

Le Développement Economique Urbain et la Politique de la Ville

Cycle de qualification et d'échanges Languedoc Roussillon 2013 – 2015

(extrait : 2.1 Favoriser et diversifier l'offre d'immobilier d'activités pour l'accueil des entreprises)

Les pépinières d'entreprises

L'immobilier d'activité constitue un outil primordial de développement des quartiers de la politique de la ville. Les entreprises naissantes ou fragiles ont besoin de locaux, parfois de petites tailles, au coût inférieur à celui du marché, une demande encore peu couverte. Les pépinières d'entreprises, comme celle de la ZAC Valdegour, à Nîmes sont une des réponses possibles.

La pépinière d'entreprise de la ZAC de Valdegour à Nîmes :

Une offre de locaux adaptés



Propriété de Nîmes Métropole et implantée sur le quartier Valdegour, en Zone Franche Urbaine, cette pépinière d'entreprise est destinée à **l'hébergement temporaire de jeunes entreprises**. Le foncier disponible au sein de la ZAC de Valdegour a permis de créer la pépinière dans un ensemble comptant préalablement une vingtaine d'entreprises pour quelques 250 salariés.

La pépinière apporte un environnement propice à leur développement à des entreprises créées depuis moins de 3 ans ou en phase d'implantation test sur le territoire et exerçant des activités très diverses : ingénierie du bâtiment, informatique, formation, entretien de locaux, construction, etc.

Le service proposé par la pépinière comprend les locaux (5 ateliers de 85 à 120 m² avec douche & sanitaires), 9 plateaux tertiaires (superficies modulables comprises entre 16 et 143 m²), 22 places de parking affectées aux entreprises ; un accompagnement des entrepreneurs assuré par des partenaires (Couveuse la Capitelle, BGE, Chambres Consulaires, Innov'up) chargés aussi bien de l'accueil des porteurs de projets, de l'accompagnement à la création et du suivi des entreprises hébergées.

Outre le service proposé, un atout de la pépinière tient à son positionnement géographique : une pépinière ne peut pas fonctionner de manière isolée, à l'écart d'autres acteurs économiques. Il est donc décisif que la localisation d'un tel outil tienne compte des contraintes et besoins, en termes d'accessibilité et d'environnement, de ceux qui vont s'y implanter.

La question a été soulevée de l'impact sur le quartier : est-ce qu'une pépinière est destinée aux habitants du quartier ou au contraire est destinée à ouvrir un quartier sur une nouvelle fréquentation ? Il n'y a peut-être pas à trancher entre les deux.

Les centres d'affaires de quartier

Implanté dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, le centre d'affaire occupe soit des logements sociaux reconvertis en pieds d'immeuble ou en étage, soit des locaux dédiés à l'activité économique.

Il s'inscrit obligatoirement dans la stratégie de développement économique du territoire à laquelle le quartier est intégré, et dans le contrat de ville.

Il est géré par une structure publique ou privée qui assure son propre équilibre financier par la vente de prestation de services (location de bureaux), ou de façon annexe, par d'autres financements.

Il se caractérise par une fonction d'animation (information et orientation vers un expert juridique, en gestion, ou développement d'entreprise auprès des TPE et vers des professionnels de l'accompagnement à la création d'activité auprès des porteurs de projet) assurée directement par le gestionnaire ou par le recours aux dispositifs locaux existants (services d'amorçage, agents de sensibilisation ...)

En effet, le centre d'affaire a une double vocation :

- Il propose des locaux de bureaux « clef en mains » à loyer modéré pour des TPE et des services dédiés, soit intégrés dans la prestation de base, soit optionnels.
- Il contribue à la vie sociale du quartier en menant des actions de promotion de l'entrepreneuriat dans les quartiers prioritaires et en s'ouvrant aux habitants et associations de proximité, dans le cadre de politiques publiques telles que la lutte contre les discriminations, l'accès à l'emploi, la requalification du quartier ...

La plateforme IN'ESS, centre d'affaire du quartier Saint-Jean Saint-Pierre à Narbonne



IN'ESS est un exemple de centre d'affaire de quartier, qui propose non seulement des locaux dédiés à l'activité économique au sein du quartier Saint Jean Saint Pierre à Narbonne, mais également tout un pôle intégré de services et d'animation non seulement aux entrepreneurs hébergés mais aussi aux habitants du quartier.

Quelles sont les particularités d'IN'ESS ?

IN'ESS, créée par la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, est **un espace d'accompagnement dédié à la création d'activités et aux projets professionnels**. Inscrit dans le cadre du Projet Urbain Intégré Narbonne-Béziers, il a bénéficié de financements de l'Europe (FEDER), de la Caisse des Dépôts, de la Région Languedoc-Roussillon et du Département de l'Aude.

En 2014, IN'ESS a fait partie des 55 **lauréats de l'appel à projets développement des centres d'affaires dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (CAQ)**, lancé dans le cadre d'un partenariat entre le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), la Caisse des Dépôts, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et l'Union sociale pour l'habitat (USH).

IN'ESS a pour objectif d'**accompagner les personnes** ayant un projet (professionnel, création d'activité).

IN'ESS regroupe **une couveuse-pépinière d'entreprises**, deux coopératives d'activités et d'emplois, l'ADIE, un centre de ressources de la vie associative, CitéLab, un centre de formation, la Mission locale avec une recherche de synergie.

Un accueil mutualisé et la complémentarité des acteurs proposent des services intégrés et une approche globale structurante des parcours et des projets. Chaque personne, à un moment ou à un autre, pourra à la fois associer formation, insertion, emploi, compétences, mobilité, création d'activité et accès aux droits.

Le pôle est implanté dans le quartier prioritaire Saint-Jean Saint-Pierre à Narbonne qui a bénéficié d'un projet de rénovation urbaine, dans une zone d'activité qui menaçait de devenir une friche industrielle.

A noter : le pôle ne se résume pas à la dimension du quartier. Les services et les publics sont à l'échelle de l'agglomération. Ainsi, **IN'ESS se situe à l'articulation entre développement exogène et développement endogène**.

- **Points forts des CAQ** : Il s'agit d'un service complet dit d'hébergement et d'accompagnement : domiciliation, mise à disposition d'un bureau, services mutualisés, conseils à la création et *post* création.

- **Points de vigilance** : Il est important de favoriser la mixité des occupants entre utilisateurs originaires du quartier et ceux issus d'autres territoires et de garantir l'articulation des services d'appuis à l'entrepreneuriat.