

# ÉTUDE D'INTERET ET DE FAISABILITE D'UNE STRUCTURE IMMOBILIERE D'AIDE A LA CREATION ET AU DEVELOPPEMENT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES HAUTS-DE-BIEVRE (92)

La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre souhaite impulser sur son territoire une politique d'aide à la création d'entreprises et de « captation » des créateurs.

Elle a engagé une étude pour d'identifier l'opportunité stratégique de cet objectif puis d'en proposer les dispositifs et conditions de mise en œuvre et notamment, la réalisation d'une structure adaptée, immobilière.

si le territoire accueille un profil d'actifs favorable à la création d'entreprise, une grande partie d'actifs créant leur entreprise hors de celui-ci et ceux créant leur entreprise du territoire le font sur des statuts peu impliquant

Enfin, les petites structures créatrices ont tendance à quitter le territoire par inadéquation de l'offre immobilière.



Le groupement sur la base d'analyses de bases de données, de statistiques et d'entretien a étudié l'opportunité d'implanter un outil type pépinière et d'en définir les cibles, le programme et l'implantation

L'outil défini doit

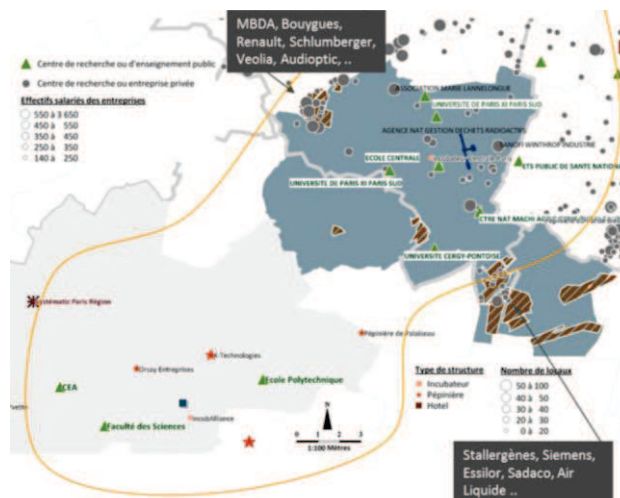
- prendre en compte la diversité des profils des créateurs
- Encourager les réseaux et échanges d'expériences
- Accompagner et rendre lisible le processus de création
- S'appuyer sur les dispositifs existants (MDEE, Boutique de gestion, HDSI, Entreprendre 92, ADIE, Pôle emploi, etc.)

Un scénario évolutif a été proposé pour affirmer le dynamisme du territoire vers la création d'entreprises en s'appuyant sur une « montée » en puissance, progressive de l'outil immobilier permettant l'affinement de son contenu, outil qui pourra ensuite se décliner pour constituer un maillage sur le dans D'ici les 2 à 3 ans :

- Un espace de coworking (espace de travail partagé de petite taille (entre 300 et 600 m<sup>2</sup>) pour faciliter l'échange et la collaboration entre les utilisateurs du lieu, avec un animateur.
- Un site internet dédié à la création d'entreprises

Et d'ici 4 à 5 ans :

- Un outil immobilier dédié de 2000 (à minima) à 4000m<sup>2</sup> de SHON (construction neuve ou réhabilitation) avec une localisation favorisant visibilité et lisibilité d'un parcours entreprise. Un montage public/privé avec une économie d'échelle en l'adossant à un hôtel d'activité.



## Prestation d'études confiée en 2011 par la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre

### MISSIONS DE CITALLIOS (EX SEM 92)

- Le pilotage et la coordination des différents membres du groupement
- Définition des montages opérationnels : dispositifs de montage et de gestion
- Approches financières (comptes d'exploitation, investissement)
- Choix des localisations potentielles

### PROGRAMME

- Étude d'opportunité
- Scénario (cibles)
- Dispositifs de montages envisageables (publics et/ou privés)
- Localisations préférentielles
- Programmation immobilière

### ACTEURS DU PROJET

- La CCIP a amené l'étude d'opportunité : diagnostic et scénarios
- SCIEGE, filiale de la CCIP a défini les modes de gestion envisageables et préfiguré la programmation en termes immobiliers et de services
- SA17 a défini le programme technique et fonctionnel immobilier