

L'offre de bureaux s'adapte aux besoins des entreprises

Espaces de coworking, open-space, bureaux individuels ou partagés, etc. Dans l'agglomération de Saint-Brieuc, l'offre tertiaire s'adapte aux besoins des entrepreneurs soucieux, encore plus avec la crise sanitaire, d'opter pour une stratégie immobilière adaptée à leur croissance.

Mise à jour le 06 janvier 2022



Crédit photo: @ArmandJumel

Depuis mars 2020, conséquence directe de la crise sanitaire, le paysage de l'immobilier tertiaire est en pleine recomposition en France. Un phénomène auquel n'échappe pas Saint-Brieuc Armor Agglomération. « *L'accessibilité, le prix et la modularité restent au cœur des attentes, confirme Jennifer Michel, directrice générale de Bleu Mercure Transaction à Plérin. Toutefois, la Covid-19 a clairement chamboulé les besoins immobiliers des entrepreneurs. Le télétravail se développe, les bureaux individuels redeviennent à la mode contrairement aux open-space, etc. On assiste à une évolution progressive mais durable des cahiers des charges.* »

Les locomotives Plérin et Langueux

Cette reconfiguration s'inscrit dans la dynamique constatée depuis cinq ans dans l'agglomération. « *Le marché reste soutenu, monte en gamme et a déjà commencé à s'adapter* ». Entre 2015 et 2020, la moyenne de construction ou de rénovation de bureaux atteignait, sur les 32 communes du territoire, 12 000 m² par an. « *Il faut juste noter, que par leur proximité immédiate avec la RN 12, Plérin et Langueux concentrent 90 % des offres tertiaires.* »

Devant cette vitalité, les porteurs de projets ont désormais gagné le luxe de pouvoir choisir la solution adaptée à leurs attentes. « *La logique de se constituer un patrimoine est de plus en plus forte, confirme Jennifer Michel. À l'heure actuelle, le neuf a le vent en poupe avec un ratio au mètre carré de 1 900 € alors que la rénovation d'un plateau existant tourne autour de 1500 €.* »

Le coworking tisse sa toile

Pour ceux qui préfèrent attendre de sauter le pas, le marché de location, lui aussi en recomposition, reste tout aussi soutenu. Les espaces de coworking ont notamment le vent en poupe à Saint-Brieuc. Aux côtés de La Matrice et du projet porté par le Groupe Bleu Mercure sur l'ex-centre de tri de la gare SNCF, le Pakebot vient d'ouvrir ses portes boulevard Clémenceau. Gérard Dahan, patron de la plateforme d'impression Printcorp, a profité du déménagement de ses activités à Ploufragan pour requalifier les espaces laissés libres en bureaux partagés. « *La période Covid a démontré un besoin de flexibilité et de partage. Le Pakebot se positionne comme un lieu de vie avec une implantation centrale à proximité immédiate des infrastructures ferroviaires et routières.* »

Le Totem joue la mixité

Porté par Saint-Brieuc Armor Agglomération, le Totem de l'innovation s'inscrit pleinement dans cette dynamique. Dans les 4 500 m² de l'ex-CAF, le projet prévoit d'accueillir des start-up, un hôtel d'entreprises, des lieux de travail partagé et des sociétés en quête de bureaux à proximité immédiate de la gare. « *Cette mixité d'activité est un pilier du concept et assurera une rentabilité économique au projet, assure Hervé Guihard, Vice-président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, en charge de l'économie. L'espace se positionne comme un véritable pôle d'attractivité.* »

En effet, l'ambition est de retrouver au Totem toutes les ressources nécessaires pour innover, favoriser les échanges avec d'autres entreprises et mettre en réseau l'écosystème local (Technopole Saint-Brieuc Armor, Zoopole Développement, Tag 22, etc.). En attendant une ouverture envisagée en 2024, un Totem de l'innovation provisoire s'installera bientôt la Maison de l'Agglo en hypercentre.

🌊 Saint-Quay-Portrieux s'essaye au coworking

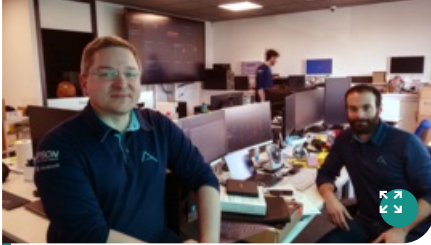
À quelques encablures de la plage du Casino à Saint-Quay-Portrieux, l'espace Quay Worker a ouvert ses portes pour répondre à la demande de bureaux partagés à l'Ouest de l'agglomération de Saint-Brieuc.

Surfant sur l'attractivité du coworking, l'espace Quay Worker vient d'ouvrir ses portes en plein cœur de Saint-Quay-Portrieux. « L'idée de départ était de trouver des locaux adaptés au développement de la société Breizh Cloud, précise Elodie Ochs, épouse de Jean-Francis Ochs, codirigeant de ce prestataire informatique avec Loïc Chotard. En septembre 2020, nous avons réorienté une partie de la surface en bureaux partagés pour accueillir tous ceux, professionnels, étudiants ou retraités, qui souhaitent trouver un lieu convivial pour travailler. »

Un lieu accessible aux personnes à mobilité réduite

Avec 140 m² en rez-de-chaussée et 100 m² en sous-sol, le lieu reprend les fondamentaux du coworking dans un esprit atelier bohème affirmé. « Nous offrons un coin cocooning avec canapés, un open-space avec dix-sept places sur table, deux bureaux fermés, une cuisine aménagée et même une douche pour ceux qui envisageraient de se baigner entre deux visio. » Plus de 300 000 euros ont été investis dans le projet avec une attention particulière sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le contexte Covid-19 a confirmé les ambitions du site. « Nous sommes une alternative pour les personnes contraintes de télétravailler en les mettant en réseau, confirme Elodie Ochs, qui pilote, du lundi au vendredi, le site. Nous avançons pas sur les prestations proposées. Nous réfléchissons par exemple à proposer des cycles de formation sur la gestion d'entreprise, le pilotage, etc. »



Crédit photo: @ArmandJumel

≡ Acsend s'inscrit dans une logique patrimoniale adaptée à sa croissance

Spécialisée dans les solutions informatiques pour les professionnels, Acsend est le portrait type des entreprises de l'agglomération qui choisissent de faire évoluer leur patrimoine immobilier à la croissance de leur activité. Cofondateur de la PME, Sébastien Le Guen détaille les contours de cette stratégie.

Lors de votre création en 2014, vous avez loué des bureaux sur le centre d'affaires Novapôle à Plérin. Pourquoi ce choix ?

Avec mon associé Nicolas Dulon, nous voulions, dès le départ, avoir un modèle économique dans le marché avec une charge locative mensuelle. On ne voulait pas travailler à la maison. L'option de louer un espace de 70 m² était un risque mesuré au regard du potentiel de notre activité et de notre taille.

Trois ans plus tard, vous faites l'acquisition de 110 m² dans l'espace Cybèle 2, pourquoi ce choix ?

Nous avons suivi les conseils de notre partenaire immobilier, le Groupe Bleu Mercure, qui a compris nos besoins et nos attentes. La banque a rapidement accepté de financer cette croissance dans une logique patrimoniale pour nous deux. On a trouvé ici des bureaux neufs et fonctionnels que nous avons dessinés. Aujourd'hui, on pense même déjà à pousser les murs, voire à déménager dans le futur centre d'affaires Cybèle 3, afin d'accompagner notre croissance.

L'offre de bureaux est-elle adaptée dans l'agglomération ?

Dans notre secteur, la visibilité, l'accessibilité, le stationnement et la proximité de la RN 12 sont des préalables pour notre équipe de 8 salariés. Plérin nous offre ces avantages tout en restant proche de la gare SNCF et du centre-ville de Saint-Brieuc. Nous avons fait le choix d'investir dans des bureaux neufs car finalement, même plus chers à l'achat, ils sont plus compétitifs avec aucune rénovation à prévoir.

