

Etude d'opportunité et de faisabilité d'un réseau de tiers lieux sur le territoire du Pays Bigouden Sud



Présentation de la démarche projet

Pourquoi une telle démarche en Pays Bigouden Sud ?

Des besoins exprimés :

- **Des usagers aux profils variés** (entrepreneurs indépendants, télétravailleurs, touristes...) qui expriment des **besoins divers** en espaces de travail partagés (bureaux simples, partagés, salle de réunion, ...)
 - Pas d'immobilier d'entreprise « classique » (incubateur, pépinière, hôtel d'entreprise...) à proposer ;
 - Pas de locaux communautaires vacants disponibles ;
 - Un parc immobilier privé aux loyers élevés.
- **Des porteurs de projets privés** qui envisagent de créer des « Tiers Lieux » et souhaitent être accompagnés

Face à ces constats, et en l'absence d'une réponse possible à court terme, les élus ont souhaité se faire accompagner pour :

- Apporter un éclairage sur le « phénomène des tiers lieux » et ses impacts;
- Dresser un état des lieux de la situation sur le territoire ;
- Recenser les besoins et les attentes des usagers;
- Etudier les conditions pour aboutir à offre cohérente et adaptée aux spécificités du territoire.

Pourquoi une telle démarche en Pays Bigouden Sud ?

- En parallèle, des **tendances de fond**, sur lesquelles il y a encore peu de recul :
 - **l'émergence du télétravail**, rendu possible par l'essor du numérique;
 - de **nouvelles aspirations** de la population active : qualité de vie au travail, donner du sens, flexibilité, autonomie...
 - **la non-mobilité** (limitation des déplacements pendulaires) comme réponse aux défis environnementaux et aux attentes des actifs.
- **Rapprocher l'emploi de l'habitat en offrant des espaces de travail de proximité : un levier de développement économique?**
 - **Un sujet transversal et structurant, à la croisée de nombreux enjeux**, et relevant de diverses compétences de l'EPCI (économique, solidarités, urbanisme, enfance/jeunesse...) et de ses communes (aménagement, opérations de revitalisation de centre bourg, services, animation commerciale...)
 - **Une opportunité** à saisir pour le territoire.

Création d'un maillage d'espaces de travail partagés : la méthode projet

➤ Les objectifs :

- Etablir un scénario de déploiement d'un réseau de tiers lieux répondant aux attentes des usagers et adapté aux spécificités du territoire ;
- Etre dans une logique pragmatique et mesurée financièrement, optimiser l'existant.

→ Au regard des enjeux et face à un phénomène émergent : la CCPBS a souhaité se faire accompagner par un cabinet d'études spécialisé dans la création d'espaces de travail partagés en milieu rural (Relais d'Entreprises)

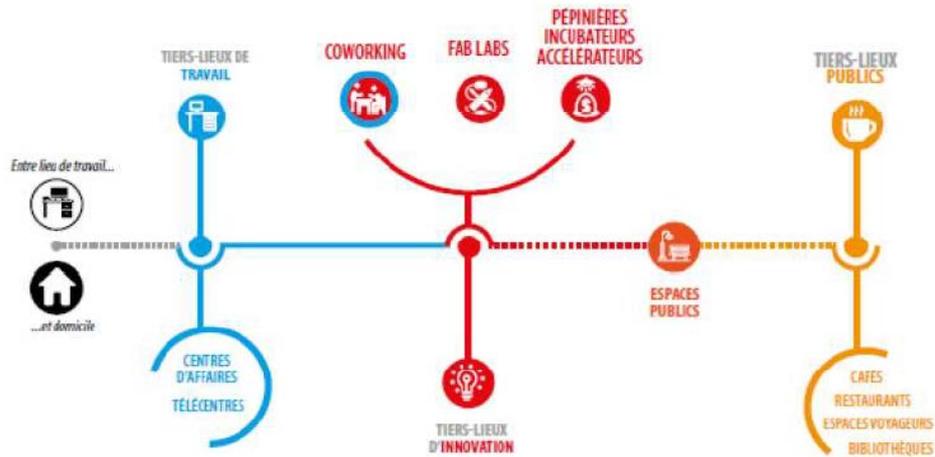
➤ La commande:

- 1) Cadrage : concept et typologie des tiers lieux, analyse du phénomène et tendances observées
- 2) Etude d'opportunité et de faisabilité d'un réseau de tiers lieux sur le Pays bigouden sud

Création d'un maillage d'espaces de travail partagés : la méthode projet

1) Cadrage

- **Les tiers lieux** : notion qui regroupe multiples initiatives, les tiers lieux peuvent être « structurants » ou « d'hyper – proximité »



- La démarche va permettre de détecter toutes les initiatives, mais va se concentrer sur les tiers lieux d'activité ou espaces de travail partagés, dans l'objectif de rapprocher l'emploi de l'habitat
- **Les cibles** : entrepreneurs indépendants, télétravailleurs, travailleurs nomades
- **Lieux propices aux échanges, et aux synergies** entre une communauté de travailleurs

Création d'un maillage d'espaces de travail partagés : la méthode projet

2) Etude d'opportunité et de faisabilité d'un réseau de tiers lieux sur le Pays bigouden sud

➤ L'étude d'opportunité comportait plusieurs volets :

- **Approche théorique** : calcul du nombre de bureaux à implanter (approche statistique – base INSEE) basé notamment sur l'analyse de la typologie des actifs du territoire (statut, lieu de résidence...)
 - mise en évidence d'un potentiel d'environ 30 bureaux l'ensemble du territoire, correspondant pour la plupart à la zone d'influence de Pont L'Abbé ;

- **Entretiens avec des personnes ressources** (Région, services de l'Etat, chambres consulaires...)
 - démarche confortée, intérêt des partenaires ;

- **Questionnaire en ligne** afin de recenser de manière qualitative les attentes des usagers et de mesurer l'intérêt de la démarche
 - 113 répondants

Création d'un maillage d'espaces de travail partagés : la méthode projet

2) Etude d'opportunité et de faisabilité d'un réseau de tiers lieux sur le Pays bigouden sud

➤ Principaux résultats du questionnaire en ligne :

- 1/3 des répondants travaillent sur Pont L'Abbé ou Quimper ;
- 63% des indépendants travaillent à domicile, et ressentent un sentiment d'isolement ;
- 50% des salariés mettent plus de 30 minutes pour rejoindre leur lieu de travail, et 75% jugent leur métier « télétravaillable » ;
- Les répondants (entrepreneurs et télétravailleurs) sont intéressés par la location de bureaux individuels fermés, mais également par d'espaces « ouverts » et d'une salle de réunion
- **71% des entrepreneurs et 39% des salariés seraient intéressés par une offre ;**
- **65% des touristes souhaiteraient disposer d'un espace de travail ponctuel ;**
- **75% des salariés souhaitent un lieu accessible en moins de 10 minutes ;**
- **La majorité des répondants ont exprimé le souhait d'un tiers lieu à Pont L'Abbé.**



Création d'un maillage d'espaces de travail partagés : la méthode projet

2) Etude d'opportunité et de faisabilité d'un réseau de tiers lieux sur le Pays bigouden sud

➤ **En conclusion :**

- **Intérêt** des entrepreneurs et salariés du territoire, et des résidents secondaires
- **Trois cibles identifiées, aux besoins différents (localisation et services):**
 - entrepreneurs indépendants
 - touristes travailleurs
 - salariés en télétravail
- Si la **demande est forte pour l'implantation d'un tiers lieu sur Pont L'Abbé**, les usagers expriment également un **besoin d'hyper proximité** (moins de 10 minutes de trajet).
- Confirmation de la nécessité de disposer d'un **réseau cohérent d'espaces de travail partagés à usage flexible sur le territoire, composé au minimum d'un lieu structurant sur Pont L'Abbé, complété de lieux d'hyper-proximité très rapidement accessibles.**



Création d'un maillage d'espaces de travail partagés : la méthode projet

2) Etude d'opportunité et de faisabilité d'un réseau de tiers lieux sur le Pays bigouden sud

➤ L'étude de faisabilité : Analyse des capacités d'accueil du territoire

- Recensement de sites potentiels avec les communes : près de **30 sites visités**
- Recensement des porteurs de projets : **une dizaine de projets analysés** (pertinence, viabilité du modèle économique, gestion...)
- **21 sites retenus** comme ayant un potentiel
- **6 sites envisageables à court terme** dont 3 privés, 2 communaux (bureaux en hyper proximité), 1 CCPBS (étage d'un OT pour touristes travailleurs)
- **1 lieu structurant à créer à Pont-L'Abbé** pour répondre à la demande, et en cohérence avec le parcours résidentiel des entreprises

Lacaux de la Poste, Escomil (public)

<p>Points FORTS</p> <ul style="list-style-type: none"> Facilité d'accès Accès de stationnement Vue magnifique Proximité de la voirie 	<p>Points WEAKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Risq d'animation de l'espace 	<p>Approche économique</p> <ul style="list-style-type: none"> Équilibre forte à attendre
<p>CONCLUSION</p> <ul style="list-style-type: none"> Un espace de proximité facilement configurable Pas à obtenir pour une première approche économique des locaux Opportunité possible au second semestre 2023 		

Ex la Poste, Pont-L'Abbé (Privé)

<p>Points FORTS</p> <ul style="list-style-type: none"> Proximité centre Proximité de bureaux individuels et collectifs Grand espace ouvert qui peut être configuré 	<p>Points WEAKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Accès à l'extérieur Accrochage Partage sanitaire par un particulier à valider 	<p>Approche économique</p>
<p>CONCLUSION</p> <p>Projet à présenter à un collectif d'entrepreneurs Une approche complémentaire à l'existant (espace communautaire) Impliquer un acteur local pour porter et animer l'espace (exemple association An Drouell)</p>		

Ancien cabinet médical, St Guérolé (Privé)

<p>Points FORTS</p> <ul style="list-style-type: none"> Facilité d'accès Sécurité de stationnement Proximité du centre Terrain à vendre en milieu d'activité économique (hors activité liée à la poste) 	<p>Points WEAKS</p> <ul style="list-style-type: none"> Adaptation des locaux de la commune Travaux de réaménagement Accrochage à prévoir Proximité à l'habitat pour un espace de 100 m² 	<p>Approche économique</p> <ul style="list-style-type: none"> Possibilité de créer un espace hybride (bureaux d'activité et espace communautaire) Coût des subventions dans l'habitat d'un village
<p>CONCLUSION</p> <ul style="list-style-type: none"> Un espace qui pourrait être opérationnel plus rapidement (2023) Un dimensionnement qui peut permettre une rentabilité (partage privé) À évaluer de nouveau avec les propriétaires 		

Les suites : des projets et une coordination à l'échelle communautaire

- Aujourd'hui : une feuille de route, évolutive, pour aboutir, à terme, à un maillage cohérent sur le territoire
- Les espaces de travail partagés : un réflexe à avoir lors des projets d'aménagement

Accompagnement des porteurs de projets publics et privés	Impulsion de la démarche par la production de l'étude de faisabilité
	Soutien à l'analyse de la viabilité du projet avec l'appui de Relais d'Entreprises
	Ingénierie de financement
	Réflexion sur la mise en place d'une aide directe sur le modèle du Pass Commerce et artisanat
Mise en réseau des tiers lieux et coordination de la commercialisation de l'ensemble de l'offre sur le territoire	Animation du réseau des tiers lieux, publics et privés
	Communication et promotion sur l'ensemble de l'offre publique et privée du territoire via le recensement de l'offre sur le site Internet, & éventuellement en allant plus loin (recueil des appels, explication des tarifs) - la gestion des plannings restant du ressort du gestionnaire
Création et gestion de tiers lieux par la CCPBS	Aménagement de l'étage de l'office du tourisme du Guilvinec => travailleurs nomades
	Construction d'un lieu structurant sur Pont-L'Abbé avec bureaux individuels et espaces ouverts, services => entrepreneurs indépendants