



C

hambres consulaires - CCI,

Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture

*CADRE JURIDIQUE

Dispositifs de Droit privé, procédure régie par le code de l'urbanisme porté par les chambres consulaires ou les collectivités locales.

*"HISTORIQUE" DU DISPOSITIF - CONSTAT / BESOIN / ORIGINE

△ Personne / structure initiatrice : Les chambres consulaires et les collectivités locales.

△ Date de création : Les organisations consulaires qui remontent à la fin du XVIème siècle se sont toujours consacrées au soutien des entreprises en création, existantes et au développement des infrastructures et des territoires où elles sont situées.

*PUBLIC BENEFICIAIRE

Les porteurs de projets et les entreprises récemment créées confrontées à un problème de locaux.

*DESCRIPTIF DU DISPOSITIF

Les compagnies consulaires dans ce cas interviennent quasiment comme un promoteur immobilier. Les compagnies consulaires dans le domaine de « l'immobilier d'entreprise » jouent le rôle de promoteur et aménageur foncier et immobilier. Elles aménagent des terrains en zone d'activité :

△ Acquisition des terrains, △ Viabilisation, △ Commercialisation soit des lots à bâtir en fonction du besoin des entreprises soit des locaux une fois construits.

*FINANCEMENT

△ Financeurs : Financements croisés, consulaires, collectivités et entreprises

△ Coûts : En fonction de l'opération. Les bénéficiaires ne supportent le coût de la construction ou celui de la location et/ou l'utilisation des locaux.

*PERENNISATION / PERSPECTIVE

Devant la hausse du foncier non bâti et la spéculation autour du marché de l'immobilier dans son ensemble, ces opérations d'aménagement correspondent à un besoin réel des porteurs et des entreprises (notamment celles récemment créées) et donc ne devraient pas être arrêtées.

*CONTACTS

CCI MOULINS

17, cours Jean-Jaurès, B.P. 1729
03017 MOULINS CEDEX
Tél : 04.70.35.40.00
Fax : 04.70.35.40.99
www.moulins-vichy.cci.fr

CCI VICHY

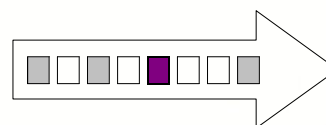
5 à 15, rue Montaret, B.P. 2538
03205 VICHY CEDEX
Tél : 04.70.30.41.00
Fax : 04.70.30.41.99
www.moulins-vichy.cci.fr

CCI Montluçon-Gannat

Portes d'Auvergne
15 bd Carnot, BP 3248
03106 Montluçon Cedex
Tél. : 04 70 02 50 00
Fax : 04 70 02 50 59
www.cci-montlucon.com

Chambre de Métiers de l'Allier

22 rue Pape-Carpantier
BP 1703
03017 MOULINS CEDEX
Tél : 04 70 46 20 20
Fax : 04 70 44 09 95
www.cma-allier.fr



Pépinières d'entreprise



*CADRE JURIDIQUE

La structure juridique la plus fréquente est l'association Loi 1901, chargée de contrôler et gérer la pépinière. Il existe aussi des gestions en direct par une collectivité ou une CCI ; et des cas de constitution spécifique d'une SEM. De plus en plus de pépinières font l'objet d'un montage juridique avec deux entités : d'une part le promoteur seul (collectivité ou CCI) ou en association avec d'autres sous la forme de comité de pilotage ou d'une association 1901 chargé de l'opération, d'autre part une société commerciale en charge de la gestion.

*"HISTORIQUE" DU DISPOSITIF - CONSTAT / BESOIN / ORIGINE

^ Personne / structure initiatrice : Collectivités locales

^ Date de création : Les pépinières d'entreprises figurent parmi les outils les plus anciens et les plus répandus au service des projets de création d'entreprises. Les premières sont apparues au début des années 80.

^ Espace géographique d'intervention : Sur le territoire de la collectivité à l'initiative de la démarche.

*PUBLIC BENEFICIAIRE

Les pépinières s'adressent aux créateurs d'entreprises pour favoriser les conditions de démarrage et de développement de leur projet à partir de la phase de création.

*DESCRIPTIF DU DISPOSITIF

La vocation première des pépinières est de permettre à des entreprises nouvellement créées d'accéder à des locaux professionnels et de bénéficier de services leur permettant de renforcer leur entreprise.

^ L'hébergement : solutions immobilières comprenant locaux adaptés (du bureau de 10 m² jusqu'au local de 200 m²), accueil et salles de réunion. Les contrats de location prennent la forme de baux non commerciaux de courte durée ou de contrats pouvant aller jusqu'à 48 mois (renouvelable deux fois). Les pépinières peuvent aussi aider le créateur vers la sortie du dispositif par la recherche de nouveaux locaux.

^ L'accompagnement : suivi régulier pour conseiller le créateur, l'informer par des conférences, animations ou des échanges avec d'autres créateurs, l'orienter vers des organismes extérieurs partenaires dans le domaine juridique, comptable, fiscal, bancaire, commercial, de la gestion et du développement technologique.

^ Les services partagés : secrétariat, courrier, reprographie, Internet haut débit etc.

Les services proposés aux créateurs d'entreprises sont limités dans le temps (la durée est en général de 5 ans maximum).

*FINANCEMENT

^ Financeurs : Etat, Collectivités locales, CCI, ...

^ Coûts (global et coût éventuel supporté par le bénéficiaire) : Strictement parlant les entreprises bénéficiaires ne supportent aucun coût, elles ne font que payer un loyer et les coûts des services auxquelles elles adhèrent

*RESULTATS / STATISTIQUE.

Les entreprises qui bénéficient d'un passage en pépinières voient leur taux de survie à 5 ans dépasser les 80 % contre environ 60 pour une entreprise qui n'aurait pas bénéficié de ce type de service.



*PERENNISATION / PERSPECTIVE

Compte tenu de la hausse du marché de l'immobilier et du foncier non bâti, ces dispositifs ont de beaux jours devant eux.

*CONTACTS

Association ELAN
Réseau Nationale des Dirigeants des Pépinières d'entreprises
Technopole Brest Iroise
40, Rue Jim Sévellec
BP 10804
29608 BREST CEDEX

*COMMENTAIRES

Très hétérogènes par leur taille (de 10 à 100 créateurs accueillis) et par leur vocation, il existe plusieurs types de pépinières :

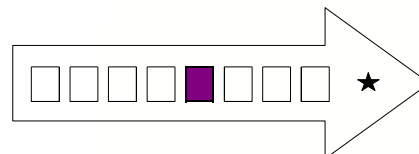
^ les pépinières dites « généralistes » : La majorité des pépinières opérationnelles aujourd'hui relèvent de cette catégorie. Elles ont pour caractéristique d'héberger tout type d'entreprises, sans sélection ni critère d'activité particulier.

^ les pépinières de « haute technologie » ou « innovantes » : Ces pépinières hébergent en priorité de jeunes entreprises dans des secteurs d'activités techniques ou technologiques innovants, tels que les Technologies de l'information et de la communication (TIC). Ces pépinières sont notamment implantées à proximité des technopoles, centres de recherches, grandes écoles ou universités. Les CEI (Centres d'entreprise et d'innovation) sont spécialisées dans l'appui à ce type d'entreprises ; certaines, labellisées « CEEI » (Centre européen d'entreprise et d'innovation), peuvent bénéficier de financements par des fonds européens.

^ les pépinières « thématiques » : Ces pépinières sont orientées vers des secteurs présents localement : par exemple les métiers de la mer, l'agro-alimentaire ou encore les échanges transfrontaliers. Depuis peu, elles se développent sur de nouvelles activités de haute technologie : économie du net, bio-technologies, sciences du vivant.

^ les pépinières « artisanales » Moins nombreuses, ces pépinières spécialisées dans l'accueil des entreprises artisanales sont souvent liées à des chambres consulaires (chambre de métiers).

^ les pépinières d'insertion : Destinées à repérer et accompagner des projets centrés sur l'appui à la création d'entreprises comme processus d'insertion. Ce type est notamment présent dans certains quartiers relevant de la politique de la ville.



Atelier relais -



Crédit bail Immobilier

*CADRE JURIDIQUE

Ce dispositif s'inscrit dans un cadre classique de crédit bail immobilier et peut être porté soit par un maître d'ouvrage public (généralement des collectivités locales) ou privé (Chambres consulaires).

*"HISTORIQUE" DU DISPOSITIF - CONSTAT / BESOIN / ORIGINE

Les ateliers relais figurent parmi les outils les plus anciens et les plus répandus au service des projets de création d'entreprises.. Ils sont portés principalement par des collectivités locales et/ou des CCI et intégrés dans une démarche de développement économique local. Les premiers sont apparus au début des années 80 avec les lois de décentralisation et d'autonomie des collectivités locales. Leur espace géographique d'intervention : le territoire des maîtres d'ouvrage.

*PUBLIC BENEFICIAIRE

Ce dispositif s'adresse aux créateurs d'entreprises pour favoriser les conditions de démarrage et de développement de leur projet à partir de la phase de création pour ce qui concerne l'acquisition de locaux.

*DESCRIPTIF DU DISPOSITIF

C'est avant tout une forme d'aide financière à l'immobilier d'entreprise. Sa vocation est d'accueillir des entreprises en création ou en voie de développement, porteuses de projets plus importants avec, pour objectif principal, la création d'emplois.

La structure en qualité de maître d'ouvrage fait réaliser les travaux puis elle vend l'immeuble ainsi réalisé à l'entreprise dans le cadre d'un crédit-bail. Celle-ci bénéficie d'un bâtiment sans en supporter l'investissement. Le maître d'ouvrage lui fournit un bâtiment avec un accès différé à la propriété. L'entreprise n'a pas à financer l'investissement initial et peut profiter de sa trésorerie pour démarrer sa production dans les meilleures conditions. De plus, comme le maître d'ouvrage peut bénéficier de subventions (Etat, Région, Département) pour la création de ces ateliers relais, le coût des travaux et donc le prix de revente à l'entreprise en seront d'autant diminués.

*FINANCEMENT

Les financeurs sont l'Etat, la Région, le Département et les maîtres d'ouvrage (principalement des communautés de communes, communes et les chambres consulaires).

Les entreprises bénéficiaires ne supportent aucun coût, elles ne font que payer le loyer de leur local à leur propriétaire.

*RESULTATS / STATISTIQUES

Les entreprises qui bénéficient d'un atelier relais voient leur taux de survie à 5 ans dépasser les 75 % contre un peu moins de 50 pour une entreprise qui n'aurait pas bénéficié de ce type de service.

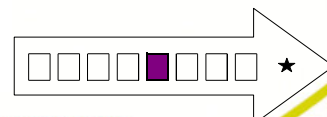
*PERENNISATION / PERSPECTIVE

Compte tenu de la hausse du marché de l'immobilier et du foncier non bâti, ces dispositifs ont de beaux jours devant eux.

*COMMENTAIRES

Ces dispositifs sont autant d'opérations d'ampleur pour les maîtres d'ouvrage, que ce soit collectivités locales et/ou CCI et elles représentent un gros risque (arrêt de l'entreprise, impayés de loyers ...). Le risque majeur étant la construction d'un bâtiment spécifique à l'activité d'une entreprise particulière et l'arrêt de cette dernière.

Toutefois, les collectivités et/ou CCI prennent désormais un grand soin dans l'étude de ces dossiers et ne réalisent un atelier relais que lorsque le bâtiment construit peut être aisément réaffecté à une autre entreprise.



T élécentre



*CADRE JURIDIQUE

Dispositif pouvant être géré par un gestionnaire public ou privé.

*"HISTORIQUE" DU DISPOSITIF - CONSTAT / BESOIN / ORIGINE

Un télécentre est impulsé et géré généralement par une collectivité, une compagnie consulair ou un opérateur créé par ces structures pour assurer la gestion de l'équipement. Ce dispositif en France a été largement impulsé par l'ex DATAR (Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale) devenue DIACT (Délégation Interministérielle à la Compétitivité des Territoires) au début des années 2000.

*PUBLIC BENEFICIAIRE

Les entreprises nouvellement créées qui ne disposent pas encore de locaux, les salariés d'entreprises sous statut de télétravailleur.

*DESCRIPTIF DU DISPOSITIF

Le télécentre est une ressource immobilière et logistique composée de bureaux disposant d'équipements informatiques et de télécommunications, conçus, réalisés et gérés par un opérateur public ou privé, et mis à la disposition de télétravailleurs. Ceux-ci peuvent être des salariés d'entreprises ou d'administrations distantes, qui réalisent leurs tâches en restant en liaison permanente avec leurs organisations (dans ce cas, on parle de bureaux satellites), des travailleurs indépendants ou des professions libérales. Le télécentre est, en général, placé sous la responsabilité d'un gestionnaire juridiquement distinct des entreprises utilisatrices, qui l'entretient et le gère comme un lieu de profit en louant les bureaux et les équipements communs - salles de réunions, photocopieurs, télécopieurs, équipement de visioconférence - aux occupants. Le télécentre peut également proposer un certain nombre de services aux occupants : accueil téléphonique, secrétariat, etc. Les prestations sont facturées de diverses manières, à l'heure, à la journée, à la semaine au mois ou au trimestre pour donner le maximum de souplesse d'utilisation. Cette définition vise à écarter toutes les sociétés de téléservices ainsi que les centres d'appel ou les simples centres d'affaires.

*FINANCEMENT

Les financeurs sont l'Etat, les Collectivités locales, les CCI, ...

Les entreprises bénéficiaires ne supportent aucun coût, elles ne font que payer un loyer et les coûts des services auxquelles elles adhèrent.

*PERENNISATION / PERSPECTIVE

En croissance régulière, le télétravail concerne déjà 7% des salariés en France, contre 25 % dans certains pays européens, et procure des avantages tant aux entreprises qu'aux salariés et à la collectivité. L'accord du 19 juillet 2005 entre les partenaires sociaux, précisant le statut des télétravailleurs, va amplifier ce phénomène.

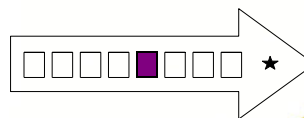
Déjà, 440 000 télétravailleurs salariés et de plus en plus de télétravailleurs indépendants s'installant à la campagne exercent leur activité à domicile ou de façon nomade. Une grande partie d'entre eux expriment le souhait de travailler au moins une partie de leur temps dans un espace professionnel à proximité de leur domicile, de leur maison de campagne ou de leur clientèle, par exemple dans un «télécentre».

*CONTACTS

Réseau National des Télécentres : www.telecentres.fr

*COMMENTAIRES

Cette nouvelle méthode de travail contribue également à l'insertion des personnes handicapées dans le monde professionnel.





Hôtel d'entreprise

*CADRE JURIDIQUE

La structure juridique la plus fréquente est l'association Loi 1901, chargée de contrôler et gérer l'hôtel d'entreprises. Il existe aussi des gestions en direct par une collectivité ou une CCI ; et des cas de constitution spécifique d'une SEM. De plus en plus d'hôtels d'entreprises font l'objet d'un montage juridique avec deux entités : d'une part le promoteur seul (collectivité ou CCI) ou en association avec d'autres sous la forme de comité de pilotage ou d'une association 1901 chargé de l'opération, d'autre part une société commerciale en charge de la gestion.

*"HISTORIQUE" DU DISPOSITIF - CONSTAT / BESOIN / ORIGINE

Les structures initiatrices sont les Collectivités locales. Les hôtels d'entreprises figurent parmi les outils les plus répandus au service des projets de création d'entreprises. Les premières sont apparues à la fin des années 80, peu après les pépinières.

*PUBLIC BENEFICIAIRE

Les hôtels d'entreprises s'adressent aux créateurs d'entreprises pour favoriser les conditions de démarrage et de développement de leur projet à partir de la phase de création.

*DESCRIPTIF DU DISPOSITIF

La vocation première des hôtels d'entreprises est de permettre à des entreprises nouvellement créées d'accéder à des locaux professionnels et de bénéficier de services leur permettant de renforcer leur entreprise.

Solutions immobilières fournissant des locaux adaptés aux besoins des entreprises nouvellement créées et ne pouvant accéder à la propriété de leurs locaux, les contrats de location prennent la forme de baux non commerciaux de courte durée ou de contrats pouvant aller jusqu'à 48 mois (renouvelable deux fois). Les services partagés, contrairement aux pépinières, ne sont pas des prestations de services stricto sensu effectuées par le personnel de la structure d'hébergement mais la mise à disposition de locaux annexes aux bureaux et locaux principaux (salles de réunions, salle de pause ...). Les services proposés aux créateurs d'entreprises sont limités dans le temps (la durée est en général de 5 ans maximum). L'hôtel d'entreprise étant une aide au démarrage, il ne représente pas une solution pérenne aux problèmes de locaux des entreprises.

*FINANCEMENT

Les financeurs sont l'Etat, les Collectivités locales, les CCI, ...
Strictement parlant les entreprises bénéficiaires ne supportent aucun coût, elles ne font que payer un loyer et les coûts de location annexes (salles de réunions ...).

*RESULTATS / STATISTIQUES

Les entreprises qui bénéficient d'un passage en hôtels d'entreprises voient leur taux de survie à 5 ans se situer largement au dessus de celui pour une entreprise qui n'aurait pas bénéficié de ce type de service.

*COMMENTAIRES

Le concept d'hôtel d'entreprise diffère de très peu de celui de la pépinière. Les différences majeures tiennent dans le type de services proposés.

Là où une pépinière ira jusqu'à construire une relation étroite, un « coaching » avec les nouveaux créateurs, l'hôtel se recentrera sur sa vocation première et ne proposera que des solutions immobilières.

L'autre différence majeure réside dans le fait que la cible clientèle de ces 2 services immobiliers n'est pas la même. La pépinière accueillera des entreprises récemment créées en plein développement alors que l'hôtel pourra lui accueillir des entreprises un peu plus âgées et autonomes.

