A l'issue de sa formation administrative et comptable, elle a enchaîné plusieurs missions d'intérim : « cela m'a permis de travailler dans des entreprises différentes et, bien évidemment, c'est le bâtiment qui m'a le plus intéressée ! ». En 2006, elle est entrée dans l'entreprise de plomberie Drèves, située à Locmaria-Plouzané (29) et qui compte aujourd'hui 8 salariés. Progressivement, elle a gagné en compétences (dessin 3D, management d'une partie des équipes) et a ainsi pris la gestion de tout le domaine de la salle de bain clé en main de la structure.

C'est son goût pour la nature qui a conduit Alexandre Leroux à intégrer le secteur du

bâtiment. « C'est passé par garde-forestier, bûcheron, construire des cabanes dans les bois. Et après, je n'ai jamais démordu de ça ! ». Après sa licence professionnelle spécialité calcul à l'ENSTIB à Epinal, il a accepté un poste en bureau d'études, dans une PME spécialisée en bâtiment industriel, sportif et milieu fermier en Suisse. Puis il a souhaité se recentrer sur le domaine de l'ossature bois. En 2018, il a rejoint Madge, une entreprise de construction-extension bois de 11 salariés implantée à Taden (22). Un retour au source pour Alexandre qui y avait effectué son stage quelques années auparavant !

Maison Dubois est une entreprise de 38 salariés, spécialisée en charpente et qui se transmet de génération en génération. Jean Dubois a ainsi, dès son plus jeune âge, baigné dans le milieu du bâtiment : « j'ai toujours eu le goût pour le bois, j'aimais bien dessiner aussi ! ». Tout naturellement, il s'est dirigé vers une formation technique, à savoir un Bac Pro construction bois, puis un BTS système constructif bois et une licence professionnelle. Après une première expérience dans le Puy-de-Dôme en méthode et dessin, il a choisi de revenir en 2021 à Sixt-sur-Aff (35) dans l'entreprise familiale. Il tourne sur l'ensemble des postes : atelier, bureau d'études, chantier.

UNE FORMATION ENTHOUSIASMANTE

Qu'ils aient un profil technicien ou gestionnaire, tous les futurs dirigeants peuvent s'engager dans le parcours de l'ESJDB. Il vise à combler les lacunes de chacun, en balayant l'ensemble des matières que les futurs dirigeants d'entreprise auront à connaître - que ce soit le management, la stratégie d'entreprise ou encore les marchés - en misant au maximum sur des cas pratiques. Alexandre a été marqué par « le module de comptabilité, l'analyse de la valorisation de l'entreprise. Le fait que l'on puisse facilement s'attribuer ce qui est dit, en transposant cette matière à nos chiffres et à notre activité, tout de suite c'est plus percutant ! ».

Autre atout de l'école, l'alternance. Cela permet d'avoir un regard critique sur l'entreprise et de mettre directement en pratique les enseignements. « Chaque mois, je reviens et je dis « il y a ça, ça et ça à mettre en place ! » C'est un check up complet de la société », indique Virginie.

La formation requiert néanmoins une certaine organisation : s'absenter durant une semaine exige d'anticiper, surtout lorsqu'il n'est pas possible de déléguer ses tâches du quotidien. De même, la complexité de certains modules peut parfois effrayer les stagiaires. Mais l'entraide et la bonne humeur, qui sont toujours de mise au sein de la promotion, permettent aisément de surmonter les difficultés ! Comme Jean l'affirme, « dès le début, la synergie a bien fonctionné ! ».

Au terme de cette formation, tous font part de leur enthousiasme à l'idée de devenir chef d'entreprise. Pour Alexandre, « c'est le fait de créer et de faire vivre. On voit ce que l'on fabrique, ce n'est pas du vent ». Passionné par le bois, Jean a « envie de faire avancer les choses dans le métier, avec des nouvelles techniques, de nouveaux process ». Virginie considère que « c'est la suite logique car je me suis beaucoup investie dans mon poste et je m'éclate au quotidien ! Ça ne me fait pas peur, c'est venu naturellement ».



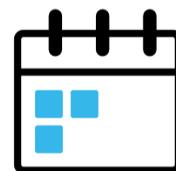
Venue de la promotion n° 12 de l'ESJDB à la FFB à Paris en avril 2023.

« Devenir chef d'entreprise, c'est un challenge, c'est super motivant »

Virginie



Plus de 150 stagiaires formés en Bretagne



Prochaine session en décembre 2024

