

ÉCONOMIE | NORD FINISTÈRE

IMPACT ÉCONOMIQUE DES ATELIERS DES CAPUCINS

SUR LE TERRITOIRE DU NORD FINISTÈRE



Juin 2023

RAPPORT D'ÉTUDE



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| INTRODUCTION | 3 |
| Les chiffres clés | 4 |
| Les dépenses d'investissement et leurs retombées entre 2011 et 2022..... | 6 |
| Le fonctionnement des Ateliers des Capucins en 2021 | 12 |
| L'enquête par questionnaire | 13 |
| Le modèle économique des Ateliers des Capucins..... | 20 |
| Analyse du modèle entre 2021 et 2022-2023 | 22 |
| CONCLUSION | 26 |
| SYNTHÈSE | 26 |
| ANNEXE : méthodologie de l'impact des dépenses d'investissement | 27 |

INTRODUCTION

Au bord de la Penfeld et au cœur de l'ancien arsenal, les Ateliers des Capucins sont, en quelques années, devenus un site emblématique de la métropole brestoise. Du site industriel militaire de l'après-guerre, il subsiste encore ses murs originels, ses vastes proportions intérieures et quelques machines. Cela confère au lieu une atmosphère singulière le rendant attractif, comme en témoigne les milliers de personnes qui le visitent chaque semaine. Plus que le nombre de visiteurs, c'est leur diversité qui peut être mise en avant d'un point de vue social, générationnel ou pour l'origine géographique. Cela s'explique notamment par la variété des activités proposées : culturelle, ludique, restauration, etc.

La réhabilitation des Ateliers des Capucins est le fruit d'un long processus qui débute réellement avec les travaux d'aménagement du site et se concrétise en 2016, avec l'ouverture au public des anciens ateliers de la Marine. Plus grande place publique couverte d'Europe avec près de 10 000 m², le site s'étoffe au fil des années et accueille la médiathèque François Mitterrand, des commerces, un musée, le Canot de l'Empereur, un incubateur de start-up... et plus récemment un cinéma. Son accessibilité est notamment assurée par le premier téléphérique urbain de France, et un parking enterré sur trois niveaux permet aux automobilistes de s'y rendre.

Ce type de réhabilitation n'est pas un cas isolé en France, comme en témoignent le Lieu Unique à Nantes, le Darwin à Bordeaux, le 104 à Paris ou le Couvent des Jacobins à Rennes. Concernant ce dernier, une étude en 2018 évalue à 28,5 millions d'euros le montant de ses retombées sur l'économie rennaise. Certes, la vocation de cet équipement est d'accueillir des congrès (151 000 journées congressistes) mais, comme les Ateliers des Capucins à Brest, il s'agit d'une réhabilitation complète avec la volonté d'en faire un équipement métropolitain. C'est dans cet esprit, que Brest métropole a sollicité l'Adeupa pour réaliser une étude d'impact économique des Ateliers des Capucins afin de quantifier ses retombées, à travers trois volets :

- une analyse des dépenses d'investissement qui couvre une période allant de 2011, date des premières dépenses relatives aux Ateliers des Capucins, à 2022 ;
- une analyse de l'exploitation de l'équipement et du fonctionnement de l'ensemble des acteurs présents dans les Ateliers en 2021 ;
- une enquête par questionnaire menée entre décembre 2021 et septembre 2022 pour mieux connaître les publics, leurs pratiques sur place, ainsi que leur niveau de satisfaction et leurs attentes éventuelles.

La finalité de cette étude est de qualifier le modèle économique actuel des Ateliers des Capucins. Ce travail a également pour vocation de mesurer les effets des dépenses d'investissement et de fonctionnement sur l'économie locale. En effet, le montage du plan de financement est une opportunité pour la collectivité de capter des subventions d'organismes extérieurs (Région, État, Europe) et ainsi d'apporter une nouvelle source de financement pour l'économie brestoise. Par ailleurs, l'étude précise le positionnement des Ateliers des Capucins sur le plan économique, social, culturel ou touristique.

Rappel historique

Le bâtiment, qui a déjà fait l'objet d'une profonde restructuration après les dégâts des bombardements sur Brest lors de la Seconde Guerre mondiale, se trouve au centre du chantier de reconstruction de la flotte française. C'est au sein des Ateliers des Capucins qu'ont été produits des pièces maîtresses des porte-avions Clémenceau (1957) et Charles-de-Gaulle (1987-94). Une activité de production qui s'arrête en 2004, libérant ainsi 16 hectares en centre-ville. Un projet de réaménagement et de réhabilitation du plateau est lancé en 2005 avec pour but de redonner vie au quartier en y créant un lieu public culturel, économique, touristique et de loisirs, tout en conservant son patrimoine industriel.

Les chiffres clés en 2022

Investissement

104,31

millions d'euros (hors taxe) : coût total de la construction des Ateliers, du téléphérique et du parking en 2022.

Dont 55

millions d'euros d'investissements portés par Brest métropole et la ville de Brest.

| Retombées locales : | | | | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| | Directes | Indirectes | Induites | Totales |
| Chiffre d'affaires | 63 M€ | 37 M€ | 66 M€ | 166 M€ |
| Emplois | 300 | 175 | 310 | 600-785 |

1 euro investi par la collectivité a produit **3 euros** de retombées économiques

Fonctionnement

17 « colocs »

commerces, restaurant, incubateur de start-up, espace de coworking, médiathèque, musée, salle d'escalade, etc.



Enquête



9 millions d'euros
de chiffre d'affaires annuel et
300 emplois :
retombées du fonctionnement
en 2021

Une fréquentation en forte hausse en 2022
+25 % par rapport à 2021



50 %
des visiteurs et
visiteuses habitent
Brest et
80 % viennent
de Bretagne.



4,3 sur 5 :
note de satisfaction des
visiteurs

6 euros
de panier moyen par
visiteur



Les dépenses d'investissement et leurs retombées entre 2011 et 2022

L'opération d'aménagement du plateau des Capucins répond à de nombreux objectifs. Il s'agit d'abord d'aménager un espace historique de la rive droite de la ville et permettre ainsi un élargissement de la centralité brestoise autour de la Penfeld. C'est aussi doter le centre-ville d'une nouvelle place publique, accueillant une diversité d'activités (culturelles, de loisirs, habitat, centre d'affaires, etc.). Il s'agit enfin de parvenir à une mixité, à la fois en matière de cohésion sociale et intergénérationnelle, mais aussi dans l'offre de services ; le tout en conservant la dimension historique du lieu.

Dans cette étude, le choix a été fait de limiter l'analyse des retombées de l'investissement aux Ateliers des Capucins en y intégrant le parking souterrain ainsi que le téléphérique. Il est néanmoins probable que certaines dépenses relatives à l'aménagement global de l'ensemble du plateau auraient également pu être prises en compte. Cela conduit donc vraisemblablement à une légère sous-estimation du coût d'investissement.

104,3 millions d'euros d'investissement entre 2011 et 2022

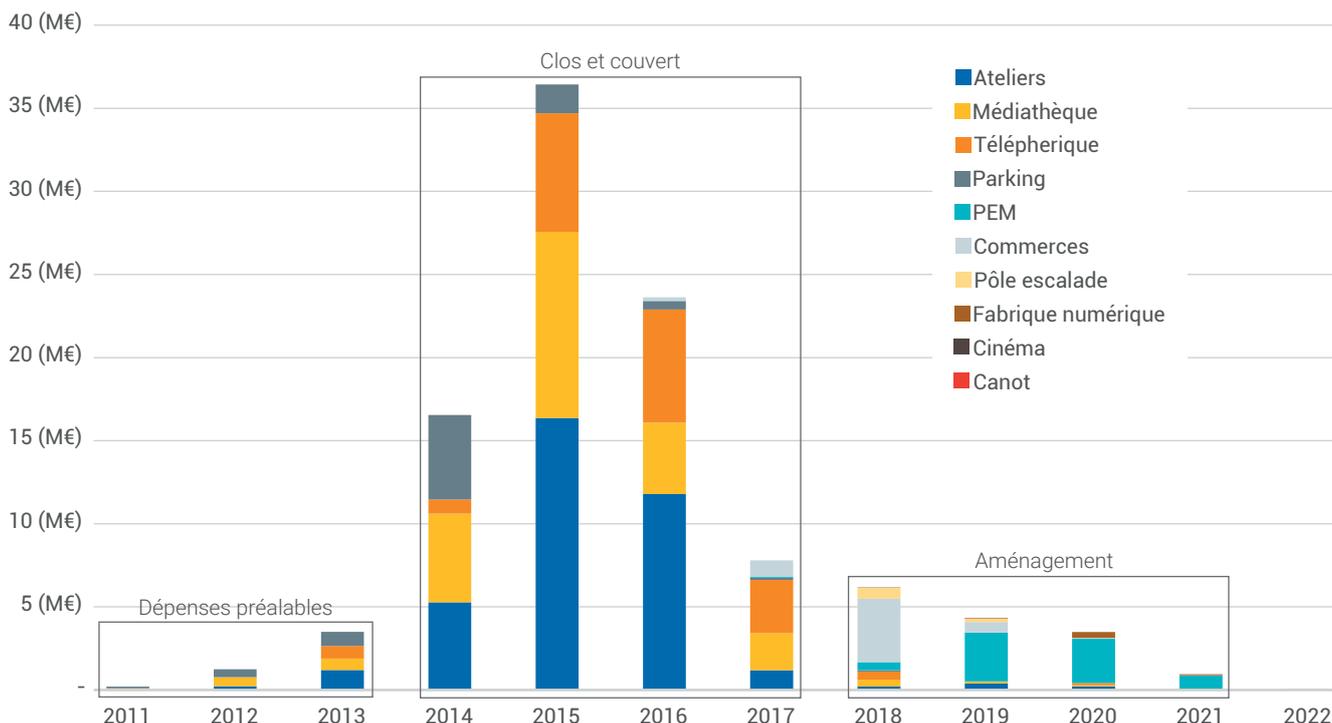
L'ensemble des dépenses d'investissement pour la réhabilitation des Ateliers des Capucins est estimé à 104,3 millions d'euros hors taxe.

Les premières dépenses peuvent être attribuées aux Ateliers à partir de 2011. Pour cette période ainsi que pour les années précédentes, une partie des marchés de la zone d'aménagement concerté de l'écoquartier des Capucins porte sur l'ensemble de l'opération et a donc été exclue de l'analyse. C'est ce qui explique en partie les faibles montant de la phase de dépenses préalables entre 2011 et 2013, seulement 5 millions d'euros. Sur ces 5 millions d'euros, seuls 30 % ont été captés en local, notamment parce que les cabinets d'architectes, bureaux d'études ou assurances mobilisées sont localisées en région parisienne ou dans d'autres métropoles françaises (Rennes, Nantes).

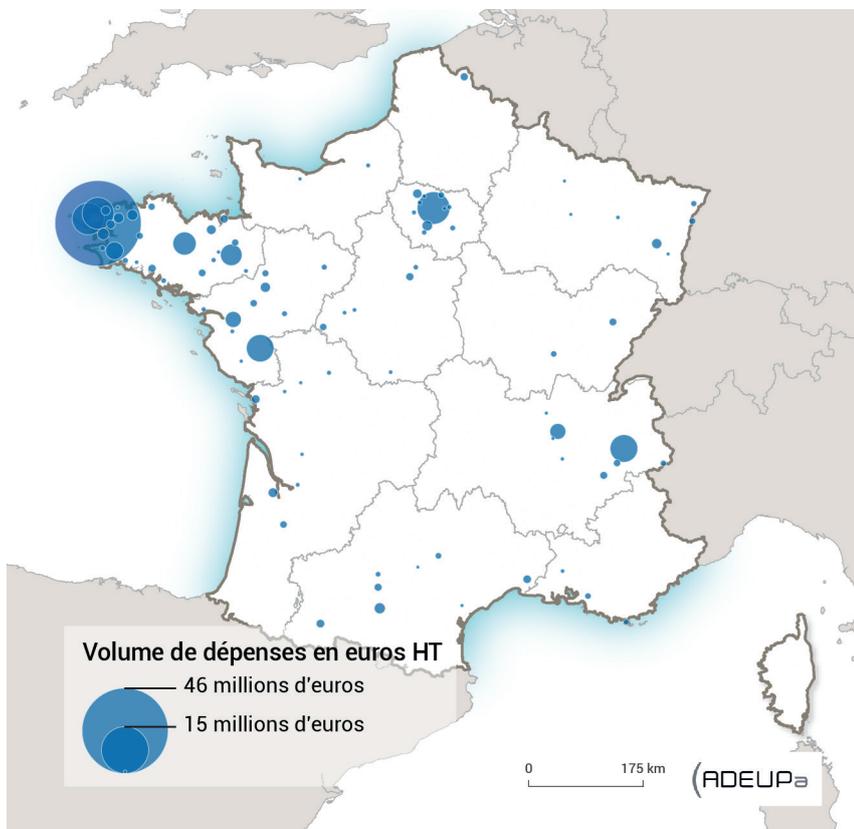
Le pic de l'investissement intervient entre 2014 et 2017, à hauteur de 85 millions d'euros, années qui concentrent l'essentiel des travaux de gros œuvre et les chantiers les plus conséquents : Ateliers, médiathèque et téléphérique. À l'exact opposé de la phase précédente, plus de 60 % des 85 millions d'euros ont été captés par des entreprises locales. Cela s'explique, parce que les entreprises de construction sont souvent présentes en local : entreprises du territoire ou grands groupes nationaux, Bouygues Travaux Publics ou Sogea par exemple.

La deuxième phase, représentant environ 15 millions d'euros, correspond à l'aménagement des cellules commerciales et à la construction de certains équipements des Ateliers (musée 70.8 et mur d'escalade notamment). De façon un peu moins marquée que pour le clos et couvert, la majorité des dépenses d'aménagement a bénéficié à l'économie locale, avec 56 % des dépenses captées par des entreprises du Finistère Nord.

Un chantier organisé en trois phases

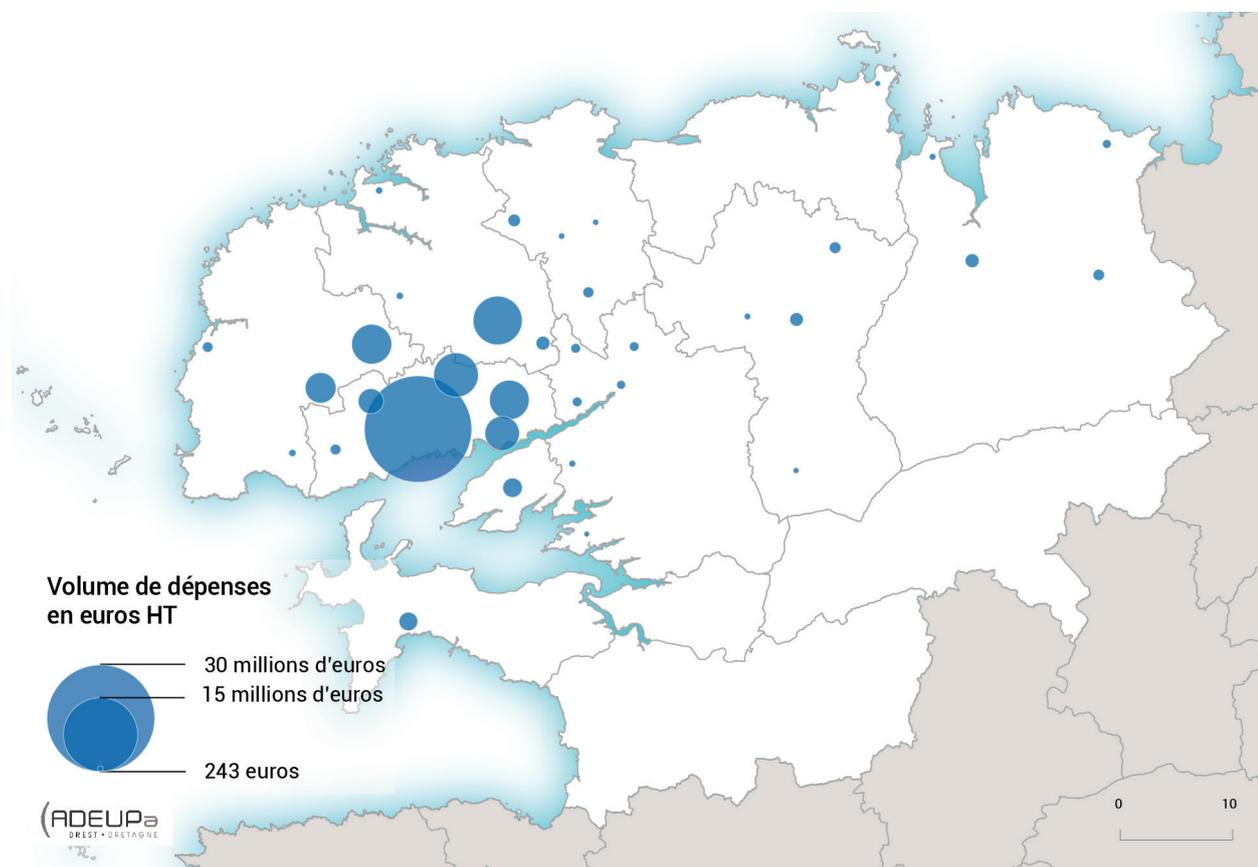


Répartition des dépenses d'investissement entre 2011 et 2022 en France



L'ensemble des dépenses d'investissement pour la réhabilitation des Ateliers des Capucins est estimé à 104,3 millions d'euros hors taxe.

Répartition des dépenses d'investissement entre 2011 et 2022 dans le Finistère Nord



Des effets directs qui ont largement bénéficié aux entreprises bretonnes

Sur les 104,3 millions d'euros du total de l'investissement, les trois quarts (75,5 millions d'euros) ont bénéficié à des entreprises bretonnes.

Hors Bretagne, l'Île-de-France est la première région bénéficiaire, avec environ 9 millions d'euros. Ces montants s'expliquent par la présence de cabinets d'architectes et de bureaux d'études. Certaines de ces entreprises sont d'ailleurs intervenues tout au long du projet en position d'assistance à maîtrise d'ouvrage : le cabinet Bruno Fortier pour les Ateliers ou Canal Architectes pour la médiathèque par exemple.

Les entreprises des Pays de la Loire ont reçu près de 8 millions d'euros, pour des prestations réalisées par des bureaux d'études situés à Nantes, mais surtout par l'entreprise Briand Construction Métallique, basée en Vendée, qui a été retenue pour des marchés importants dans la construction des Ateliers.

La région Auvergne-Rhône-Alpes est l'autre principale bénéficiaire hors Bretagne, avec 7,2 millions d'euros. Comme pour Nantes, des bureaux d'études ou d'expertises en ingénierie basés à Lyon ont remporté certains marchés, mais la région se distingue surtout par les entreprises de remontées mécaniques mobilisées pour le téléphérique, et notamment BMF Remontées Mécaniques, localisée à Grenoble, qui a bénéficié de plus de 5 millions d'euros.

63 millions d'euros captés par les entreprises du Finistère Nord

Le Finistère Nord bénéficie finalement de 63 millions d'euros de retombées pour des entreprises locales, ce qui constitue l'impact direct des dépenses d'investissement.

Sur les 104,3 millions d'euros du total de l'investissement, les trois quarts ont bénéficié à des entreprises bretonnes.



Crédit : Nacer Hammoumi - Brest métropole

| EPCI | Dépenses captées (euros HT) |
|--|-----------------------------|
| Brest métropole | 45 781 235 |
| Communauté de communes du Pays d'Iroise | 7 181 922 |
| Communauté de communes du Pays des Abers | 7 085 462 |
| Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime | 806 353 |
| Morlaix Communauté | 641 328 |
| Communauté de communes du Pays de Landivisiau | 561 652 |
| Communauté Lesneven-Côte des Légendes | 442 273 |
| Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas | 388 480 |
| Haut-Léon Communauté | 435 |

Une approche par EPCI qui masque la concentration des retombées locales autour de Brest métropole

Plus de 95 % des retombées locales sont concentrées dans et autour de la métropole :

- 46 millions d'euros pour Brest métropole (Sogea, Bouygues bâtiments, Eiffage, Cegelec)
- 7,2 millions pour le Pays d'Iroise (Kerleroux, Lobligeois, Trebaul)
- 7,1 millions pour le Pays des Abers (CSO, Britton)

Au sein de ces EPCI, la répartition spatiale des entreprises qui ont bénéficié des marchés montre clairement une concentration de ces dernières dans et autour de Brest métropole : les grandes entreprises locales mobilisées par les chantiers se situent principalement dans Brest métropole, sur les zones de Kergaradec ou sur le port. Pour le Pays d'Iroise et le Pays des Abers, les établissements concernés sont implantés à proximité de la métropole, dans la zone de Mespaol à Saint-Renan ou de Penhoat à Plabennec.

37,5 millions d'euros de retombées indirectes

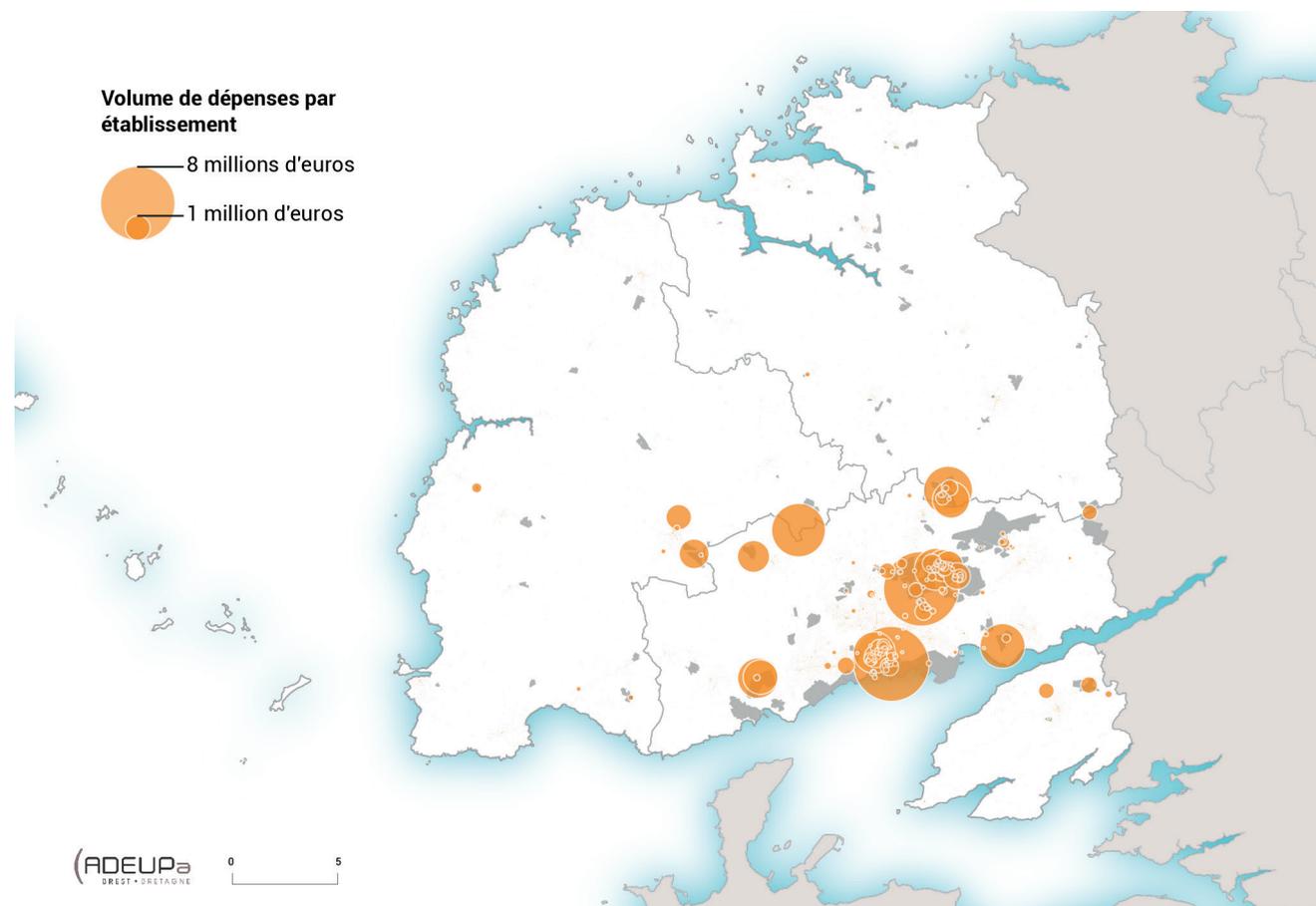
Sur ces 63 millions d'euros payés directement aux entreprises locales, une partie a été dépensée par ces dernières auprès de fournisseurs ou de prestataires locaux, qui se fournissent eux-mêmes auprès d'autres entreprises ; un phénomène en partie itératif. Cet effet constitue l'impact indirect, qui correspond concrètement à des achats de matières premières, de consommations intermédiaires, de sous-traitance. Cet impact est estimé à environ 37,5 millions d'euros.

66 millions d'euros d'impact induit

L'impact induit mesure les retombées économiques que les salaires versés par les entreprises titulaires des marchés et leurs fournisseurs génèrent localement. Une part de ces salaires est dépensée auprès des commerces et des entreprises de services du territoire : cette dépense est donc source d'activités et créatrice d'emplois pour l'écosystème local. Elle constitue la retombée économique située la plus en aval du projet.

Les 63 millions d'euros d'impact direct ainsi que les 37,5 millions d'euros d'impact indirect, soit 100 millions d'euros en tout, auront généré l'équivalent de 66 millions d'euros d'impact induit.

Répartition des dépenses d'investissement par établissements bénéficiaires pour les trois principaux EPCI concernés entre 2011 et 2022



Financement des dépenses d'investissement

Un peu plus de la moitié des dépenses d'investissement ont été financées directement par Brest métropole et, dans une moindre mesure, par la ville de Brest. Le montage du plan de financement a été l'opportunité de solliciter plusieurs organismes extérieurs au territoire. C'est le cas pour l'Union européenne, l'État, la Région Bretagne et le Département du Finistère. D'un point de vue économique, le montant de ces subventions est donc capté de l'extérieur et contribue, par effet multiplicateur sur le revenu et la demande intérieure, à la croissance de l'économie brestoïse. Le dernier poste de recettes est assuré par la vente des cellules commerciales à la Société publique locale (SPL).

Bilan : un euro investi par la collectivité aura généré 3 euros de retombées économiques

Au total, les dépenses d'investissement auront entraîné 166 millions d'euros de retombées locales : 63 millions captés directement par les entreprises nord-finistériennes bénéficiaires des marchés, 37,5 millions suite aux différents flux inter-entreprises sur le territoire, et 66 millions d'euros d'impact induit, fruit des dépenses des emplois directs et indirects dans l'économie locale (commerces, services et autres). La collectivité - Brest métropole et la ville - a porté un peu plus de la moitié de l'investissement initial, soit 55 millions d'euros.

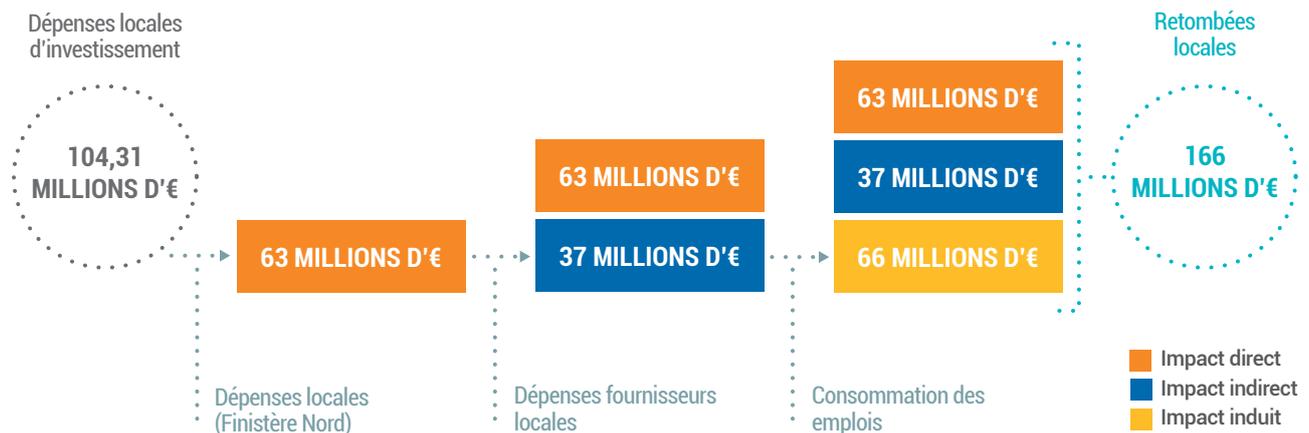
Un euro investi par la collectivité aura ainsi entraîné 3 euros de retombées locales pour le Finistère Nord.

Le graphique ci-dessous intègre les recettes intérieures et extérieures liées aux dépenses du chantier des Ateliers des Capucins.

Financement des Ateliers des Capucins



Retombées locales des dépenses du chantier des Ateliers des Capucins



Jusqu'à plus de 100 emplois annuels directs mobilisés entre 2011 et 2022

Il est également possible d'estimer l'impact des dépenses d'investissement en nombre d'emplois. Ces dépenses ont fourni des débouchés aux entreprises locales, qui ont généré jusqu'à un maximum de 100 emplois directs en 2015. Sans surprise la dynamique suit la courbe de dépenses du chantier. La réhabilitation des Ateliers des Capucins a ainsi constitué un levier économique important pour les entreprises locales, qui ont pu remplir leur carnet de commandes grâce à ce projet.

Les différences dans le temps sont très importantes : aucun emploi en 2011 et 2022, contre un peu plus d'une centaine en 2015. L'intervalle 2014-2016, qui correspond au pic de l'investissement, est la période qui concentre la majorité des emplois, l'équivalent de 234 sur ce laps de temps.

Des retombées indirectes et induites source d'emplois

Les estimations en emploi des retombées indirectes et induites sont plus délicates à estimer, à la fois parce que les outils employés sont difficilement transposables à une échelle aussi fine que le Finistère Nord, et parce que la diffusion plus longue de ces effets dans le temps complique leur prise en compte précise.

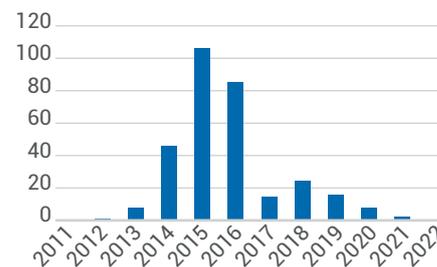
L'exercice permet toutefois de fournir un ordre de grandeur que les effets d'entraînement d'un projet, comme les Ateliers des Capucins, peuvent produire localement.

Ainsi, les différentes dépenses entre fournisseurs, les achats de matière première ou de consommations intermédiaires et la sous-traitance ont mobilisé jusqu'à 60 emplois indirects annuels en 2015.

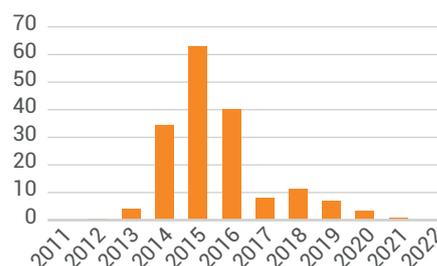
Les emplois mobilisés par le chantier des Ateliers des Capucins perçoivent des salaires dont une grande partie sera dépensée dans l'économie locale (commerces, services à la personne, équipements, administrations, etc.). L'ensemble de ces salaires induisent de nombreux emplois, avec un effet au plus haut en 2015 : 110 emplois.

Au total, le nombre d'emplois annuels dépasse à son maximum les 270 salariés. Par ailleurs, ce niveau se situe au-dessus des 120 pour les années 2014 à 2016.

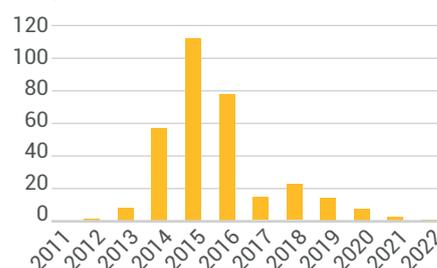
Emplois directs locaux



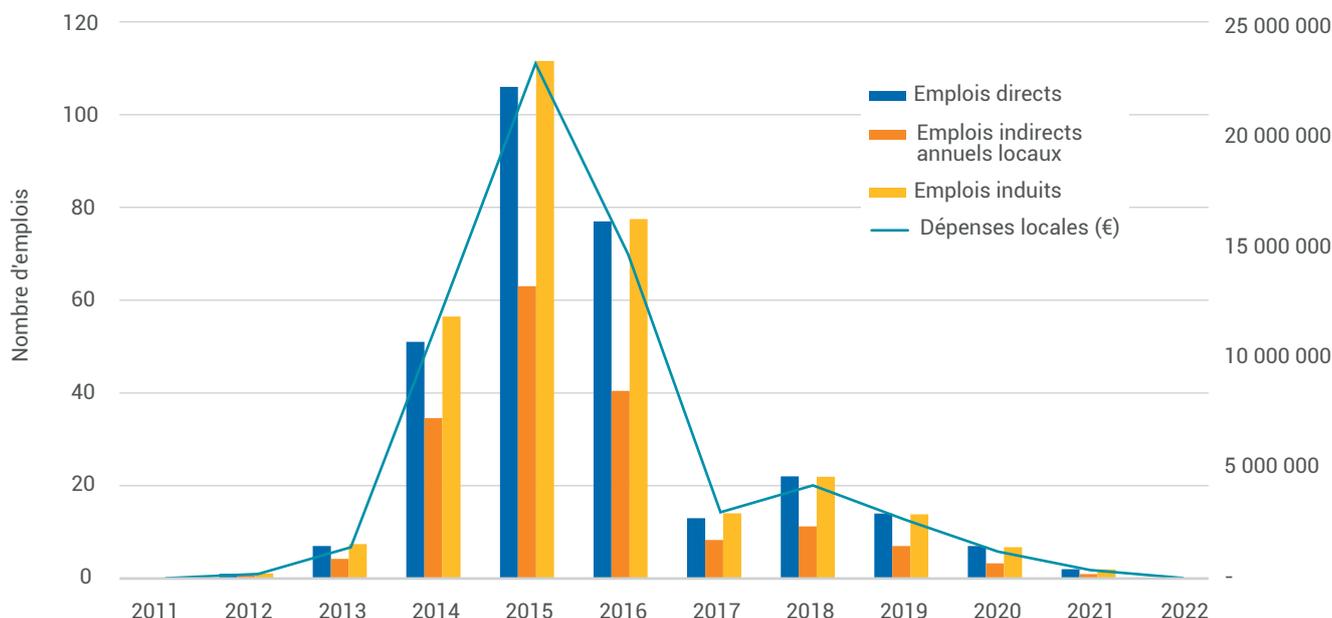
Emplois indirects annuels locaux



Emplois induits



Ensemble des emplois générés par le chantier entre 2011 et 2022 et dépenses d'investissement locales (€)



Le fonctionnement des Ateliers des Capucins en 2021

La première partie de cette étude s'efforce de mesurer les effets du chantier de réhabilitation des Ateliers des Capucins. Nous avons distingué, d'une part, le coût d'investissement de la collectivité et, d'autre part, le niveau d'activité dont ont pu bénéficier les entreprises du bassin brestois. Dans cette deuxième partie, la logique est de mesurer de quelle façon, et dans quelle proportion, le fonctionnement des Ateliers impacte l'économie locale.

Deux types d'effets peuvent être identifiés. D'abord ceux relatifs au fonctionnement direct des 13 structures hébergées dans les Ateliers : SPL, commerces, médiathèque, etc., qui emploient directement des salarié-es. Ensuite, un effet indirect, qui correspond aux dépenses de ces structures auprès d'entreprises du bassin brestois.

9 millions d'euros de chiffre d'affaires et 150 emplois directs en 2021

Les treize commerces et structures des Ateliers, la SPL et le téléphérique ont produit, en 2021, 9 millions d'euros de chiffre d'affaires, et employaient 150 personnes.

Cette situation globale cache des différences importantes en termes de nombre d'emplois : si certains commerces n'emploient qu'une seule personne, d'autres structures, comme La Fabrik ou la médiathèque, emploient plusieurs dizaines de salarié-es.

Les effets indirects et induits du fonctionnement : environ 150 emplois et 12,5 millions d'euros

Les retombées indirectes du fonctionnement des Ateliers des Capucins sont estimées à 5 millions d'euros. Les principaux secteurs bénéficiaires de ces retombées sont les entreprises de l'agroalimentaire (dépenses de la Fabrik, d'En Bières Inconnues, ou de la Brûlerie du Léon), des services administratifs, ainsi que des assurances et activités juridiques (dépenses de la SPL notamment).

Ces dépenses de fonctionnement génèrent environ une trentaine d'emplois indirects. Même si le chiffre paraît faible, il faut souligner que ces emplois sont pérennes, puisqu'ils sont issus du fonctionnement des Ateliers, et qu'ils peuvent être amenés à varier, notamment à la hausse, si le site se développe.

Les retombées induites sont estimées à environ 9,6 millions d'euros et 120 emplois créés, et proviennent des dépenses de consommation des emplois directs et indirects dans l'économie locale (commerces, services, équipements...).

Les treize commerces et structures des Ateliers, la SPL et le téléphérique ont produit, en 2021, 9 millions d'euros de chiffre d'affaires, et employaient 150 personnes.



L'enquête par questionnaire

Si le nombre de personnes présentes aux Ateliers peut être estimé, aucune information n'existe pour qualifier le profil de ces visiteurs et visiteuses.

L'enquête par questionnaire permet de connaître les publics des Ateliers et de mieux cerner leur profil et leurs attentes : qui sont-ils, pourquoi fréquentent-ils le site et à quelle fréquence viennent-ils, qu'apprécient-ils et quelles sont leurs demandes ?

Elle permet également d'analyser le comportement de dépense des publics et d'estimer un panier moyen, donnée essentielle pour qualifier le modèle économique des Ateliers des Capucins et consolider les données de fonctionnement transmises par les commerçants et la SPL.

En tout, 1 200 questionnaires ont été administrés en face à face dans les Ateliers entre décembre 2021 et septembre 2022. Ils ont été menés par les étudiants du master 2 Gestion des territoires et développement local de l'UBO entre décembre 2021 et mars 2022, puis par l'Adeupa entre avril et septembre 2022.

Les questions portaient sur les pratiques, les dépenses, la satisfaction et les attentes des visiteurs et visiteuses, qu'ils et elles soient des habitants ou habitantes du territoire ou des touristes.

Des questionnaires ont été passés du lundi au dimanche, de 9 h à minuit, afin de pouvoir prendre en compte les publics, pratiques et usages dans toute leur diversité.

Profil des visiteurs

Une large majorité de visiteurs originaires de l'Ouest de la France

Environ une personne interrogée sur deux habite Brest et 80 % d'entre elles sont bretonnes.

Pour les publics extérieurs à la Bretagne, deux territoires ressortent de façon marquée :

- Île-de-France : 26 % ;
- Pays de la Loire : 22 %.

Par ailleurs, l'enquête a montré que l'ensemble des régions françaises étaient représentées au travers des touristes s'étant rendus aux Ateliers. Des visiteurs étrangers ont également été interrogés, venant majoritairement d'Allemagne et de Suisse.



Concernant la durée du passage ou du séjour de ces publics extérieurs à la Bretagne, 18 % sont de passage à Brest pour la journée, 26 % y demeurent pour un séjour de moins de trois nuitées, et 56 % restent sur le territoire pour un séjour de plus de trois nuitées.

S'il n'est actuellement pas possible d'objectiver le rôle des Ateliers des Capucins ou du téléphérique comme déclencheurs de la visite, le lieu semble en tout cas présenter un intérêt pour les touristes et fait désormais partie des « incontournables » de la destination brestoïse.

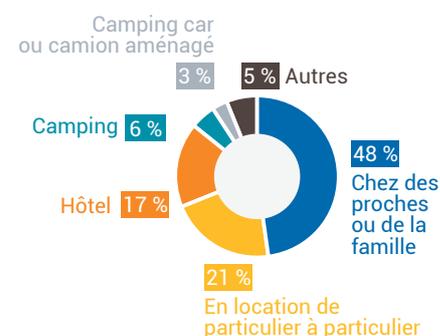
Des touristes dont l'hébergement est situé dans la Presqu'île de Crozon ou sur le littoral (pays d'Iroise ou côte nord) vont faire le déplacement, sur une journée ou une après-midi, pour venir visiter les Ateliers, et certain-es vont jusqu'à prolonger leur visite.



On était déjà là hier, on avait prévu de faire un après-midi sur Brest, mais on est revenu aujourd'hui tellement on a aimé le lieu. »

Deux touristes en vacances sur la presqu'île de Crozon, sondés lors de leur passage aux Ateliers

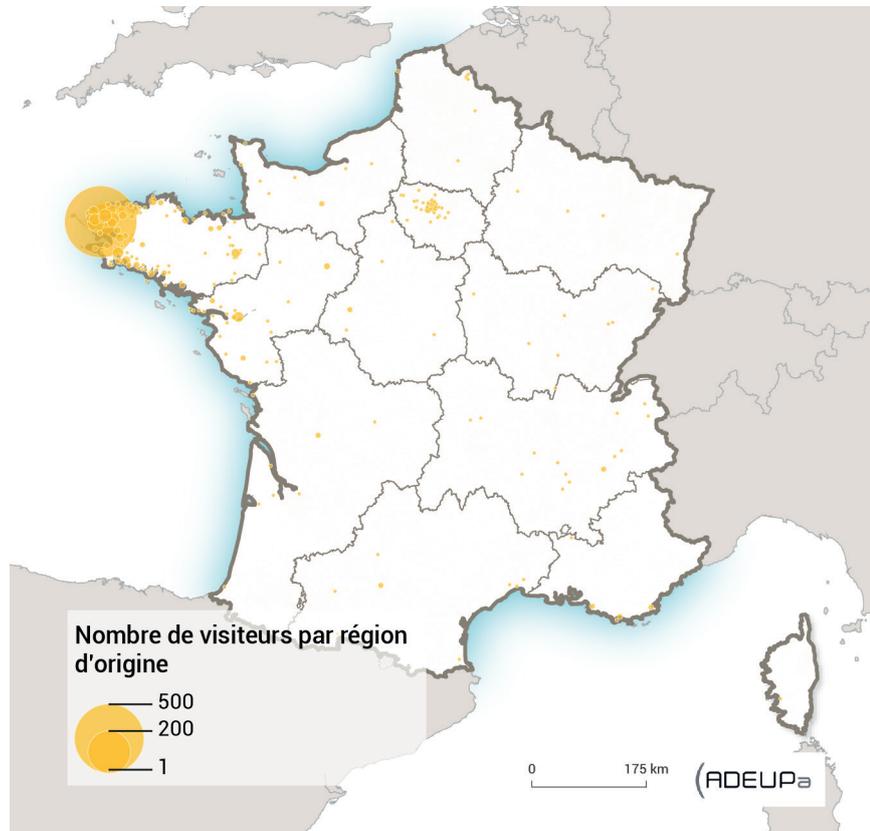
Modes d'hébergement des touristes



Rappel

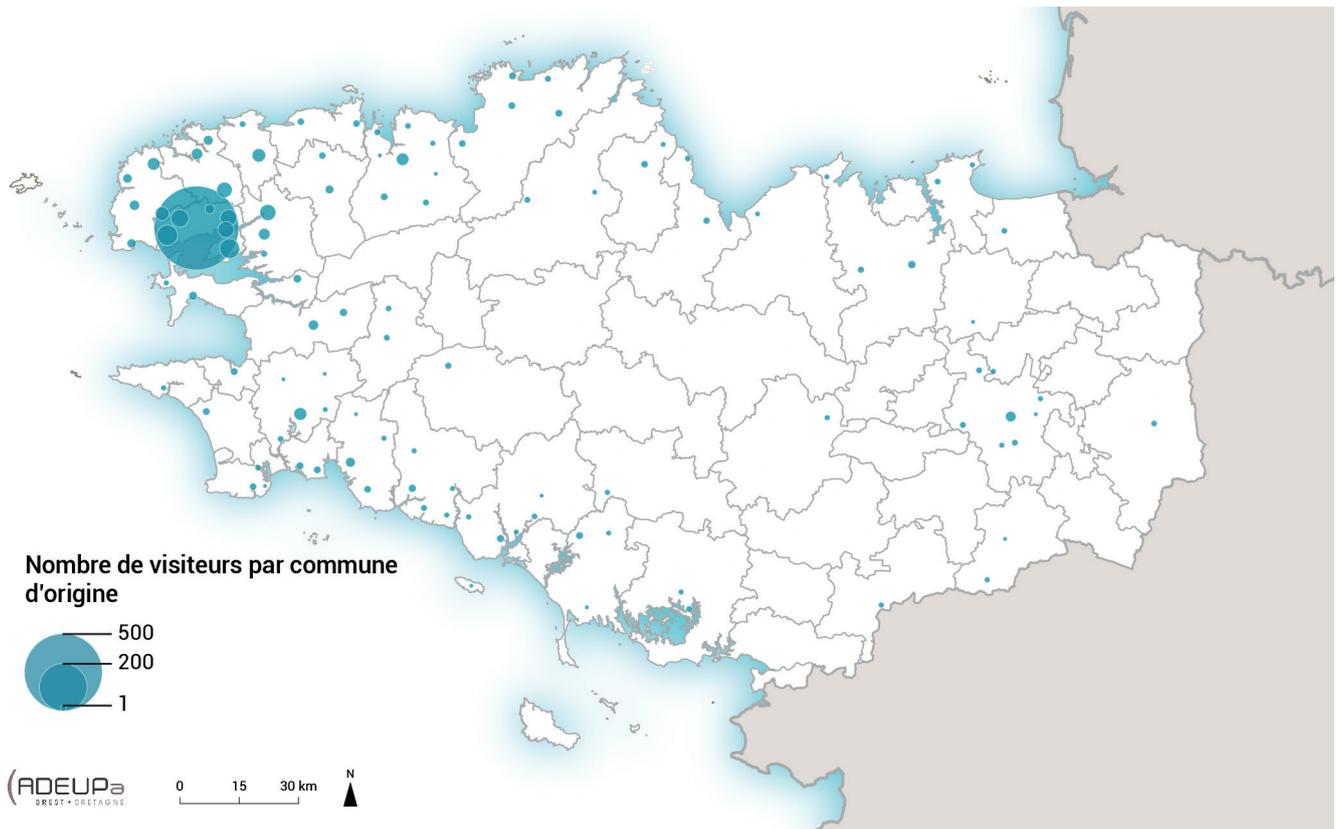
Un touriste est une personne qui passe au moins une nuit sur un territoire différent de son lieu de vie habituel, pour une durée temporaire, et pour un motif autre que le travail.

Origine des personnes interrogées : le poids du Grand Ouest



Environ une personne interrogée sur deux habite Brest et 80 % d'entre elles sont bretonnes.

Zoom sur la Bretagne : une fréquentation essentiellement finistérienne



Un profil plutôt jeune

Un visiteur ou une visiteuse sur trois a moins de 30 ans, et les moins de 45 ans représentent presque deux tiers des personnes interrogées. À l'inverse les plus de 75 ans sont sous-représentés dans les publics interrogés.

À noter que les 0-15 ans ont été sous-enquêtés, car ils sont la plupart du temps accompagnés de leurs parents, et ce sont ces derniers qui sont le plus souvent interrogés lors de la passation du questionnaire.

Des cadres, des artisans et des étudiants

Signe de la jeunesse des publics, les étudiants et les étudiantes sont largement surreprésentés, à la différence de la catégorie des retraités.

Les cadres ainsi que les artisans sont également surreprésentés, ils sont environ deux fois plus nombreux que dans la structure de la population de la zone d'emploi de Brest. À l'inverse, les ouvriers et ouvrières sont la catégorie la moins présente dans les Ateliers, plus de 5 fois moins représentée par rapport à la population de la zone d'emploi de Brest.

Des fréquences de visites variables

Un tiers des visites aux Ateliers se fait à la fréquence d'au moins une fois par semaine. 4 % viennent tous les jours, 16 % plusieurs fois par semaine et 13 % une fois par semaine.

La moitié se rend dans les Ateliers des Capucins de façon plus erratique : 25 % viennent quelques fois par mois et 25 % quelques fois par an. 17 % visitent le site pour la première fois.

De façon logique, plus la personne habite près des Ateliers plus sa fréquence de venue est élevée : ainsi 49 % des Brestois-es viennent au moins une fois par semaine, et 29 % plusieurs fois par semaine ou tous les jours. Pour les autres communes de la métropole, ce chiffre tombe à 35,9 %, et à 20 % pour les communes du Finistère en dehors de Brest métropole.

L'âge influe fortement sur la fréquence de venue : plus le visiteur est jeune et plus il aura tendance à venir fréquemment. 48 % des 15-29 ans vont aux Ateliers au moins une fois par semaine contre 27 % pour les 45-59 ans et 16 % des 75 ans et plus.

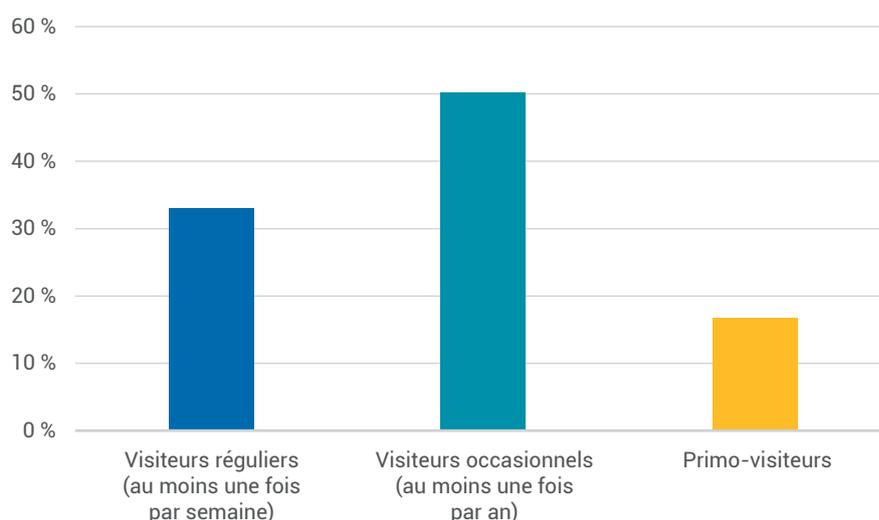
Rejoignant ce constat, ce sont les étudiant-es qui ont la fréquence de visite la plus importante : 48 % de cette population vient sur le site au moins une fois par semaine, contre seulement 22 % pour les cadres ou les personnes retraitées.

Profil des répondantes et répondants à l'enquête visiteur

| Tranches d'âges | Répondant-es | Zone d'emploi de Brest |
|-----------------|--------------|------------------------|
| 15-29 | 36 % | 19 % |
| 30-44 | 28 % | 18 % |
| 45-59 | 16 % | 20 % |
| 60-74 | 18 % | 17 % |
| 75 et plus | 3 % | 9 % |

| Catégories socioprofessionnelles | Répondant-es | Zone d'emploi de Brest |
|---|--------------|------------------------|
| Agriculteurs exploitants | 0,4 % | 0,8 % |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 4,3 % | 2,8 % |
| Cadres, professions intellectuelles supérieures | 17,4 % | 8,9 % |
| Employés | 18 % | 16,3 % |
| Ouvriers | 2,4 % | 11,1 % |
| Professions intermédiaires | 6,2 % | 14,7 % |
| Retraités | 17,8 % | 28 % |
| Autres sans activité professionnelle | 6,6 % | 9,7 % |
| Étudiants | 24,4 % | 7,8 % |
| Militaires | 2,5 % | - |

Répartition des répondants selon la fréquence de visite aux Ateliers des Capucins



Un tiers des visites aux Ateliers se fait à la fréquence d'au moins une fois par semaine.

Un lieu accessible en transports en commun mais une utilisation encore importante de la voiture

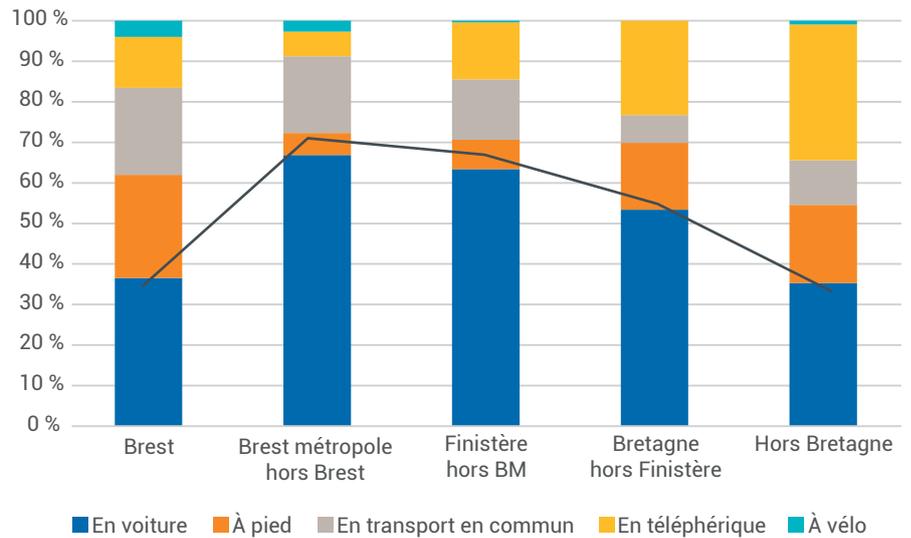
Outre le téléphérique qui relie directement le plateau des Capucins au bas de la rue de Siam, le site bénéficie d'une liaison par le tramway avec la station Capucins. Il est également accessible à pied, à vélo et par bus.

Malgré cela, le premier mode de transport utilisé pour accéder aux Ateliers des Capucins est la voiture (45 % des répondants). Il devance nettement le mode pédestre (18 %), les transports en commun (bus et tramway, 18 %) et le téléphérique (16,5 %).

À noter que seul un-e automobiliste sur trois déclare avoir utilisé le parking payant. Les automobilistes préfèrent ainsi se garer dans la rue du Carpon, même si le nombre de places y est limité, ou sur les quelques parkings gratuits à proximité (juste en dessous de la station de tramway par exemple).

Cette utilisation de la voiture dépend essentiellement de la provenance des visiteurs et visiteuses : plus on s'éloigne de Brest, plus l'utilisation de la voiture tend à s'intensifier. Toutefois, à partir d'une certaine distance, l'utilisation de la voiture tend à baisser, notamment parce que les visiteurs et visiteuses sont souvent hébergés dans Brest et vont aux Ateliers en transport en commun ou à pied dans les deux tiers des cas.

Mode de transport utilisé selon la provenance



Le premier mode de transport utilisé pour accéder aux Ateliers des Capucins est la voiture. Il devance nettement le mode pédestre, les transports en commun et le téléphérique.



Analyse des pratiques des visiteurs

Balades, familles, médiathèque et skate : une place publique mixte

Plus de 90 % de la population visitant les Ateliers y fait une activité gratuite :

- 21 % déclarent être sur le site pour s'y promener ;
- 15 % accompagnent leurs enfants ou petits-enfants ;
- 5 % visitent les Ateliers pour la première fois (le plus souvent des touristes) ou pour le faire visiter à des proches (ambassadeurs) ;
- 7 % sont des étudiants (qui étudient ou révisent) ;
- 7 % sont sur le site pour travailler ou pour une activité associative ;
- 7 % viennent pour skater, faire du roller, du vélo ou un autre sport de glisse ;
- 7 % vont à la médiathèque ;
- 5 % assistent à une exposition ;
- 4 % viennent danser ou pratiquer une activité artistique (cirque, jonglage, équilibre) ;
- 2 % viennent pour une « Autre activité gratuite ».

Parmi ces pratiques, plusieurs sont fortement corrélées à la catégorie socio-professionnelle ou à l'âge, avec des profils marqués. Ainsi les personnes venues danser ou pratiquer une activité artistique sont à 80 % étudiantes, des personnes sans activité professionnelle ou des employé-es, et ont, dans 77 % des cas, entre 15 et 30 ans.

Plus de la moitié des personnes visitant le site pour la première fois sont des cadres ou des retraité-es et 60 % ont plus de 44 ans. Plus d'un « ambassadeur » sur trois est un ou une retraité-e.

D'autres pratiques permettent d'apprécier les effets positifs du rôle de place publique que les Ateliers des Capucins jouent : un lieu ouvert à tous les âges et tous les profils, où l'on peut aller et venir librement et gratuitement, qui sert à la fois de lieu de sociabilité, de jardin public, de lieu de balade, de point de rendez-vous, etc.

C'est notamment le cas de la médiathèque : les étudiant-es, les cadres, les employé-es et les retraité-es « pèsent » le même poids parmi les personnes qui viennent pour la médiathèque : autour de 20 % chacun. Cette tendance est également vérifiée en analysant l'âge de ces personnes : les 15-29 ans, 30-44 ans, 45-59 ans et plus de 60 ans pèsent chacun pour 25 % dans les publics de la médiathèque.

Les balades en famille aux Ateliers des Capucins sont fréquemment observées tant chez les cadres (23 %), que chez les employé-es (24 %), ou chez les retraité-es (23 %). Des niveaux comparables pour les différentes catégories sont également observés en ce qui concerne la visite d'une exposition ou d'un événement sur le site.

Toutes ces activités gratuites sont celles qui motivent la visite dans la très grande majorité des cas, mais cela ne signifie pas que ces personnes ne vont rien y dépenser. Simplement, le motif de leur venue aux Ateliers ne réside pas dans l'offre économique et payante proposée. La gratuité et la liberté d'accès, la possibilité de passer du temps dans un espace couvert ou l'espace à disposition, tels sont les atouts avancés par les répondants et répondantes.

Escalade, restauration, théâtre : un lieu de sortie et de loisirs

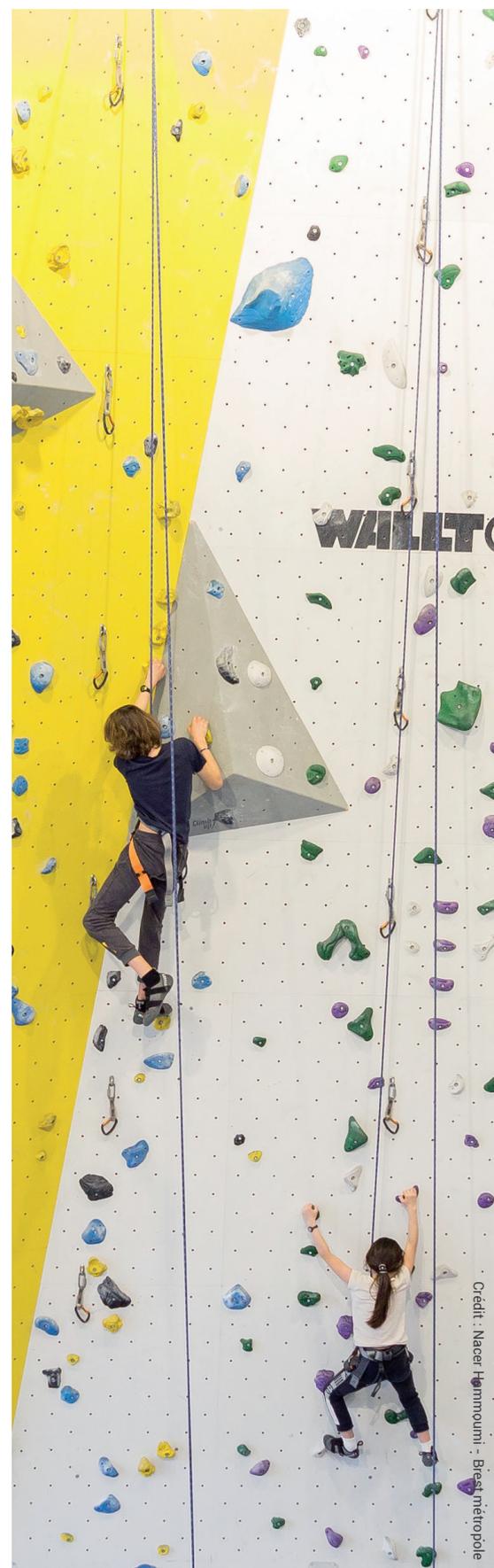
Les activités payantes qui motivent la visite ont essentiellement trait à une offre de sorties et de loisirs et, même si elles ne sont que rarement à l'origine de la visite, elles possèdent un caractère différenciant qui pourrait en faire des motifs de destination : le 70.8, Illucity et ses jeux en réalité virtuelle, la grande salle d'escalade de Climb Up, les Curiosités de Dialogues, la programmation de théâtre de boulevard de la Comédie du Finistère, autant de commerces et de particularités que l'on ne retrouve pas ailleurs à Brest.

Certaines de ces activités sont plutôt à destination des locaux (Brûlerie du Léon, Climb Up), quand d'autres ont une position hybride et sont consommées par les locaux mais aussi par les touristes (Curiosités de Dialogues, Comédie du Finistère).

Le 70.8 occupe une position particulière car c'est la pratique payante qui est la plus citée par les personnes extérieures à la Bretagne : 60 % de celles venues spécialement pour visiter la galerie des océans sont originaires d'en dehors de la région.

Ainsi, malgré une offre diversifiée, seuls 9 % des visiteurs et visiteuses viennent explicitement sur les Ateliers pour une activité payante. Parmi cette population,

- Plus d'un tiers mange ou boit un verre à la Fabrik ;
- Un tiers vient pour Climb Up ;
- 10 % assistent à une pièce à la Comédie du Finistère ;
- 7,1 % sont là pour faire les boutiques, sans plus de précisions ;
- 5 % visitent le 70.8 ;
- Et 4,5 % sont venus pour la Brûlerie du Léon.



Environ 6 euros de panier moyen par visiteur

Si les activités gratuites sont celles qui motivent la venue, un peu plus d'une personne sur deux (53 %) va tout de même dépenser ou acheter quelque chose au cours de sa visite. Le panier moyen par visiteurs et visiteuses est estimé à 6 euros.

Avec 1,15 millions de visiteurs en 2021, la dépense annuelle globale dans les Ateliers représente environ 7 millions d'euros.

Cette propension à dépenser ou non et le niveau de dépense varient selon plusieurs paramètres :

La catégorie socioprofessionnelle du visiteur et l'âge

Plus des deux tiers des cadres ou des artisans dépensent sur le site, contre seulement 41 % des étudiant·es ou des personnes sans activité professionnelle. Dans le même temps, le panier moyen des étudiant·es et des 15-29 ans est de 5 euros, quand celui des cadres ou des retraité·es atteint une vingtaine d'euros.

L'origine géographique du visiteur

Les personnes qui résident en dehors de la Bretagne ont à la fois une propension à dépenser et un panier moyen plus élevé : 60 % d'entre eux vont dépenser, et leur panier moyen est estimé à 20 euros par personne.

En comparaison, les publics résidant dans Brest métropole ont une propension à dépenser de 53 %, pour un panier moyen de 9 euros.

La raison de la venue et les pratiques sur le site

Le panier moyen des personnes motivées par la visite du 70.8, une représentation à la Comédie du Finistère ou un repas à la Fabrik dépasse les 15 euros, quand celui des étudiant·es ou celui des familles en promenade est inférieur à 5 euros.

Lorsque le motif de la présence aux Ateliers des Capucins est le travail ou une raison associative, la dépense moyenne s'élève à 4 euros, un chiffre faible, et qui soulève un paradoxe : il y a des personnes qui viennent pour travailler, par exemple des cadres qui télétravaillent, mais qui dépensent peu ou rien du tout et s'installent dans la Place des Machines, alors même qu'il existe une offre de coworking ou d'accueil à We Art Minds ou à la French Tech, offre qui serait susceptible de mieux leur convenir (et potentiellement d'augmenter leurs dépenses).

L'heure de la venue

Plus de 70 % des visiteurs et visiteuses interrogé·es après 18 h vont dépenser sur le site, contre 50 % pour celles et ceux interrogés entre 10 h et 15 h.

Comme la propension à dépenser, le panier moyen varie lui aussi selon l'heure de la visite, et on peut observer plusieurs phases dans la journée en fonction des dépenses :

- Une première phase avec un niveau de dépense moyen autour de 6 € qui se termine par un pic à midi à 8 €, attribuable à des dépenses à la Brûlerie du Léon ou à la Fabrik.
- Une chute du panier moyen à 13 h puis un second pic à 14 h, qui correspond à la pause de midi et des dépenses à la Fabrik.
- Une phase avec un panier moyen plutôt faible entre 15 h et 19h, hormis le pic de 18 h. La faiblesse des dépenses s'expliquant par une présence importante de familles qui dépensent relativement peu.
- Une phase de dépenses très importante entre 20 h et 23 h entre 8 et 10 €, en lien avec le repas du soir à la Fabrik ou des spectacles à la Comédie du Finistère.

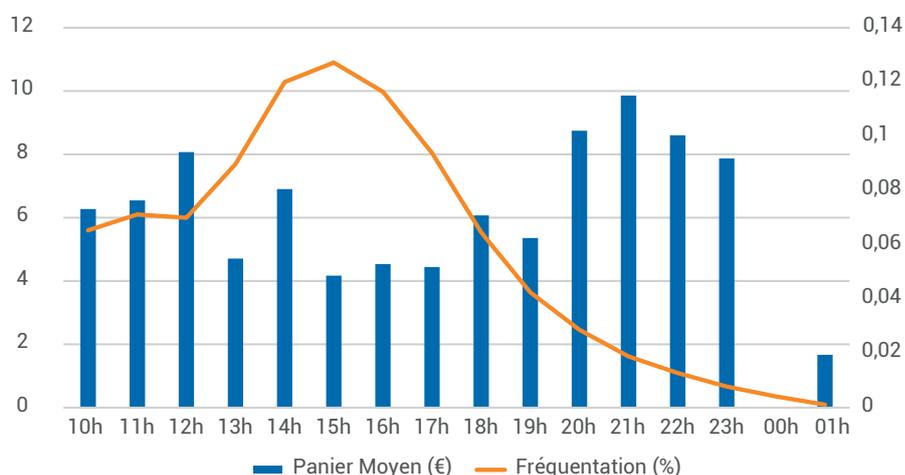
À noter toutefois que les périodes où les dépenses sont les plus élevées sont aussi celles où la fréquentation est la plus faible, particulièrement après 20 h.

Rapporté au nombre de visiteurs, l'estimation du chiffre d'affaires par heure connaît des variations importantes : si le panier moyen à 21 h est trois fois plus élevé qu'à 15 h, le chiffre d'affaires de 15 h est environ 3 fois plus élevé (600 000 euros contre moins de 200 000 euros), ce qui s'explique par le fait qu'il y a presque sept fois plus de visiteurs sur le site à 15 h qu'à 21 h.

On peut ici imaginer deux approches pour générer plus de recettes :

- Proposer une offre adaptée qui permettrait d'augmenter la propension à dépenser des visiteurs de l'après-midi, très nombreux sur cette plage horaire.
- Augmenter la fréquentation en soirée, puisque les publics dépensent plus, mais sont très peu nombreux.

Panier moyen des visiteurs et répartition de la fréquentation du site des Ateliers des Capucins par heure (%)



Satisfaction et attentes des visiteurs

Un lieu globalement apprécié...

La note moyenne de satisfaction est de 4,3 sur 5, les publics se déclarent largement satisfaits du lieu et jugent que la réhabilitation des Ateliers est une réussite.

De façon spontanée, les commentaires mettent en avant les éléments suivants :

- un lieu couvert, très pratique à Brest lorsqu'il pleut ;
- un lieu où les familles peuvent y amener leurs enfants ;
- un lieu où l'identité industrielle historique a été préservée ;
- un lieu ouvert et libre.

Cette satisfaction tend à varier légèrement selon certains paramètres :

- plus la fréquence de venue est faible, plus la satisfaction est élevée ;
- plus l'origine géographique est éloignée de Brest, plus la satisfaction est élevée.

Même chez les brestois-e-s qui viennent tous les jours, profil qui tend à donner la plus "mauvaise" note de satisfaction, celle-ci est de 4,2 sur 5.

La satisfaction élevée chez les non-Bretons s'explique aussi par un effet de surprise plutôt fort, qui contraste avec la réputation d'une ville grise qui colle (ou collait) à la peau de Brest.



« C'est super ce que vous avez fait du lieu, mais je trouve quand même dommage qu'on n'en entende pas plus parler. Il faut qu'on aille nous-même chercher les infos alors que vous avez des choses super sympa ici. »

« J'étais déjà venue en vacances dans le coin, et je dois dire que ça a beaucoup changé Brest, en bien, c'est devenue une ville agréable [...] vous devriez plus communiquer dessus.* »



Cette satisfaction vis-à-vis des Ateliers est également confirmée par la part importante de retours de ceux pour qui l'offre actuelle répond à toutes les attentes : 35 % des personnes jugent que l'offre est satisfaisante et qu'il n'y a rien à changer.

* Verbatims récoltés auprès des visiteurs sondés lors de la passation des questionnaires.

... mais des attentes nombreuses quant à l'offre sur le site

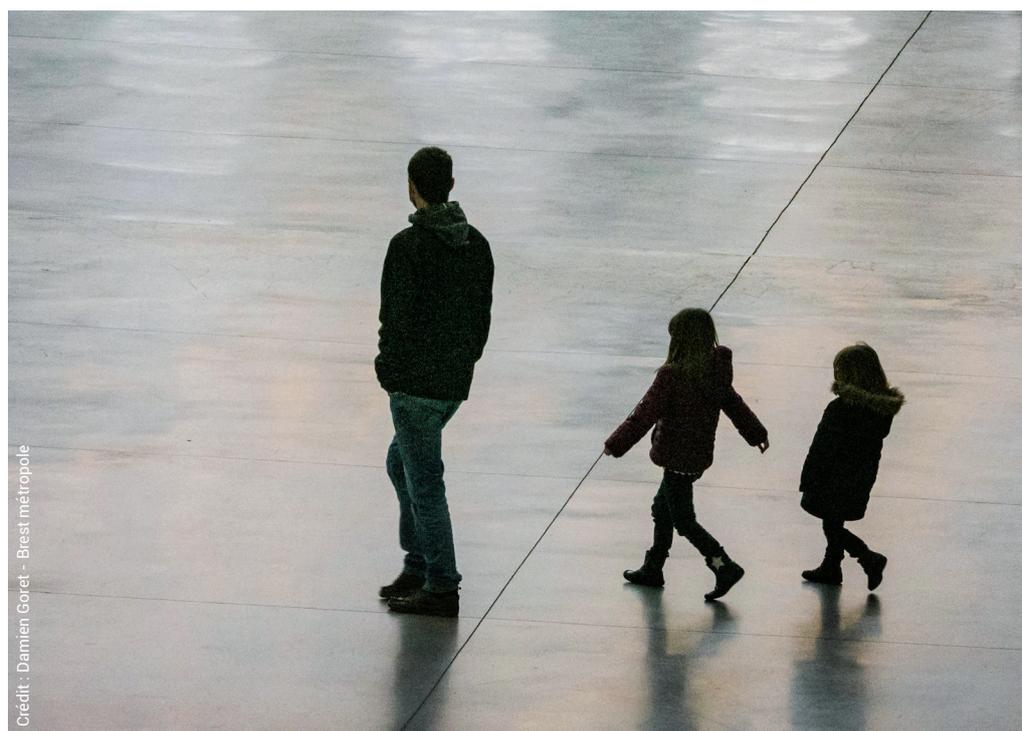
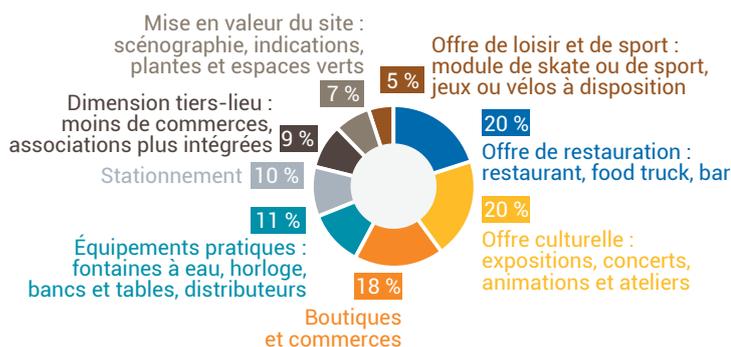
Pour les 65 % des avis qui souhaiteraient améliorer ou étoffer l'offre dans les Ateliers, les demandes se concentrent autour de 8 catégories d'attente. Certaines de ces attentes peuvent parfois être en opposition :

- Plus de commerces et de boutiques vs moins de commerces et « faire revenir le lieu comme en 2016 » ;
- En faire un lieu plus animé vs en faire un lieu de détente ;
- Mettre plus d'indications historiques et développer la muséographie du site vs libérer de la place pour le vélo et le skate ;
- Remplir les cellules vides vs les laisser à disposition des associations locales.

D'autres ne revêtent pas la même signification selon les personnes. 19 % des attentes concernent l'offre commerciale, ce qui comprend aussi bien des commerces du quotidien (boulangerie, épicerie) ; que des chaînes ou de grandes enseignes ; ou encore des commerces plus locaux, plus petits, axés sur les transitions.

La diversité de publics est une des forces des Ateliers des Capucins, mais elle implique également des besoins et des attentes différentes. Y apporter une réponse adaptée sans travestir l'identité du lieu constitue un enjeu de taille pour la SPL et pour la métropole

Préconisations des visiteurs sondés lors de l'enquête



Crédit : Damien Goret - Brest métropole

Le modèle économique des Ateliers des Capucins

L'objectif de ce travail de description du modèle économique des Ateliers des Capucins était de mesurer les dépenses d'investissement et de fonctionnement de l'équipement tout en identifiant l'ensemble des recettes dans leur diversité. Cela supposait également de mesurer Les effets en matière de retombées pour l'économie locale.

Il importait également de situer les Ateliers par rapport à d'autres tiers-lieux ou sites comparables en France, et de voir en quoi le modèle actuel est (ou non) singulier.

Enfin, le modèle actuel ne sera peut-être pas celui des prochaines années, et l'étude a également vocation à ouvrir des pistes de réflexion sur le futur des Ateliers des Capucins.

Ce travail a été réalisé sur la base des données collectées lors de l'analyse du fonctionnement des Ateliers des Capucins et à partir d'éléments quantitatifs et qualitatifs issus de l'enquête.

L'un des choix effectués en début d'étude a été de se placer du point de vue de l'économie locale et de Brest métropole. Ce positionnement entraîne des conséquences dans la façon d'analyser le modèle économique actuel, son financement et ses effets pour l'économie du territoire.

Un modèle singulier en France

Si les Ateliers des Capucins sont souvent qualifiés d'unicus, d'autres métropoles comme Nantes, Bordeaux Paris ou Rennes, mais également des villes de taille plus modeste, comme Morlaix ou Saint-Chamond ont également fait le pari de réaménager d'anciennes friches industrielles ou urbaines pour en faire des tiers-lieux ou des équipements innovants. Ces lieux présentent tous des singularités et souvent des orientations dans leur mode de fonctionnement, leur gouvernance ou leur orientation thématique.

Un modèle axé sur l'offre commerciale et de loisirs

Le **Hall in One** à Saint-Chamond, pôle de loisirs du quartier des Novacières, est un projet de requalification industrielle porté par la Métropole de Saint-Étienne.

Il constitue un bon exemple d'un site qui s'est positionné comme une polarité commerciale. Le **Hall in One** accueille un cinéma de 6 salles, de la restauration, des commerces, une salle de sports, et accueillait même, jusqu'à peu, un supermarché alimentaire.

Un modèle axé sur l'accueil d'événements et la location d'espaces

Pour certaines de ces anciennes friches, les acteurs ont choisi d'axer l'offre sur la location du site. C'est notamment le cas du **Couvent des Jacobins** à Rennes, le centre de congrès de Rennes métropole, qui accueille, toute l'année, séminaires, congrès et autres salons de grands groupes, de secteurs économiques ou de collectivités.

Le **104** à Paris, outre sa programmation culturelle contemporaine, base également une partie de son activité sur la location d'espaces, pour des dîners de gala ou des séminaires d'entreprises, avec plus d'une dizaine d'espaces disponibles à la location.

Un modèle axé sur la culture

Le **Lieu Unique** à Nantes, fruit de la réhabilitation des anciennes usines LU, est un « centre de culture contemporaine », labélisé scène nationale. Si le site développe aussi l'idée de lieu de vie, avec un bar et un restaurant, ainsi qu'un hammam, c'est bien la programmation culturelle, entre musique, cirque, théâtre et expositions, qui constitue le cœur de l'activité du LU. Il propose également une résidence d'artistes ainsi qu'une salle de spectacle.

Le **SEW** à Morlaix, acronyme composé des initiales des trois structures du projet (le cinéma la Salamandre, le théâtre l'Entresort et l'association Wart), hébergé dans l'ancienne manufacture de tabac, s'illustre également par sa vocation culturelle (concerts, théâtre, festival de musique Panoramas).

Un modèle axé sur les associations locales, les habitants et les transitions

Le **Darwin** à Bordeaux a axé son positionnement sur le développement durable et les transitions, entendu au sens

large : le site héberge une boutique Emmaüs, un lycée alternatif, un espace de coworking dédié aux professionnels et aux entreprises travaillant sur la question des transitions, un atelier pour réparer soi-même son vélo, etc.

La **Friche la Belle de Mai** à Marseille est également un exemple intéressant, puisqu'au-delà de l'offre culturelle très riche proposée dans ce lieu (résidences d'artistes, programmation théâtrale, cinématographique), le projet est géré par les habitants du quartier et promeut « l'expérimentation urbaine » : jardins partagés, actions transversales avec les écoles, les centres sociaux, aire de jeux et de sports, etc.

Les Ateliers des Capucins : un positionnement « ovni »

Pour les Ateliers des Capucins, le choix assumé et revendiqué est celui de l'hybridité : un positionnement de « melting place », une réinvention de la place publique comme lieu où les différents publics et les différentes composantes de la société se croisent et interagissent. Le site propose aussi bien une offre commerciale et de loisirs qu'une programmation culturelle ; il fonctionne aussi bien comme un lieu de location d'espace pouvant accueillir de grands événements que comme un lieu de vie où les locaux peuvent déambuler ; la dimension patrimoniale et touristique des anciens ateliers industriels cohabite avec celle de terrain de jeu pour skateurs ou artistes...

Ce modèle et ce fonctionnement unique singularise les Ateliers des Capucins et leurs permettent de se faire connaître et de participer à l'attractivité de la métropole. Toutefois, l'équilibre, sur le plan financier ou économique, mais aussi en termes de conflits d'usages, liés à des pratiques qui peuvent être drastiquement différentes, peut s'avérer complexe à trouver, entre pratiques libres et gratuites et activités commerciales, entre tourisme et service de proximité pour les locaux.

Un modèle qui s'appuie sur un système d'acteurs très différents

Il est possible de distinguer trois types d'acteurs qui interagissent : des acteurs publics, parapublics et privés.

Des acteurs publics

Les acteurs publics sont les propriétaires des Ateliers des Capucins. À ce titre, ils financent, exploitent et animent, ou bien assurent une partie de l'offre sur le site.

- Brest métropole : propriétaire des Ateliers, porteuse de la majorité des dépenses d'investissement et principal financeur de la SPL des Ateliers des Capucins, notamment à travers un contrat d'animation par lequel elle délègue à la SPL l'exploitation de l'équipement.
- La Ville de Brest : finance la médiathèque François Mitterrand, équipement municipal, à travers le budget de la ville, et une partie du fonctionnement de la SPL. La médiathèque François Mitterrand. Plus grande médiathèque du Grand Ouest français, l'équipement est financé par les abonnements des usagers et usagères.

Des acteurs parapublics

Les acteurs parapublics fournissent des services privés à des acteurs privés, mais fonctionnent grâce à des financements publics.

- La SPL des Ateliers des Capucins : structure de droit privée, financée en partie par la collectivité, elle assure l'animation et la gestion des Ateliers. Elle se finance également à travers les loyers et charges que lui versent les commerces et structures hébergées, ainsi que par la location d'espace ou la prestation de services lorsque des événements se tiennent dans les Ateliers.
- La French Tech Brest+ : destinée à l'accompagnement des start-ups et entreprises numériques, l'organisme dépend et est financé notamment par le Technopôle Brest-Iroise.
- Le 70.8, musée des océans et des sciences marines. Géré directement par la SPL jusqu'à fin 2021, il est désormais exploité par Brest'aim¹. Son lancement difficile en octobre 2021, en pleine période de crise sanitaire, a entraîné un soutien financier important de la collectivité.

1. Brest'aim est une société d'économie mixte assurant la gestion de grands équipements appartenant à Brest métropole.

• Des acteurs privés, entre activités commerciales et services aux entreprises

Ces derniers louent pour la plupart une cellule commerciale et versent à ce titre un loyer à la SPL. Ils fournissent des services d'ordres différents, aux visiteurs et visiteuses ou aux entreprises :

Commerces :

- La Fabrik (restaurant-bar)
- Les Curiosités de Dialogues (librairie-jeux)
- La Brûlerie du Léon (coffee-shop)
- En Bières Inconnues (microbrasserie)
- Lalibee Créations (concept store)
- Le Quai des Maroquiniers (maroquinerie)

Services à la personne :

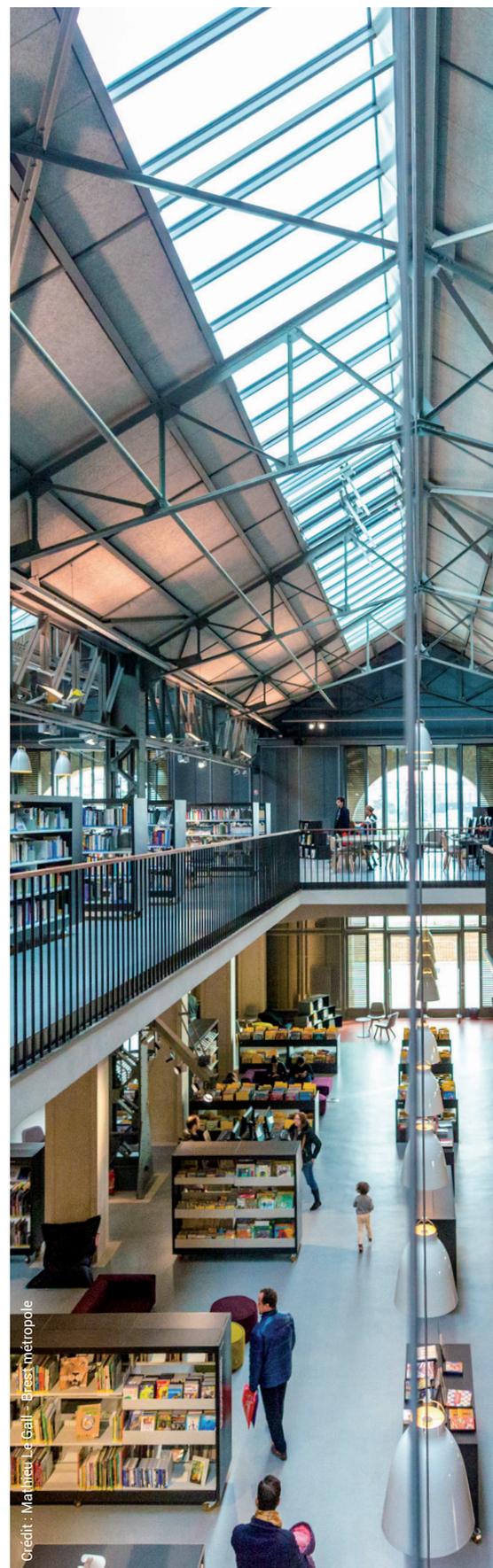
- La Comédie du Finistère (salle de spectacle)
- Illucity (jeux en réalité virtuelle)
- Climb Up (salle d'escalade)

Services aux entreprises :

- Le Village by CA (incubateur de start-ups)
- We Art Minds (espace de coworking)

Un cinéma Pathé-Gaumont, avec une capacité de 5 salles, s'est ajouté à cette liste d'équipements à la fin d'année 2022

Par ailleurs, le Fourneau, centre national des arts de la rue, doit s'installer sur le site à l'horizon 2023-2024.



Crédit : Mathieu Le Gall - Brest métropole

Analyse du modèle entre 2021 et 2022-2023

Les acteurs publics : participation au financement et à l'offre du site

En 2021

Les financements publics représentaient environ 2,4 millions d'euros en 2021 :

- Brest métropole a injecté dans le modèle économique environ 1,7 million d'euros :
 - ▶ 1,17 million d'euros pour la SPL des Ateliers des Capucins, au titre du contrat d'animation par lequel Brest métropole lui délègue l'exploitation du site.
 - ▶ 0,55 million d'euros pour le 70.8, principalement pour pallier les difficultés rencontrées par le musée pendant la crise sanitaire
- La Ville de Brest a participé au financement du modèle à hauteur de 0,8 million d'euros :
 - ▶ 0,5 million d'euros pour la médiathèque François Mitterrand, équipement financé par le budget de la ville.
 - ▶ 0,3 million d'euros pour la SPL, en tant que participation au contrat d'animation.

En 2022-2023

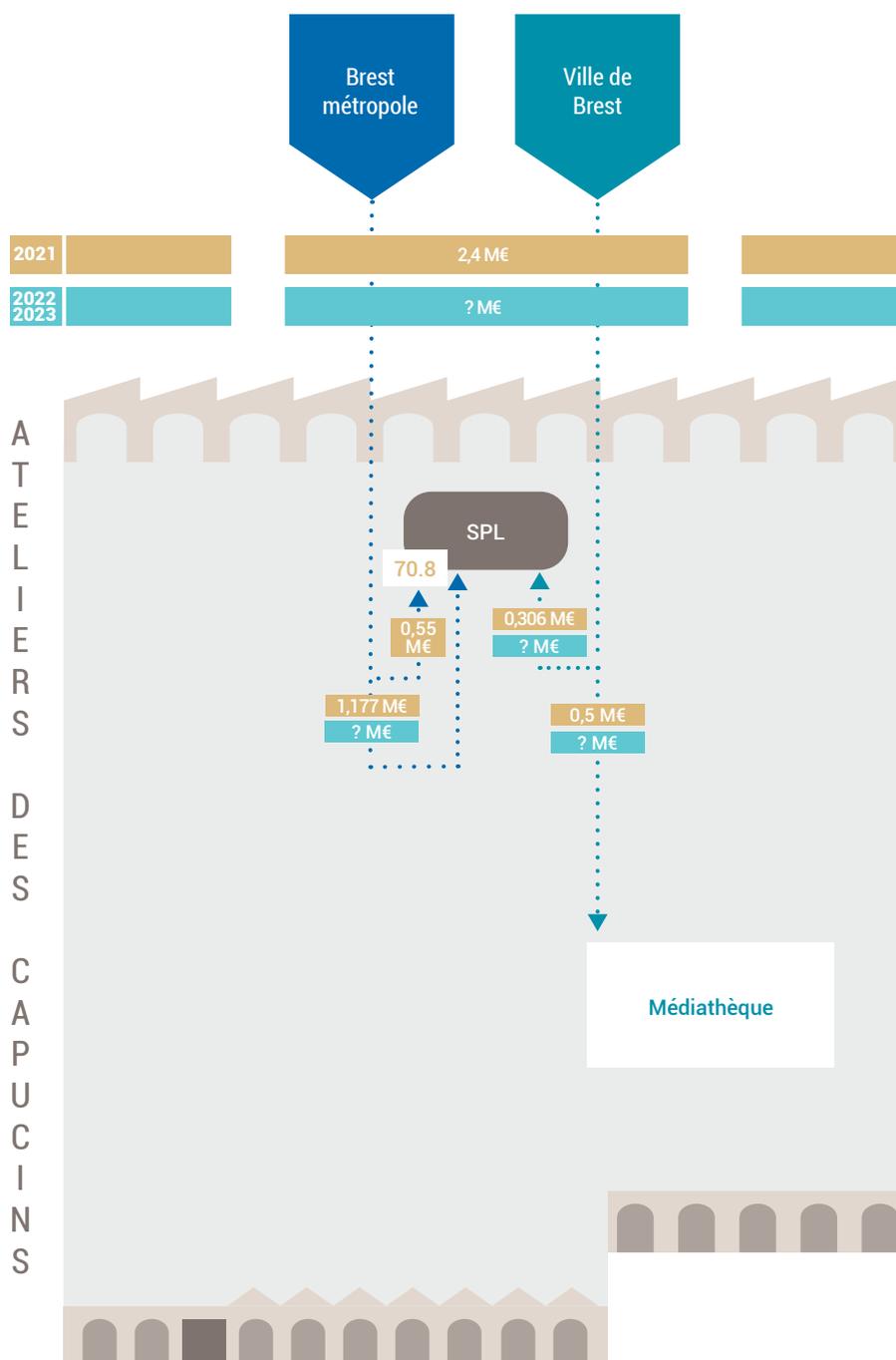
Le niveau de financement public est pour l'instant inconnu ou seulement partiellement. De plus, l'année 2022 n'est pas encore terminée lors de la rédaction de cette étude, les documents comptables ne sont donc pas encore produits.

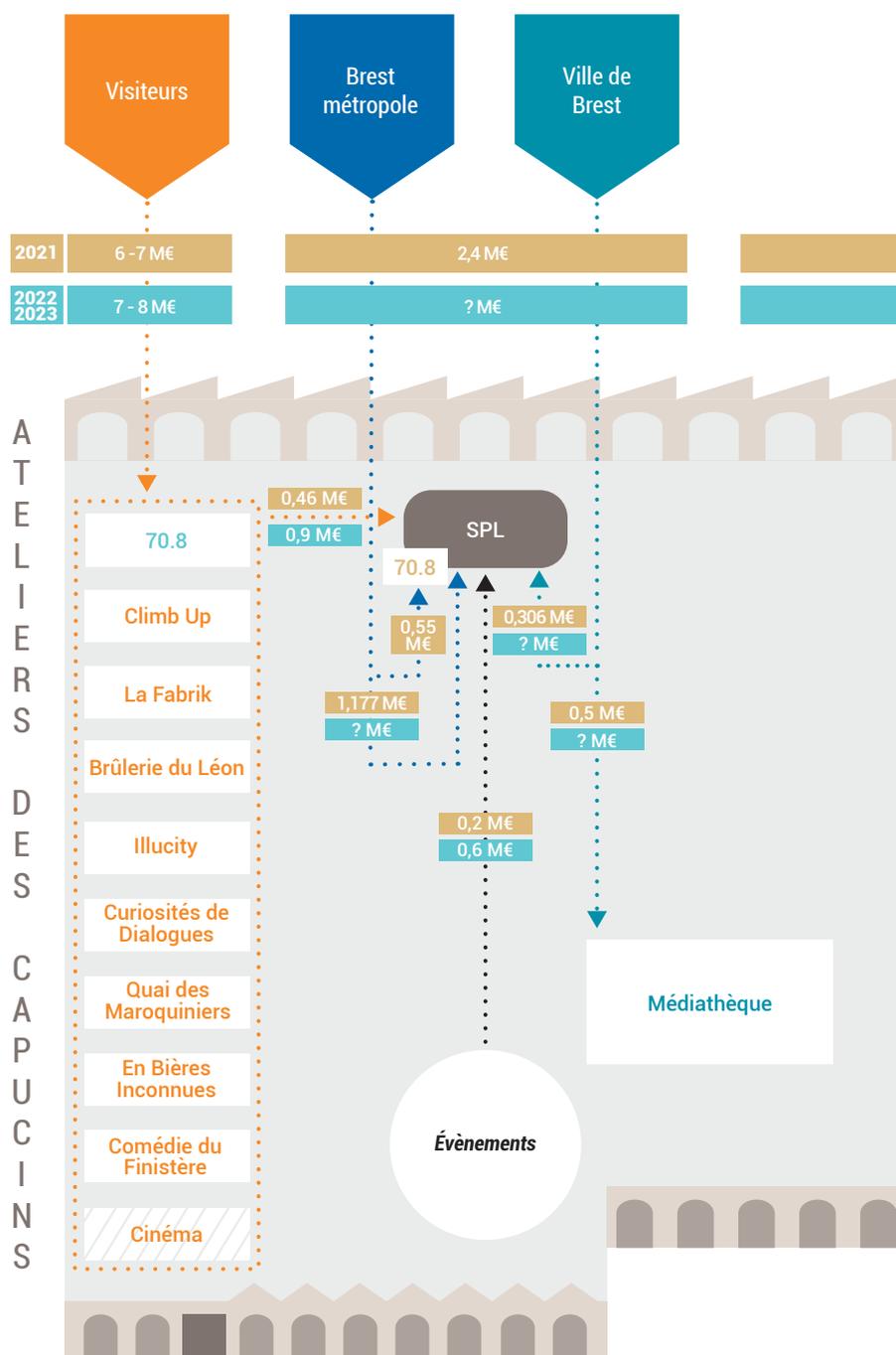
Si le contrat d'animation prévoit un montant similaire versé à la SPL pour 2022, le montant pour 2023 reste encore inconnu.

Les subventions, d'exploitation ou d'équilibre, qui seront versées à la SPL et au 70.8 ne sont pas non plus connues à ce jour, d'autant plus dans le contexte inflationniste actuel, même si les Ateliers devraient être relativement préservés de la hausse du coût de l'énergie, en raison de leur raccordement au réseau de chaleur de Brest.

Rappel

Le 70.8, qui était géré par la SPL jusqu'au 31 décembre 2021, est désormais géré par Brest'aim.





Activités commerciales, visiteurs et événements : les locomotives du modèle économique

En 2021

Avec un panier moyen estimé à 6 euros par personnes et 1,15 millions de visiteurs en 2021, les dépenses des visiteurs sur le site sont estimées à environ 7 millions d'euros, de loin la première source de recettes des Ateliers.

Ces dépenses alimentent directement les acteurs hébergés dans les Ateliers, qui versent ensuite des loyers et des charges à la SPL, pour un montant de 0,46 millions d'euros. À noter que pour 2021, ce montant est particulièrement faible, en raison notamment des exonérations de loyers mises en place pendant les périodes de confinement et pour compenser les période de fermeture du téléphérique.

Les recettes événementielles pour 2021 représentent environ 0,2 millions d'euros, un montant faible comparé à 2018 ou 2019, ce qui s'explique aisément par la crise sanitaire qui a perturbé l'accueil d'événements dans les Ateliers.

En 2022-2023

La première évolution de 2022 est la forte affluence de visiteurs : sur la même période, décembre-septembre, les caméras ont compté 300 000 visiteurs de plus qu'un an auparavant. 1,15 millions de visiteurs ont été comptabilisés en 2021, un chiffre qui était déjà quasiment atteint fin septembre 2022.

À panier moyen égal, la dépense globale des visiteurs pour 2022 est estimée à environ 8,4 millions d'euros, soit une hausse de 25 %.

La seconde évolution concerne l'offre commerciale et de services : le Quai des Maroquiniers a ouvert au cours de l'été 2022, le cinéma est prévu pour fin 2022, et on peut même anticiper l'ouverture du Fourneau en 2023-2024.

Si les effets de ces nouveaux arrivants, en termes de dépense des visiteurs, d'emplois ou de chiffres d'affaires, sont inconnus, ils vont mécaniquement entraîner davantage de loyers pour la SPL, d'autant que la fin des restrictions sanitaires devrait mettre un terme aux exonérations de loyers.

En conservant les mêmes ordres de grandeur et en supprimant les exonérations, les loyers et charges versées à la SPL pour 2022 sont estimés à 0,9 million d'euros.

Enfin, les recettes événementielles pour 2022 sont bien plus élevées, à la fois parce que les mesures de restriction sanitaires ont disparu, et parce que les Ateliers des Capucins ont accueilli deux événements majeurs : le sommet des Ministres Européens de la défense et des affaires étrangères et One Ocean Summit. Les recettes événementielles de la SPL en 2022 sont estimées à 0,6 million d'euros.

Des services aux entreprises qui pèsent peu dans le modèle, mais qui contribuent à l'identité du lieu

En 2021

Les financeurs de ces services sont d'ordres divers :

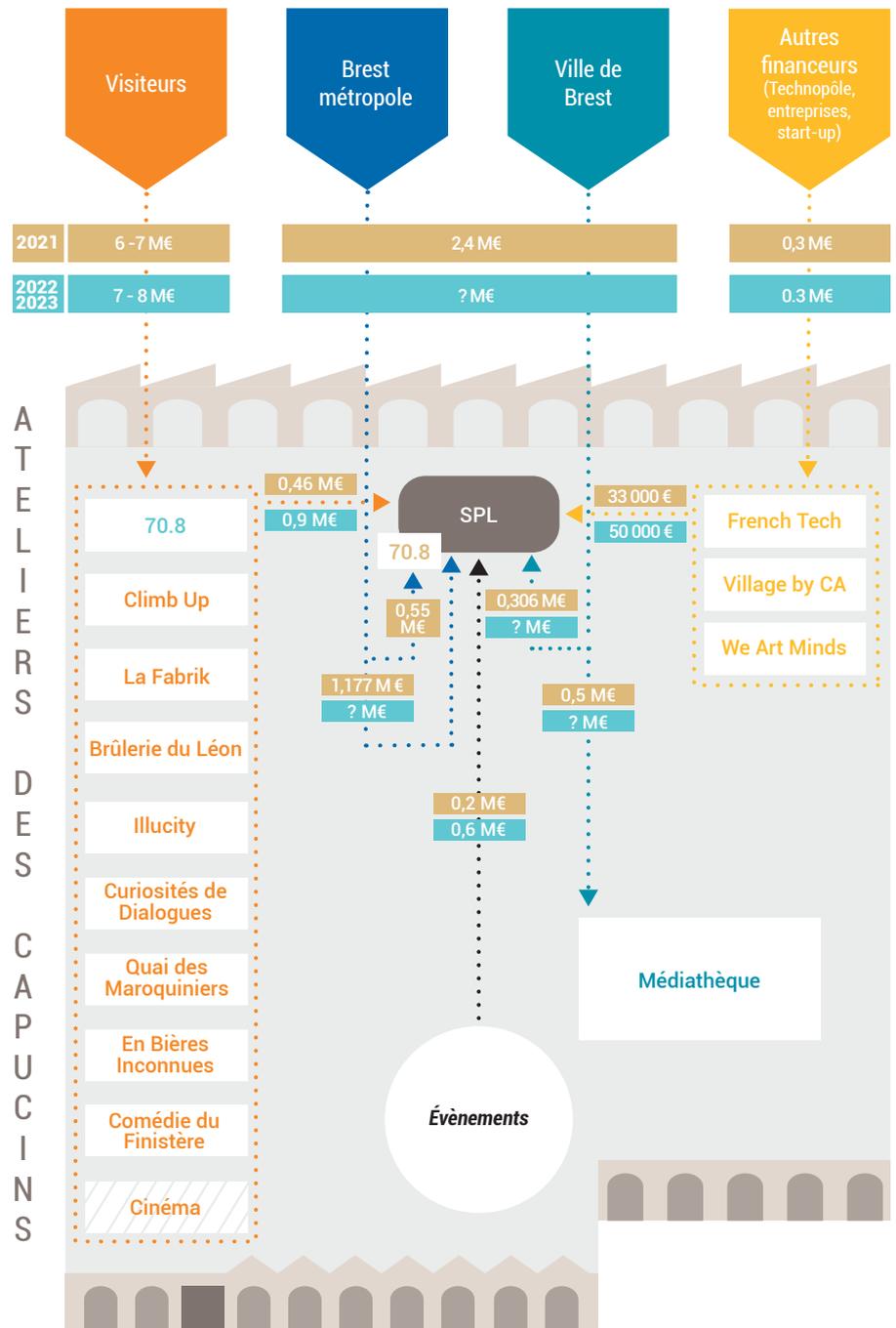
- Des collectivités (Brest métropole, Région Bretagne, Europe, Technopôle pour la French Tech).
- Des entreprises pour le Village by CA
- Des porteurs de projets pour la French Tech ou le Village by CA.
- Des coworkers ou des entreprises pour We Art Minds.

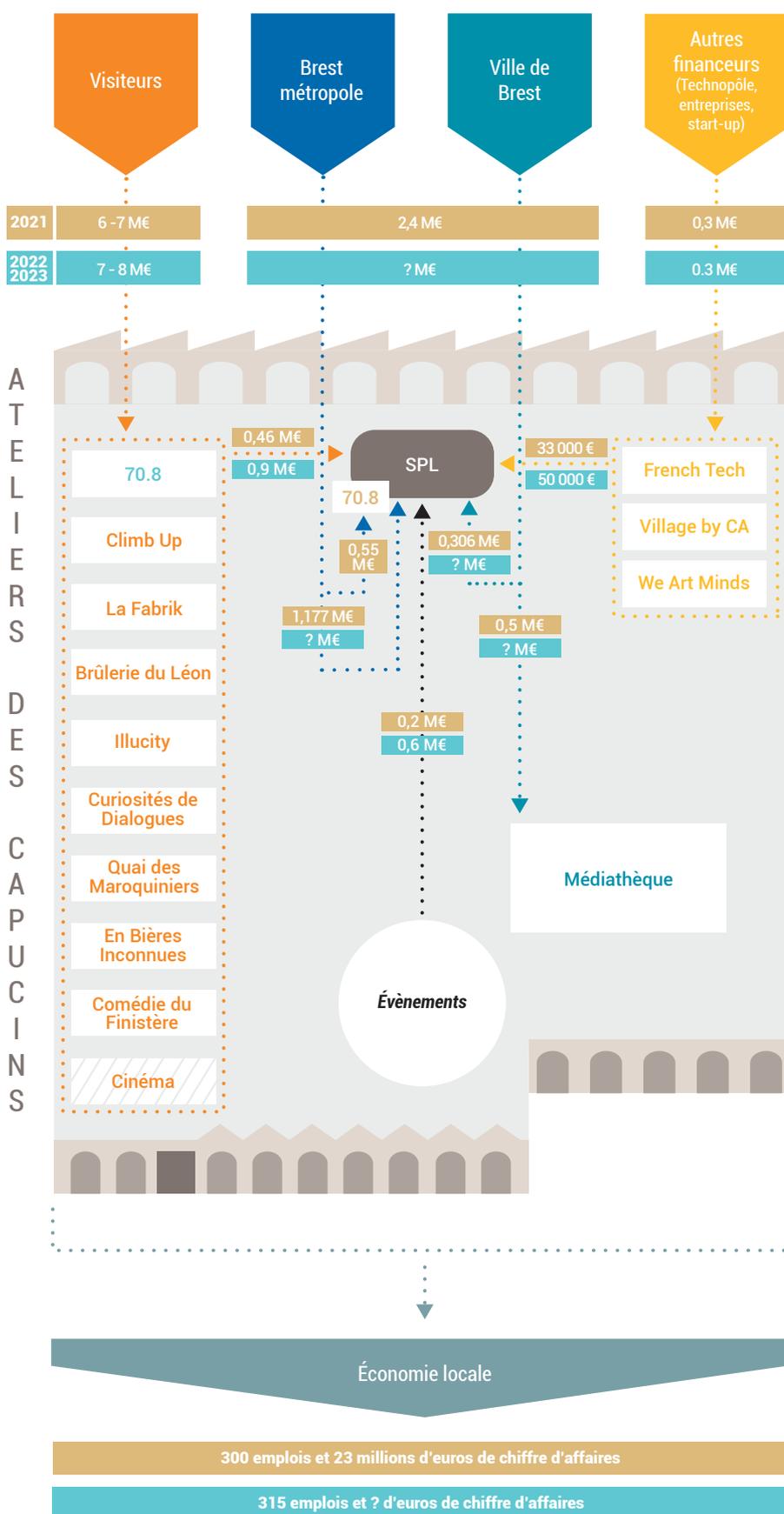
Cumulés, ces financements divers représentent environ 0,3 million d'euros injectés en 2021.

En termes de loyers reversés à la SPL, les montants sont ici plutôt faibles, un peu plus de 30 000 euros, notamment parce que le Village by CA est propriétaire de sa cellule et n'a donc pas de loyer à verser.

En 2022-2023

Très peu de changements sont intervenus en 2022, mis à part la fin des exonérations de loyers qui augmentent le montant versé à la SPL à environ 50 000 euros.





Les retombées économiques du modèle : un impact amené à s'intensifier, mais pas encore mesurable

En 2021

L'ensemble des structures présentes dans les Ateliers ainsi que la SPL ont généré 9 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2021, et employaient environ 150 salariés.

À cela il faut ajouter environ 13 millions d'euros de retombées indirectes et d'induction :

- 5 millions d'euros d'effet indirect, fruit des dépenses de fonctionnement des Ateliers.
- 8,25 millions d'euros d'effet induit, fruit des dépenses de consommation des emplois directs et indirects.

Ces retombées indirectes et induites représentent environ 150 emplois supplémentaires, soit 300 emplois au total, un chiffre pérenne, car généré par du fonctionnement, et amené à augmenter à mesure que les Ateliers des Capucins se développent.

En 2022-2023

Il est difficile d'estimer précisément et de façon chiffrée les retombées locales que vont produire les Ateliers des Capucins en 2022-2023 :

- La structure des dépenses des commerces, et le fait qu'elles bénéficient à des entreprises locales ou non, est encore mal connu, par manque de données, et le fonctionnement des « colocs » récemment installés, ou prévues pour les prochains mois, est difficile à estimer.
- Les emplois supplémentaires générés par les nouveaux arrivants, qu'ils soient directs, indirects ou induits, sont eux aussi difficilement estimables à ce stade.

On peut toutefois affirmer qu'au vu de la fréquentation du site en hausse, de l'installation de nouvelles structures, de la reprise des événements, les retombées économiques pour 2022-2023 seront plus élevées, et marqueront une nouvelle étape du développement des Ateliers des Capucins.

| | Chiffre d'affaires | Emplois |
|----------------|----------------------------|------------|
| Effet direct | 9 millions d'euros | 150 |
| Effet indirect | 5 millions d'euros | 30 |
| Effet induit | 9,25 millions d'euros | 120 |
| Total | 23 millions d'euros | 300 |

CONCLUSION

En quelques années, les Ateliers des Capucins sont devenus un équipement majeur de l'économie locale, à la fois grâce aux retombées des différents chantiers de construction et par le fonctionnement quotidien du site. La dynamique déjà en place s'avère solide et devrait se poursuivre dans les prochaines années.

Ce développement futur est justement au cœur des réflexions qui devront guider et assurer l'équilibre fragile qui caractérise le positionnement hybride des Ateliers et de son modèle économique. Tous les voyants sont au vert pour 2022 : la fréquentation est en forte hausse (+25 %), deux événements d'envergure internationale s'y sont tenus avec succès en début d'année, l'activité des commerces repart et des ouvertures sont prévues prochainement, notamment celle du cinéma et du Fourneau.

Dans ce contexte porteur, plusieurs usages pourraient toutefois entrer en opposition : multiplier les grands événements, au risque de voir se succéder les fermetures d'un équipement public et ouvert à tous ; accueillir plus de commerces, au risque

d'aller à l'encontre de l'attente d'un certain nombre de personnes ; réussir à concilier tourisme et lieu de vie pour les habitant-es ; trouver une offre économique qui corresponde aux attentes des publics, etc.

En somme, un pari difficile, mais qui représente le cœur et le sens même de l'équipement, et explique la diversité de ses publics.

Jusqu'à présent, les Ateliers des Capucins ont su équilibrer ces différentes fonctions, touristiques, commerciales, culturelles, de lieu de vie et de mixité. Dans ce contexte de montée en puissance, l'enjeu semble ainsi de parvenir à faire se conjuguer diversité des fonctions et diversité des publics avec un modèle économique capable de soutenir ces interactions.

Si le qualificatif de « place publique » peut induire un évident concours de la collectivité à son financement, la SPL des Capucins reste encore fortement dépendante de sa participation. L'inflation, la crise énergétique et la réduction des marges de manœuvre financières pour les collectivités soulèvent

des questions légitimes quant aux moyens disponibles pour soutenir de tels équipements, induisant de fait la possibilité d'une réduction des financements publics, au risque de fragiliser ce modèle. Lieu de rencontre et de vie, pôle culturel amené à grossir, attraction touristique et espace économique qui se cherche encore, l'avenir des Ateliers des Capucins, a priori radieux, reste à construire et à stabiliser de manière pérenne. La réflexion politique et stratégique à l'œuvre devra ainsi se poursuivre pour consolider l'économie de la « melting place », trouver un point d'équilibre entre recettes commerciales et subventions publiques, afin de pérenniser ce choix assumé, revendiqué et validé de faire de cet espace une place publique, où se mélangent indifféremment profils des visiteurs et destinations des équipements. Un positionnement qui représente une chance et un atout avéré pour la métropole, aussi bien qu'une source de vigilance devant une alchimie fragile et délicate à maintenir à long terme.

SYNTHÈSE

La réhabilitation des Ateliers, la construction du téléphérique et du parking couvert ont produit 166 millions d'euros de retombées locales, directes, indirectes et induites, captées par les entreprises du Finistère Nord. Avec environ 55 millions d'euros financés par Brest métropole et la Ville de Brest : 1 euro investi a généré 3 euros de retombées.

Ces volumes de dépenses dont ont bénéficié les entreprises locales correspondent à l'activité de nombreux emplois directs, notamment dans le secteur de la construction. À cela, il faut ajouter environ autant d'emplois indirects et induits, fruit de l'effet d'entraînement des dépenses d'investissement sur le tissu local. Un projet comme les Ateliers permet de faire tourner et de remplir les carnets de commandes des entreprises locales, donc de maintenir voire de générer de l'emploi sur le territoire.

En termes de fonctionnement, les Ateliers employaient, en 2021, 150 personnes, et généraient autant d'emplois indirects et induits, soit 300 emplois en tout. Il s'agit des emplois pérennes, car issus du fonctionnement d'un équipement amené à se développer.

Les différentes structures hébergées dans les Ateliers ainsi que la SPL qui en gère l'exploitation représentaient, en 2021, 9 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Une enquête (1200 questionnaires administrés entre décembre 2021 et septembre 2022) a permis de mieux connaître les profils des publics des Ateliers, leurs attentes, leurs pratiques.

Les principaux enseignements sont :

- Une majorité de jeunes dans les publics, deux tiers des visiteurs et visiteuses ont moins de 45 ans.
- Une surreprésentation des étudiant-es, des cadres et des artisan-es ; alors que les retraité-es et les ouvrier-es sont sous-représentés.
- Une personne sur deux visitant le site est brestoise, et 80% viennent de Bretagne
- Un peu plus d'une personne sur deux dépense ou achète quelque chose sur place, avec un panier moyen estimé à 6 euros par personne.
- La note moyenne de satisfaction est de 4,3 sur 5.
- 35 % des personnes interrogées jugent qu'il n'y a rien à ajouter sur le site et que l'offre actuelle leur convient.

- Pour les 65 % qui formulent des attentes, ces dernières se concentrent sur la restauration, les commerces, l'offre culturelle, l'offre en termes de loisirs et de sport, le stationnement, la sauvegarde de l'identité du lieu.
- Certaines de ces attentes sont en contradiction : commerces vs identité préservée ; espace public vs muséographie ; animations vs lieu calme et de repos...

ANNEXE : méthodologie de l'étude d'impact des dépenses d'investissement

Source des données

Les données utilisées pour l'étude ont été communiquées par Brest Métropole Aménagement et correspondent aux marchés passés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Plateau des Capucins et de la construction du téléphérique.

Par souci de précision, il a été décidé d'exclure de l'analyse les marchés communs ou portant sur la ZAC et ne pouvant pas être attribués explicitement aux Ateliers des Capucins.

La retombée est considérée comme locale lorsque la dépense est payée à un établissement localisé dans le Finistère Nord.

Estimation des emplois

Les emplois ont été estimés sur la base de ratios emplois/euros de chiffre d'affaires, annualisés et par activité, ce qui a permis de convertir les montants de dépenses, seule information fournie, en emplois. Ces ratios ont été calculés annuellement à partir des bases Esane élaborées par l'Insee.

À noter qu'il ne s'agit pas de créations d'emplois à proprement parler, mais plutôt d'un équivalent théorique qui correspondrait à l'activité des entreprises locales que le projet et les dépenses mobilisent.

Les treize commerces et structures des Ateliers, la SPL et le téléphérique ont produit en 2021 9 millions d'euros de chiffre d'affaires, et employaient 150 personnes.

Définition des types de retombées

Directes : montant ou emplois générés directement par une dépense d'investissement auprès d'une entreprise localisée dans le Finistère Nord.

Indirectes : montant ou emplois générés par les transferts et interactions entre entreprises bénéficiaires des retombées directes et d'autres entreprises, dites de second rang, tels que les fournisseurs, les sous-traitants, les prestataires.

Induits : montant ou emplois générés par la consommation des emplois directs et indirects auprès d'entreprises locales, notamment les commerces et les services.

Calcul de l'impact indirect

Le calcul de l'impact indirect a été réalisé sur la base de tableaux entrées sorties dimensionnés pour la zone d'emplois de Brest et tirés d'une étude d'impact économique sur le secteur de la recherche marine réalisée en 2016. Cette étude a fait l'objet d'une thèse de doctorat préparée à l'Institut Universitaire Européen de la mer et soutenue par Monsieur Kevin Charles : "Activités de recherche scientifique et développement économique des territoires - le cas des sciences de la mer en Bretagne Occidentale".

Calcul de l'impact induit

L'impact induit est calculé sur la base d'un coefficient d'induction pour le Finistère Nord, coefficient qui se base sur la structure de la population et de l'emploi du territoire. Deux méthodes différentes ont été utilisées, là aussi tirées de la thèse en doctorat citée précédemment, avec des résultats très proches, autour de 0,66 emplois induits pour 1 emploi direct.



IMPACT ÉCONOMIQUE DES ATELIERS DES CAPUCINS

Direction de la publication

Yves Cléach

Rédaction

François Da Silva, François Rivoal

Maquette et mise en page

Jeanne Lefer

Crédit photographique de couverture

Nacer Hammoumi - Brest métropole

Tirage

150 exemplaires

Contact

contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal

2^e trimestre 2023

Référence

23-196



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE