

# La dynamique des espaces collaboratifs sur le territoire GMVA Synthèse mai 2020/2021

GOLFE DU  
**MORBIHAN**  
VANNES AGGLOMÉRATION



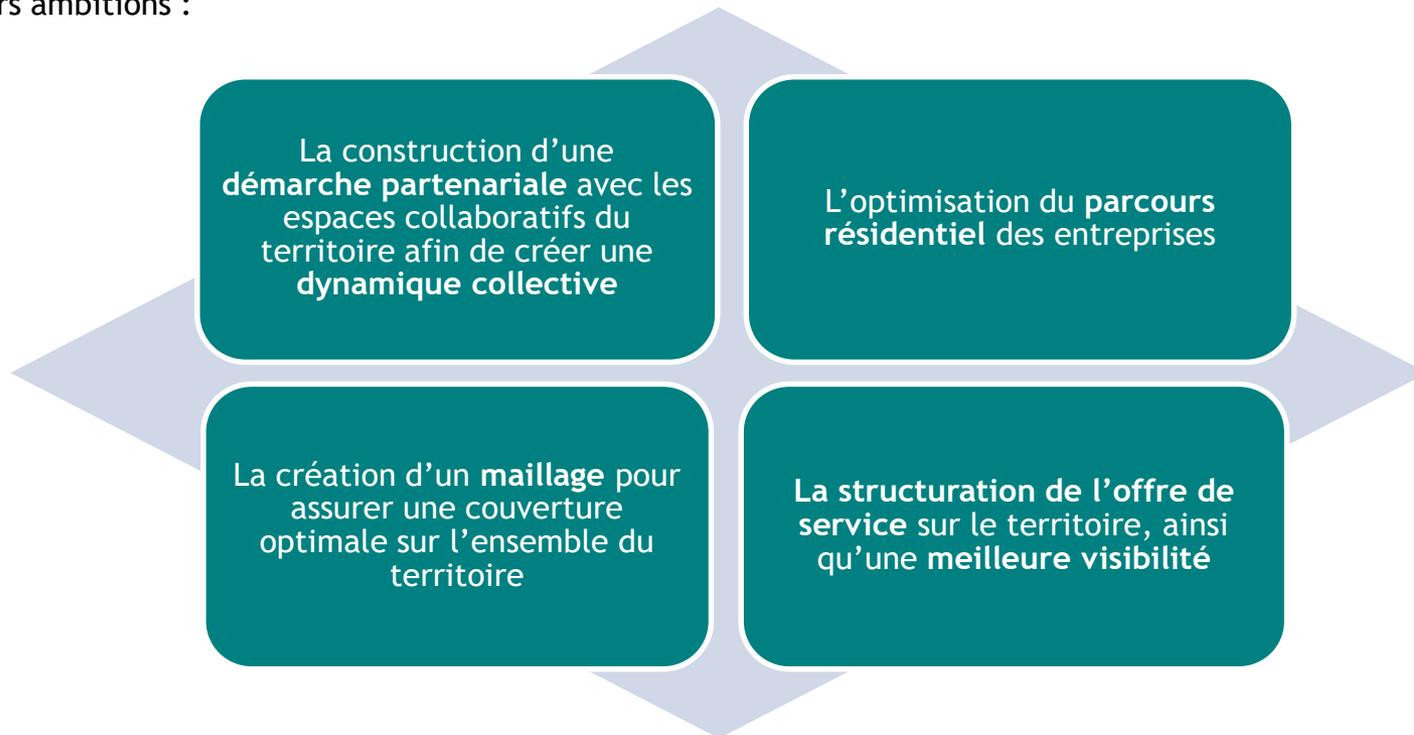
Golfe du Morbihan - Vannes agglomération  
Direction de l'économie, l'emploi, la formation et l'innovation

UNION EUROPÉENNE  
UNANIEZH EUROPA



L'Europe s'engage /  
en Bretagne / Avec le Fonds européen agricole pour le développement rural :  
l'Europe investit dans les zones rurales

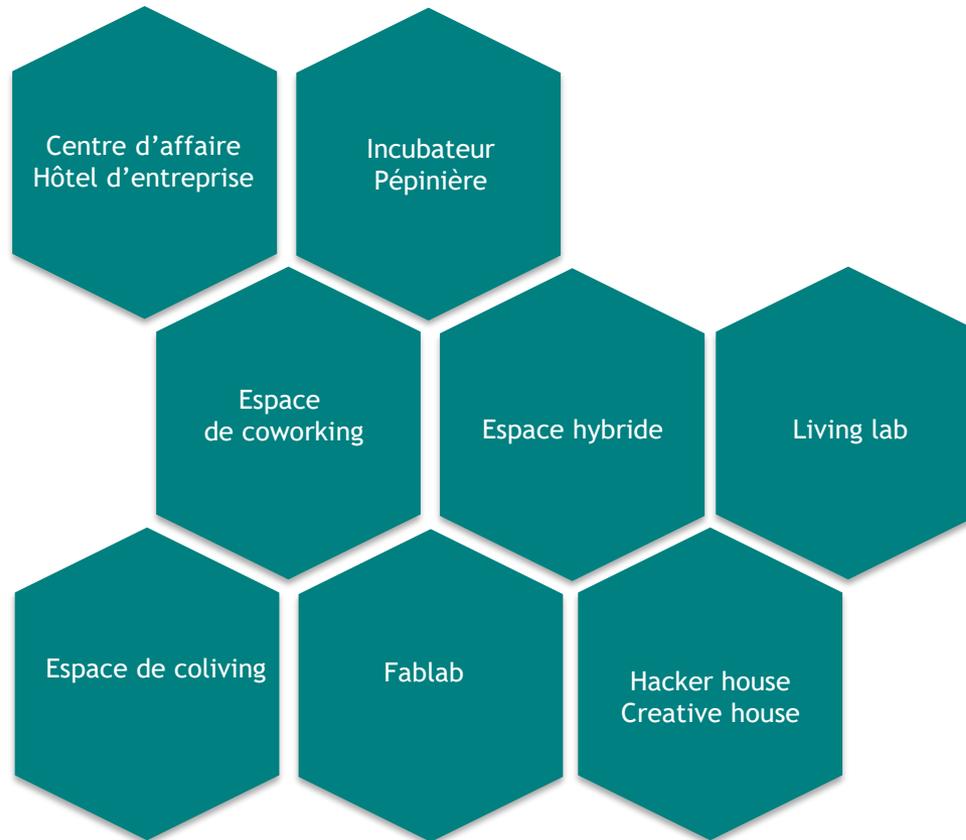
Dans le cadre du parcours résidentiel des entreprises la Direction de l'économie, de l'emploi, de la formation et de l'innovation, et la CCI ont souhaité recenser et étudier les espaces collaboratifs existants du territoire afin de répondre à plusieurs ambitions :



L'étude menée depuis Mai 2020 et finalisée en Mai 2021 par le Cabinet Praxidev et Taran Consulting porte sur la dynamique des espaces collaboratifs sur le territoire de GMVA.

Un des choix méthodologiques de départ a été d'exclure les tiers-lieux culturels et de se concentrer sur les espaces de travail collaboratifs. Il a été décidé de ne pas retenir également les centres d'affaires et les bureaux mutualisés qui ne proposent pas les mêmes services et ne répondent pas aux mêmes attentes.

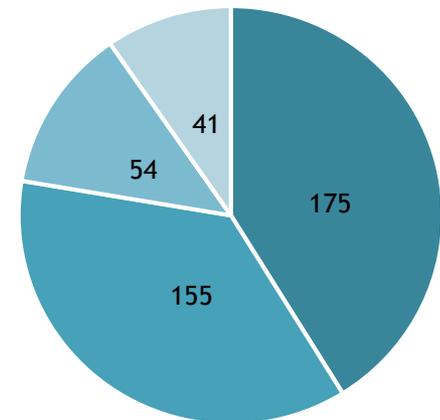
Les espaces de travail collaboratif se définissent selon J. Fabbri comme des « espaces de travail physiques multi-entreprises, adaptés à des activités de services, que l'on rejoint avec une volonté de partager avec les co-présents (interactions formelles et informelles, échanges de connaissances), au-delà du désir de développer son projet individuel ».



Le recensement élaboré sur le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération a permis d'identifier **27 espaces collaboratifs professionnels**. Il distingue 6 types de tiers lieux sur le territoire communautaire :

- **9 espaces de coworking** proposant à la fois des bureaux individuels et en open-space.
- **5 Fab-labs** adossés à des établissements d'enseignements supérieurs (ICAM, IUT) ou des dynamiques citoyennes.
- **4 centres d'affaires ou hôtels d'entreprises** proposant en complément de l'offre d'immobilier de bureau classique des bureaux partagés en location à la semaine ou à la journée.
- **3 pépinières et incubateurs d'entreprises** disposant d'une capacité d'accueil en bureau individuel ou partagé.
- **3 tiers lieux culturels** portés conjointement par des compagnies artistiques et des collectivités territoriales. Ces derniers portent à la fois des ateliers d'artistes et un lieu de diffusion de pratique culturelle
- **2 espaces hybrides**

425 postes de travail répartis



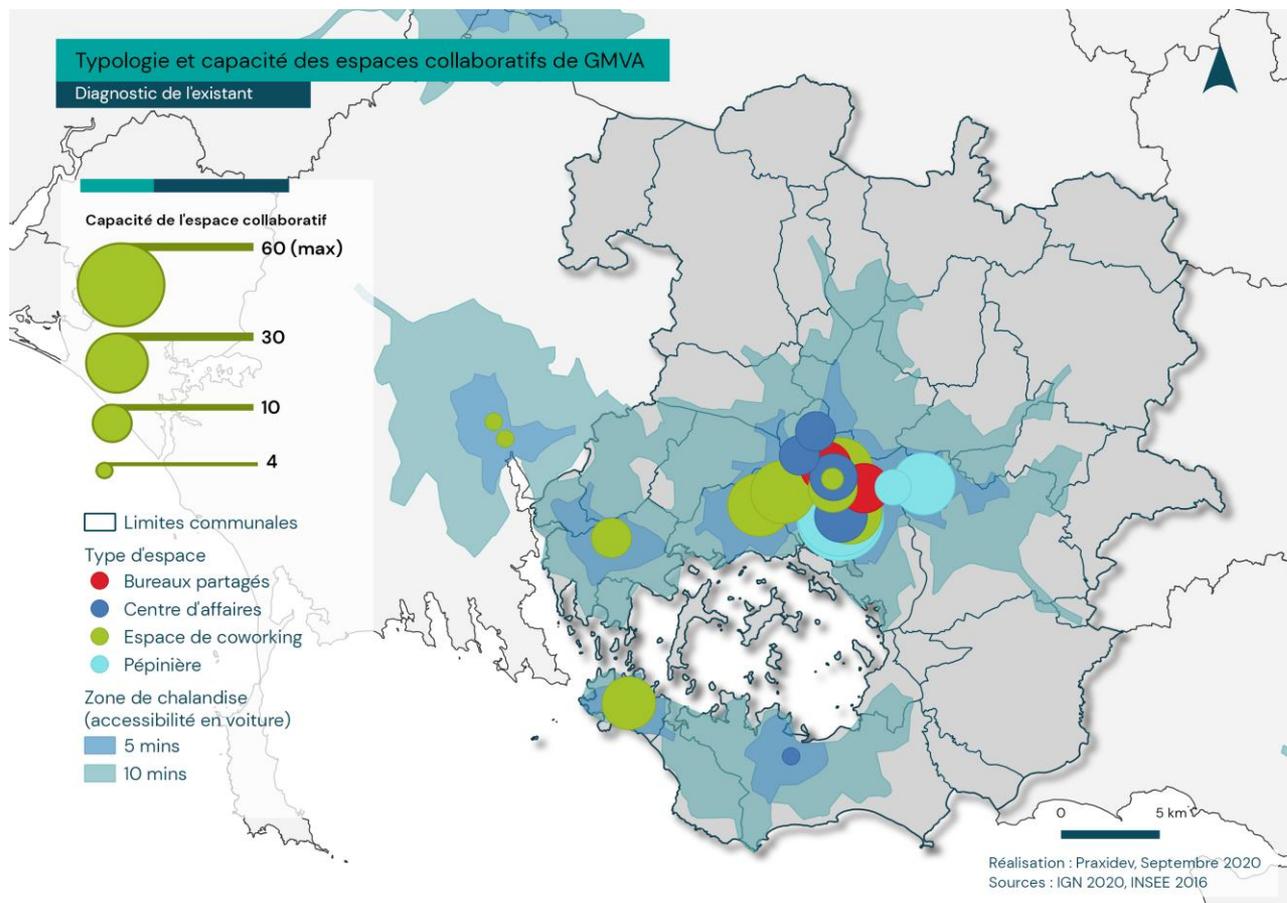
- Espace de coworking
- pépinières et incubateurs
- centres d'affaires
- espaces hybrides

# LA DYNAMIQUE DES ESPACES COLLABORATIFS GEOGRAPHIE DE L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE GMVA

27 espaces  
collaboratifs identifiés

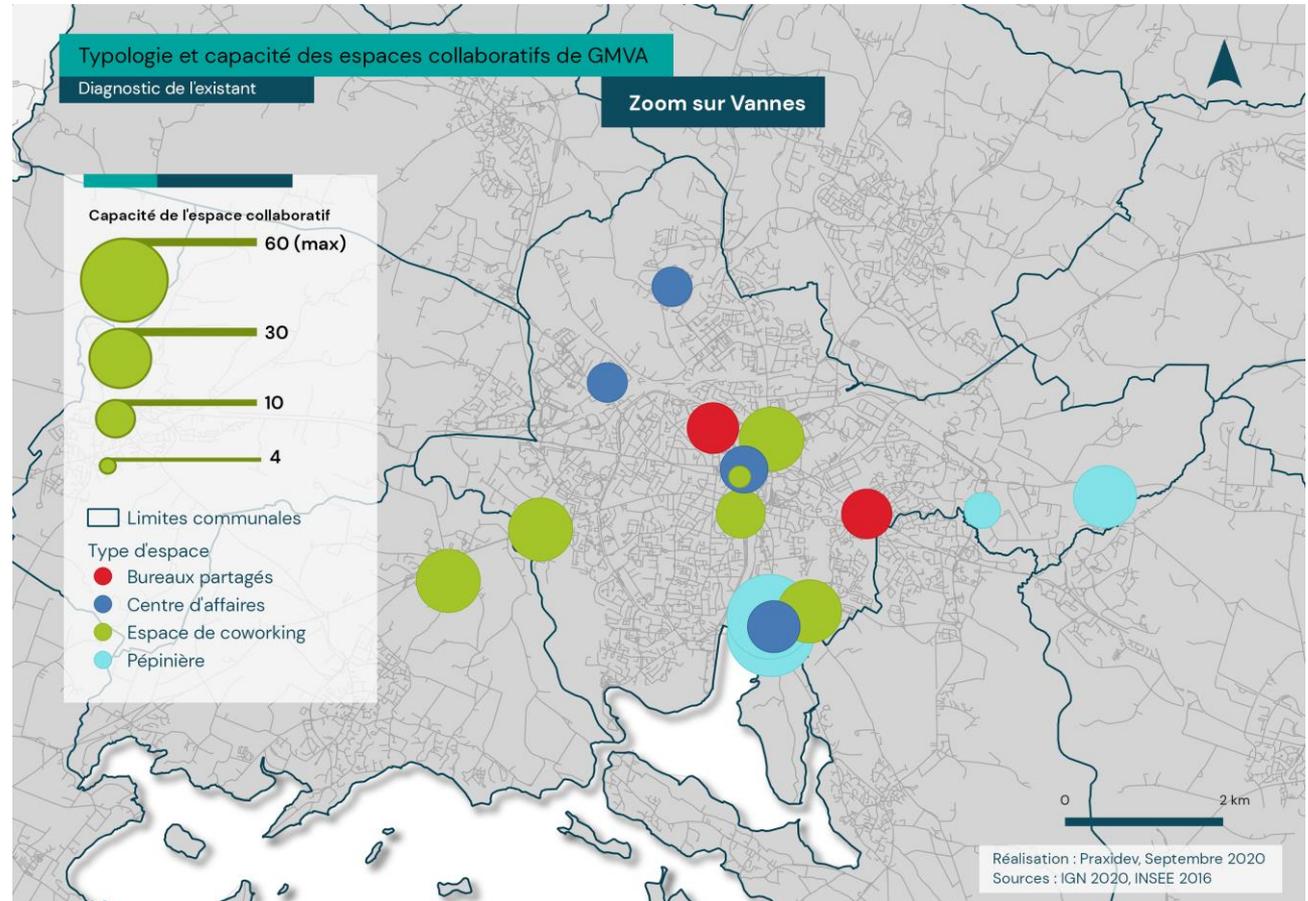
425 postes de travail

75 % de l'offre est  
implanté à Vannes



L'offre d'espaces collaboratifs de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération se concentre naturellement sur la ville de Vannes (20 des 27 espaces recensés).

Cette concentration de l'offre d'espaces collaboratifs professionnels ne permet pas de disposer d'un maillage optimal du territoire communautaire et d'apporter une réponse aux besoins des entrepreneurs et télétravailleurs vivant dans les communes rurales du nord de l'agglomération d'une part et sur la presqu'île de Rhuy d'autre part.



Sur la ville de Vannes, l'offre d'espace collaboratif se répartit autant en centre-ville que dans les zones d'activités économiques. Deux facteurs participent à cette géographie des tiers lieux :

- Une offre limitée d'immobilier de bureau et de locaux disponibles en centre-ville.
- Des usagers qui privilégient une accessibilité forte des locaux et prioritairement des loyers abordables.

L'offre développée par les espaces collaboratifs de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération est relativement homogène :

- Location de bureau individuel au mois,
- Location de bureau partagé (open-space) au mois,
- Mise à disposition gratuite ou payante de salle de réunion,
- Accès à des services associés (internet haut débit, matériel de reprographie, espace cuisine / détente...).

Le modèle économique repose exclusivement sur la mise à disposition de bureau longue durée (résident) .

- Peu d'offres pour de la location à la demi-journée ou à la journée.
- Peu d'activités et des services annexes à la location d'espace de travail.

½ journée	Journée	Mois
Bureau partagé		
12€ - 18€	18€- 25€	150€- 300€
Bureau individuel		
36€ - 49€	50€- 79€	200€ - 600€
Salle de réunion		
24€ - 69€		

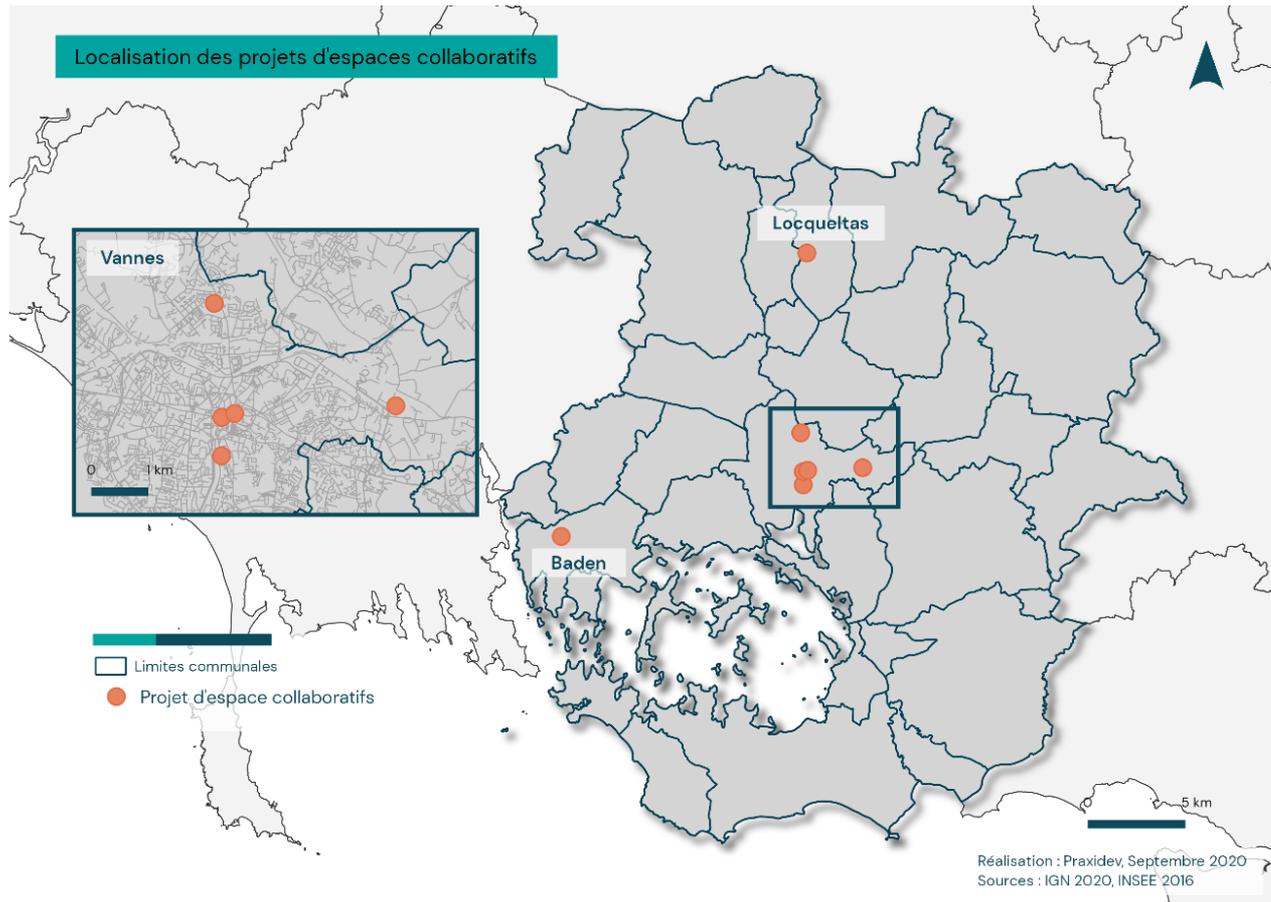
Politiques tarifaires :

- Prix homogènes sur la location de bureau individuel à la demi-journée ou à la journée.
- Importantes variations de prix peuvent être observées au niveau des locations au mois.

### Animation de communauté

- Peu d'animation au sein des espaces collaboratifs du territoire de GMVA hormis dans les pépinières et incubateurs du territoire qui proposent pour leur part une offre complète d'accompagnement individuel et collectif des porteurs de projets et créateurs d'entreprises.
- Des usagers à la recherche de souplesse essentiellement et ne sont pas en attente de temps de rencontre entre les occupants.
- Le modèle économique des espaces collaboratifs ne permet aujourd'hui que très difficilement de financer un poste d'animateur de communauté et de facilitateur.

Au-delà de l'offre existante sur Golfe du Morbihan- Vannes agglomération, plusieurs projets ont pu être identifiés sur le territoire communautaire :



Si le niveau de maturité de ces projets d'espaces collaboratifs est relativement variable, l'ensemble des porteurs de projets interrogés est confronté à des **problématiques communes** :

Des difficultés à identifier des locaux adaptés et accessibles dans le centre-ville de Vannes ou à proximité direct.

Des difficultés dans le montage des dossiers de demandes de financement.

Des attentes en matière de formation au métier de facilitateur / animateur.

Dans le cadre de sa démarche de soutien aux tiers lieux (Fabriques de territoire), le Ministère de la Cohésion des Territoires à identifier les difficultés suivantes:

L'amorçage et l'investissement

La constitution de fonds propres

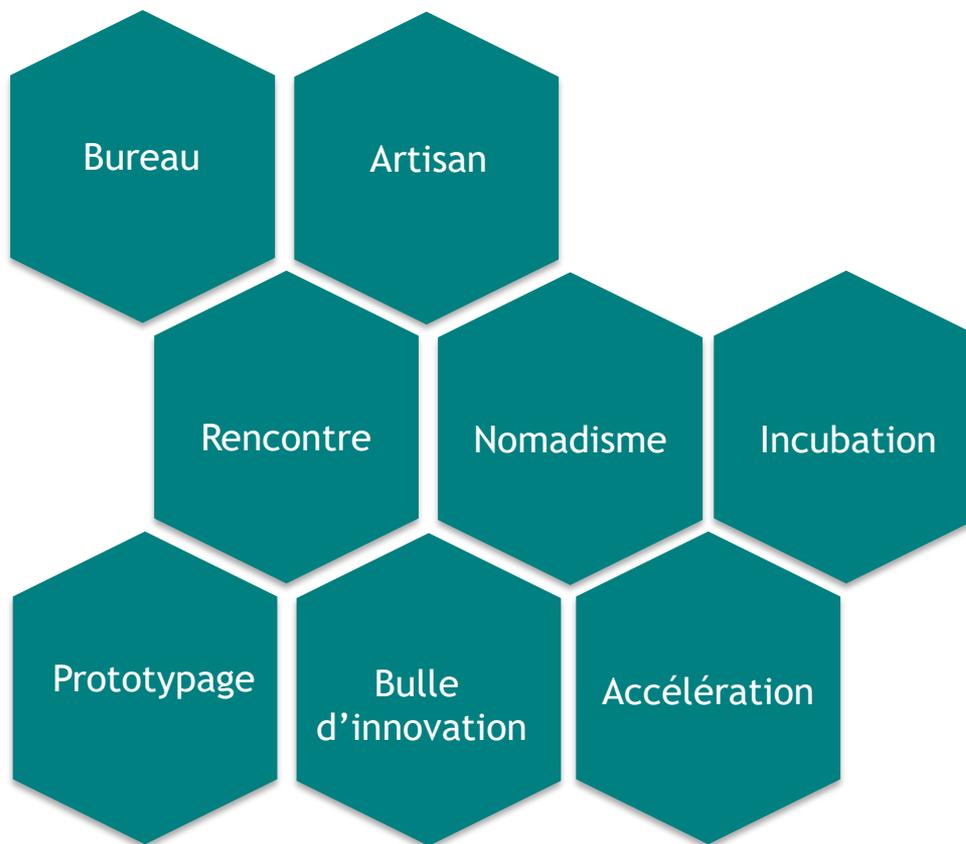
La consolidation des recettes d'exploitation

L'identification des locaux disponibles

**Plusieurs structures interviennent aujourd'hui auprès des porteurs de projet de tiers lieux.** Cependant, la multiplicité des intervenants vient complexifier le suivi des projets.



Au regard des tendances en cours tant au niveau national que local, **8 profils d'utilisateur des espaces collaboratifs** ont été identifiés :



### Une diversité des métiers

Les espaces collaboratifs de Golfe du Morbihan- Vannes agglomération accueillent aujourd'hui tout type de métier. Ainsi en complément des développeurs informatiques et des graphistes, nous observons des consultants, des commerciaux, des spécialistes de la communication,...

### Des entrepreneurs indépendants majoritairement

Si la tendance est au développement des profils salariés au sein des espaces de coworking, les usagers semblent s'inscrire prioritairement dans une activité indépendante (63%).

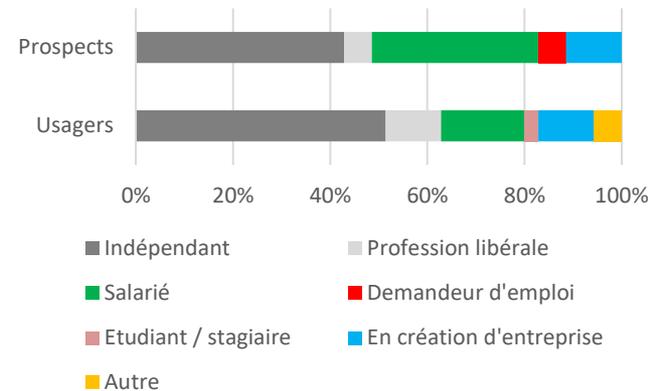
### Des attentes relativement homogènes

- Un bureau individuel prioritairement
- Un espace utilisé à temps plein
- Pas d'équipements particuliers

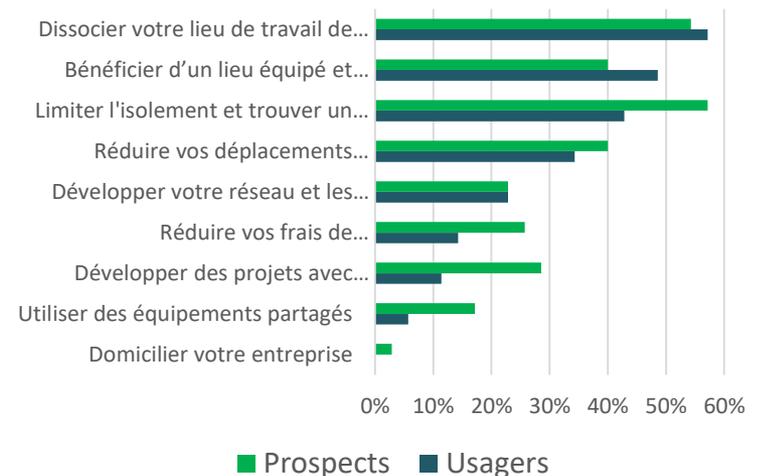
### Deux critères influent particulièrement le choix des usagers :

- Le prix
- Le niveau de confort (aménagement et services)

### Statut des usagers et professionnels :

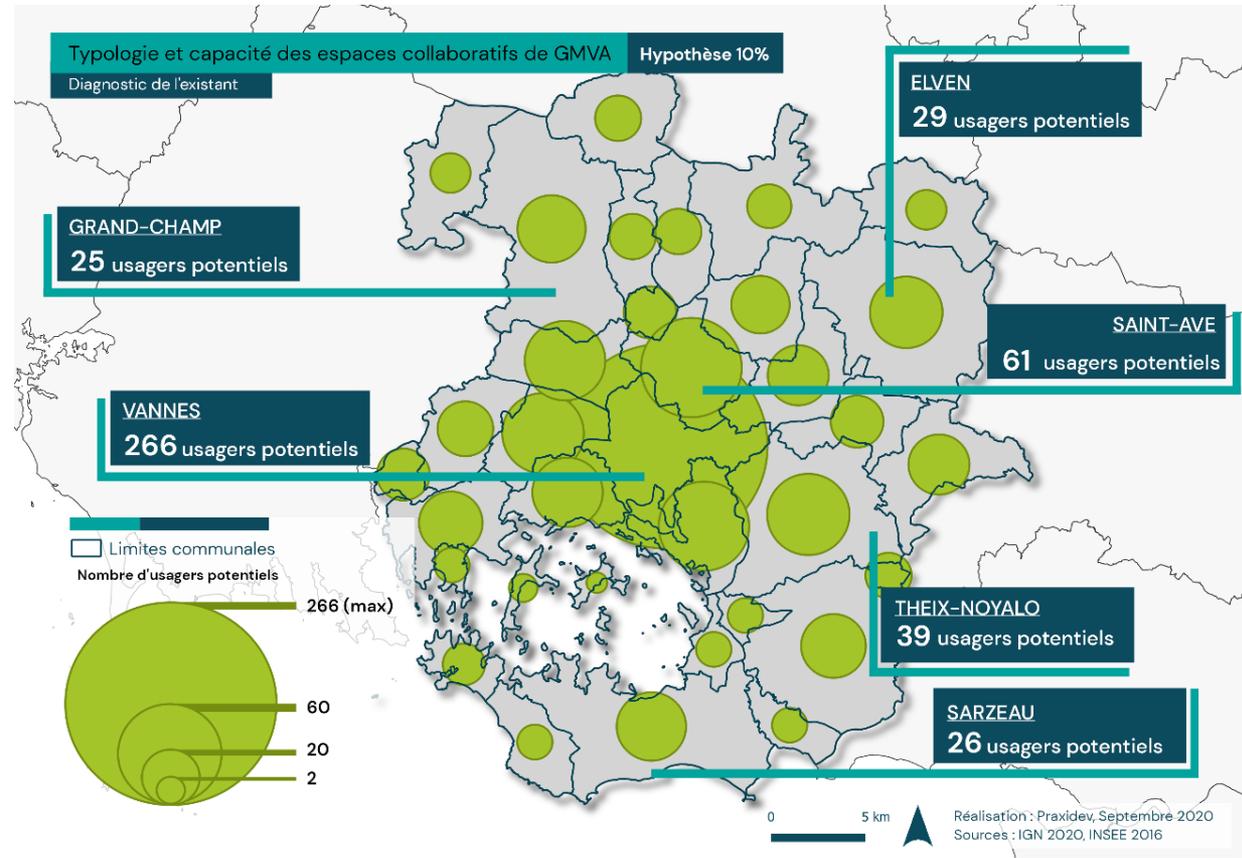


### Principales motivations des utilisateurs



Données issues de la méthode de calcul de l'ANCT (ex : CGET), appliquées au territoire de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération à l'horizon 2025.

	Télétravailleurs en espace de coworking en 2025	
	Hypothèse 1 (10%)	Hypothèse 2 (25%)
<b>Vannes</b>	<b>266</b>	1333
<b>GMVA</b>	<b>834</b>	4167



Si les chiffres donnés à l'horizon 2025 peuvent paraître importants et disproportionnés par rapport à la capacité d'accueil existante (425 postes de travail), il souligne une capacité pour le territoire d'accueillir de nouveaux espaces collaboratifs sans pour autant fragiliser l'offre existante.



L'étude complète est disponible auprès de la Direction de l'économie,  
de l'emploi, de la formation et de l'innovation.

GOLFE DU MORBIHAN  
VANNES  
AGGLOMÉRATION  
-  
DIRECTION DE  
L'ECONOMIE

Parc d'Innovation Bretagne Sud II  
30 rue Alfred Kastler - CS 70206  
56006 VANNES CEDEX

Téléphone : 02 97 68 70 69  
Courriel : [conomie@gmvaglo.bzh](mailto:conomie@gmvaglo.bzh)