

Espaces de coworking et tiers-lieux de travail en Ile-et-Vilaine

**Synthèse des entretiens avec les responsables
d'espaces de coworking**

Août 2018

Espaces de coworking – tiers-lieux de travail en Ille-et-Vilaine

Synthèse des entretiens avec les responsables d'espaces de coworking

Cette note synthétise les échanges qui ont eu lieu avec les responsables des espaces de coworking en Ille-et-Vilaine, que l'Audiar remercie sincèrement pour leur accueil chaleureux.

Elle a pour objectif de poser un état des lieux et d'esquisser des pistes de réflexion notamment sur les mobilités, les liens avec les collectivités et le développement futur de ces espaces.

Inscrite dans le cadre du Contrat de coopération du pacte métropolitain d'innovation conclu entre l'Etat et Rennes Métropole, l'étude complète comportera plusieurs volets (publications à suivre) : un état des lieux qui sera complété par une enquête menée auprès de coworkers et de télétravailleurs, une approche expérimentale territorialisée sur Liffré-Cormier Communauté, un benchmark des espaces de coworking français en milieu périurbain, rural et villes moyennes et une réflexion prospective sur le développement possible des tiers-lieux de travail en Ille-et-Vilaine.

Sommaire

| | |
|---|----|
| 1. Histoires des projets : des espaces atypiques qui reposent souvent sur la combinaison complexe entre un lieu et une personnalité, porteur de projet et animateur. | 2 |
| 2. Statut et mode de gestion : des espaces pour l'essentiel privés | 3 |
| 3. La mosaïque des coworkers : des tiers-lieux ouverts sur tous types de métiers, avec une dominante des indépendants. | 3 |
| 4. L'animation de la COmmunauté : le cœur du COworking | 7 |
| 5. Modalités de fonctionnement : Des lieux facilitant où chacun vient y chercher flexibilité (flexibilité des horaires et des espaces) et simplicité (tarification horaire, peu d'engagement). | 8 |
| 6. Modèle économique : des tarifs assez homogènes, une rentabilité difficile | 10 |
| 7. La prise en compte des mobilités dans les espaces de coworking | 12 |
| 8. La perception des collectivités locales par les responsables d'espaces de coworking : entre concurrence et opportunités de collaboration..... | 14 |
| 9. Vision prospective des gestionnaires de sites : des espaces maillés et en réseau | 15 |
| 10. Focus sur les centres d'affaires..... | 16 |
| Annexe – méthodologie | 19 |

1. Histoires des projets : des espaces atypiques qui reposent souvent sur la combinaison complexe entre un lieu et une personnalité, porteur de projet et animateur.

La plupart des ouvertures d'espaces de coworking à Rennes sont l'objet d'un croisement de deux faits : l'émergence d'un besoin du porteur de projet lui-même et une opportunité immobilière.

On distingue globalement 4 types d'histoires :

- Celle d'un chef d'entreprise, qui, profitant d'un besoin d'extension de sa propre entreprise ou d'une opportunité immobilière décide de voir plus « grand », au sens propre comme au figuré, s'entourant d'un espace à aménager en tiers-lieux et aussi d'une communauté permettant un frottement de ses salariés avec d'autres (*La Newsroom – L'Ubiplex – La Fabrique – Thabor Coworking – L'Atelier – Le Seize*) ;
- Celle d'un indépendant isolé décidant de créer son lieu de coworking afin de répondre à son propre besoin (*L'Escale – Le Molène – L'Etrillet - Espace BZH*), jugeant que le marché était mature à Rennes pour y implanter un concept existant alors à cette époque plutôt dans des métropoles de taille plus importante comme Paris ou Lyon (*Le Loft - La Cordée – Le Lavoir* et plus récemment *Meeting Point*) ;
- Celle d'un groupe d'entrepreneurs décidant de créer un espace associatif (*HappyhOurs – La Manufacture*) ;
- Celle enfin, partant d'une initiative territoriale forte (*L'espace de coworking de la French Tech Rennes St Malo* dans le bâtiment totem du projet idoine¹ et qui accueille également des salles de réunion et un Startup Hotel au 3^e niveau, *Espace Entreprises Bretagne Romantique* émanation de la Communauté de communes, *La Cambuzz* portée par l'Association Digital Saint-Malo et soutenue par l'agglomération, *L'Estran* développé par la Mairie de Saint-Briac).

La majorité croisent également des opportunités immobilières et des coups de cœurs pour des sites exceptionnels comme les bords de Vilaine (la Newsroom, le Lavoir, le Domaine de l'Etrillet), le château de la Vallée autour des méandres de l'Ille (L'Ubiplex), la vue panoramique sur la place du Parlement (HappyhOurs), la place Hoche (Le loft), une chapelle désacralisée (CWYK), la friche urbaine des Cartoucheries (La Fabrique) et les bâtiments totems d'ex TDF à la Mabilais (FTRStM), ceux de la Grande Passerelle à la gare de Saint-Malo (La Cambuzz).

Certains espaces sont dans des sites immobiliers plus communs mais étudiés pour être dans le cœur de ville comme la Cordée (passage du Louis d'or à Rennes), la Manufacture (rue piétonnière à Vitré), L'Estran (place du centre à Saint-Briac).

Les seuls en périphérie du tissu urbain dense sont EEBR (ZA Moulin Madame) et Smilecoworking (ZA Cap Malo). Ils sont alors dans de l'immobilier de bureaux construit récemment.

¹ *French Tech Rennes St Malo* devenue en juin 2018 *Le Pool*
La « French Tech » désigne tous ceux qui travaillent dans ou pour les startups françaises en France ou à l'étranger. Les entrepreneurs en premier lieu, mais aussi les investisseurs, ingénieurs, designers, développeurs, grands groupes, associations, médias, opérateurs publics, instituts de recherche... qui s'engagent pour la croissance des start-up d'une part et leur rayonnement international d'autre part.

2. Statut et mode de gestion : des espaces pour l'essentiel privés

La plupart des sites relèvent d'une gestion privée, le lieu appartenant à une entreprise soit dédiée à l'activité (le Loft, la Cordée), soit en lien avec le coworking (L'Ubiplex, La Fabrique).

Il faut souligner deux montages spécifiques : Celui reposant sur des fonds publics en partie (*French Tech Rennes St Malo, La Cambuzz, L'Estran*), et ceux associatifs (*comme HappyhOurs ou la Manufacture*).

Association sans but lucratif fondée par quatre amis, dotée d'un Bureau élu, HappyhOurs est locataire des locaux occupés (anciennement quai Dugay-Trouin et désormais place du Parlement). Les recettes récoltées par l'association au travers de ses membres sont automatiquement réinvesties pour la communauté, notamment pour l'amélioration des lieux, de la décoration, du mobilier supplémentaire si nécessaire ainsi que des travaux d'aménagement, d'entretien et de ménage. Les adhérents sont pleinement investis dans la gestion de ce lieu associatif.

La Manufacture est une association fondée par deux amis suite à l'identification par bouche à oreille d'un besoin des jeunes entrepreneurs/ indépendants/ étudiants de disposer d'un lieu de travail alternatif à Vitré pour créer une émulation autour de projets professionnels et culturels notamment².

Le Collectif³ rennais des espaces de coworking incite chaque personne intéressée à tester différents lieux pour se faire une opinion complète des services, des ambiances et des réseaux proposés. Il ne semble pas pour l'instant avoir de concurrence affichée et affirmée entre ces tiers-lieux. Le Collectif permet d'ailleurs à ses adhérents de veiller aux valeurs du coworking (animation/convivialité) et d'échanger des conseils en gestion du lieu (assurance, ERP...).

3. La mosaïque des coworkers : des tiers-lieux ouverts sur tous types de métiers, avec une dominante des indépendants.

Diversité des métiers

L'archétype du coworker est un homme d'une trentaine d'année, exerçant dans le domaine du numérique ou du graphisme. Si c'est bien à partir de cet usager type qu'a pris l'essor du coworking en France, la caricature n'est plus de mise.

Tous types de métiers sont accueillis dans les espaces de coworking bretoniens (traducteurs, architectes, commerciaux, photographes, consultants en cabinet d'études, détective privé, humoriste, journalistes, agent immobilier, spécialistes en courtage de prêt, masseur, sophrologue,

² L'activité de coworking de l'association a été interrompu en mars 2018 faute de fréquentation - voir partie concernant les modèles économiques

³ Les espaces de coworking de Rennes et sa région se sont fédérés en un collectif qui réunit : HappyhOurs, La Cordée, Le Lavoir, Le Loft, SmileCoworking, L'Ubiplex, La French Tech Rennes St Malo, Thabor Coworking, L'Escalé, Espace bzh, La Newsroom, QWYK.

musicien, métiers de la mode ... et bien sûr développeurs web, créatifs, blogueurs et spécialistes de la communication) à l'exception des métiers du phoning, trop dérangeant pour les autres utilisateurs.

Il n'y a pas de volonté de spécialisation de la part des espaces brétiliens, mais la dominante numérique de la French Tech Rennes St Malo joue un effet d'attractivité sur ces profils. En outre la Newsroom par sa proximité géographique avec le TNB et France 3 a une tonalité plutôt axée sur la communication-media.

Si la moyenne d'âge semble bien la trentaine, les tiers-lieux accueillent du jeune diplômé au retraité ; les femmes sont présentes mais certainement en moindre proportion.

On s'inscrit parfois en espace de coworking comme en club de sport : des responsables ont remarqué les bonnes résolutions de début janvier : des travailleurs isolés, parfois démotivés ou sentant une dilution de leur rythme de travail, poussent la porte du coworking en janvier, visitent des sites. Portés par leurs engagements vis-à-vis d'eux-mêmes, ils concrétisent parfois par un abonnement, ou non... car seules 10 à 15% des personnes qui visiteront l'espace s'y inscriront selon un gestionnaire⁴.

Les espaces de coworking visités proposent exclusivement du bureau, à l'exception du Domaine de l'Etrillet qui comporte une petite partie artisanale (torréfacteur ; artisan qui réalise des luminaires). Il est à la fois FabLab avec des outils à disposition, une ferme pédagogique, un café associatif, un espace de coworking, un lieu de formation reconversion professionnelle... c'est un lieu hybride où le coworking n'est qu'un aspect du projet. La Cordée réfléchit à des modèles de « Cordée atelier » en France pour artisans, avec mutualisation de matériel mais les questions de conflits d'usage et de conditions de sécurité sont à résoudre.

Diversité des attentes

Résidents/nomades

Deux publics existent, les **résidents** et les **nomades**, différenciés par leur type de fréquentation. Selon les questionnaires, les coworkers résidents viennent chercher principalement un lieu de travail hors du domicile, la convivialité et un réseau professionnel⁵.

Les nomades recherchent dans le tiers un espace de travail, en mobilité. La dimension collaborative et communautaire est souvent absente, c'est avant tout un lieu équipé et pratique qui est attendu.

⁴ Pour des questions de diversité de vocabulaire, sont employés indifféremment les termes « responsables » ou « gestionnaire » d'espace de coworking.

⁵ Cet aspect s'est vu vérifié lors de l'enquête réalisée par l'Audiar-Junior Entreprise de Science Po Rennes auprès des coworkers.

Statuts d'emploi

Mais les motivations⁶ sont différentes selon les profils : les **freelance** recherchent en premier lieu une ambiance studieuse, de la motivation. Ils cherchent un rythme et fuient la solitude professionnelle et l'isolement.

Les **salariés en télétravail** y trouvent un espace loin de la maison et de son animation. Ils cherchent un cadre, un lieu, un quartier.

Les **commerciaux et VRP**, qui n'ont pas de lieu de travail fixe, y trouvent un lieu équipé (pour faire leur travail de reporting, leurs bilans, leurs comptes rendus de visite clientèle...).

Les espaces de coworking accueillent également des indépendants qui prennent un salarié ou un stagiaire, et ne peuvent donc plus exercer à leur domicile.

Les **entreprises de plus grande taille** (jusqu'à 5 personnes environ) viennent y chercher des compétences multiples, en interagissant avec d'autres métiers et une certaine souplesse dans l'immobilier d'accueil. Elles ne souhaitent pas avoir de contraintes administratives (engagement dans un bail, montant des charges locatives imprévues, normes de locaux accueillant du public...) et n'ont souvent pas envie de prendre un bail 3-6-9 qui pourrait pourtant parfois leur coûter moins cher que 5 places en résidence dans un espace de coworking.

Une entreprise a même privatisé durant plusieurs mois une salle de réunion pour habituer ses salariés à travailler en openspace, avant de réaménager complètement ses propres bureaux.

Les loueurs occasionnels des salles de réunion cherchent un cadre agréable et original (salons de réunion de type lounge), loin des salles aseptisées et vieillottes des hôtels/conférences.

Espace rural/ urbain/ périurbain/ littoral

Les gestionnaires ressentent les besoins différemment en péri-urbain qu'en centre-ville ; dans le périurbain les demandes émaneraient plutôt de micro-entrepreneurs qui recherchent des locaux peu chers et souples, plus qu'une "ambiance" coworking. Ce sont parfois des personnes qui fréquentaient d'autres espaces de coworking et ne veulent plus aller jusqu'à Rennes (Le Molène, L'Ubiplex).

Cela induit des questionnements différents pour ces espaces : les communautés de salariés en télétravail ou les groupements d'indépendants n'existent pas en milieu rural pour un premier contact et la prospection ; il faut davantage faire appel au bouche à oreille, embarquer les acteurs économiques et les relais d'opinion comme les commerçants, les acteurs associatifs dans l'ouverture de l'espace de coworking.

En outre, les espaces de coworking (La Cambuzz, L'Estran) du littoral touristique (Saint-Malo, Saint-Briac) ont ou visent une double clientèle : celle des coworkers résidents à l'année et celle des résidents secondaires. Durant les vacances scolaires ou lors des week-ends prolongés, Parisiens ou étrangers en vacances en famille et qui ont besoin d'un espace pour télétravailler, viennent dans les espaces de coworking.

⁶ Cette mosaïque des motifs a été complétée et hiérarchisée par l'enquête menée auprès des coworkers eux-mêmes.

Les salariés en coworking, un profil à investiguer

Les responsables de sites ne savent pas évaluer précisément la part des salariés dans leur clientèle. Ce type de raisonnement leur importe peu ; le coworker est souvent un «slasher»⁷. Au sein de l'espace de coworking, il répond aux mails professionnels de son premier métier, développe le site internet à partir duquel il compte créer à terme sa 2^e activité et reste actif pour ses activités associatives... bref tout se mélange.

Le gestionnaire d'espace de coworking identifie spécifiquement un salarié lorsque c'est l'employeur qui prend en charge le règlement de la facturation. Or, les salariés prennent souvent l'initiative de payer eux-mêmes au début pour démontrer à leur employeur l'utilité et la rentabilité de la pratique, par rapport au télétravail à domicile.

Les entreprises qui paient une place à leurs salariés restent minoritaires ; établies à Paris, Lyon, Montréal ou Hambourg, elles pénètrent le marché breton ou de l'Ouest via des salariés recrutés localement selon leurs compétences ou détachés pour un moment. Dans ce cas, elles demandent parfois des devis aux espaces et vérifient les prestations proposées (services, ergonomie...).

Dans ce contexte, les tiers-lieux de travail ont un rôle majeur dans l'accueil des actifs. Ce sont des lieux vitrines de l'attractivité et de l'hospitalité du territoire. Ils ont un rôle de prescripteur et de guide, dans l'approche du tissu économique breton. Point de contact avec des startups envisageant de s'installer, les espaces de coworking (privés ou publics) constituent, de fait, un des outils de développement économique.

Dans le cas très spécifique de la French Tech Rennes St Malo, de grandes entreprises locales y réservent des volumes de journées de coworking par an pour leurs collaborateurs, afin qu'ils se frottent aux innovations imaginées au Mabilay. Mais cette démarche reste marginale.

Les espaces de coworking sont aussi fréquentés par des salariés mobiles d'entreprises de l'Ouest comme Brest, Nantes ou Lorient. Ce sont parfois des start-up ouvrant une antenne à Rennes ou un consultant qui travaille sur plusieurs missions au sein du grand Ouest. Ces pratiques questionnent les gestionnaires sur leur mise en réseau (cf partie 9).

Il est à noter que l'adhésion à La Cordée de Rennes ouvre l'accès à toutes les cordées de France. Ainsi des personnes de la Cordée de Rennes fréquentent régulièrement celle de Nantes⁸ et inversement. Elles vont aussi ponctuellement au site parisien (La Cordée quartier gare de Lyon) entre des rendez-vous commerciaux, par exemple.

⁷ Le terme a été créé en référence au signe «/» (slash en anglais) qui sépare leurs différentes activités professionnelles. Selon l'Insee, ces «slashers» sont désormais plus de 2 millions en France.

⁸ Toutefois, selon le gestionnaire, il n'y a pas entre Nantes et Rennes une mobilité aussi forte que celle entre les espaces lyonnais et Annecy.

4. L'animation de la COMMUNAUTÉ : le cœur du COWORKING

La plupart des lieux enquêtés disposent d'une animation réelle, ce qui permet d'ailleurs de les qualifier en espace de co-working, au sens de communauté.

Toutefois, cette animation repose sur des modalités très différentes : alors que certains espaces ont un animateur dédié, toujours présent sur l'espace, aux heures classiques de bureau 9h-18h (Le loft, La Cordée, FTRStM...), d'autres se reposent sur un référent disponible au besoin ou d'une communauté associative soudée (happyhOurs).

Dans certains espaces, il y a toujours une personne disponible qui permet d'orienter des visiteurs et d'aider les coworkers dans l'utilisation des services offerts (connexion internet, outils informatiques, copieurs, machine à expresso...). L'animation est également intense lorsque le responsable de l'espace de coworking est lui-même à l'origine de sa création afin d'y exercer, avec d'autres travailleurs, son activité professionnelle.

Le rôle de l'animateur est différent selon l'intensité de coworking souhaité : on distingue les espaces qui encouragent la communauté professionnelle et ceux qui facilitent plutôt le vivre ensemble, ces deux aspects n'étant bien entendu pas antinomiques.

Les **animations de travail** sont, par exemple, un petit-déjeuner de réseautage (qui permet de présenter les nouveaux arrivants), un « openoffice » (consultation d'une heure avec un expert juridique, fiscaliste... à prix modique mais payant pour éviter les rendez-vous non tenus) ou un « sandwich-expert »⁹.

Les **événements conviviaux** reposent principalement sur deux fondamentaux, comme dans toute entreprise, à savoir :

- manger : l'espace de coworking organise un lunch à thème, fait venir un foodtruck ou organise des afterworks ludiques ;
- faire du sport : l'animateur organise des séances de running le midi, négocie un accès préférentiel à des salles de sport ou propose un coach sportif de groupe.

Les deux aspects se croisant à terme : les réussites professionnelles sont ainsi fêtées à l'initiative des coworkers (goûter organisé par l'indépendant qui vient de gagner un contrat...).

Selon le Loft, les coworkers sont fidèles à un espace de coworking car ils y tissent un tissu social et amical. Les anniversaires ou autres événements familiaux y sont célébrés spontanément, quasiment entre amis.

Aspect original, l'activité de coworking du *Lavoir* est couplée avec une association culturelle qui propose des concerts une fois par mois, des expositions et vernissage, etc. La mixité des activités et des publics est très importante aux yeux de la gérante qui avait à l'origine dédié une partie des locaux à des ateliers d'artistes.

A l'exception de la *FTRStM* qui repose sur un écosystème très particulier, les relations de business entre coworkers sont lentes à mettre en place ; ce n'est que peu à peu que les freelance répondent ensemble à des appels d'offres

⁹ un expert vient présenter son activité. C'est lui qui paie le sandwich à une dizaine de coworkers réunis.

ou que des coworkers font appel à leurs compétences croisées pour leur vie personnelle ou professionnelle (un conseil en prêt immobilier en échange d'un rafraîchissement d'un site internet). Mais l'entraide fonctionne à plein.

L'animateur a également un rôle de régulateur, médiateur au sein de la communauté humaine. En effet, un espace de coworking n'est pas dépourvu des petites tensions qui font la vie en société comme le bavardage dans un espace non adapté, la propreté des espaces de lunch, l'approvisionnement en papier ou en café... L'animateur veille aussi au respect des matériels, les gestionnaires ayant aussi attiré l'attention sur une dégradation parfois accélérée de lieux qui sont moins appropriés qu'un bureau individuel et donc moins respectés.

5. Modalités de fonctionnement : Des lieux facilitant où chacun vient y chercher flexibilité (flexibilité des horaires et des espaces) et simplicité (tarification horaire, peu d'engagement).

Capacité d'accueil

Les capacités d'accueil des espaces sont très diverses. Elles varient d'une douzaine de postes de travail en instantané (openspace et bureaux privatifs) à plus de 60 personnes.

Aménagement des locaux

Les espaces sont de diverses natures ; certains proposent exclusivement de l'openspace, d'autres des bureaux à 4 ou encore des bureaux individualisés. Des salles de réunion réservables et privatisables complètent nécessairement l'offre proposée ainsi qu'une cuisine/espace-café a minima. Une salle de sieste, des douches, un jardin, une cour de ville ou une terrasse offrent parfois d'autres aménités.

Pour structurer leurs espaces les responsables ont soit adapté l'immobilier existant à leur projet de coworking, soit réaménagé entièrement les espaces, partant du besoin exprimé par les utilisateurs.

Il ressort de l'enquête que les bureaux privatifs et les espaces de confidentialité sont très prisés, afin de recevoir des clients/prospects ou s'isoler une heure pour développer un produit ou recevoir des appels sensibles. Les gestionnaires recommandent donc de laisser une certaine souplesse dans l'aménagement futur du lieu, celui-ci devant être adaptable aux besoins réels des usagers ; un responsable a par exemple reconnu que son openspace était surdimensionné par rapport à la demande exprimée, au détriment de lieux plus intimes.

Le fonctionnement en espace entièrement ouvert, même s'il reflète l'esprit coworking, ne peut pas satisfaire tous les publics. Certains veulent profiter des espaces de convivialité mais sont aussi contraint à une certaine confidentialité à certains moments de par leur activité.

La présence de salles annexes, louées pour des réunions, séminaires ou entretiens d'embauches, permet d'offrir aussi au coworker de s'isoler ponctuellement si elles sont libres.

Le Collectif rennais insiste sur la nécessité de professionnaliser l'offre d'espaces de coworking. Il s'agit de disposer de matériels adaptés et d'être en règle avec la législation. On relève dans leurs soucis notamment la connexion haut débit avec box adaptée (attention aux espaces qui n'arrivent pas à fournir du débit avec une box pour particuliers), l'ergonomie offerte aux utilisateurs (avec normes convenant à la médecine du travail) et bien sûr des assurances et normes ERP respectées. Ces éléments sont essentiels alors que l'offre se développe en France tous azimuts¹⁰.

Services apportés

Certains espaces de coworking proposent un système de visioconférence, un secrétariat et une domiciliation d'entreprise. D'autres apportent ou imaginent à terme des services identiques aux conciergeries d'entreprises (livraison de panier légumes, manucure-coiffeur...).

Horaires de fonctionnement du site, modalités d'accès

Deux publics existent, les « résidents » et les « nomades », différenciés par leur type de fréquentation. On distingue la fréquentation ponctuelle, tarifée à l'heure et celle régulière, avec un paiement au mois, ce qui permet souvent un accès libre aux espaces, y compris en horaires décalés.

Les bureaux privatifs sont proposés aux « résidents » sous forme d'une prestation de service (pas de bail) avec engagement variable (de 3 mois à 12 mois) et possibilité de résilier avec un préavis d'un mois.

La fréquentation par courte période par les « nomades » nécessite une modalité de contrôle de présence par badge ou un passage de l'animateur chaque demi-journée ou chaque début de journée, qui pointe les présences.

L'esprit du coworking reposant sur une flexibilité et une souplesse des temps et des lieux de travail, beaucoup d'espaces proposent un accès en dehors des horaires classiques de bureau (9h-19h).

Dotés d'un badge d'ouverture des locaux, les coworkers « résidents » peuvent bénéficier de leur espace de travail le soir et les week-ends, 7j/7 & 24h/24.

Cette souplesse est un argument commercial, usité par les responsables. Mais dans les faits, peu d'utilisateurs travaillent en horaires décalés de façon régulière. Certains ont des périodes intenses (travail à effectuer dans un délai limité, nécessitant un grand nombre d'heures concentrées) d'autres ont parfois des contrats à l'international qui nécessitent des échanges sur d'autres fuseaux horaires ; mais cette clientèle est rare.

Le samedi reste un jour de fréquentation assez important dans les espaces rennais ; certains indépendants en BtoC faisant leur rendez-vous

¹⁰ CoHome est une plateforme qui met en relation des professionnels nomades en quête d'un espace de travail avec des particuliers qui sont prêts à les accueillir dans leur logement. Ce site internet a fermé.

commerciaux, consultations, auprès des particuliers ce jour-là. Des espaces de coworking peuvent être convertis en showrooms (vêtements, accessoires, beauté...) le soir ou le week-end.

Les espaces de coworking louent également leurs locaux, parfois entièrement, durant le week-end pour accueillir des séminaires d'entreprises (ex : réseau de rencontre de take it easy, biennale d'art contemporain...).

Si aucun espace ne ferme officiellement durant l'année, les creux saisonniers de Noël-Nouvel An et du mois d'août restent marqués. Il n'y a pas de pics de fréquentation spécifique sur une journée de semaine.

6. Modèle économique : des tarifs assez homogènes, une rentabilité difficile

Résidents et nomades ont des tarifications calculées différemment : on distingue la fréquentation ponctuelle, tarifiée à l'heure ou à la demi-journée¹¹ et celle régulière, avec un paiement au mois, ce qui permet souvent un accès libre aux espaces, y compris en horaires décalés.

Les tarifs pratiqués restent autour d'une même fourchette pour les résidents : de l'ordre de 200 à 300 euros par mois selon les services offerts, parfois davantage dans le cas de bureaux privatisés et réservés (550 euros).

Certains tiers-lieux d'initiative publique ou associatifs, ou dans des lieux où l'immobilier est moins cher, sortent des coûts plus modestes (moins de 100 euros/mois).

La tarification à l'heure ou à la journée pour les nomades est aussi homogène (10 à 13 euros/jour).

La présence de salles annexes, louées pour des réunions, séminaires, entretiens d'embauches ou des activités sportives et associatives permet en outre de couvrir une partie des frais fixes. Dans certains lieux, cela apporte environ un quart des revenus de la structure.

¹¹ La tarification à l'heure est capée ; au regard d'un certain volume, le coworker est facturé au mois.

Tarification pratiquée dans les tiers lieux de travail en Ile-et-Vilaine

| Nom | Commune | Type | Tarifs (HT) |
|---------------------------------------|----------------|--|--|
| CWYK | Rennes | Coworking | 240€ pour les 2 premiers mois puis 240€/ mois ; 60€/ semaine ; 12€/jour |
| Espace BZH | Rennes | Coworking | 200€/mois pour 1 mois ; 160€/mois pour 3 mois en espace partagé, 550€/mois en espace privatif |
| Espace Entreprise Bretagne Romantique | Combourg | Coworking + Espace entreprise | non renseigné |
| Fairtil - Domaine de l'Etrillet | Bruz | Coworking, fablab, café culturel, ferme pédagogique... | 200€/mois |
| Happy Hours | Rennes | Coworking | 20€/an de cotisation à l'asso 12,50€par jour (2 postes) ou 220€/mois (18 postes) |
| La Cambuzz | Saint-Malo | Coworking + Incubateur | la demi-journée : 5€ (4€ pour les adhérents), la journée complète : 10€ (7€ pour les adhérents) Carnet 10 journées : 80€ (50€ pour les adhérents) |
| La Cordée | Rennes | Coworking | Cotisation mensuelle 29€ + 3€/H plafonné à 219€ mensuel |
| La Fabrique | Rennes | Coworking + centre d'affaires | 200€/mois |
| La French Tech Rennes St Malo | Rennes | Coworking + Incubateur | 12€/jour ; 10€/jour (carnet 10jours) ; 21Rennes St Malo0€/mois (dégressif en fonction du nombre de personne occupant l'espace) |
| La Manufacture | Vitré | Coworking + Incubateur | <i>fermé</i> |
| La newsroom | Rennes | Coworking | Openspace : 12€/j ; 20€/sem ; 75€/mois Bureau individuel : 290€/mois |
| L'atelier | Rennes | Coworking | 150€ / mois |
| L'atelier 10i | Rennes | Coworking | <i>fermé</i> |
| Le Five | Vitré | FabLab + Coworking | 250 €/mois 11€/h ou carnet de 20 demi-journées 95 euros (en plus des frais d'adhésion à l'association, proportionnés à la taille de l'entreprise) |
| Le lavoir - Atelier Réunis | Rennes | Coworking | 6,25€/ demi-journée 200€ /mois (avec domiciliation) 100€ / mois pour les stagiaires de résidents |
| Le Loft - Cowork'in Rennes | Rennes | Coworking | Open space poste non attribué : 3€/h, 75€/mois Bureau attribué : 290€/mois |
| Le Molene | Chartres-de-B. | Coworking | à partir de 120 €/mois en résident ou 14 €/jour en nomade |
| L'Escale Coworking | Rennes | Coworking | 98€/mois pour 2j/semaine 147€/mois pour 3j/semaine 225€/mois pour 5j/semaine |
| L'Estran | Saint-Briac | Centre d'affaires / coworking | Buro solo 20€/jour, 8€ pour 2 h, 14€ pour 4 heures |
| Meeting Point | Cesson-Sévigné | Coworking | 210€/mois en openspace non attribué 330€/mois en bureau attribué (engagement 12 mois avec préavis d'un mois) |
| Next Office | Rennes | Coworking | <i>fermé</i> 29 €/ demi-journée |
| Smile Coworking | La Mézière | Coworking + centre d'affaires | Open à la carte 3€ /heure 15€ /jour 60€ /5 jours Open au mois 195€ /pers 175€ /pers dès 3 pers Stay bureau simple (8-10 m2) 445€ /mois Stay bureau double 650€ / mois (à partir de) |
| Thabor coworking Rennes | Rennes | Coworking | Résident 1 bureau : 200€ HT / mois Espace privatif - 4 bureaux : 450€ HT / mois |
| Ubiplex | Betton | Coworking | 200 €/mois |

Source : enquêtes et sites internet

Les espaces de coworking sont sur des dynamiques très différentes : Alors que certains sont bien installés et trouvent leur rentabilité, d'autres sont en situation plus compliquée du fait de leur ouverture récente ou de leur positionnement. Il reste néanmoins difficile à la fois d'amortir l'investissement initial et de sortir un salaire permettant de rémunérer l'entrepreneur ou l'animateur.

L'équilibre économique est d'autant plus complexe que les tarifs sont fixés volontairement bas car ils visent un public avec des moyens restreints (slashers, freelance...).

Conséquence de cet équilibre économique fragile, un certain nombre d'espaces ne sont pas parvenus à maintenir leur activité faute de fréquentation. Parmi eux on peut citer plusieurs lieux en centre-ville de Rennes : la Kase (espace initié par un entrepreneur rennais, fermé en 2017), le Lab 61 (parmi les premiers espaces rennais lancé en 2015, l'activité de coworking a été abandonnée au bout de 8 mois mais le lieu propose toujours une offre de bureau en location pour les petites entreprises et indépendants), l'Atelier 10i (association de travailleurs indépendants qui a stoppé son activité de coworking faute de rentabilité) ou la société Next Office qui gérait un espace de coworking en centre de Rennes et a également cessé son activité en 2018.

A Vitré, le projet d'espace de coworking associatif de La Manufacture, a dû être abandonné au bout de quelques mois faute de fréquentation suffisante pour couvrir les frais de location du local. Des recherches de partenariats sont néanmoins en cours pour poursuivre le projet sous une autre forme.

7. La prise en compte des mobilités dans les espaces de coworking

Cette partie fait état des entretiens avec les gestionnaires des tiers lieux de travail. Elle expose donc leur ressenti sur leur clientèle. L'enquête qui a été réalisée auprès des coworkers et publiée prochainement permettra de confirmer/infirmier leur ressenti.

Si les gestionnaires connaissent bien les professions et les profils de leurs adhérents, ils sont moins au fait de leurs mobilités.

Les espaces de coworking à Rennes

A **Rennes**, la plupart des coworkers présents au quotidien habitent en proximité mais certains font des déplacements plus longs (Liffré, Betton, St-Grégoire, La Chapelle du Lou du lac, St-Erblon, Noyal-sur-Vilaine, Bécherel, Janzé, Montfort-sur-Meu, Dinan, St-Malo...) ; les raisons de cette attractivité des espaces seront à investiguer. Les gestionnaires parlent de consultants qui se rapprochent certains jours de leurs clients rennais ou de personnes fonctionnant déjà en communauté de travail.

Tous les responsables de sites rennais mettent en valeur leur accessibilité bus – métro (& parkings relais) – gare TGV. Les parcs de stationnement de centre-ville (Hoche, Lices...) étant fréquentés par les clients ponctuels des coworkers mais ceux-ci utilisent les parcs relais, moins chers.

Même s'il faut se garder des clichés, le coworker de centre-ville étant en général jeune, est assez adepte des nouveaux modes de glisse urbaine (trottinettes, giro-pode...) et bien sûr du vélo et de la marche à pied. Les vélos sont souvent accrochés via un petit rack "pince-roue" privatif ou sur l'espace public. Il existe des demandes de coworkers pour de réels espaces abrités.

Concernant l'utilisation de l'automobile, certains quartiers rennais ont été choisis délibérément excentrés pour se démarquer des espaces de coworking de l'hyper-centre (L'Escale, CWYK, La Fabrique, Meeting Point) et viser une clientèle qui utilise sa voiture pour travailler ou pour se rendre sur ses rendez-vous clientèle. Le fait que le stationnement soit gratuit et peu contraint aux alentours est un argument auprès d'un certain public. Mais finalement certains ne trouvent pas vraiment ce marché et constatent que les coworkers cherchent aussi la proximité avec les services, une vie de quartier avec des bars et restaurants, etc.

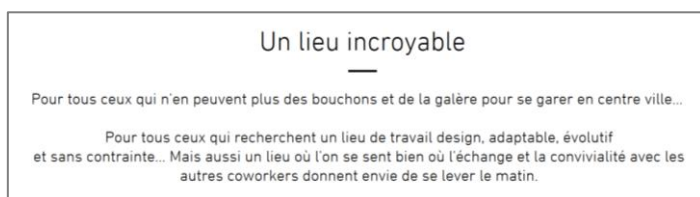
En outre, la politique d'extension du stationnement payant dans la Ville de Rennes leur pose des difficultés dans leur positionnement.

Un espace a un projet d'implantation d'une borne de recharge rapide, le dirigeant voulant inciter à l'utilisation de véhicules électriques.

Extrait d'un site internet d'un espace de coworking rennais : la valorisation de l'accès en voiture individuelle



Extrait d'un site internet d'un espace de coworking périphérique : la critique de la congestion



Les espaces de coworking en péri-urbain et dans les villes moyennes

L'emplacement en **péri-urbain** vise des personnes qui veulent rester en périphérie, proche de leur lieu de vie, tout en évitant les contraintes de transport vers Rennes, au-delà de la rocade (L'Ubi-plex, Smilecoworking, Le Molène). Les espaces en péri-urbain et dans les centres-bourgs ont privilégié l'accessibilité routière.

Les espaces en périurbains semblent avoir une attractivité essentiellement locale (Bruz, Janzé, Guichen pour Le Domaine de l'Etrillet situé à Bruz ; Bruz, Chartres, Orgères, Guipry pour Le Molène situé à Chartres-de-Bretagne).

Concernant les **villes moyennes** étudiées (Saint-Malo et Vitré), les espaces de coworking sont situés en centre-ville.

Le fait que la *Manufacture* soit proche de la gare constituait un avantage mais ce n'était pas un choix stratégique a priori. L'espace ouvert en 2017 en centre-ville piétonnier a été conçu pour être accessible pour les Vitréens en mobilités douces (marche à pied, vélo...) et également en voiture (pas de difficulté de stationnement, le parking relais de la gare étant gratuit pendant 24h).

A la *Cambuzz*, la proximité de la gare tgv est importante pour le public visé, souvent mobile, nomade et connecté. Le secteur de la gare de Saint-Malo est une centralité développée récemment avec l'implantation de nouvelles fonctions dont la Grande Passerelle. La création d'un espace de coworking participe à la dynamique globale du quartier et à son aménagement.

8. La perception des collectivités locales par les responsables d'espaces de coworking : entre concurrence et opportunités de collaboration

Tous les gestionnaires privés s'interrogent sur l'engouement récent des collectivités françaises pour ces types d'espaces ; elles initient parfois leurs propres lieux, en subventionnent, ou confient un espace à une association.

L'initiative de la collectivité est parfois perçue comme de la concurrence déloyale. Assimilés à des pépinières ou de la sous location de bureaux vides, certains espaces publics de coworking sont jugés comme « lourdement subventionnés » et « faussant la concurrence ».

Paradoxalement, dans les territoires où aucun espace de coworking n'existe encore dans l'espace rural notamment, la collectivité est jugée comme légitime à accompagner un projet. Les responsables insistent cependant sur le fait qu'un équipement vide aménagé avec quelques postes informatiques accessibles n'en fait pas un espace de coworking. Ils mettent en garde également sur le savoir-faire nécessaire (cf partie animation).

Certains animateurs imaginent aussi des partenariats public-privé sur des publics en difficultés, notamment les créateurs d'entreprise, personnes en reconversion ou demandeurs d'emploi pour lesquels les espaces de coworking pourraient être un lieu de retour vers une activité et en constituer un outil pour lutter contre l'isolement. La collectivité pourrait jouer un rôle dans l'ouverture de ces espaces à des publics qui en sont éloignés pour des raisons financières notamment, via une politique sociale du coworking (prise en charge d'une partie de l'abonnement) : les gestionnaires évoquent le modèle de la carte Sortir à Rennes, le partenariat coworking-collectivité à Lorient avec l'université pour les étudiants du programme Pépite, ou les dispositifs à Lyon sur les parrainages d'entrepreneurs...

Ils se demandent également si l'offre en espaces de coworking ne joue pas aussi un rôle de palliatif en places de pépinières classiques, celles-ci étant souvent saturées à Rennes Métropole. Ils deviennent alors davantage hôtel de start-ups qu'espaces de coworking.

La plupart des responsables privés voient également la collectivité comme un prescripteur potentiel des espaces de coworking. Les collectivités pourraient massivement communiquer sur ce mode de travail pour proposer par exemple une Destination loisirs couplée à l'offre de coworking. Dans l'esprit de Passez à l'Ouest, une campagne « Travailler à l'Ouest dans des espaces de coworking » serait intéressante.

9. Vision prospective des gestionnaires de sites : des espaces maillés et en réseau

Selon certains responsables de sites, à terme, il y aura un maillage d'espaces de coworking de proximité en Ile-et-Vilaine. Mais ce développement ne pourra se réaliser que si les conditions de généralisation du télétravail des salariés en France sont réunies, notamment via une organisation du travail plus souple, avec un management adapté (l'entreprise libérée), ou des contraintes qui s'imposeraient aux entreprises comme une RSE plus poussée en termes d'objectifs liés au changement climatique. Cela passe aussi par une rassurance des DSI (directions des services informatiques) qui mettent souvent les questions de cybersécurité comme frein alors que des solutions d'environnement cybersécurisé existent.

Pour l'instant les sites rennais sont peu différenciant en terme de communautés accueillies au regard des spécificités d'autres métropoles (ex : SohoHouse réservé aux créateurs et artistes à New-York). On peut imaginer que ce mouvement sera aussi à l'œuvre à Rennes dans quelques années.

Si les gestionnaires de sites ont quelques inquiétudes quant à l'arrivée des collectivités locales sur ce type d'équipement, elles redoutent à mots couverts également **l'entrée de gros opérateurs spécialisés à Rennes**. Par exemple, Foncière des Régions a choisi de s'imposer à Marseille en ouvrant 15 sites, Nextdoor (filiale d'AccorHotel) déploiera 30 espaces dans les 15 métropoles de France ; NowCoworking vise Lille et MamaWorks s'implante aussi en régions¹².

C'est pourquoi les espaces locaux, en particulièrement ceux du Collectif rennais, envisagent de travailler **en réseau à l'échelle de la Bretagne, et en lien avec Paris**. Ils réfléchissent à la construction de partenariats entre eux. Un abonnement dans un espace de coworking à Rennes permettrait d'accéder à un tiers-lieux à Lorient, Brest ou Paris.

¹² Le Moniteur 9 mars 2018. Le Coworking à la conquête des régions.

10. Focus sur les centres d'affaires

Offre et localisation des centres d'affaires

Apparus dans les années 1970 aux Etats-Unis, les centres d'affaires proposent la mise à disposition de bureaux équipés de plus ou moins grande surface, pour un usage permanent ou ponctuel, au sein d'un espace entièrement aménagé pour l'accueil des entreprises, des entrepreneurs ou d'autres types d'utilisateurs.

A Rennes, les centres d'affaires présents relèvent de deux types :

- le centre d'affaire d'ampleur nationale voire internationale (*Régus – Buro Club*)
- le centre d'affaire local qui ne gère qu'un ou plusieurs lieux mais sur un territoire donné (*Les Alizés - Etic Center*)

Les centres d'affaires trouvent leur cœur de métier dans la location de bureau privatif et la domiciliation. Mais les centres d'affaires rennais offrent également, depuis peu, la possibilité de louer des bureaux partagés en open-spaces ou des espaces de « coworking ». Cet élargissement des prestations est lié au développement du coworking et à la volonté de capter également le public spécifique qu'il génère, comme détaillé précédemment.

Mais en l'espèce, parmi les centres d'affaires rennais, seul *Régus* accueille quelques coworkers, actuellement au nombre de 3. La franchise développe également de nouveaux lieux dédiés exclusivement au coworking (les « Spaces »). D'autres centres d'affaires, à l'image du *Seize*, ont loué l'ensemble de leur espace de coworking à une seule et même entreprise, ce qui en fait un bureau en open-space.

A l'image des espaces de coworking, la localisation des centres d'affaires dépend de la situation géographique et/ou de l'esthétique du bâtiment. Certains centres vérifient ces deux caractéristiques en étant implantés dans des lieux bien desservis et de caractère - voire historiquement remarquables (*Les Alizés, le Seize*). D'autres centres d'affaires privilégient surtout l'aspect mobilité en s'assurant d'une desserte dense en transport en commun (*Buro Club* au métro Henri Fréville), de la proximité avec la gare (*Régus*, situé dans le centre commercial les Trois soleils) ou d'une rocade (*Etic Center* à Cesson Sévigné).

Les travailleurs en centre d'affaires

Les entreprises installées en centre d'affaires comptent 3 à 5 travailleurs au minimum et une dizaine au maximum. Le public des centres d'affaires est marqué par la grande diversité des métiers et domaines d'activités qu'ils peuvent héberger.

Le standing plutôt « haut de gamme » du centre d'affaire favorise la venue d'un public spécifique. Les centres d'affaires des grandes chaînes apparaissent comme une référence simple, connue et standardisée que les entreprises peuvent retrouver dans toutes les villes pour implanter une antenne ou y faire travailler ponctuellement un salarié en déplacement. A cet égard, les centres d'affaires sont souvent fréquentés par des travailleurs d'entreprises d'envergure nationale dont les exigences prioritaires concernent la discrétion, le secret professionnel et le cadre de travail. A titre d'exemple, dans un même centre d'affaires rennais, peuvent se trouver des travailleurs d'IBM, de Coca Cola, de Xeros et d'Apple.

Modalités de fonctionnement, d'aménagement et d'animation

Les centres d'affaires s'organisent majoritairement en bureaux privatifs sur des espaces de 800 à 1800 m², pour une capacité d'accueil entre 50 (*Le Seize*) et plus de 250 travailleurs (*Régus*) accueillis sur le site – hors domiciliation.

L'offre en espaces de travail privatif varie de 20 à 40 bureaux selon les structures. On compte 1 à 3 salles de réunion par centre d'affaires. Lorsqu'il existe des espaces de travail partagés, ils sont souvent convertis en open-space pour une seule et même entreprise.

Les centres d'affaires se démarquent des espaces de coworking par leur offre de services en accueil, secrétariat, gestion du courrier mais aussi d'autres services annexes proposés en régie ou en partenariat avec des prestataires extérieurs. A titre d'exemple, peuvent ainsi être procurés la traduction de documents en langue étrangère ou encore l'usage d'un service de pressing .

Dans les centres d'affaires, les entreprises, pourtant hébergées côte à côte, consacrent moins de temps aux échanges qu'en espace de coworking. Les temps communs sont plus rares du fait de la configuration plus individualiste et en dépit de l'existence de lieux partagés qui demeurent plutôt peu fréquentés (cuisine, espace détente). Pour autant, les responsables de centres d'affaires peuvent organiser des événements liés au travail (ateliers création d'entreprise) ou des événements conviviaux entre les résidents du centre d'affaires (journée dédiée au bien-être au travail, afterwork, événement pour les fêtes de fin d'année).

Ces activités sont en plein essor mais demeurent, pour le moment, ponctuelles voire anecdotiques eu égard au temps devant être consacré à la gestion des services basiques par l'équipe gestionnaire, souvent composée d'une à trois personnes tout au plus.

Un modèle économique ancien, une rentabilité assurée

Bien inscrits dans le paysage des tiers-lieux de travail depuis 40 ans, les centres d'affaires ont une rentabilité assurée. Face à la compétitivité-prix des centres membres de chaînes d'envergure nationale, les centres « locaux » proposent une offre plus souple et sur mesure ou une qualité d'aménagement des locaux moins standardisée et plus chaleureuse, des aspects qui font partie de leur modèle économique. Ils fonctionnent selon des contrats de location ponctuelle ou mensuelle.

Etant donné le public visé et les prestations proposées, les prix sont, sans surprise, plus élevés qu'en espace de coworking.

Tarifs des centres d'affaires de la métropole rennaise

| Nom | Commune | Type | Tarifs (HT) |
|-------------|----------------|-------------------------------|---|
| Buro Club | Rennes | Centre d'affaires | Non renseigné |
| Etic Center | Cesson-Sévigné | Coworking + centre d'affaires | Formule Nomade 15 €/j - Formule 10 jours 130 €/j - Formule Résident Mois Complet 195 €/ mois |
| Le Seize | Rennes | Centre d'affaires | Location permanente : à partir de 615 €/mois. Location ponctuelle : à partir de 42 € la 1/2 journée. |
| Les Alizés | Cesson-Sévigné | Centre d'affaires | Non renseigné |
| Régus | Rennes | Centre d'affaires | Bureau fermé : à partir de 3,70 € / personne jour Espace de coworking : à partir de 3 €/ personne/jour |

Source : enquêtes et sites internet

Des mobilités majoritairement en voiture individuelle

Conformément à leur localisation en proximité des grandes dessertes de transport en commun et/ou des axes routiers, les clients des centres d'affaires rennais semblent utiliser des modes de déplacements variés. Selon certains gestionnaires, la voiture et les transports en commun sont les modes de déplacements les plus utilisés, avec une légère prédominance pour le véhicule particulier car les travailleurs présents dans les centres sont souvent amenés à se déplacer à l'extérieur.

Perception du rôle des collectivités locales et vision prospective des gestionnaires de centres d'affaires

À l'image des gestionnaires des espaces de coworking, les responsables des centres d'affaires s'interrogent sur l'opportunité du rôle des collectivités pour les tiers-lieux de travail.

Tout d'abord, ils estiment que les collectivités donnent de la visibilité aux centres d'affaires à travers le référencement ; c'est le cas de la CCI ou encore de Destination Rennes sur leurs sites internet. Ils considèrent que ce rôle de « facilitateur » devrait être renforcé afin de mettre en avant les centres d'affaires, véritables vecteurs de l'attractivité territoriale au sens large.

Mais d'autre part, l'initiative publique en matière de tiers-lieu de travail est considérée, à l'instar des responsables d'espaces de coworking, comme de la concurrence déloyale, bien que l'angle d'approche de lieux tels que la French Tech Rennes St Malo et les pépinières soit différent du coworking simple.

En outre, plusieurs responsables de centres d'affaires estiment que l'enjeu serait d'impliquer l'ensemble des acteurs de la filière lors d'un projet de création de tiers-lieu public, afin de dialoguer sur sa pertinence et son intégration au tissu des lieux de travail déjà présents sur le territoire.

D'un avis général, il semble important de cultiver le dialogue et la réflexion stratégique concertée entre les centres d'affaires et les collectivités, eu égard au développement de la métropole rennaise et à l'arrivée de nouvelles entreprises, de nouveaux travailleurs et de nouvelles pratiques de travail. L'enjeu majeur qui ressort est de constituer une offre riche, diversifiée et cohérente en matière de lieux de tiers-lieux de travail.

Annexe – méthodologie

Synthèse réalisée à partir des entretiens réalisés avec les représentants des 25 structures suivantes qui ont bien voulu recevoir l'Audiar :

- à Rennes : *HappyhOurs, L'Escale, La Cordée, La Fabrique, La French Tech Rennes St Malo (devenue en juin 2018 Le Pool), La Newsroom, Le Lab 61, Le Lavoir, Le Loft, CWYK, Espace BZH, Thabor Coworking, L'Atelier*
- également *l'Ubiplex* à Betton, le *Molène* à Chartres-de-Bretagne, *L'Estran* à Saint-Briac, *La Cambuzz* à Saint-Malo, *Meeting Point* à Cesson-Sévigné, *L'Etrillet* à Bruz, *EEBR* à Combourg, *La Manufacture* à Vitré
- et les centres d'affaires *Régus, Buro Club, Le Seize, Etic Center et Les Alizés.*

Les sites internet d'autres structures (SmileCoworking, Thabor Coworking, Espace bzh) ont également été sources d'informations.

A noter qu'un nouvel espace s'est ouvert en fin août 2018 porté par la société de production Vivement Lundi !

Contact

Hélène RASNEUR

02 99 01 85 12

h.rasneur@audiar.org

Dossier réalisé par Hélène
Rasneur

avec Pierre Baron

p.baron@audiar.org

et la Junior Entreprise Sciences Po
Rennes



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

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40
www.audiar.org