

MOTS CLÉS : zone franche urbaine, renouvellement urbain, développement économique, commerce de proximité, club d'entrepreneurs, bailleur social.



• SEVRAN • LES BEAUDOTTES

PREMIER CONSEIL : UN CENTRE D'AFFAIRES EN PIED D'IMMEUBLE

Premier Conseil

6-8, avenue des Frères Lumières
93370 Montfermeil

Tél. : 06 10 90 57 98

www.premierconseil.fr

www.openspaces.fr

En avril 2010, Victorin Gokpon, dirigeant de la société Premier Conseil, ouvrait un centre d'affaires de proximité, le « *business open space* », au sein de la cité des Beaudottes, à Sevran, en partenariat avec l'association Fédération Île-de-France des entrepreneurs et libéraux des zones urbaines sensibles (Fifel Zus) et le bailleur social Immobilière 3F (I3F). La particularité de ce centre est son implantation au pied d'un immeuble d'habitat social, au cœur d'un quartier prioritaire dans la deuxième ville la plus pauvre de la Seine-Saint-Denis. Le concept consiste à proposer aux créateurs d'entreprise une solution d'hébergement ainsi qu'un suivi post-crédation (conseils individualisés, formation, animations collectives...) pour une durée illimitée et à moindre coût.

Selon Victorin Gokpon, « *dans les quartiers, le problème n'est pas uniquement social. C'est avant tout un problème de développement économique.* » Les ZUS sont souvent pointées du doigt lorsque les mauvais résultats du chômage sont annoncés. Pourtant, le déficit de qualification professionnelle des habitants ne suffit pas à expliquer le problème de l'emploi dans ces territoires. Le manque flagrant d'entreprises implantées localement est également un facteur aggravant de la situation.

UN PROJET POUR LES HABITANTS DES BEAUDOTTES

Redynamiser l'activité économique locale

Aux Beaudottes, 27,2 % des ménages bénéficient d'une allocation chômage et près de 60 % des jeunes adultes sont sans

diplôme¹. À cela s'ajoute le fait que le quartier compte seulement 188 entreprises pour un peu plus de 9 000 habitants, dont 45 % sont âgés de moins de 25 ans. Les exonérations dont peuvent bénéficier les entreprises installées sur la zone franche urbaine (ZFU) des Beaudottes ne sont donc pas parvenues à endiguer le manque d'activité.

Aussi l'objectif de l'implantation d'un centre d'affaires de proximité est-il de « *prendre le problème par son commencement* » c'est-à-dire d'aider les habitants des quartiers prioritaires à développer des activités pérennes. Il s'agit de les accompagner dans la création de leur entreprise sur un territoire qu'ils connaissent, où ils ont en général grandi et « *où craignent de s'implanter les entreprises venues de l'extérieur.* » L'ambition de ce centre est d'encourager le développement économique du quartier en soutenant les forces vives existant localement et d'améliorer l'image négative dont souffrent les habitants et en particulier les jeunes.

Encourager les jeunes entrepreneurs sans moyens

Jean-Michel Carda, ex-chargé de mission développement social urbain pour le bailleur social I3F, partenaire privilégié de Premier Conseil, et désormais lui-même créateur d'entreprise, explique : « *On s'est rendu compte que, dans notre patrimoine, beaucoup de nos locataires créaient leur activité mais se domiciliaient chez eux, parce qu'ils n'avaient pas les moyens d'aller ailleurs.* »

Ainsi, les jeunes créateurs ne requièrent pas toujours un accompagnement, ils ont parfois simplement besoin d'être domiciliés, de trouver un lieu où s'implanter à moindre coût car ils disposent pour la plupart d'apports trop limités. Le *business open space* vise à lever ce premier frein à la création d'activité économique en proposant des locaux financièrement accessibles.

Pour autant, lorsque les entrepreneurs sollicitent un suivi post-crédation ou souhaitent bénéficier de conseils réguliers, ils peuvent être accompagnés par un conseiller de Premier Conseil. Un service d'assistance administrative leur est proposé ainsi que l'aide d'un expert comptable qui tient une permanence hebdomadaire au sein du local. Les entreprises hébergées peuvent aussi profiter d'une assistance pour la création d'un logo, de cartes de visite ou la conception d'un site web. Les options envisagées s'adaptent à la demande.

Ce centre s'inscrit dans une logique d'économie sociale et solidaire : il ne peut être lucratif, au vu des faibles sommes demandées aux hébergés (à partir de 150 euros HT par mois comprenant l'hébergement, l'accueil continu et un suivi si besoin). « *Je ne cherche pas à gagner de l'argent mais à démontrer que l'on peut apporter une réponse concrète à un problème précis sans engager des sommes exorbitantes.* »

De jeunes entrepreneurs dans l'offre de services

Le centre d'affaires de Sevrans accueille essentiellement des activités de services : soins infirmiers, services à la personne, nettoyage industriel, sécurité... Pourtant, l'offre d'hébergement et d'accompagnement est ouverte à tous ceux qui souhaitent créer ou développer leur entreprise, quel que soit leur domaine d'activité. « *On ne s'est pas dit qu'on allait créer un centre dédié à l'économie sociale et solidaire. De fait, aux Beaudottes, ce sont des activités essentiellement tournées vers l'aide à la personne ; à Garges-lès-Gonesse², c'est le domaine de la création artistique (architecte d'intérieur, styliste) qui est représenté, avec des emplois qualifiés à la clé. La spécialisation s'est faite d'elle-même pour chaque quartier. Par exemple, l'installation d'une infirmière aux Beaudottes en a attiré sept autres qui ne souhaitaient pas rester isolées.* »

Même si certaines activités proposées bénéficient directement aux habitants (les services d'aides à domicile par exemple), il n'en demeure pas moins que l'installation en pied d'immeuble d'autres types d'activités - telles que des commerces de proximité - aurait très certainement été aussi appréciée, répondant à un besoin clairement exprimé. Mais, pour Victorin Gokpon, il n'est pas question de sélectionner

les demandes de création d'entreprises en fonction de leur objet. Il s'agit de répondre avant tout au désir de l'entrepreneur.

UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Des logements vacants reconvertis

La ZFU des Beaudottes est la plus petite du département. Il était donc impossible d'envisager un développement économique conséquent. En 2006, alors que Victorin Gokpon était chargé de mission ZFU au service développement économique de la ville de Sevrans, une étude du quartier et une analyse de ce qui pouvait y être envisagé en termes de soutien à l'activité économique lui avaient été commandées : « *En allant visiter le quartier, j'ai remarqué que plusieurs rez-de-chaussée d'immeuble étaient vacants. J'apprends que ça fait vingt ans que les appartements ou les caves sont libres. On [le service développement économique de la ville] s'est dit qu'on allait proposer à I3F de réaménager ce pied d'immeuble pour y installer des entreprises et, par la même occasion, réintroduire de l'activité au cœur des Beaudottes. C'est de là qu'est née la démarche liant, initialement, la ville de Sevrans, le bailleur I3F, la Fifel Zus et Premier Conseil.* »

Jean-Michel Carda précise que « *l'animation locale, les fêtes de quartier, c'est très bien, très important ! Mais il faut aussi apporter du développement local. On sait que c'est compliqué, qu'il y a des difficultés : les commerces s'en vont à cause des problèmes d'insécurité. Mais, ce qui nous a semblé intéressant dans ce projet, c'était d'aider les entreprises à s'implanter en valorisant nos locaux et l'environnement.* »

Le local où se sont installés 16 jeunes créateurs d'entreprise est suffisamment grand pour que chacun y trouve sa place. Cette surface de 250 m² a été entièrement réaménagée par le bailleur social I3F. Elle se divise en une dizaine de bureaux fermés, répartis le long d'un couloir menant à une salle commune. Certains entrepreneurs préfèrent avoir leur propre bureau : c'est le cas des infirmières. D'autres, ceux qui mènent l'essentiel de leur activité à l'extérieur, privilégient la salle de réunion pour échanger et parfois bénéficier collectivement de conseils adaptés à leur situation.

Un contrat d'hébergement à durée illimitée

Le contrat liant Premier Conseil, la Fifel ZUS et I3F aux créateurs d'entreprise n'est pas limité dans le temps. Cela rassure les chefs d'entreprise qui peuvent avoir du mal à stabiliser leur activité et ont besoin de temps pour trouver leur vitesse de croisière. Victorin Gokpon explique que « *beaucoup de structures d'aide aux petites entreprises estiment que ces dernières sont censées être pérennes au bout de deux ans et ne plus avoir besoin de locaux comme les nôtres. Mais plus de la moitié*

des entreprises ne dépassent pas les trois ans d'existence. (...) Le jour où le créateur se développe et décide de voler de ses propres ailes, c'est lui qui frappera à notre porte pour nous demander si on n'a pas une solution immobilière plus grande. » C'est pourquoi Premier Conseil a opté pour une offre d'hébergement laissant aux entrepreneurs la liberté de rester le temps nécessaire à la stabilité de leur activité, que ce soit trois mois, un an, cinq ans...

« Le jour où les entreprises cherchent à s'agrandir et veulent un autre local, I3F étudie ce qui peut être proposé : sur l'ensemble de son patrimoine, le bailleur a d'autres locaux qu'il n'arrive pas à louer. Mais les créateurs d'entreprise, quand ils veulent un local, sont prêts à se déplacer dans un autre quartier pour trouver une solution d'hébergement », ajoute Jean-Michel Carda. I3F trouve ainsi dans ce projet l'opportunité de revaloriser des surfaces commerciales inoccupées ou sous-exploitées, se détériorant et risquant d'être squattées.

DES RÉSULTATS PROBANTS

Une activité acceptée des habitants

Depuis la rénovation des lieux et l'aménagement d'un coin de verdure devant l'immeuble, le patrimoine d'I3F n'a subi aucune détérioration. « On se rend compte qu'on n'a aucune difficulté avec les habitants, à partir du moment où on monte une action qui leur est destinée et qu'ils le savent », explique Victorin Gokpon, avant de préciser : « Au lancement du "business open space", il m'a semblé important d'aller à leur rencontre pour leur présenter la démarche de Premier Conseil et leur demander s'ils souhaitaient créer leur entreprise. Le bouche à oreille fonctionnant, 3 jeunes sont venus frapper à notre porte. Après les avoir accompagnés [aide à la constitution de dossiers, soutien technique au montage financier, inter-médiation bancaire], ils ont pu démarrer leur activité. Cela s'est su rapidement dans le voisinage. »

Un partenariat public-privé primé

La FIFEL ZUS et Premier Conseil ont reçu en 2011 le Prix d'Innovation sociale des Entreprises sociales pour l'habitat pour leur concept de *business open space*. Ce n'est pas tant le fait qu'un centre d'affaires s'installe en zone prioritaire qui a été reconnu comme novateur, mais plutôt l'efficacité du partenariat public-privé développé, clé de voûte de la réussite du projet.

En effet, Premier Conseil ne travaille pas seul. Son intervention s'inscrit dans une chaîne d'acteurs où chacun joue son rôle spécifique, pour le bon fonctionnement du concept d'hébergement et d'accompagnement :

- une association – la FIFEL ZUS – est en charge de la communication et de la valorisation du projet auprès des habitants, des entreprises et des financeurs. Ce réseau de 300 entrepreneurs est garant de la réussite du projet. Il organise également la mise en réseau des entreprises via l'Association des entrepreneurs des Beaudottes qui propose des petits

déjeuners thématiques, des visites d'entreprise, des formations collectives... ;

- un bailleur social – Immobilière 3F – met à disposition les locaux et finance une partie des travaux d'aménagement ;

- une collectivité territoriale – la ville de Sevrans – oriente les entrepreneurs cherchant un hébergement et un suivi post-crédit³;

- une entreprise prestataire – la société Premier Conseil – gère les espaces, réalise l'accompagnement des créateurs d'entreprise et adapte son offre à la demande.

Opération parrainage :

Afin d'encourager la création d'entreprises au sein des quartiers de Garges-lès-Gonesse et de Sevrans, Premier Conseil, I3F et la FIFEL ZUS organisent un concours de parrainage. Deux ou trois habitants souhaitant créer leur entreprise ou venant de la créer sont choisis pour être hébergés et conseillés pendant un an gratuitement. Cette action est soutenue par l'AcSé et la Direccte.

Des soutiens indispensables

La confiance et le soutien accordés par la ville à la société Premier Conseil sont essentiels. Même si elles ne se traduisent pas par une aide financière, les orientations de la mission d'animation économique de la ville vers le *business open space* participent à la réussite du projet.

Pour Victorin Gokpon, 3 structures identiques pourraient se développer sur ce même quartier. Mais la ville n'a pas les moyens d'apporter son concours financier à ce projet.

Jean-Michel Carda précise cependant qu'I3F est disposé à mettre d'autres locaux à disposition de la société si la demande existe : « On se rend compte que ce sont souvent les dossiers les plus solides qui sont retenus, car le nombre de places est limité. Notre propos est de dire : on a 16 places, si demain on a 40 demandes de locaux, I3F trouvera une solution d'hébergement sur son patrimoine, grâce à sa réactivité. »

Des financeurs à convaincre

Les fonds privés ont été mobilisés à hauteur de 90 % pour le lancement de ce projet. Le bailleur I3F a investi 300 000 euros pour réaliser les travaux de réhabilitation en complément d'une aide de 40 000 euros de l'Anru. Si les financements concernant le volet urbain de valorisation du site n'ont pas été des plus difficiles à obtenir, il n'en a pas été de même pour le volet humain du projet. Victorin Gokpon explique ainsi que personne ne croyait initialement en son projet. Il était inenvisageable pour les financeurs que des créateurs d'entreprise acceptent de s'implanter au cœur des Beaudottes, un quartier à l'image si négative. Pourtant, en quelques mois, l'intégralité des bureaux du *business open space* a été occupée. Le nombre de créateurs hébergés a même dépassé celui escompté : alors qu'initialement la structure devait accueillir 12 créateurs d'entreprise, ce sont aujourd'hui 16 entités qui bénéficient des bureaux.

QUEL IMPACT POUR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL ?

Peu d'entrepreneurs issus du quartier

Toutefois, alors que l'idée initiale était de faire profiter en priorité les habitants des Beaudottes de ce projet de développement d'entreprise, seule une poignée d'entre eux s'est présentée à Premier Conseil pour en bénéficier. « 13F tablait sur 50 % de créateurs d'entreprise venant du quartier. On ne les a pas encore trouvés », indique Jean-Michel Carda.

Cependant, même si cet objectif n'a pas été atteint pour le moment, le projet reste une réussite pour le directeur de Premier Conseil : « On a ouvert en avril et, en juillet, tous les locaux étaient occupés, alors que, depuis des années, ils étaient vides. Avant, c'était un endroit où personne ne passait. On a donc essayé de valoriser les espaces cachés, d'en faire un lieu plus ouvert. » Pour lui, le *business open space* permettrait de dynamiser le quartier en y apportant de l'activité, créée en partie par et pour les habitants.

Des effets positifs difficiles à mesurer

Le va et vient des entrepreneurs et de leurs partenaires permettrait ainsi une ouverture du quartier vers l'extérieur : d'un côté, les partenaires se rendant au *business open space* seraient étonnés de découvrir un environnement agréable, verdoyant, des locaux vastes et rafraîchis, ce qui contribuerait à changer leurs a priori sur les Beaudottes ; d'un autre côté, les habitants, croisant de nouvelles personnes dans leur quartier – alors qu'auparavant, ils avaient l'habitude de le voir contourner – verraient leur sentiment d'exclusion s'amoin-

drir. Mais qu'en est-il de l'impact de la création du centre d'affaires de proximité sur le développement économique local ? Que deviennent les entrepreneurs accompagnés par Premier Conseil ?

Aucune évaluation *post-suivi* n'a été pour le moment mise en place. L'arrivée encore récente du *business open space* aux Beaudottes ne permet pas d'avoir un recul suffisant pour mesurer le caractère pérenne des entreprises accompagnées.

En effet, les trois quarts des entrepreneurs hébergés depuis le lancement du projet s'y trouvent encore. En deux ans, seuls 3 entrepreneurs ont quitté les lieux. L'un d'entre eux, une infirmière, s'est installée en centre-ville pour se rapprocher de sa clientèle. Les deux autres sont partis sans être parvenus à maintenir leur activité. Jean-Michel Carda relate : « L'échec d'une entreprise n'est pas réellement un échec pour le créateur. Quand vous avez fait tout le circuit de la création d'entreprise, vous avez appris à aller voir un banquier et à négocier avec lui, à vous rendre au centre des impôts, à discuter avec un comptable pour gérer votre business plan... même si votre affaire coule, c'est une vraie école qui vous permet de rebondir. »

NOTES

1. Contre 32,1 % pour l'unité urbaine de Paris. Données issues du site www.sig.gouv.fr
2. Premier Conseil a également inauguré, en juin 2011, un centre d'affaires de proximité au quartier de la Dame-Blanche-Nord, à Garges-lès-Gonesse (Val-d'Oise). Deux autres sont programmés, à L'Haÿ-les-Roses (Hauts-de-Seine) et à Montmagny (Val-d'Oise), grâce au soutien de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (Acsé).
3. La ville de Garges-lès-Gonesse a décidé de prendre à sa charge les frais d'hébergement des entreprises.

Entretien réalisé par Candice Vincent

le 25 juillet 2012 avec :

- Victorin Gokpon, directeur de Premier Conseil
- Jean-Michel Carda,

ancien chargé de mission développement social urbain pour Immobilière 3F.

Conception maquette : Claire Péraro
Mise en page : Candice Vincent



CENTRE DE RESSOURCES

15, rue Catulienne – 93200 Saint-Denis

www.professionbanlieue.org