

Dispositif d'accompagnement à la création d'entreprise sur le Pays d'Ancenis :

**Quelles améliorations, notamment dans le domaine
de l'immobilier et des services ?**

Mars 2017

SOMMAIRE

<u>Introduction</u>	4
<u>Chapitre 1 : Données sur la création d'entreprises en Pays d'Ancenis</u>	6
1.1 Sources d'informations.....	6
1.2 Evolution du nombre de créations	6
1.3 Créations par type de structures juridiques	8
1.4 Créations par type d'activités	8
1.5 Répartition géographique des créations d'entreprises.....	9
1.6 Synthèse	10
<u>Chapitre 2 : Structures d'accompagnement à la création d'entreprises</u>	11
2.1 Les structures d'accompagnement présentes sur le Pays d'Ancenis.....	11
2.2 La vision des structures d'accompagnement sur les voies de progrès susceptibles d'optimiser la réussite des créateurs.....	17
<u>Chapitre 3 : Offre foncière et immobilier d'entreprise sur le Pays d'Ancenis</u>	20
3.1 Propos introductifs sur le foncier et l'immobilier d'entreprises.....	20
3.2 Le recensement sur les communes du Pays d'Ancenis	20
3.3 L'offre des collectivités	21
3.4 L'offre privée.....	23
3.5 Remarque générale importante	23
<u>Chapitre 4 : Attentes des créateurs en matière d'accompagnement notamment en immobilier et services mutualisés</u>	24
4.1 Sources enquêtées	24
4.2 Attentes et positions exprimées	25
<u>Chapitre 5 : Accompagnement à la création : références extérieures</u>	30
5.1 Réalisations extérieures au Pays d'Ancenis visitées	30
5.2 Descriptif des principales caractéristiques observées	31
<u>Chapitre 6 : Diagnostic global sur le dispositif d'accompagnement à la création d'entreprises en Pays d'Ancenis et ses faiblesses résiduelles</u>	38
6.1 Création d'entreprise et dispositif d'accompagnement en Pays d'Ancenis.....	38

6.2 Diagnostic sur les freins résiduels à la réussite de projets d'entreprise sur le Pays d'Ancenis	39
---	----

Chapitre 7 : Propositions d'amélioration 41

Axe 1 – Identifier des élus relais communaux pour le développement économique.....	41
Axe 2 – Créer une base de données présentant un état des lieux actualisé de l'offre de foncier et d'immobilier d'entreprise sur le Pays d'Ancenis	42
Axe 3 – Organiser la gestion de cette base de données	43
Axe 4 – Veiller à l'adaptation de l'offre à la demande d'immobilier d'entreprise en cas d'écart avéré	44
Axe 5 – Créer une pépinière d'entreprise avec espace de coworking associé pour les entreprises du tertiaire	46
Axe 6 – Créer un pôle complet « Entreprendre » coordonné	49
Axe 7 – Clarifier la stratégie globale d'accompagnement à la création d'entreprise en intégrant l'ensemble des outils et des structures disponibles	53
Axe 8 – Evaluer chaque année la performance du dispositif global d'accompagnement à la création d'entreprise sur le Pays d'Ancenis.....	54

Conclusion 56

Annexes 58

Annexe 1 : Bibliographie et webographie	58
Annexe 2 : Liste des entrepreneurs rencontrés.....	63
Annexe 3 : Liste des organismes rencontrés	65
Annexe 4 : Structure de la base de données « offre de foncier et d'immobilier pour l'entreprise » et Fiche –type de description d'une offre immobilière ou foncière.....	67
Annexe 5 : Définition des différentes structures d'accompagnement en immobilier et services.....	69
Annexe 6 : Plan actuel de l'immeuble « Espace entreprendre-Hôtel d'entreprises-Chambre d'agriculture ».....	70
Annexe 7 : Les membres de la commission Développement économique du Conseil de développement ayant participé à l'étude.....	72

1) Contexte et finalités

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis souhaite renforcer la dynamique, le soutien et la promotion de l'entrepreneuriat sur le territoire du Pays d'Ancenis. Elle souhaite également apporter ou faire apporter les services nécessaires aux créateurs et aux jeunes entreprises créées sur le territoire pour qu'elles y restent et s'y développent. Elle a, à ce titre, mis en place le dispositif « Entreprendre en Pays d'Ancenis ». Cette volonté s'inscrit plus globalement dans l'axe politique affirmé de la COMPA d'amplifier son rôle d'animateur du développement économique.

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a estimé, à ce titre, nécessaire la constitution à la fois d'un lieu identifié par et pour les porteurs de projets ainsi que d'un réseau structuré et diversifié d'acteurs de l'accompagnement. L'objectif est à la fois d'assurer la sensibilisation, la promotion et la valorisation de la création et la reprise d'entreprise et d'engager sur le territoire des actions spécifiques et coordonnées de soutien, d'accompagnement et de promotion de l'entrepreneuriat

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a pour cela décidé la création d'un lieu unique « L'Espace Entreprendre » afin de :

- . Favoriser l'accueil, l'orientation, l'information des créateurs et repreneurs d'entreprises,
- . Faciliter, par une meilleur lisibilité et proximité, l'accès à l'ensemble de l'offre de services des différentes structures d'accompagnement.
- . Permettre une connaissance et un suivi des porteurs de projets afin de créer les conditions optimales de la réussite à chacune des phases de leur projet.

Au-delà du dispositif d'information, de conseil d'accompagnement, la Communauté de communes s'interroge sur le rôle et l'impulsion qu'elle doit apporter sur l'offre d'immobilier et de services aux porteurs de projet et aux jeunes entreprises.

Le souhait est bien d'apporter des réponses et des services à chaque étape de l'évolution de l'entreprise depuis la naissance du projet. « L'espace entreprendre est le premier maillon d'un ensemble qui reste à imaginer et à structurer ». La question de l'efficacité des moyens existants, notamment en matière d'offre immobilière et de services, leur capacité à répondre aux attentes, leur adaptation actuelle et future à l'évolution des besoins est donc posée.

Prenant en compte d'une part le rôle du conseil de développement dans l'accompagnement des élus au service d'une réflexion sur l'avenir du territoire, d'autre part la contribution positive apportée par sa précédente étude sur les circuits courts de proximité, la Compa a de nouveau saisi le conseil de développement dans un courrier en date du 9-9-2015 pour apporter un éclairage sur les questions évoquées ci-dessus.

L'étude a été confiée à la commission développement économique du conseil de développement, qui a défini le livrable en accord avec le service développement économique de la Compa :

-Présenter un état des lieux critique de l'offre actuelle d'immobilier d'entreprise sur le Pays d'Ancenis.

- Présenter un état des lieux critique de l'offre actuelle constituée par le dispositif d'accompagnement à la création d'entreprise.
- Caractériser la demande créateurs, en identifiant les points satisfaisants et les points à améliorer sur le dispositif global actuel d'accompagnement
- Fort de cette connaissance réaliser un diagnostic de situation mettant en avant les forces et faiblesses du dispositif d'accompagnement actuel, en particulier dans le domaine de l'immobilier et des services.
- Enfin identifier et proposer des actions susceptibles d'améliorer la performance du dispositif actuel, notamment dans le domaine de l'offre d'immobilier et de services, en mettant en avant les contributions de la Compa qui paraissent souhaitables.

2) Méthodologie utilisée pour la conduite de l'étude

Après avoir délimité l'objet et le champ de l'étude nous nous sommes interrogés sur la conduite du projet et la méthodologie à utiliser. Il est apparu que la pertinence d'un diagnostic et de propositions d'actions ne pouvait reposer que sur un recueil important d'informations auprès des intervenants concernés par la problématique : Prendre le temps de consulter, d'écouter, de voir.

a) Cette phase de recueil d'informations s'est articulée autour de 4 approches :

- Ecoute des structures d'accompagnement présentes sur le Pays d'Ancenis avec des questionnements d'une part sur leur mission et d'autre part sur leur vision des difficultés rencontrées par les créateurs
- Ecoute des créateurs avec leur vécu des difficultés rencontrées sur leur parcours et leur vision des insuffisances du dispositif actuel d'accompagnement
- Observation hors Pays d'Ancenis d'outils n'existant pas sur le Pays d'Ancenis et susceptibles d'apporter des contributions positives, notamment dans le domaine de l'offre d'immobilier et de services (pépinières, espaces de coworking...)
- Inventaire méthodique de l'offre immobilière d'entreprise existante sur le Pays d'Ancenis. Cette phase de travail lourde nous est apparue nécessaire pour la pertinence du diagnostic et des propositions. Elle a reçu l'appui du service de développement économique de la Compa et des municipalités.

b) Riches de la masse d'informations recueillie, nous avons procédé à un diagnostic sur les forces et faiblesses relevées sur le dispositif actuel d'accompagnement à la création d'entreprises.

c) Ce diagnostic établi, un travail de créativité, confronté à l'avis des acteurs concernés, nous a permis d'identifier des pistes de progrès et de faire des propositions d'actions susceptibles de renforcer l'efficacité du dispositif d'accompagnement des créateurs d'entreprise, en essayant de préciser le positionnement de la Compa qui nous paraissait souhaitable, sur la thématique globale « Entreprendre en Pays d'Ancenis ».

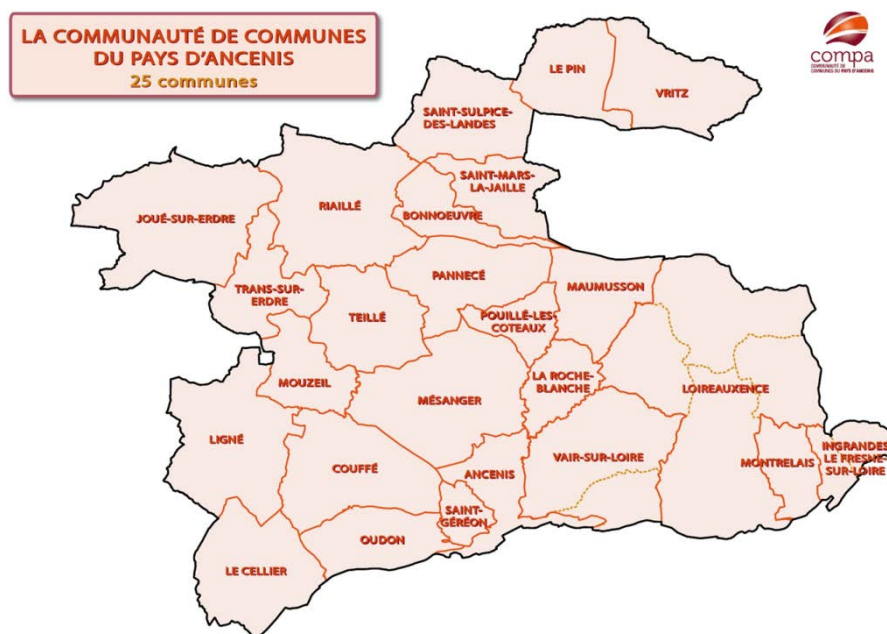
Chapitre 1 - Données sur la création d'entreprises en Pays d'Ancenis

1.1 Sources d'informations

- Répertoire Sirene créations de l'INSEE
- Observatoire de l'entrepreneuriat du Pays d'Ancenis – CBE, Juillet 2016
- Base de données générale de la CCI (2010 à 2015) sur le Pays d'Ancenis
- Base de données création d'entreprises trimestre 2 - 2015 de la CCI sur le Pays d'Ancenis
- Base de données générale de la CMA (2010 à 2015) sur le Pays d'Ancenis
- « La création d'entreprises en France en 2015 » - APCE – mars 2016

1.2 Evolution du nombre de créations

Le Pays d'Ancenis, c'est 25 communes, 62000 habitants, 24000 emplois dont 18500 emplois salariés, 3300 établissements marchands hors agriculture.

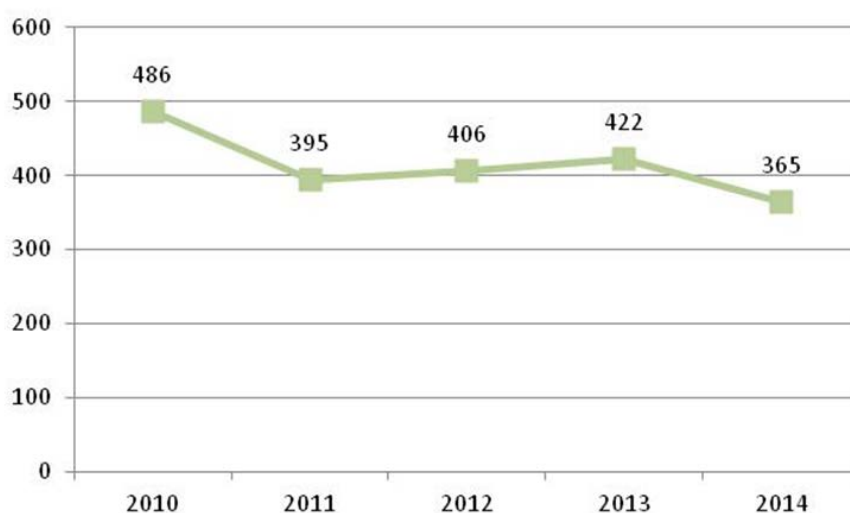


Les chiffres clé de la création d'entreprises sur le Pays d'Ancenis (source INSEE)

	Année 2014	Source
Nombre d'établissements marchands	3299	INSEE Sirène-CREATIONS 2014
Nombre de créations d'établissements	365	INSEE Sirène-CREATIONS 2014
Taux de création pour 10 000 habitants	59	
Taux de création (établs créés/nb établs)	11%	(LA 14%)
Part des autoentrepreneurs en 2014	48% de l'ensemble des créateurs	INSEE Sirène-CREATIONS 2014

Evolution de la création d'établissements dans le Pays d'Ancenis de 2010 à 2014

Source : INSEE Sirene Créations - Traitement CBE Pays d'Ancenis



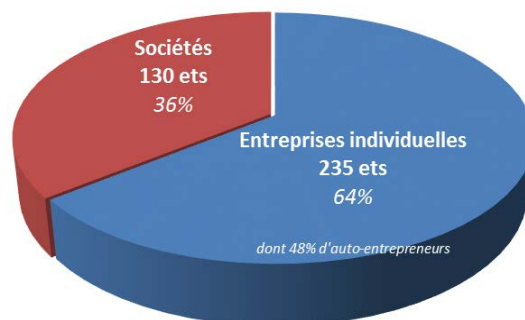
A retenir : En 2014 le Pays d'Ancenis a recensé 365 créations d'établissements, soit en moyenne une création par jour.

La diminution du nombre de créations d'entreprises ces dernières années, notamment en référence à l'année 2010, est une tendance nationale qui s'explique en partie par la réforme du statut d'autoentrepreneur : celui-ci, créé en 2008, a évolué en 2011 avec une réévaluation des plafonds de Chiffre d'affaire, une réadaptation du régime fiscal ainsi qu'une limitation du bénéfice du régime dans le temps pour les entrepreneurs ne réalisant pas de chiffre d'affaires. Au total on relevait 250 créations sous le régime autoentrepreneur en 2010 contre en moyenne 180 les années suivantes.

1.3 Créations par type de structures juridiques

Répartition des créations selon le statut juridique de l'entreprise en 2014

Source : INSEE Sirene Créations - Traitement CBE Pays



En 2014, 48 % des entreprises (soit près de la moitié) ont été créées avec un statut d'autoentrepreneur désormais dénommé micro-entrepreneur. Ces entreprises ont des niveaux d'activité très divers (pour certaines le niveau d'activité est nul).

Hors statut de micro-entrepreneur, la dominante des créations se fait sous un statut de société (68 %).

A noter que le poids des artisans inscrits à la CMA qui est de l'ordre de 80 par an, soit 22% des créations d'établissements. Chez les artisans le poids du statut d'autoentrepreneur est beaucoup plus faible (de l'ordre de 27%). Les professions libérales représentent environ 70 créations par an.

1.4 Créations par type d'activités

Le tableau de la page suivante présente le poids respectif de chaque secteur d'activité dans la création d'établissements sur le Pays d'Ancenis en 2014.

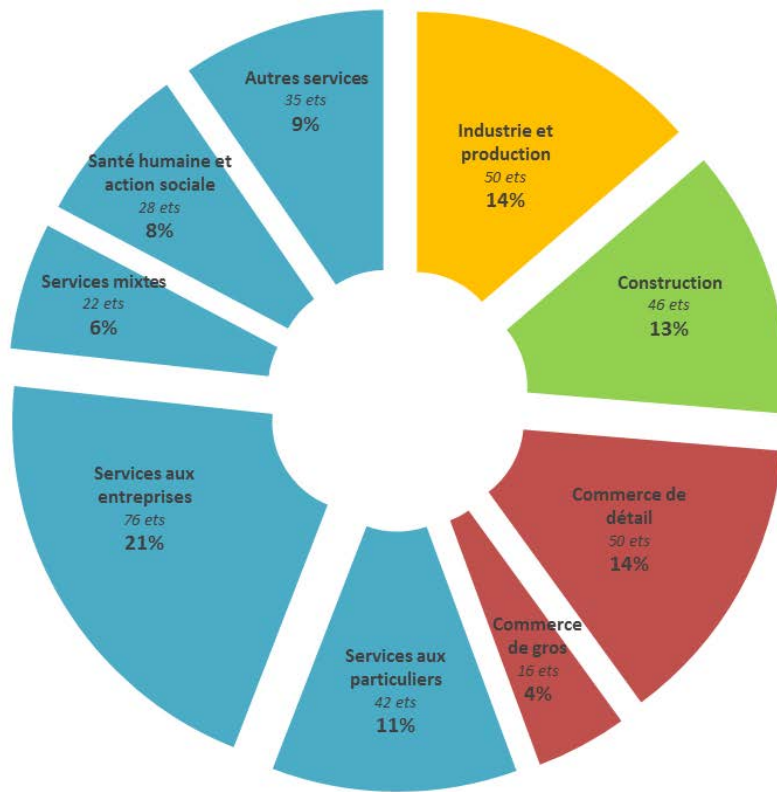
Cette répartition permet de dégager 4 grands ensembles avec par ordre d'importance le secteur des services (56%), puis celui du commerce (18%), celui de l'industrie et de la production (14%) et celui du BTP (12%).

Le caractère dominant du **secteur des services** dans les créations est pour partie lié au poids des micro-entrepreneurs dont l'activité se situe majoritairement dans les services. Dans ce secteur, ce sont les services aux entreprises qui sont le plus représentés et qui à eux seuls rassemblent plus de 20% de l'ensemble des créations du Pays d'Ancenis.

Globalement cette répartition est assez proche de celle constatée sur les Pays de Loire avec toutefois une part un peu plus faible des services et du commerce et une part un peu plus forte de l'industrie et du BTP.

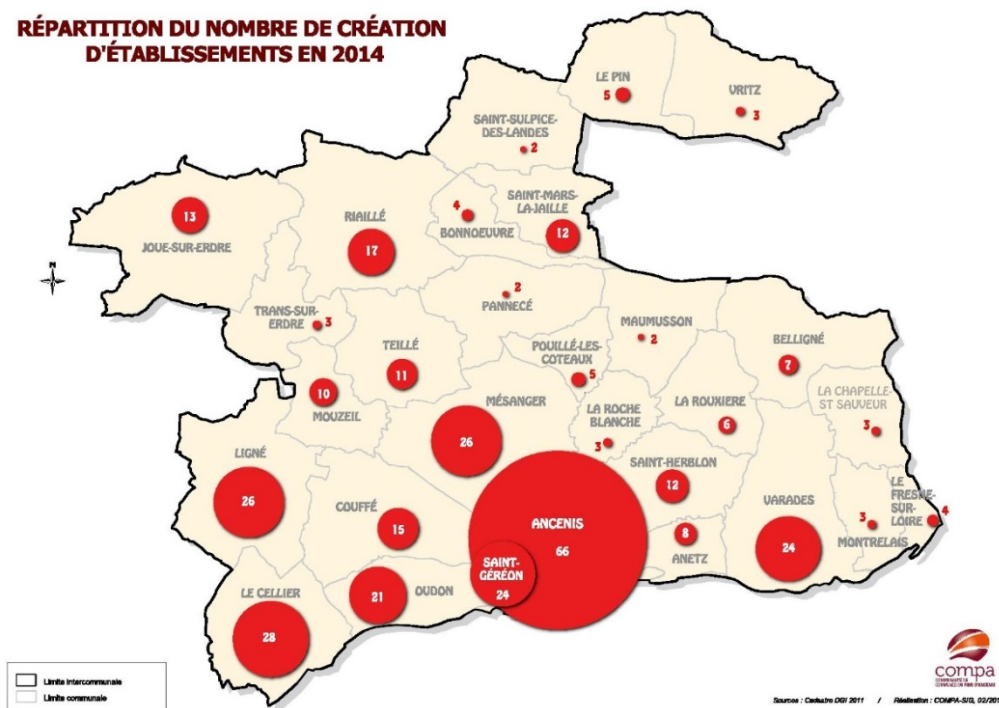
Répartition des créations par sous-secteurs d'activités en 2014

Source : INSEE Sirene Créations - Traitement CBE Pays d'Ancenis



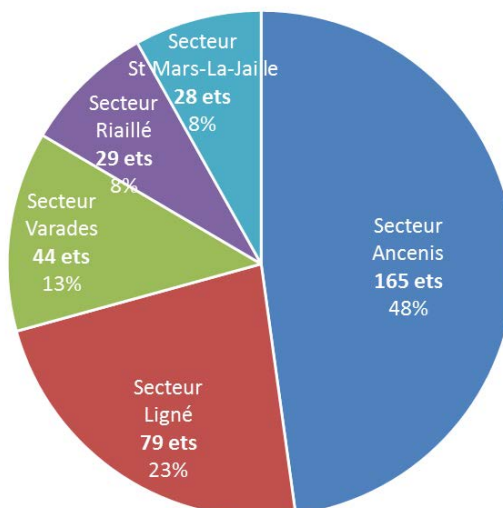
1.5 Répartition géographique des créations d'entreprises

RÉPARTITION DU NOMBRE DE CRÉATION D'ÉTABLISSEMENTS EN 2014



Source : INSEE Sirene Créations - Traitement CBE Pays d'Ancenis

Répartition des créations par secteur géographique en 2014



Le secteur d'Ancenis concentre près de 50% des créations du territoire. D'une manière générale, la moitié nord du territoire paraît sensiblement moins attractive que la moitié sud qui bénéficie de la présence de grandes voies de communication et du poids de la ville centre, avec un effet boule de neige.

1.6 Synthèse

L'examen de la période 2000-2015 révèle en France une évolution favorable de la création d'entreprises, corrélée à plusieurs facteurs :

- Une évolution favorable de l'entrepreneuriat dans les mentalités françaises
- Différentes mesures mises en place par les pouvoirs publics, au niveau central et au niveau local (notamment un dispositif d'aide renforcé et une certaine simplification des démarches administratives).
- En particulier la mise en place en 2009 du régime d'autoentrepreneur.
- Un dispositif étoffé d'organisations accompagnant la création d'entreprises.

Le Pays d'Ancenis, à dominante rurale, tient une place très honorable dans cette évolution : Avec près de 400 créations d'établissements enregistrées par an, la dynamique de création y est importante. Avec quelques caractéristiques marquées :

- Le poids important (près de 50%) des formules juridiques « autoentrepreneur » dans le nombre de créations. Observation identique au niveau national.
- La part importante du secteur des services qui totalise en 2014 56% des créations d'établissements.
- L'influence forte exercée par les voies de communication et la ville centre sur les créations d'entreprise, avec toutefois un secteur de l'artisanat qui semble réparti d'une manière plus équilibrée sur le territoire.

Chapitre 2 – Structures d'accompagnement à la création d'entreprises

L'accompagnement entrepreneurial est un processus organisé, s'inscrivant dans la durée, permettant à des porteurs de projet de bénéficier d'une dynamique d'apprentissage (formation, conseil...), d'un accès à des ressources (financières, informationnelles...), d'une mise en réseau, de services (administratif, hébergement...) et d'une aide à la décision (coaching, parrainage...)

L'examen du taux de pérennité des entreprises accompagnées, au regard de celui de la moyenne des entreprises créées, fait clairement apparaître l'impact positif des structures d'accompagnement.

Malgré cela le taux d'entreprises créées accompagnées par une structure spécialisée est de l'ordre de 30% en France (mais il était de 9% en 2002) .Par contre 40% des créateurs bénéficient de l'aide aux chômeurs créateurs ou repreneurs d'entreprise (ACCRE).A noter que la mise en place du statut d'autoentrepreneur (devenu depuis micro-entrepreneur) s'est accompagné d'une augmentation très significative du nombre de créateurs d'entreprise, les micro-entrepreneurs ignorant plus les structures d'accompagnement que les autres statuts juridiques.

Ce relatif faible recours par les porteurs de projet aux services d'accompagnement contraste avec la richesse du dispositif français d'accompagnement de la création d'entreprise et la diversité des structures ,des formes de soutien et des modes de financement : Depuis 30 ans les acteurs impliqués dans l'accompagnement des porteurs de projet se sont multipliés avec 3 phases successives dans ce développement : Soutien des demandeurs d'emploi et promotion de l'auto-emploi (à partir des années 80), développement des réseaux financeurs d'accompagnement (à partir des années 90),sécurisation juridique des porteurs de projet et participation du secteur privé (à partir des années 2000)

2.1 Les structures d'accompagnement présentes sur le Pays d'Ancenis

- a) En 2015 a été créé à Ancenis « L'espace entreprendre » qui rassemble sur un même lieu géographique l'ensemble des structures actives de manière permanente ou non sur l'accompagnement à la création d'entreprise. A également été créé un accueil généraliste. Le tableau ci-dessous liste les structures présentes sur l'Espace entreprendre et leurs conditions d'accueil.

Permanences des structures d'accompagnement sur l'Espace Entreprendre

Structures	Jours accueil	Horaires	Interlocuteurs	TELEPHONE
Accueil Espace entreprendre	Lundi-Mardi-Jeudi-Vendredi	9h-12h 14h-17h30 (17h le vendredi)	Magali JAHAN	02 40 44 62 92
CCI	Lundi-Mardi-Jeudi-Vendredi	9h-12h 14h-17h30 (17h le vendredi)	David BATARD	02 40 44 62 92
CMA	1 à 2 fois par semaine Pas de jour fixe	9h-12h 14h-17h30 (17h le vendredi)	Alexandra MOULIN	02 40 44 62 92
IPA	Lundi-Mardi-Jeudi-Vendredi		Magali JAHAN David BATARD	02 40 44 62 92
BGE	Lundi et mercredi	9h-12h 14h-17h30	Sylvie PINEAU Christine RICHARD	Pas de numéro pour les appels entrants
FONDES	2 ^{ème} et 4 ^{ème} mardi après midi	14h à 17h selon les RV pris	Aurélie PANTIN	02 30 300 431
ADIE	2 ^{ème} et 4 ^{ème} mardi après midi	14h à 17h selon les RV pris	Laetitia FONTENEAU (en congé maternité) remplacée par Valérie Gourdon Forgin	06 87 74 46 54
OUVRE BOITES 44	2 ^{ème} lundi après-midi	14h à 17h selon les RV pris	Simon CAREIL	06 71 08 15 23
AECPA (Experts comptables)	1 ^{er} et 3 ^{ème} jeudi matin	9h à 12h	Magali JAHAN	02 40 44 62 92
Acte 44	1 ^{er} et 3 ^{ème} vendredi matin	9h à 12h	Magali JAHAN Jean Pierre BLOT	02 40 44 62 92 06 03 70 75 34

b) Le tableau de la page suivante présente de manière synthétique et résumée les missions et les principales caractéristiques de chacun de ces organismes

Organisme	Missions	Public cible	Nb créations accompagnées sur PA	Taux pérennité entreprises à 3ans	Moyens / Financements	Liens privilégiés	Réseau national
IPA (Plate-forme du Pays d'Ancenis créée en 2003)	Favoriser création-reprise et développement TPE-PME par -Prêt d'honneur 0% < =15000€, facilitant la relation bancaire -Parrainage 3 ans post-crétation -Prêts croissance à taux 0	TPE / PME Porteurs de projet et entreprises en développement	2012 : 28 2013 : 31 2014 : 24+4 2015 : 24+2 2016 : 23+5	90%	-Bénévoles pour parrainage (17) -Contribution CCI à hauteur de 0,5 ETP (pris sur 2 salariés temps partiel) -Contribution COMPA = 12 K€/an -Cotisation adhérents (50 €/an si <10 salariés)	CCI (en majeur) CMA, prescripteur comme CCI Banques Experts-comptables Compa	Initiative France Réseau associatif créé en 1985
BGE Atlantique-Vendée	Accompagnement en pré et post-crétation de TPE par -Face à face avec conseiller (Accueil-diagnostic, suivi) -Formations	80% demandeurs d'emploi et/ou bénéficiaires du RSA dont 10% personnes handicapées Cf. financements prescripteurs pour personnes en difficulté	2012 : 20 2013 : 24 2014 : 17 2015 : 20 2016 : 18 NB BGE accompagne beaucoup plus de projets qu'elle n'en génère	75%	Intervenants salariés : 43 sur départements 44 et 85 dont 30 conseillers (dont 2 sur 3j/semaine pour Pays Ancenis) -75 € facturés par heure de prestation en 2015 Financement : Subventions publiques (Etat, collectivités locales (dont Compa) Agephip,)), certaines liées à des appels d'offre de prescripteurs (pôle emploi, région, département) + clients (10%).Financement FSE terminé	Pôle emploi AGEPHIP Conseil départemental Compa	BGE France Réseau associatif créée en 1979
FONDES (Région Pays de Loire, créé en 1998)	Accompagner créations d'entreprises : -Pour toutes TPE, apporter des garanties pour faciliter accès au crédit bancaire + prêts Nacre éventuels -Pour structures de l'ESS : Prêts+Suivi 5 ans en post-crétation	- toutes TPE -structures ESS, notamment associations (88%) pour créations et développement	2014 : 13 2015 : 10 2016 : 11		Intervenants salariés :22 sur région Pays de Loire dont 8 pour pole TPE Financement frais de fonctionnement : -Fonds publics : Collectivités territoriales (pas compa), caisse dépôt et consignation, FSE -Fonds privés : Banques	Organismes publics Banques	France active Réseau associatif créée en 1988 Par caisse des dépôts, banques, organisations caritatives

CCI 44	<p>Accompagner création entreprises</p> <ul style="list-style-type: none"> -Infos sur démarches à suivre -Session 5j démarche création(P) -Accompagnement individuel pré-crétation -Accompagnement 1 an en post-crétation (Starter)(P) -Immatriculation CFE 	Commerçants, sociétés commerciales n'exerçant pas une activité artisanale ou agricole			<p>Intervenants salariés</p> <p>Financement :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Taxes additionnelles pour frais de chambre facturées aux entreprises -Facturations de prestations aux clients (40 à 50% des ressources) 	<p>IPA CMA Compa Banques Experts comptables</p>	CCI de France (Réseau d'établissements publics sous tutelle de l'Etat et dirigés par des élus)
CMA Pays de Loire Depuis 2008 sur PA	<p>Accompagner création entreprises artisanales :</p> <p>Accueil, sensibilisation, Infos sur démarches à suivre</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stage préalable installation(P) -Accompagnement dans la construction du projet(P) -Immatriculation CFE 	TPE-PME ayant activité artisanale, justifiant qualité professionnelle			<p>Intervenants salariés dont 1 décentralisé Ancenis+Clisson</p> <p>Financement :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Taxe CMA/entreprises artisanales -Facturations de prestations aux clients -Subvention régionales à travers fonds d'assurance formation 	<p>IPA CCI Compa Experts comptables</p>	CMA (Réseau d'établissements publics sous tutelle de l'Etat et dirigés par des élus)
ACTE 44	Favoriser création-reprise et développement TPE-PME par du parrainage individuel en pré-crétation et post-crétation	Sur pays d'Ancenis accord avec IPA pour ne pas intervenir en direct lorsque financement IPA sollicité			<p>Intervenants bénévoles pour parrainage et intendance</p> <p>Financement réduit par cotisation des adhérents et contribution de soutien à l'association demandée aux filleuls</p>	IPA	Acte 44 est une association locale du 44

<p>CAE (Coopérative d'activité et d'emploi) Ouvre-boîtes 44 (Création 2010)</p>	<p>Accompagner porteurs de projet en situation de chômage ou de RSA par des formations et un statut protecteur de salarié à temps partiel de la scoop</p>	<p>-Accueil de porteurs de projet en situation difficile (chômage, RSA) dans CAE centrale non spécialisée(Ouvre- boite) qui oriente sur CAE spécialisées si besoin</p>	<p>2013 : 8 2014 : 11 2015 : 10 2016 : 6</p>	<p>Après 3 ans :33% réalisent une création juridique autonome et 12% deviennent sociétaire</p>	<p>Intervenants salariés : 13 sur département dont 5 chargés d'accompagnement Financement : -50% fonds publics : UE, région, département, Nantes métropole, Carène, Compa, caisse dépôts -50% porteurs de projet avec 10,25% de la MB de leur activité</p>	<p>-CRESS -Financiers -Solilab</p>	<p>Coopérer pour entreprendre Réseau de coopératives d'activité et d'emploi créé en 2003</p>
<p>ADIE</p>	<p>Aider les porteurs de projet exclus du marché du travail et des systèmes bancaires : -En les accompagnant avant et après création -En finançant leur projet avec du micro- crédit (moyenne 3200 € à 7,2%)</p>	<p>Sur 100 personnes (38 sont au RSA) rencontrées, 20 obtiendront un micro- crédit Dominante des créations : Micro- entrepreneurs</p>	<p>2013 : 2 2014 : 6 2015 : 9 2016 : 4</p>	<p>66%</p>	<p>Intervenants salariés+ bénévoles (mais pas sur le PA)</p>	<p>BGE :(Collaboration considérée comme productive en général, mais inexistante sur PA)</p>	<p>ADIE Association nationale créée en 1989</p>
<p>AECPA (Association des experts comptables du Pays d'Ancenis, créée en 2007)</p>	<p>Guider porteurs de projet sur toutes les phases de la démarche de création Accompagnement comptable+ conseils en gestion Représentation experts comptables PA</p>	<p>TPE, PME. Pas microentreprise 1^{er} entretien gratuit, suite payante</p>	<p>Selon cabinets 15 à 40</p>		<p>Intervenants salariés Financement par clients</p>	<p>-Autres structures accompagnement -Banques</p>	<p>Ordre des experts comptables</p>

- c) Parmi ces structures, CCI et CMA en raison de leur rôle de service public et de point d'entrée de la création d'activité (immatriculation CFE) touchent un large public de créateurs. Ces structures ont un statut d'établissement public économique.

Les autres structures accompagnent un nombre plus restreint de projets mais proposent des services spécifiques en s'adaptant plus particulièrement à leur public. Elles ont en général un statut d'association et sont associées à des réseaux nationaux.

d) Comme nous l'avons vu le marché de l'accompagnement entrepreneurial s'est complexifié en France au cours des 30 dernières années avec une multiplication des acteurs qui sont majoritairement financés par des crédits publics. En vision simplifiée on peut regrouper les structures présentes sur le Pays d'Ancenis selon 2 profils types dominants fonction de leur orientation :

-Les structures généralistes orientées développement économique. Ex CCI, CMA, pépinières (absentes sur le Pays d'Ancenis), IPA ;

-Les structures de l'économie sociale axées sur la création d'entreprises de petite taille et ayant pour objectif principal l'insertion de demandeurs d'emploi sur le marché du travail. Ex BGE, CAE, Fondes, Adie ;

A noter qu'un troisième profil de structures, orientées innovation technologique, n'est pas représenté sur le Pays d'Ancenis.

- e) En matière de création d'emploi, les finalités dominantes peuvent également différer selon les structures :

-Pour certaines il s'agit d'assurer l'emploi de l'entrepreneur, en gardant une taille modeste du fait d'un faible potentiel (Ex dimension « insertion » de chômeurs)

-Pour d'autres il s'agit d'assurer le développement avec créations d'emploi du fait d'un potentiel avéré.

Ce sont en général les entreprises à profil technologique qui ont le potentiel de développement le plus significatif.

- f) Les structures d'accompagnement sont contraintes de s'adapter pour suivre les évolutions rapides de leur environnement, tant au niveau des politiques publiques qu'au niveau des profils de porteurs de projet à accompagner. En effet il s'agit plus aujourd'hui d'accompagner un profil entrepreneurial qu'un projet abouti. Dans cette optique l'objectif n'est plus de proposer des savoir-faire préétablis (les porteurs de projet ont accès par internet à une multitude d'informations sur la création) mais de rendre autonome le porteur de projet en répondant à des besoins individuels dans un contexte donné.

Parmi les évolutions significatives de l'environnement figure la diminution des sources de financement qui incite les structures à proposer des prestations payantes et à mener une stratégie commerciale, ciblée sur un public de porteurs de projet, en mettant en avant selon les cas :

- Diversification et croissance : Nombre de projets important, grande variété de projets
- Innovation et sélection : Projets à fort potentiel économique et projets innovants sont privilégiés
- Priorité sociale : Sont privilégiés les projets qui relèvent de l'ESS ou les projets innovants à dominante sociale.

A noter enfin que la baisse des niveaux de subvention pourrait également provoquer des alliances ou fusion entre organismes d'accompagnement.

2.2 La vision des structures d'accompagnement sur les voies de progrès susceptibles d'optimiser la réussite des créateurs

Nous avons rencontré pour un échange approfondi chacune des structures d'accompagnement présentes sur le Pays d'Ancenis. Leurs visions des difficultés rencontrées par les porteurs de projet et des solutions susceptibles de faciliter leur réussite sont assez cohérentes avec quelques spécificités liées au public ciblé par chaque structure. Nous reprenons ici les éléments clés de leur diagnostic.

2.2.1 Les principales difficultés rencontrées par les créateurs

Les principales difficultés rencontrées par les créateurs sur le Pays d'Ancenis, selon les structures d'accompagnement, peuvent être regroupées autour de 5 thématiques principales :

Un projet mal construit

Une réflexion trop superficielle du fait d'une absence de vision de l'ensemble des étapes du processus de création et d'un défaut d'accompagnement amont. La connaissance insuffisante des marchés ciblés et de la concurrence est également un handicap. Au final le business plan est inexistant ou n'est pas fiable.

Un déficit de compétence chez le créateur

En général, la compétence technique est acquise mais les compétences dans les domaines stratégie, commerce, gestion sont assez souvent faibles si des formations ou des appuis ne sont pas activés. Dans certains cas, le porteur de projet n'a tout simplement pas un profil d'entrepreneur.

Obtenir le financement bancaire

C'est en général une phase décisive. Or la démarche est parfois mal préparée, avec une mauvaise appréciation du rapport fonds propres/emprunts, une sous-estimation des besoins de trésorerie sur l'année 1 en cas de chiffre d'affaires inférieur à la prévision.

Difficultés concernant l'offre immobilière

Sont citées :

-L'absence de structures immobilières partagées avec services associés et conditions de loyer favorables

-La difficulté à connaître de manière exhaustive et rapide l'offre immobilière sur le Pays d'Ancenis : Recherche parfois hasardeuse, y compris au stade 2 du développement de l'entreprise, lorsqu'il s'agit de quitter le domicile ou le garage. Manque de visibilité pour trouver le lieu d'implantation le plus adapté.

Difficulté à se repérer dans l'offre de l'espace entreprendre

-L'offre de l'espace entreprendre est encore insuffisamment connue

-Les repères pour identifier le parcours de création et choisir les bons interlocuteurs au regard des besoins sont encore flous. L'idéal avancé par les créateurs étant un interlocuteur adapté qui couvre tout le parcours...

2.2.2 Les avis exprimés sur pépinière d'entreprise et espace de coworking

Globalement s'exprime le sentiment partagé que ce type de structure répondrait à un besoin, sans être en mesure de le quantifier.

Les vertus de ces structures sont bien appréhendées : faciliter le démarrage dans le métier d'entrepreneur avec des coûts d'hébergement plus faibles que le marché, des services mutualisés permettant économie et confort de vie, et enfin le développement d'échanges et d'animations qui rassurent et facilitent l'insertion dans le monde économique.

Parmi les modalités de fonctionnement plusieurs fois citées :

-L'intérêt de situer pépinière ou espace de coworking en proximité des structures de l'Espace entreprendre

-L'importance de la qualité de l'animateur coordonnateur

-L'intérêt d'activer des synergies entre espace entreprendre, pépinière, espace de coworking pour une réponse plus qualitative (améliorer l'efficacité des moyens) et pour diminuer les couts (projet viable avec un appel mesuré à l'aide publique).

2.2.3 Les avis exprimés sur l'espace entreprendre

Chacun relève l'apport positif de cette création qui a permis de mettre sur un seul site l'ensemble des structures, de développer les horaires d'accueil et de favoriser la mise en place d'informations générales collectives (Ex « les jeudis de la création », les « petits déjeuners » IPA)

Parmi les points évoqués susceptibles d'améliorer l'efficacité de l'espace entreprendre au service des porteurs de projet du Pays d'Ancenis, nous avons noté :

-Mieux faire connaitre, mieux diffuser sur le territoire l'intérêt d'un passage précoce à l'espace entreprendre au service des porteurs de projet. Moyens évoqués : évènements, diffusions dans les mairies etc...

-Améliorer la visibilité de l'accueil avec une vue d'ensemble claire du dispositif

-Créer un évènement annuel, un salon : « Entreprendre au Pays d'Ancenis »

-Proposer aux créateurs un parcours complet avec les interlocuteurs adaptés et si possible un parrain privilégié

-La traçabilité du parcours de chaque créateur serait intéressante à mettre en place avec un « dossier tronc commun »

-Il faut créer du lien et travailler en synergie entre les différentes structures dans l'intérêt du porteur de projet : Animations communes, travail sur des sujets communs, répartition des rôles, dossier « tronc commun »

Chapitre 3 – Offre foncière et immobilier d'entreprise sur le Pays d'Ancenis

3.1 Propos introductifs sur le foncier et l'immobilier d'entreprises

La recherche d'un terrain ou d'un local pour implanter son entreprise est une composante importante du projet de création d'entreprise.

Les besoins peuvent être variés selon le type d'activité exercée et le projet du créateur (nature du bien recherché, surface, localisation, achat ou location, etc.).

Cette multiplicité des besoins des entreprises suppose une offre adaptée et diversifiée sur le territoire.

A côté de l'offre privée, les collectivités développent généralement une offre complémentaire de terrains à bâtir dans des zones d'activité et peuvent proposer des biens immobiliers à coût avantageux pour les jeunes entreprises du territoire.

3.2 Le recensement sur les communes du Pays d'Ancenis

Afin de mieux connaître et caractériser l'offre disponible sur le Pays d'Ancenis, les membres du Conseil de développement ont initié une démarche de recensement des terrains et bâtiments disponibles pour les entreprises.

Des inventaires ont été réalisés sur 11 communes du Pays d'Ancenis en partenariat avec le service développement économique de la COMPA.

Les 11 Communes rencontrées
Ancenis
Ligné
Saint Mars la Jaille
Varades
Loireauxence (Belligné)
Joué sur Erdre
Riaillé
Saint Géréon
Oudon
Mésanger
Vair sur Loire (Saint Herblon)

Ces inventaires ont permis de définir un cadre de référence pour caractériser l'offre disponible sur le territoire. Le cadre suivant a été proposé par le service développement économique de la COMPA pour référencer les biens identifiés :

Commune	Référence cadastrale	Surface totale	Surface bâtiment	Surface terrain	Photos	Plan cadastral	Vente / location	Prix / loyer	Disponibilité	Commercialisation	Coordonnées propriétaire
---------	----------------------	----------------	------------------	-----------------	--------	----------------	------------------	--------------	---------------	-------------------	--------------------------

Ce travail de recensement a été réalisé dans un bon climat de collaboration avec les représentants des communes et a été accueilli très positivement par chacune des parties prenantes. Il devrait être achevé en 2017.

3.3 L'offre des collectivités

3.3.1 Les zones d'activités

Jusqu'au 1^{er} janvier 2017, la COMPA commercialisait des terrains sur 8 zones d'activités réparties sur le territoire et pouvant accueillir de la TPE artisanales ou de services à la grande entreprise industrielle.

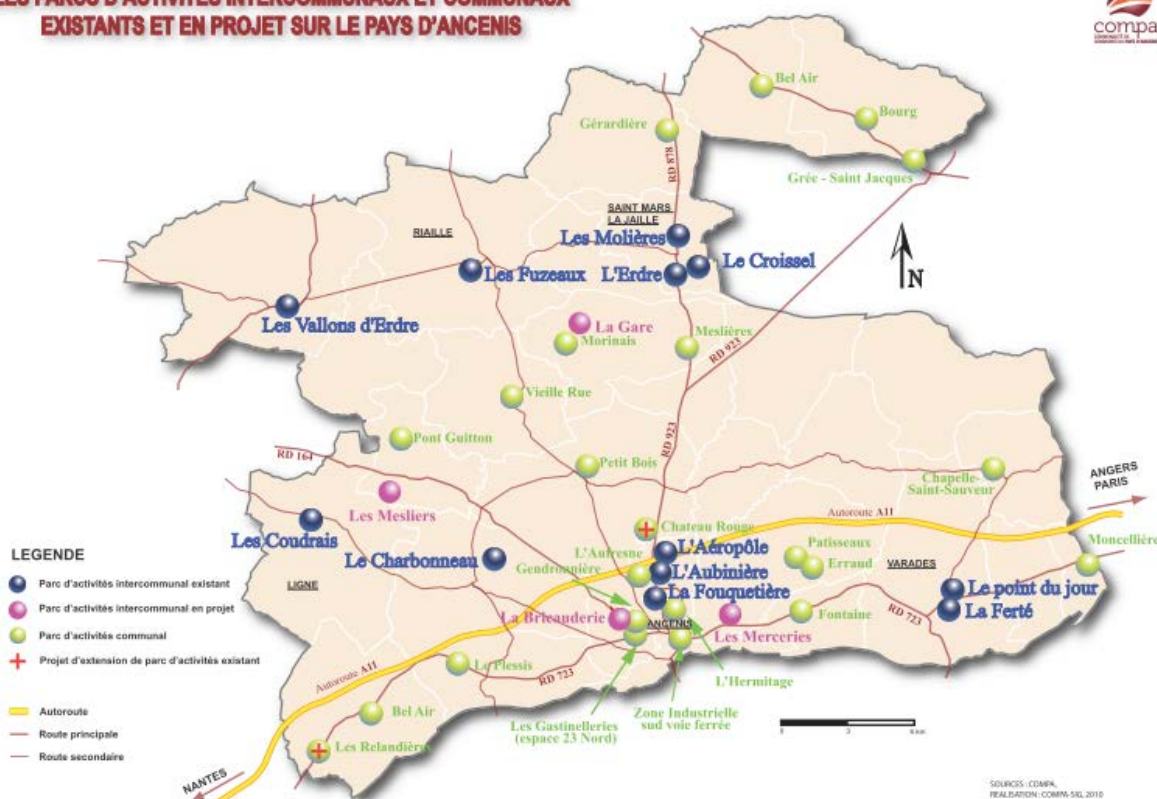
Deux autres zones sont en cours d'aménagement à Mouzeil et à Pannecé et pourront accueillir prochainement des entreprises.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins à venir, la COMPA étudie la création ou l'extension de zones d'activités notamment à Mésanger et au Cellier.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les dispositions de la loi NOTRe (du 7 août 2015), introduisant une prise de compétence des communautés de communes et d'agglomération pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité du territoire sont entrées en vigueur. La gestion de 23 zones d'activité créées par les communes bascule ainsi à la COMPA.

Carte des parcs d'activités intercommunaux et communaux existants et en projet sur le Pays d'Ancenis avant le 1^{er} décembre 2017

LES PARCS D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES ET COMMUNALES EXISTANTS ET EN PROJET SUR LE PAYS D'ANCENIS



3.3.2 L'immobilier d'entreprise

L'offre publique actuelle d'immobilier destiné aux entreprises est assurée par la Compa et comporte 3 sous-ensembles :

-Un hôtel d'entreprises à vocation usage tertiaire, créé en 1996. Situé sur la zone d'activité de l'aéropole à Ancenis, à côté de l'Espace entreprendre, il offre 9 bureaux de 13 à 24 m², pour 280 m² au total, et 2 salles de réunion -formation de 30 et 65 m².

-Une annexe « hôtel d'entreprises » dans l'immeuble « Alizés », créé en 2000, également sur la zone de l'aéropole. Il comporte 3 bâtiments, soit au total 20 bureaux de 6 à 43 m² sur une surface totale de 500 m² à laquelle s'ajoutent 114 m² de stockage.

Ces 2 premiers sous-ensembles totalisent donc une offre de 29 bureaux dont 25 sont occupés au 01/01/2017. **La disponibilité résiduelle est donc faible.** Les tarifs de loyer proposés sont homogènes pour cet ensemble, sur la base de 110 € HT/m²/an pour l'année 2017, charges comprises.

-Deux ateliers relais de création récente (2015) sur la zone d'activité du « Point du jour » à Varades. Ils comportent chacun 2 bureaux sur 20 m², un atelier de 157 m² et une mezzanine de 37 m². Les tarifs de loyer mensuel HT pour 2017 sont positionnés à hauteur de 560 €/mois avec une progression pour les années 2 et 3 d'occupation. Ces 2 ateliers construits sur un standard défini a priori ont quelques difficultés à s'adapter à des demandes souvent bien spécifiques et restaient au 01/01/2017 inoccupés.

3.4 L'offre privée

Les inventaires réalisés ont fait apparaître plusieurs constats :

- Sur les 11 communes inventoriées, environ 70 biens disponibles ont été identifiés (locaux ou terrains nus). Cependant, des **disparités importantes** existent d'une commune à l'autre en termes de disponibilités immobilières.
- Les disponibilités de l'offre ne sont pas nécessairement en adéquation avec la demande. Alors que la zone d'activité encore en projet de Pannecé est quasiment commercialisée, celle de Saint Mars la Jaille est presque vide.
- En dehors du pôle ancenien, les membres du conseil de développement ont noté globalement un **vieillessement des structures existantes**.
- Les **préoccupations des communes rurales** sont principalement centrées autour des problématiques suivantes :
 - L'avenir des bâtiments agricoles suite aux cessations d'activité ;
 - Le maintien et le développement de l'artisanat et des services sur la commune ;
 - L'évolution des commerces en centre-bourg.
- Sur le pôle Ancenis-St Géréon-Mésanger, les membres du conseil ont noté une **disponibilité en surface de bureaux** qui n'existait pas il y a 10 ans. Avec cependant un paradoxe : des **biens peu adaptés à la demande**, à savoir de grosses structures tertiaires disponibles (Sur l'aéropole, sur l'espace corail, sur l'espace EDEN ...) alors que la demande concerne surtout les petites entreprises individuelles.

3.5 Remarque générale importante

Enfin on relève tant au niveau de l'offre publique que de l'offre privée l'absence d'immobilier à loyer « subventionné » pour la période critique du démarrage des entreprises ainsi que l'absence d'immobilier comportant une offre associée de services mutualisés et d'animation : Pas de pépinières, pas d'espaces de coworking.

Chapitre 4 : Attentes des créateurs en matière d'accompagnement notamment en immobilier et services mutualisés

L'enquête menée visait à **connaître les besoins et attentes des créateurs / créatrices d'entreprise** en matière d'accompagnement à la création d'entreprise, d'immobilier et de services.

Elle a consisté à recueillir le retour d'expérience de dirigeants de jeunes entreprises afin de connaître l'accompagnement dont ils avaient bénéficié au moment de la création de leur structure, les difficultés rencontrées, les points de satisfaction et les manques éventuels.

4.1 Sources enquêtées

👉 Périmètre de l'enquête :

Cette enquête apporte une réponse partielle et plutôt qualitative à la question posée puisque :

- Elle s'est adressée à des personnes ayant déjà créé leur activité et dont l'entreprise était encore viable au moment de l'entretien. Les résultats ne concernent donc pas les porteurs de projet ni les créateurs dont l'activité a cessé.

- L'échantillonnage a été ciblé sur une partie des créateurs d'entreprise (dont l'activité est essentiellement tournée vers les services, n'ont pas été pris en compte les commerces qui, du fait de leurs problématiques spécifiques étaient hors du champ de l'étude.

- **Critères de sélection**

Plusieurs critères ont guidé l'échantillonnage des personnes à rencontrer :

- La **date de création de l'entreprise** : choix de jeunes entreprises (- de 5 ans pour la plupart)
- Le **type d'activité** : 3 catégories principalement ciblées à savoir la construction, l'industrie, les services tertiaires.
- Le **statut juridique de l'entreprise** : toutes les formes d'entreprises privées ont été ciblées à l'exclusion des professions libérales.

- **Fichiers sources**

La sélection a été effectuée à partir de différentes sources :

- Les bases de données de la CCI et de la CMA ;
- L'annuaire des nouveaux entrepreneurs de la COMPA ;
- Les listings de certaines structures d'accompagnement

- Le réseau des membres du conseil de développement.

En complément, un questionnaire en ligne a été relayé par la CCI et la CMA à de jeunes entreprises que ces structures avaient accompagnées.

Enfin, le conseil de développement a repris une partie des résultats d'une enquête menée par le CBE en avril/mai 2016 afin d'étayer ses résultats. Celle-ci portait sur l'intérêt potentiel des entrepreneurs du Pays d'Ancenis pour la création d'un tiers-lieu de travail mutualisé.

- **Caractérisation de l'échantillon retenu**

Au final, une cinquantaine de jeunes entreprises ont été rencontrées :

21 entretiens d'enquête conduits par le Conseil de développement
13 enquêtes réalisées via la CCI et la CMA dont 8 conformes à notre protocole
19 enquêtes réalisées par le CBE

L'échantillon retenu comportait une majorité d'entreprises intervenant dans le domaine des services aux particuliers ou aux entreprises. 70% des entreprises enquêtées ont été créées au cours des 3 dernières années. Toutes les formes juridiques ont été rencontrées.

4.2 Attentes et positions exprimées

4.2.1 Sur le lieu d'implantation et l'immobilier

En majeur :

- Un loyer modéré, inférieur au coût du marché pour le démarrage
- La proximité d'autres entreprises et la possibilité d'échanger avec un réseau (rompre l'isolement)
- Disposer d'une meilleure visibilité de l'offre de foncier et d'immobilier sur le territoire (cf. 5.2.2)

Les autres attentes formulées :

- Une facilité d'accès et une proximité des grands axes de circulation
- Des services en commun
- Un espace de réception et d'accueil des clients
- Un espace de travail mutualisé
- Une offre plus diversifiée dans l'immobilier d'entreprise du territoire (des parcelles de taille intermédiaire – 600-700m²)
- Des possibilités d'agrandissement selon l'activité de l'entreprise

4.2.2 Sur un site internet qui recenserait l'immobilier d'entreprise disponible sur le Pays d'Ancenis :

La très grande majorité des personnes interrogées a montré un intérêt fort pour une information actualisée de l'inventaire du foncier et de l'immobilier d'entreprise sur le territoire.

Certains ont émis le souhait de formaliser cette information sous la forme d'une plateforme intégrée au site internet de la COMPA en renseignant également les propositions de prix de vente ou de location.

4.2.3 Sur les apports et insuffisances en matière d'accompagnement

Des réponses variables ont été apportées selon les entrepreneurs rencontrés :

Certains ont trouvé auprès des structures d'accompagnement réponse à leurs besoins

Certains ont considéré avoir couvert leurs besoins avec des personnes ressource de leur entourage, par exemple des personnes qui avaient une expérience dans un même domaine d'activité.

D'autres en revanche, ont exprimé des manques en termes d'accompagnement (difficulté à se repérer dans l'offre d'accompagnement, nombre de rencontres insuffisant avec le conseiller, manque d'échanges avec d'autres entrepreneurs, etc.).

4.2.4 Sur les difficultés rencontrées en amont de la création

Lorsque des difficultés ont été mentionnées, celles-ci concernaient principalement les points suivants :

- Obtenir les financements nécessaires,
- Trouver un site et un local,
- Trouver un conseiller compétent sur l'ensemble des problématiques rencontrées.
- Réaliser un business plan fiable

D'autres difficultés ont été mentionnées comme faire les bons choix notamment en termes de statut juridique et d'implantation.

4.2.5 Sur les difficultés rencontrées la 1ère année de création

Là aussi les réponses étaient variables selon les personnes enquêtées.

Parmi les principales difficultés énoncées :

- Des difficultés liées au lancement de l'activité et à l'atteinte des objectifs fixés : trouver des clients, atteindre le chiffre d'affaire cible, équilibrer la trésorerie, se dégager un revenu ;
- Un manque d'échange avec d'autres entrepreneurs ;
- Des difficultés en termes d'accompagnement : insuffisant, conseillers différents selon le stade de vie de l'entreprise, difficulté à trouver un accompagnement en gestion ;

D'autres difficultés ont été citées : l'organisation de l'activité, la gestion du temps et des moyens, trouver un local équipé pour des réunions, trouver des dispositifs adaptés ou bénéficier de certaines aides (aides à l'embauche).

Plusieurs des entrepreneurs rencontrés ont déploré l'insuffisance de lien avec les collectivités et souhaiteraient que celles-ci assurent davantage de communication sur les entreprises et les activités présentes sur le Pays d'Ancenis.

Quelques idées d'amélioration et conseils ont été formulés :

- Sur l'accompagnement : avoir un interlocuteur unique en pré et post-création, faire appel à un parrain
- Sur le lien avec les collectivités : plus de communication de celles-ci sur les entreprises locales, mise en place d'une plateforme rassemblant les appels d'offres du territoire.

4.2.6 Sur leur intérêt pour une pépinière d'entreprises¹ ?

La majorité des personnes enquêtées a indiqué qu'elle trouvait pertinente la proposition de mettre en place une pépinière d'entreprises sur le Pays d'Ancenis. Pour les autres, soit ils ne se sentaient pas concernés (artisans) ou préféreraient une formule moins coûteuse (location ponctuelle d'un espace de coworking) ou bien jugeaient l'hôtel d'entreprise suffisant.

Parmi les services attendus : des salles de réunion équipées, des espaces de convivialité (coin restauration, tables de pique-nique...), une animation, du conseil, quelques services (accueil téléphonique, réception de colis, etc.).

Plusieurs personnes ont mentionné le besoin d'un lien fort avec l'espace entreprendre.

Sur la localisation, certains l'envisageraient sur l'aéropôle, d'autres à proximité du centre et de la gare.

Enfin, ont été cités les enjeux d'un accompagnement souple et de services pas trop onéreux.

¹ Présentée comme une « structure destinée à faciliter la création d'entreprises en proposant une solution d'hébergement à prix modéré, en apportant un soutien technique et financier, des conseils, des services et en favorisant les échanges (réseau) ».

4.2.7 Sur leur intérêt pour un espace de coworking² ?

Les personnes qui ont trouvé un intérêt à la mise en place d'un espace de coworking sur le territoire ont exprimé des besoins variés par rapport à un tel outil : la recherche d'une certaine atmosphère de travail (« l'esprit coworking »), un espace de travail avec des services mutualisés, un espace accessible à la demande pour accueillir clients et fournisseurs...

Parmi les idées et attentes citées :

- Dédier un secteur de la pépinière pour ceux qui ne veulent pas être résidents permanents et qui recherchent « l'esprit coworking » ;
- Une structure coworking pour quelques jours par semaine avec un service d'accueil téléphonique, salle de réunion, imprimante-photocopie ;
- Une possibilité d'utilisation à la demande pour les rdv avec clients ou fournisseurs ;
- Des plages d'ouverture assez larges : le soir, le samedi.

Une enquête menée par le CBE apporte quelques compléments sur les attentes et motivations pour rejoindre un tiers-lieu de travail mutualisé.

La majorité des entrepreneurs intéressés ayant répondu travaillaient depuis leur domicile.

Avantages cités	Limites
<ul style="list-style-type: none">▪ diminution des charges▪ praticité.	<ul style="list-style-type: none">▪ isolement, manque d'échanges ;▪ chevauchement sphère professionnelle / privée ;▪ manque de visibilité de l'entreprise ;▪ pas de possibilité de recevoir des clients, faire des réunions ;▪ locaux pas suffisamment adaptés à l'activité.

Les principales motivations citées pour rejoindre un tiers lieu de travail mutualisé étaient de rompre l'isolement, être visible, être plus proche d'autres entreprises, partager et transmettre des savoir-faire et pouvoir organiser une gestion collective du lieu.

Il était attendu que ce tiers-lieu de travail mutualisé comprenne :

- Des espaces de travail loués : bureaux fermés, salles de réunions
- Un lieu d'accueil « vitrine » pour la réception des clients / fournisseurs
- Un espace événementiel : location de salles par des structures extérieures

En termes de services et d'animation les entrepreneurs intéressés souhaitaient :

- mutualiser les charges, de travailler sur des achats groupés

² Présenté comme une « organisation du travail qui permet de travailler à plusieurs sur un même lieu et de bénéficier d'un réseau d'échanges ».

- mutualiser des services et de partager des emplois : attentes au niveau de la gestion (administratif, comptabilité, livraison) et de l'animation externe (communication, relations publiques)
- bénéficier d'ateliers/rencontres, temps festifs

4.2.8 Autres remarques et conseils aux futurs créateurs d'entreprise

Ci-dessous un ensemble d'autres remarques et conseils formulés par les personnes rencontrées :

- Avoir un parrain, c'est important pour éviter de faire de grosses erreurs
- Pour secteurs services et artisans, intérêt de démarrer dans une pépinière d'entreprises
- Avoir de bons conseillers, disponibles, face à la complexité administrative ou des parrains ayant du réseau
- Intérêt de se former : « petits déjeuners » gratuits organisés par IPA et CCI chaque mois notamment
- Faire des emprunts suffisants pour ne pas avoir de difficultés de trésorerie, notamment en cas de démarrage plus lent que prévu.
- Etablir un plan prévisionnel d'activité réaliste, s'appuyant sur un maximum d'informations
- Avoir un projet bien calé, donc accompagné et rechercher du "vivre ensemble" sur le lieu de travail ou proche, pour une pépinière en particulier
- Prendre le temps de bien analyser tous les points relatifs à la création et essayer de trouver des clients avant la création afin de s'assurer un minimum de trésorerie la première année
- Etre attentif à la gestion administrative et financière
- Aller à l'espace Entreprendre et se faire accompagner d'un bon expert-comptable
- Besoin de conseils (stratégie d'entreprise) par personne expérimentée
- Actuellement beaucoup de travail est réalisé par la CCI, IPA et les autres réseaux d'accompagnement.

Chapitre 5 : Accompagnement à la création : références extérieures

En complément des différents travaux d'état des lieux et d'enquête réalisés sur le Pays d'Ancenis, les membres du conseil de développement ont souhaité enrichir leur réflexion avec des références extérieures.

5.1 Réalisations extérieures au Pays d'Ancenis visitées

Au total 9 structures importantes de Loire-Atlantique et Vendée ont été visitées :

Structure	Caractéristiques
Hub Créatic, Nantes	Formule associant pépinière, coworking, incubateur et Hôtel d'entreprises, orientée innovation
Pépinière Couëron Créatic, Nantes	Pépinière mixte gérée par une Société Publique Locale d'Aménagement (Nantes métropole) en délégation de service public
Pépinière des Olonnes	Pépinière gérée en régie par la communauté de communes
Pépinière La Roche s/Yon agglo	Pépinière gérée par une société d'économie mixte (Oryon)
Projet de Maison de l'Economie et du Numérique, Communauté de communes Vallée de Clisson	Projet rassemblant un pôle conseil, une pépinière, un espace de coworking avec une forte orientation sur les télétravailleurs
Pépinière CREATLANTIC, Centre d'Initiatives Locales, St Nazaire	Sur un même lieu : la Maison de la création, une pépinière et un hôtel d'entreprises
Pépinière Cœur d'estuaire, St Etienne de Montluc	Pépinière gérée par une structure privée
Pépinière Greentech, Les Herbiers	Pépinière thématique orientée sur les « éco-activités ».
La prairie, Nantes	Espace de coworking

5.2 Descriptif des principales caractéristiques observées

5.2.1 Les pépinières d'entreprises

Définition

Une pépinière d'entreprises est une structure d'accueil, d'hébergement, d'accompagnement et d'appui aux créateurs d'entreprises. Son objectif est d'aider et de renforcer les chances de succès de ces entreprises, du développement à leur insertion dans le tissu économique.

Les principales prestations assurées par les pépinières sont les suivantes :

-L'hébergement : Des bureaux et(ou) des ateliers sont mis à disposition des entreprises pour une durée limitée et à des conditions attractives. Sont associés des espaces communs tels accueil, salles de réunion équipées, coin convivialité ...

-Les services : Les entreprises bénéficient de services communs mutualisés, tels que accueil, distribution et compostage du courrier, photocopie, permanence téléphonique, assistance en secrétariat...

-Les conseils : Suivi de gestion trimestriel par tableaux de bord et entretien, accès aisé à des consultants dans divers domaines, souvent du fait de partenariats qui se créent autour de la pépinière.

-L'animation : L'animateur de la pépinière gère la structure, favorise les échanges entre entreprises. Il organise des rencontres, des conférences sur des thèmes donnés avec des intervenants spécialisés.

La plupart des pépinières d'entreprises sont des pépinières généralistes, certaines proposent des orientations plus spécifiques (ex : GreenTech spécialisée dans les éco-activités).

Ces pépinières s'adressent spécifiquement aux jeunes entreprises (-3ans pour Les Herbiers jusqu'à -5ans aux Olonnes). Certaines sont aussi ouvertes aux porteurs de projet en phase de création (La Roche S/Yon, Les Herbiers).

→ La gestion de ces espaces

Différents modes de gestion ont été observés dans les structures visitées :

Mode de gestion	Modalités	Intérêt
Régie (Ex : Les Olonnes, Les Herbiers, St Nazaire)	Gestion en direct par le service développement économique de l'intercommunalité basé soit au siège de celle-ci (Les Herbiers) soit délocalisé sur la pépinière (Les Olonnes).	Pour l'intercommunalité : vision d'ensemble des questions liées au développement économique sur territoire (connaissance de l'offre immobilière, de l'activité éco, lien avec différents acteurs, etc..) -> facilite les liens et la reconnaissance comme « guichet unique ». Possibilité de liens privilégiés avec les élus et avec les autres sujets traités par l'intercommunalité.

Délégation à SEM (ex : ORYON) ou une SPLA (Nantes métropole)	Délégation de service public à une société dont le capital est détenu en partie par la collectivité. Rôle d'un service développement (aménagement d'habitats et projets urbains, gestion immobilière, développement éco).	Lien avec la gestion de l'offre immobilière intéressante au moment de la sortie de la pépinière. Des moyens pour aussi promouvoir le développement du territoire. Possibilité de trouver un équilibre financier entre les différentes activités.
Délégation à une structure privée (Ex : INTERFACES / Cœur d'Estuaire)	Sélection d'un opérateur après appel d'offres. Contrat de 3 ans renouvelable 2 fois 1 an avant remise en concurrence. Délégation de gestion (accueil, orientation du public, accompagnement des locataires, animation du site).	Pour la collectivité : s'appuyer sur des professionnels déjà formés et opérationnels pour le lancement du projet. Pour les locataires/usagers : accès aux services du groupe INTERFACES (autres équipements en France, accès à une expertise juridique, etc.)
Délégation à une structure cogérée par l'intercommunalité et la CCI (cas du CIL à Saint Nazaire)	Créée en 1988 sous l'impulsion de l'agglomération, la CCI et trois groupes industriels (Airbus, STX France et Total). Association régie sous la loi de 1901. Présidée par un élu de la CARENE Direction et animation confiées à la CCI.	Lien étroit entre la collectivité et les organismes économiques, via la CCI

→ Les moyens humains

L'organisation la plus fréquente observée repose sur :

- ✓ 1 poste de direction à temps partiel avec souvent une mission d'accompagnement des usagers ;
- ✓ 1 poste d'assistance /secrétariat

Ce qui représente environ 1.5 ETP. Dans certains cas l'accompagnement est partiellement sous-traité à une des structures d'accompagnement.

→ L'équilibre financier

La collectivité prend généralement en charge le financement des investissements nécessaires pour la mise en place de ces structures. En ce qui concerne le compte d'exploitation annuel, les recettes issues des locations et services proposés ne couvrent en général qu'une partie des charges de fonctionnement. L'équilibre est alors assuré soit en soustrayant certaines charges directement assumées par la collectivité, soit par l'apport d'une subvention d'équilibre, soit par d'autres activités plus lucratives (ex : vente d'immobilier pour ORYON). D'une manière générale le niveau

d'investissement de départ et le taux de remplissage sont des paramètres importants qui influent sur le résultat d'exploitation de la structure et donc sur la charge résiduelle pour la collectivité.

→ Les différents types d'équipements

- Le lieu d'implantation

Les pépinières visitées se situent toutes au sein de zones d'activités, ce qui permet :

- De privilégier la proximité de grands axes routiers ;
- La proximité d'autres entreprises (au cœur d'une ZA dynamique),
- De bénéficier d'un accès facile et rapide, et si possible de visibilité.

- Les bâtiments

Parmi les espaces visités : des bâtiments réhabilités (ancienne gare à St Nazaire, bâtiment de l'ancien village du gaz à St Etienne de Montluc, ancienne usine de confection à la Roche Sur Yon), et des constructions récentes (Sables d'Olonnes et Les Herbiers) dont une écoconstruction aux Herbiers.

Trois points de vigilance ont été évoqués par les interlocuteurs rencontrés :

- Prévoir au départ un bâtiment « à taille humaine » avec une possibilité d'extension ;
- En cas de construction d'ateliers : prévoir un accès direct à la pépinière, aux sanitaires et douches ;
- Prévoir des espaces modulables pour optimiser l'occupation.

- L'organisation de la pépinière



Les différents espaces pouvant composer une pépinière d'entreprises ou être associés (en vert : les essentiels ; en orange : les équipements optionnels)

Quelques constats et conseils :

- Les petits bureaux et ateliers (qui sont aussi les moins chers) sont les plus demandés (15 à 20 m² pour les bureaux, 40 à 60 m² pour les ateliers).
- Parfois les salles de réunion sont aussi mutualisées avec la collectivité ou louées à des tiers.
- Importance de la modularité de l'espace (des bureaux notamment) et de l'aménagement intérieur (« s'y sentir bien » pour les usagers)
- En termes d'agencement, favoriser les synergies, rencontres et d'échanges en soignant notamment les espaces de convivialité.

→ Les services proposés et l'animation de ces espaces

- Relation contractuelle entre la pépinière et l'entreprise hébergée

Deux types de conventions peuvent être établis entre la pépinière et l'entreprise locataire :

- ➔ L'une relative à la location : Bail sous forme de convention d'occupation précaire - Convention en général de 24 mois, renouvelable 1 fois (maximum 48 mois selon la norme AFNOR).
- ➔ L'autre relative à l'accompagnement : Convention d'accompagnement
Elle définit les engagements de chacune des parties. Mentionnée par ORYON, Nantes Métropole Aménagement.

- L'offre tarifaire

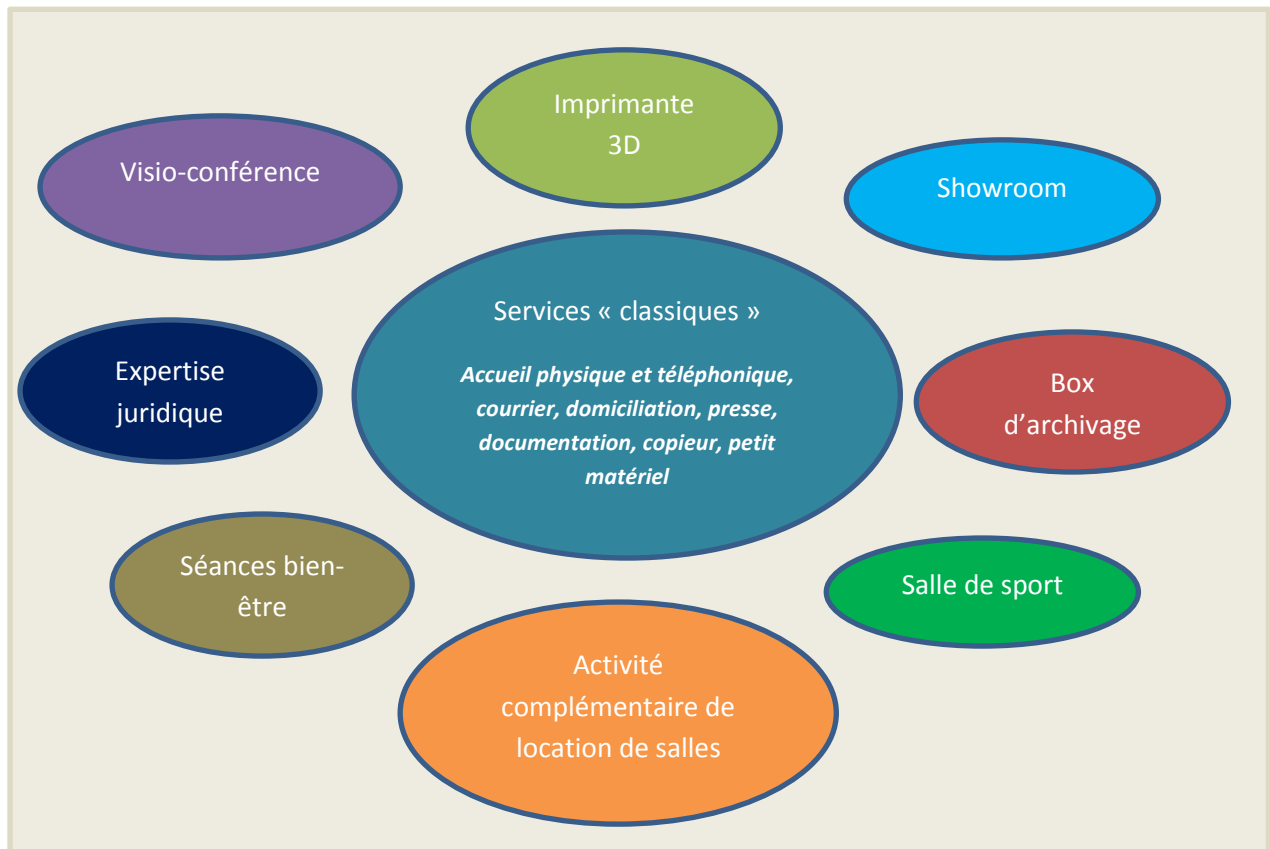
Les pépinières d'entreprises pratiquent des loyers **inférieurs au prix du marché**³ et **progressifs** pour se rapprocher du prix du marché à la fin de la période d'occupation des locaux.

Différentes composantes constituent l'offre tarifaire :

- . Loyer (prix par m²/an)
- . Charges locatives (eau, électricité, entretien des locaux...)
- . Forfait pour services mutualisés, dont accompagnement trimestriel, obligatoire pour la plupart des pépinières.
- . Forfait internet et téléphonie
- . Charges proportionnelles liées à l'utilisation Ex photocopie

³ Décote préconisée du prix d'une pépinière d'entreprises par rapport au prix du marché local = 25% - source Service DE de la ComCom des Herbiers

- **Les services communs et autres prestations possibles parfois rencontrées**



Toutes les pépinières visitées proposent un **socle minimum de services communs** à leurs locataires (« services classiques »). Seule la pépinière des Herbiers ne dispose pas d'un accueil physique permanent au sein de la pépinière.

Certains services proposés sont mutualisés avec d'autres structures : showroom et visio-conférence avec le pôle d'innovation numérique de la Roches/Yon, expertise juridique avec le groupe national INTERFACES pour Cœur d'Estuaire.

Pour le projet Clisson, d'autres idées de services à proposer avaient émergé : une crèche et une conciergerie. Elles n'ont au final pas été retenues dans le cadre d'un financement public mais seraient plutôt à porter par le privé.

- **L'accompagnement personnalisé**

L'accompagnement personnalisé est une composante importante de l'offre pépinière. Cette obligation de suivi des entreprises accueillies est à minima trimestrielle pour les pépinières certifiées AFNOR.

- **Lien avec les structures prestataires de conseils**

Prestataires de conseil : plateforme Initiative, BGE, CMA, CCI, ADIE, etc.

Plusieurs configurations :

- Une relativement faible implication de ces structures au sein de la pépinière
une connaissance mutuelle et des échanges d'information : par ex, les structures de conseil orientent les porteurs de projet ou créateurs d'entreprises vers la pépinière. La pépinière informe ces structures des événements qu'elle organise et les invite à participer (ex : Cœur d'Estuaire). Dans le cas des Herbiers, ce sont également les entreprises hébergées qui se déplacent pour rencontrer ces structures.
- Des relations de partenariat avec des permanences organisées sur la pépinière
Plus ou moins fortes selon les organismes selon l'historique des structures sur le territoire (ex : convention avec la CMA pour une permanence mensuelle afin d'assurer le suivi des entreprises hébergées pour les Olonnes).
L'hébergement d'une entreprise au sein d'une pépinière peut donner accès à un accompagnement par un réseau de partenaires (Les Olonnes, la Roche s/Yon, Coueron)
- Une collaboration étroite et une présence des structures de conseil au sein de la pépinière
C'est le cas de Saint-Nazaire, une des premières pépinières de France créée en 1988 à laquelle a été associée la Maison de la création en 2000.
Cette formule est également envisagée à Clisson : hébergement dans un même lieu de la pépinière d'entreprises et d'un « pôle conseil ».
- **L'animation du site et les actions collectives**

Celles-ci peuvent prendre différentes formes :

- Des petits déjeuners thématiques
- Des moments de rencontres et d'échange formalisés : « clubs pépins » (Cœur d'Estuaire) = déjeuner où chacun à tour de rôle est invité à présenter une thématique, des idées, des difficultés rencontrées.
- Des rencontres inter-pépinières : pour les pépinières adhérentes au réseau « Pépinières de l'Ouest » ou rattachées au groupe INTERFACES
- Participation à des salons ou autres événements professionnels

➔ Le lien avec l'offre immobilière du territoire

Connaissance de l'offre sur le territoire

La préparation à la sortie est facilitée lorsque la pépinière dispose de visibilité sur l'immobilier disponible sur le territoire. Plusieurs solutions ont été citées pour disposer de cette connaissance :

- Plateforme en ligne (ORYON) rassemblant l'offre publique et privée, pont informatique avec les données des agences.
- Logiciel de bourse aux locaux (envisagé aux Olonne et à Clisson)

Complémentarité avec d'autres équipements de la collectivité

Certaines collectivités disposent par ailleurs d'une offre intermédiaire par rapport à l'offre privée (hôtels d'entreprises ou ateliers relais) qui peut permettre de continuer à aider des jeunes entreprises qui ne sont plus admissibles en pépinière. Cette offre est en général au prix de marché.

Certaines collectivités disposent d'une offre complémentaire selon les activités des entreprises dans les équipements qu'ils proposent :

- Pépinière généraliste et pépinière thématique sur les éco-activités pour la Communauté de communes des Herbiers
- Centre de ressources en innovation (tourné vers le numérique) et pépinière généraliste pour la Communauté d'agglomération de la Roche sur Yon

5.2.2 Les espaces de coworking

Plusieurs formes rencontrées :

- Des espaces aménagés au sein de pépinières d'entreprises (bureaux partagés / bureaux nomades) - location à la journée ou ½ journée (Cœur d'Estuaire) ou pour longue durée (Hub créatic, Oryon).
- Un espace envisagé à côté de la pépinière et d'un pôle « conseil » avec des services et équipements partagés (MEN Clisson). Cet espace serait aussi ouvert à des salariés télétravailleurs.
- Un espace spécifiquement dédié au coworking (La Prairie).

Quelques points de vigilance et conseils reçus :

- Offrir une **vraie plus-value par rapport à une activité à domicile**
- **Planification de l'occupation des postes peut être** difficile. Or une sous-occupation est coûteuse.
- Importance de s'appuyer sur une **communauté** de coworkers surtout en milieu rural.
- Importance de l'**animation**
- Importance de l'**ancrage territorial** : intégration au tissu économique du territoire.
- Bien **comprendre pour qui et pourquoi** on met en place ces espaces, qui doivent correspondre à un usage, répondre à un vrai besoin.

Chapitre 6 : Diagnostic global sur le dispositif d'accompagnement à la création d'entreprises en Pays d'Ancenis et ses faiblesses résiduelles

6.1 Création d'entreprise et dispositif d'accompagnement en Pays d'Ancenis

Avec près de 400 entreprises créées chaque année, le Pays d'Ancenis est un territoire dynamique pour la création d'entreprises, bénéficiant d'un soutien affirmé des collectivités locales et des structures diverses d'accompagnement présentes sur le territoire.

Beaucoup a déjà été fait pour accompagner, soutenir, faciliter le parcours des jeunes créateurs d'entreprise. Le dispositif mis en place au sein de l'espace entreprendre en 2015 est un outil reconnu pour sa contribution à la réussite des porteurs de projets. Encore jeune, il a sans doute la possibilité d'amplifier son impact dans les années futures.

Une étude des Sup'porteurs de la création 44 montrait que sur la période 2013-2014 seulement 47 % des créateurs immatriculés (y compris les autoentrepreneurs) avaient été accompagnés dans leur projet. Or les créateurs accompagnés se disent à 83 % satisfaits des services qui leur ont été apportés et ils bénéficient d'un taux de pérennité à 3 ans de leur entreprise plus élevé que la moyenne.

L'état des lieux que nous avons établi a également mis en évidence l'importance accordée par les jeunes entrepreneurs au lieu et conditions d'implantation de leur établissement, ainsi que les attentes qu'ils avaient dans ce domaine, certaines n'étant pas complètement satisfaites aujourd'hui.

Ainsi, à côté d'un constat globalement positif sur les conditions de création d'entreprises dans le Pays d'Ancenis, nous avons pu identifier, au moins pour certains créateurs, des difficultés qu'ils rencontrent encore sur leur parcours qui sont autant de freins à la réussite de leurs projets.

A ce stade de l'étude, ce sont ces freins résiduels que nous avons voulu synthétiser : C'est sur cette base que nous pourrons ensuite identifier les voies susceptibles de lever certaines de ces contraintes.

6.2 Diagnostic sur les freins résiduels à la réussite de projets d'entreprise sur le Pays d'Ancenis

Nous avons choisi de présenter sous la forme d'un seul tableau de synthèse les éléments clés de ce diagnostic, issu de l'écoute de l'ensemble des interlocuteurs rencontrés et de l'analyse que nous avons réalisée après ces échanges. Ce tableau figure à la page suivante.

En corrélation avec ces freins existent des attentes souvent explicites, parfois implicites. Nous verrons au chapitre suivant nos propositions pour y répondre.

- **Pas de structure immobilière partagée avec services associés**
Pas de pépinière ni d'espace de coworking
- **Manque d'échanges avec d'autres entrepreneurs et d'animation**
Besoin de réseaux
- **Difficulté à se faire connaître, être visible**
Communication insuffisante sur l'offre des entreprises du territoire

- **Méconnaissance marchés et concurrence**
- **Pas de business plan**
- **Pas d'accompagnement**



- **Profil non adapté**
- **Connaissances insuffisantes en stratégie, commerce, gestion**
- **Besoins de formation non couverts, formations non suivies**

- **Difficulté à trouver un site ou local adapté**
 - Manque de visibilité sur l'offre
 - Absence de structure à bas loyer pour le démarrage
 - Surface disponible pas toujours adaptée
 - Carence en services, dont débit internet, dans certaines zones
 - Hôtel d'entreprises triste, non animé

- **Besoin d'accompagnement pas suffisamment perçu**
- **Repérage difficile dans l'offre d'accompagnement:**
 - Offre de l'Espace Entreprendre encore insuffisamment connue
 - Difficulté à appréhender le bon parcours de création avec les bons interlocuteurs
- **Manque de continuité dans l'accompagnement**

- **Manque fonds propres**
- **Dispositif garantie faible**
- **Besoin mal appréhendé**
- **Négociation avec la banque non optimale**

Chapitre 7 : Propositions d'amélioration

Le diagnostic réalisé au chapitre précédent met en évidence une vraie dynamique entrepreneuriale sur le Pays d'Ancenis avec un dispositif d'accompagnement déjà solidement établi. Il met également en évidence des freins qui subsistent encore pour réussir la création d'entreprises pérennes.

Des adaptations, des évolutions susceptibles d'améliorer le score sont toujours envisageables. Nous avons identifié quelques voies qui nous semblent porteuses de progrès : Nous les présentons dans ce chapitre autour de huit axes.

Axe 1 Identifier des élus relais communaux pour le développement économique (notamment par la création d'entreprises, le suivi d'immobilier disponible).

-Ces relais communaux seront des interlocuteurs précieux du pôle développement économique de la Compa : La loi Notre engage un transfert de responsabilité des communes vers la communauté de commune en ce qui concerne le développement économique et la gestion des zones d'activité. Ce transfert, justifié par le besoin d'une vision plus globale sur un territoire plus large, suppose pour un bon fonctionnement le maintien de liens étroits et efficaces avec le terrain et les structures de proximité que sont les municipalités.

Les relais économiques locaux seront particulièrement attentifs à l'offre d'immobilier et de foncier (voir axe 3), au développement de l'artisanat local (voir axe 4), à la situation des commerces de proximité.

-Ces relais communaux seront en capacité de capter les porteurs de projets locaux et les orienter vers le pôle « création entreprise » coordonné (voir axe 6). A cette fin, nous proposons pour tous une demi-journée de formation-information à l'espace entreprendre sur la création d'entreprise. Ainsi qu'un retour d'information annuel en termes de bilan et perspectives.

-La mission plus générale des élus relais communaux pour le développement économique devra être clairement définie avec ses principales composantes

Axe 2 Créer une base de données présentant un état des lieux actualisé de l'offre de foncier et d'immobilier d'entreprise sur le Pays d'Ancenis.

La création de cet outil a été initiée par notre étude et formalisée en partenariat entre le Conseil de développement et le pôle développement économique de la Compa. L'inventaire destiné à nourrir la base a été réalisé sur 11 communes à fin décembre 2016. Il devra être achevé en 2017 pour offrir une vision complète sur l'ensemble du territoire.

Cet outil permettra le rapprochement de l'offre et de la demande, au premier stade de la création d'entreprise mais également aux stades suivants de son développement. Il répondra à une attente forte des entrepreneurs.

L'annexe 4 présente succinctement le contenu de la base : Pour chaque bien seront identifiés notamment la localisation précise, les surfaces concernées, le propriétaire, la nature de l'offre (vente ou location), les conditions de prix (d'acquisition ou de loyer). Un tableau de synthèse des biens disponibles par commune renverra pour chacun d'entre eux à une fiche descriptive agrémentée de photos et d'un plan de localisation.

Axe 3 Organiser la gestion de cette base de données.

Pour apporter le service attendu, la base de données doit enregistrer une information la plus complète possible et surtout une information actualisée : Il faut donc gérer la base de données. Nous proposons que cette gestion soit pilotée par le pôle développement économique de la Compa, garant de la fiabilité et de l'opérationnalité de l'outil. Cette proposition est cohérente avec l'évolution de compétence concernant la gestion de toutes les zones d'activité du territoire que la loi Notre confie à partir du 1-1-2017 aux communautés de communes.

Naturellement la gestion actualisée de la base suppose l'existence de liens étroits entre la Compa et les communes : l'interlocuteur communal évoqué dans notre axe 1 sera le relais naturel d'information de la Compa, contribuant à l'actualisation de la base et incitant les porteurs de projet et entrepreneurs à la consulter. Par ailleurs un rapprochement et une coopération avec les professionnels privés de l'immobilier devra être envisagé dans un second temps : Une relation gagnant-gagnant est possible, les agences ayant intérêt à une bonne diffusion des offres qu'elles proposent et la Compa étant intéressée par d'éventuels contacts exogènes au territoire. Ce type de coopération a été institué de manière semble-t-il efficace par Oryon, structure qui gère l'immobilier d'entreprise par délégation de la communauté de communes de La Roche sur Yon. L'objet de la base de données est bien de faciliter le rapprochement de l'offre et de la demande, la Compa n'étant qu'une interface d'information ne se substituant pas aux professionnels privés qui traitent les transactions.

Nous proposons que la consultation de la base de données se fasse au moins dans un premier temps par rendez-vous à la Compa. Cette formule a l'avantage de permettre un échange enrichissant entre entrepreneurs et service développement économique de la Communauté de commune, d'être plus exigeante pour la Compa gestionnaire, ce que ne permettrait pas l'installation de la base de données sur un site internet. Cette situation sera éventuellement à reconsidérer au regard des ressources humaines consommées ou de la mise en place du pôle décrit à l'axe 6.

Axe 4 Veiller à l'adaptation de l'offre à la demande d'immobilier d'entreprise en cas d'écart avéré.

La gestion de la base de données décrite à l'axe précédent permettra de prendre en continu la température du marché foncier-immobilier d'entreprise. En cas de déséquilibre prévisionnel avéré entre offre et demande des mesures correctives devront être recherchées par diffusion d'information, par incitation auprès du privé, par prise en charge par la collectivité de certaines réalisations. Nous avons d'ores et déjà identifié quelques points de vigilance et réalisé quelques constats :

- D'une manière générale

- Veiller à la présence de réserves foncières pour le développement d'industries ou de services gros consommateurs de surface sur des pôles attractifs.
- Veiller à la présence de petits terrains (700 à 800 m²) pour répondre aux besoins des TPE
- Il existe une offre privée de bâtiments industriels et artisanaux (cf. axe2). Attention à l'état de vieillissement de certains d'entre eux qui peut rendre leur réutilisation très incertaine.

-Sur le pôle ligérien

- La ville centre étant le pôle principal d'activités tertiaires, veiller à la réalité d'offres isolées de petites surfaces de bureaux, à côté d'offres multi bureaux réservées à de grosses entités
- Veiller au maintien d'une offre de petits espaces destinés à l'artisanat.

-Sur les communes plus rurales

- L'artisanat paraît être un levier essentiel pour le maintien d'activités dans les communes rurales, en réponse à l'axe stratégique du « développement équilibré » mis en avant dans le projet de territoire. Le maintien des commerces est un autre volet, plus difficile, et qui n'est pas dans le champ de notre étude.
- Nous avons constaté l'existence de bâtiments agricoles aujourd'hui inoccupés dont on a du mal à imaginer la réutilisation. La Compa devra se soucier de ce problème.

En ce qui concerne l'offre publique de foncier, la communauté de communes gère depuis le 1-1-2017 l'ensemble des zones d'activité, ayant hérité du fait de la loi Notre de la gestion des zones précédemment communales. Elle dispose donc d'un levier puissant pour adapter l'offre à la demande et anticiper les besoins futurs. Cette offre devra trouver un juste équilibre entre la nécessité de prendre en compte le niveau d'attractivité des sites et le souhait d'un développement équilibré sur le territoire.

En ce qui concerne l'offre publique d'immobilier, elle est aujourd'hui modeste :

-Elle se résume aujourd'hui pour l'artisanat à 2 ateliers relais situés à Varades, difficiles à louer. Il apparait que les besoins de l'artisanat sont spécifiques à chaque cas et qu'il est difficile d'y répondre par un modèle standard dé » fini à priori, sauf peut-être pour de très petites surfaces. Nous ne pensons donc pas souhaitable d'aller au-delà de l'offre publique actuelle, les réponses aux besoins se situant d'abord au niveau du foncier et accessoirement de l'immobilier privé disponible.

-L'offre publique d'immobilier d'entreprise pour le secteur tertiaire est aujourd'hui limitée à une offre du type « hôtel d'entreprise », avec des loyers « dans le marché », sur la zone de l'aéropole à Ancenis. La disponibilité résiduelle est aujourd'hui faible, de l'ordre de 4 bureaux sur 29. A noter qu'aucun de ces locaux ne comporte d'offre de services mutualisés associés. Nous proposons de revitaliser cette offre dans une ambiance plus conviviale avec des services mutualisés associés dans une formule pépinière, ou à la carte dans des formules coworking et hôtel d'entreprise.cf axe 5 suivant.

Axe 5 Créer une pépinière d'entreprise avec espace de coworking associé pour les entreprises du tertiaire.

Nous avons vu qu'il existe une demande de jeunes créateurs ou de jeunes entreprises du secteur tertiaire pour des offres immobilier-service présentant les caractéristiques suivantes :

- Une proximité d'entreprises permettant le partage d'expériences
- Un environnement permettant la mise en réseau avec les acteurs économiques du territoire
- Un environnement permettant l'utilisation de services mutualisés et permettant un accompagnement-soutien post-crédation du « jeune entrepreneur ».
- Un allègement de charges de loyer durant les premières années de vie de l'entreprise, correspondant à une diminution de couts fixes en situation de volume d'activité encore faible.

Ces offres aujourd'hui ne sont pas satisfaites. Nous proposons donc d'y répondre par la création d'une pépinière et d'un espace de coworking associé dans un cadre limité d'investissement.

5.1 Une pépinière pour les jeunes entreprises de service

Cette pépinière, animée par son responsable, aura les **activités principales suivantes** :

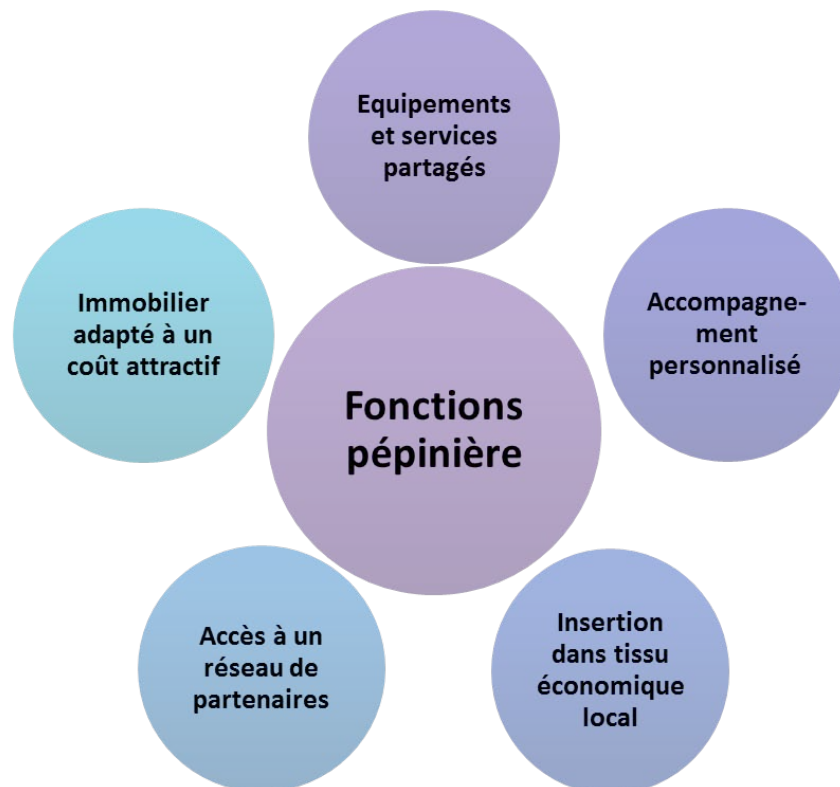
- Connaitre les opportunités de développement d'entreprises, promouvoir la pépinière et détecter les projets de création d'entreprise ;
- Evaluer ces projets, les réorienter ou les agréer ;
- Etre un lieu de vie, créer un climat de confiance et de convivialité, favoriser les synergies et les rencontres entre créateurs, passer des conventions sur la mise à disposition de services :
 - Adapter des locaux pratiques et agréables, modulables pour permettre une adaptation des surfaces.
 - Assurer l'accueil, le contact quotidien, informer.
- Mettre à disposition des ressources optimisées :
 - Des locaux communs partagés : salles de réunion, espace détente, cafétéria.
 - Des services partagés : accueil, moyens de reproduction, de communication (ex permanence téléphonique), moyens bureautiques, accès internet très haut débit, service courrier.

-Accompagner et aider à la décision : selon une convention clairement établie assurer un accompagnement sur le plan d'affaires, la formation, le suivi d'activité (Tableau de bord) à base d'entretiens réguliers.

-S'assurer d'un réseau de compétences, de partenaires, d'experts : Le responsable de la pépinière entretient des relations avec tous les partenaires susceptibles d'apporter des financements, des conseils, des aides.

-Favoriser l'insertion dans l'environnement économique

- Initier, organiser des manifestations pour la promotion des entreprises
- Faire bénéficier de son carnet d'adresses
- Préparer les conditions de départ : ce point est important. Il concerne notamment une réflexion anticipée sur le parcours immobilier afin de permettre à l'entreprise de rester sur le territoire.



Le format initial de la pépinière pourrait être constitué d'une dizaine de bureaux, les petits bureaux de 15 à 20 m² étant les moins chers donc les plus demandés. Les surfaces de bureaux seraient prévues modulables pour s'adapter aux besoins et à leur évolution.

Les obligations réciproques seraient régies par une **convention d'hébergement** (convention d'occupation précaire du domaine public) d'une durée de 2 à 3 ans proposant des loyers à des tarifs inférieurs au marché et progressifs dans le temps pour préparer la sortie de la pépinière. Cette

convention d'hébergement serait complétée par une **convention d'accompagnement**, les prestations correspondantes pouvant être assurées par le réseau de partenaires.

Nous proposons également que la pépinière s'inscrive dans une logique de **certification Afnor** (norme NF X 50-770 garante de rigueur et d'efficacité) et adhère au **réseau des pépinières de l'ouest** (qui rassemble aujourd'hui 9 pépinières et facilite les échanges d'expériences), lui-même rattaché au réseau national Elan.

Nous suggérons enfin l'agrément d'au minimum 3 occupants à la **date** d'ouverture de la pépinière.

5.2 A cette pépinière sera associé un espace de coworking

Chez certains entrepreneurs, en particulier chez des micro entrepreneurs, existe une demande, entre domicile et bureau traditionnel, de disposer à temps partiel ou complet d'espaces de travail connectés haut débit et de services mutualisés facilitant l'échange avec d'autres professionnels et l'émulation d'un pôle de développement entreprises. L'objectif est de partager des bureaux pour sortir de l'isolement, à des conditions de cout maîtrisées. La proximité de la pépinière élargira le cercle potentiel d'échange et de partage d'expérience avec une animation commune : Des conditions favorables à la création d'une communauté d'utilisateurs.

L'espace de coworking permettra donc aux entreprises de service qui le souhaitent de bénéficier de la proximité géographique d'autres entreprises, de services mutualisés, d'animation et d'échanges

-Même si elles ont passé le cap de 3 années de vie

-Même si leur siège est à leur domicile et si elles souhaitent cette présence à temps partiel.

L'espace sera organisé de manière à créer un environnement propice aux interactions, tout en préservant une ambiance de travail, mixant espace ouvert (permettant l'échange et le travail de groupe) et espaces plus confinés (favorisant la concentration des entrepreneurs). Des services seront proposés à la carte.

La possibilité d'offrir la prestation globale à un cout attractif suppose une organisation assurant un taux d'occupation suffisant. Pour cette raison, nous préconisons l'offre d'occupations régulières et programmées, soit permanentes, soit à temps partiel.

L'espace de coworking pourrait être prévu pour 4 à 5 occupants et élargi par la suite si nécessaire (cf. axe 6).

La recherche de synergies avec d'autres tiers lieux qui se créeraient sur le territoire serait à considérer.

Axe 6 Créer un pôle complet « Entreprendre » coordonné.

6.1 Ce pôle rassemblerait sur le même site :

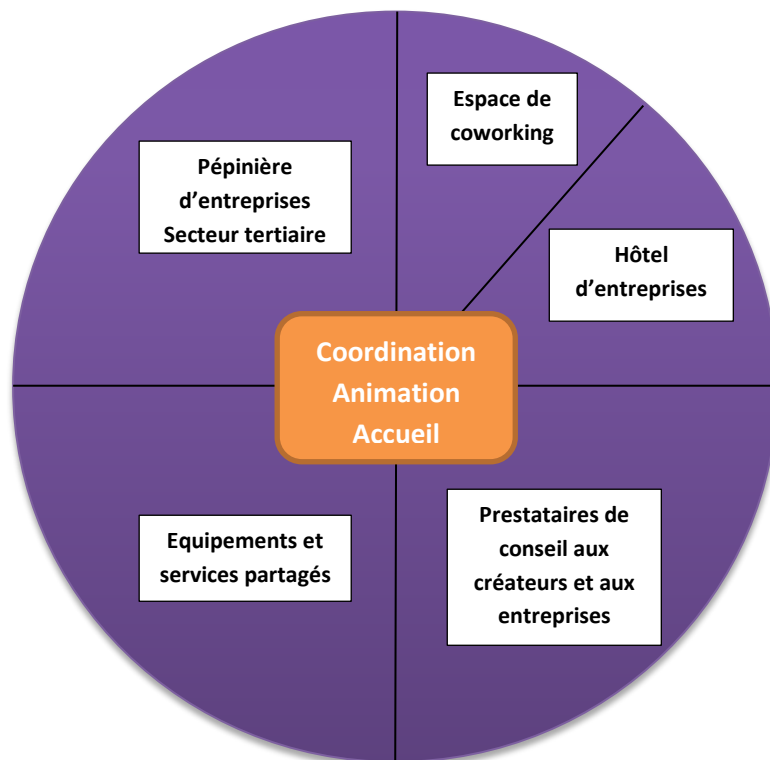
- Les structures d'accompagnement actuelles de l'Espace entreprendre
- La pépinière et l'espace de coworking
- Des services mutualisés à la carte
- Des espaces communs d'animation et de rencontre

6.2 La création de ce pôle complet « Entreprendre » au Pays d'Ancenis viserait plusieurs objectifs :

- Renforcer la visibilité d'un espace centré sur la création d'entreprise en associant aux structures d'accompagnement actuellement présentes des entreprises en activité, des services à la carte, des lieux d'échange et d'animation
- Cultiver les synergies entre chacune des composantes grâce à un pilotage coordonné
- Permettre une réponse globale qualitative tout en optimisant les couts d'exploitation
- Etre porteur de la stratégie globale d'accompagnement à la création d'entreprise (Axe 7)

6.3 L'implantation de ce pôle peut s'envisager autour de l'espace entreprendre actuel sur la zone de l'aéropole. Ce serait bien évidemment le choix le plus économique en termes d'investissement, sur un site déjà identifié comme lié à la création d'entreprise. Par contre les possibilités d'extension de locaux sont probablement limitées. Une implantation du pôle sur le nouveau quartier gare d'Ancenis pourrait être envisagée mais serait beaucoup plus couteuse

Nous proposons donc l'installation du pôle « Entreprendre » autour de l'Espace entreprendre actuel, en récupérant et en réaménageant les locaux de l'hôtel d'entreprise adjacent et en aménageant quelques nouveaux espaces, notamment des locaux d'animation et de rencontres qui feraient le lien entre les 2 parties avec une ouverture sur terrasse et jardin cf annexe 6. La configuration du pôle est illustrée par le schéma ci-dessous :



Pôle « Entreprendre »

6.4 Les équipements et services partagés seraient à disposition des entreprises siégeant au pôle entreprendre, inclus de droit ou en option selon les cas. Certains équipements, tels les salles de réunion pourraient naturellement proposées à des entreprises ou associations extérieures au pôle (telles l'Adira, l'Apaje...), ce qui renforcerait la position plaque tournante « entreprise » du pôle.

6.5 Afin de faciliter l'obtention d'un taux de remplissage élevé (un des facteurs clés de l'économie du projet), nous proposons de créer une **grande souplesse entre les différentes formules d'occupation des locaux**. Priorité sera donnée à l'utilisation des locaux en formule pépinière et coworking mais la formule hôtel (au prix de marché) pourra servir de variable d'ajustement : Un occupant arrivé au terme de la formule pépinière pourra se maintenir dans son local si il n'y a pas de nouveaux postulants, en passant en formule hôtel.

6.6 L'animation du pôle sera un des éléments clés de sa réussite. Les besoins globaux en moyens humains pour cet ensemble (accueil, gestion des services mutualisés, gestion de l'espace entreprendre actuel, gestion de la pépinière et de l'espace de coworking) seraient de l'ordre de 1,2 à 1,5 ETP. Le pilote aura à la fois une bonne connaissance de l'entreprise et des qualités d'animation associant empathie et polyvalence qui lui permettront d'asseoir sa légitimité. Il

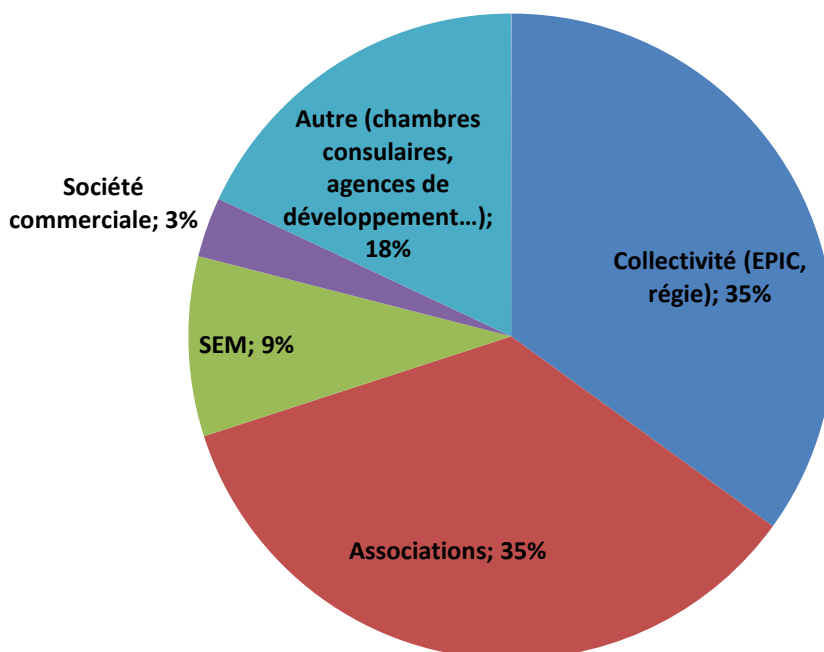
s'attachera à créer une ambiance stimulante (rencontres, évènements...) en mettant en place un dispositif d'animation et d'accompagnement de qualité.

6.7 La mise en place du pôle sera gérée en management de projet, comportant une étude de faisabilité (moyens techniques, organisation, investissements) et un compte d'exploitation prévisionnel dans différentes hypothèses d'occupation des lieux. Les structures de ce type ont du mal à atteindre l'équilibre économique et une subvention d'équilibre trouve sa légitimité dans l'idée de favoriser création d'entreprises et emploi sur le territoire. Nous pensons cependant que celle-ci pourrait être limitée grâce à l'utilisation proposée de locaux existants, la possibilité d'amortir les couts fixes de fonctionnement sur un ensemble polyvalent et l'attention apportée à un bon taux de remplissage favorisé par les glissements possibles entre formules.

6.8 La question du portage juridique pour l'investissement et le fonctionnement devra naturellement être traitée :

-Pour l'investissement, dans la continuité de l'existant sur le pôle, il apparait logique que la Compa assure la maitrise d'ouvrage et prenne en charge le financement ; Un regard sera porté sur les possibilités d'aides publiques (région...)

-Pour le portage juridique du fonctionnement et de la gestion globale du pôle « Entreprendre » différentes formules peuvent être envisagées. Le graphique ci-dessous fait état des structures juridiques rencontrées pour la gestion des pépinières :



Répartition des structures juridiques porteuses de pépinières d'entreprises (source : ELAN, 2008)

La formule retenue pour la gestion du pôle « entreprendre » devra se porter garante d'une véritable dynamique de l'outil au service de la création d'entreprise au Pays d'Ancenis, associant souplesse et réactivité, avec une implication forte et efficace de l'ensemble des acteurs au service des finalités et de la stratégie validés.

Axe 7 Clarifier la stratégie globale d'accompagnement à la création d'entreprise en intégrant l'ensemble des outils et des structures disponibles.

Un seul objectif : la réussite des créateurs

-Qualifier des ambitions en termes d'entreprises créées, d'activités à développer, d'implantations, d'entreprises accompagnées, de taux de pérennité...

-Avoir en référence quelques parcours types adaptés à différents profils et besoins de créateur avec des dispositifs d'accompagnement raisonnés pour ces profils.

-Repréciser le rôle de chaque structure sur ces parcours types. La multiplicité des acteurs complique en effet la visibilité du panel des services offerts : les créateurs ont besoin d'une vision globale du parcours à réaliser.

-En référence aux parcours types, proposer à chaque porteur de projet un parcours adapté, individualisé (intégrant pré et post-crédation) avec si possible un réfèrent majeur susceptible d'être l'accompagnateur privilégié tout au long du parcours. C'est une demande récurrente des créateurs.

-Il faut donc porter la plus grande attention au premier contact du porteur de projet avec le « pôle entreprendre » tout en l'incitant à prendre ce contact le plus tôt possible dans l'élaboration du projet pour éviter des avancées hasardeuses.

-Sensibiliser les porteurs de projet à l'examen de la viabilité de leur projet et aux compétences complémentaires à acquérir par des formations.

-Ne pas oublier dans la définition du parcours global le volet immobilier notamment en étape 2 de la vie de l'entreprise.

-Mettre en œuvre ou renforcer des synergies concrètes entre structures d'accompagnement, profitables aux porteurs de projet :

-Veiller à ce que l'offre des structures d'accompagnement s'adapte avec efficacité à la demande des porteurs de projet. D'une manière générale, le dispositif d'accompagnement doit être soucieux de son capital « compétences » face à des exigences de créateurs qui seront croissantes.

-Un site internet « Pôle Entreprendre au Pays d'Ancenis » pourrait compiler les informations utiles pour le créateur d'entreprises ainsi que les supports associés et les ressources locales. Dans un deuxième temps la gestion de la base de données sur l'offre de foncier et d'immobilier d'entreprise pourrait également être transférée sur le pôle entreprendre.

Axe 8 Evaluer chaque année la performance du dispositif global d'accompagnement à la création d'entreprise sur le Pays d'Ancenis.

-Etablir chaque année un bilan au regard d'indicateurs globaux jugés pertinents dans le cadre de l'orientation stratégique :

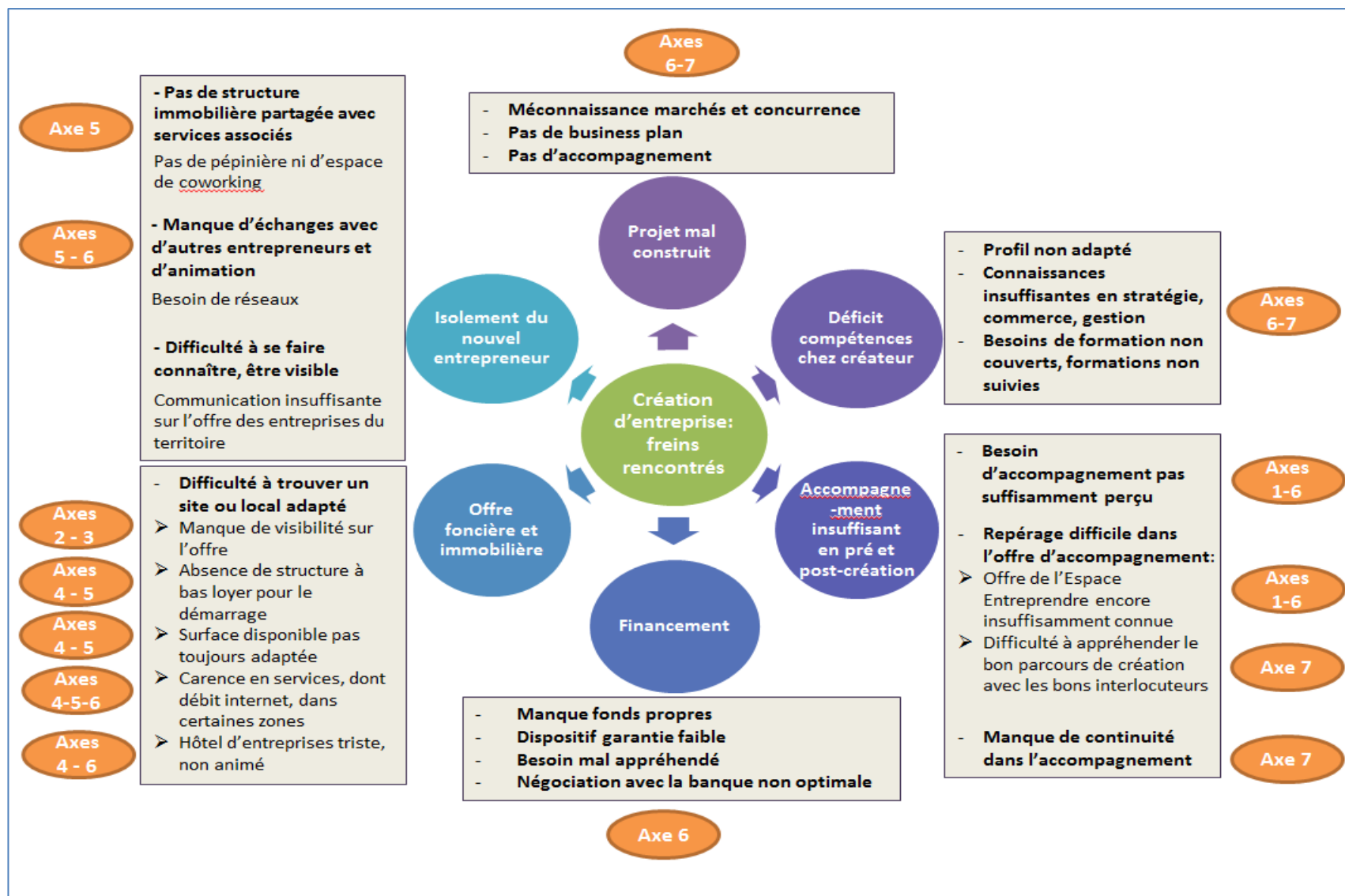
- . Nombre de créations global et par statut juridique
- . Nombre de créations par activité
- . Lieux d'implantation
- . Taux de pérennité à 3 ans
- . Nombre d'emplois créés
- . etc....

-Etablir des bilans par structure (structures d'accompagnement, pépinière, espace de coworking,...)

-Etablir et rédiger les plans d'actions d'amélioration retenus pour l'année suivante.

Exemple : Quelles actions entreprendre pour que le pourcentage de créateurs accompagnés passe de x % l'année n à $(x+5)$ % l'année $n+1$?

La réponse de nos propositions aux freins résiduels rencontrés :



Conclusion

Considéré comme un enjeu majeur de croissance et d'emploi en France, l'initiative entrepreneuriale et l'accompagnement de celle-ci font l'objet d'une attention croissante des pouvoirs publics.

A mi-chemin entre Nantes et Angers, le Pays d'Ancenis bénéficie d'un tissu économique dense et, avec près de 400 nouvelles entreprises chaque année, c'est un territoire dynamique pour la création d'entreprises, bénéficiant d'un soutien affirmé des collectivités locales et de diverses structures d'accompagnement présentes sur le territoire.

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la communauté de communes du Pays d'Ancenis souhaite renforcer cette dynamique : Après la création de l'espace entreprendre en 2015, elle s'interroge sur les voies et moyens d'améliorer le dispositif actuel, notamment en prenant plus en compte les volets hébergement et services en post-crétion.

Pour apporter des réponses à ce questionnement, nous avons procédé à une écoute attentive des différents acteurs impliqués (structures et jeunes entrepreneurs), nous avons porté un regard sur l'offre foncière et immobilière du Pays d'Ancenis et visité une dizaine de réalisations hors Pays d'Ancenis associant offres d'immobilier et de services pour jeunes créateurs. L'analyse de cet ensemble de données nous a permis d'identifier les principales difficultés résiduelles ou attentes non satisfaites susceptibles de freiner encore aujourd'hui la réussite des porteurs de projet d'entreprise. Avec ce diagnostic sur les freins et leviers susceptibles d'améliorer le score nous avons dégagé quelques recommandations et propositions qui nous semblent porteurs de progrès pour la réussite des projets de créateurs d'entreprise. Ces **8 axes** visent à :

-Compléter le dispositif existant, notamment en proposant un suivi régulier de l'offre de foncier et d'immobilier d'entreprise, en créant un outil pépinière et un outil coworking, en renforçant les liens entre les communes et les structures centrales (Compa, Pole entreprendre).

-Rendre le dispositif incontournable et plus visible pour une meilleure utilisation, en renforçant son attractivité, en clarifiant des parcours d'accompagnement complets et simples (pré et post-crétion). Nous sommes persuadés que l'augmentation du taux d'utilisation du dispositif sera porteuse de progrès.

-Assurer une approche globale complète coordonnée de la problématique de la création d'entreprise grâce à une ambition et un cadre stratégique dans lequel s'inscrira le rôle des différents acteurs impliqués. Au sein d'un pôle vitrine, il s'agira de co-œuvrer, avec souplesse, réactivité et professionnalisme à l'objectif commun : la réussite des créateurs.

Naturellement le système d'accompagnement global s'applique également aux reprises d'entreprises, composante importante de l'ancrage dans le territoire.

Sur le thème de l'attractivité du territoire pour l'installation de nouvelles entreprises créatrices d'emploi pour demain, avec ancrage territorial, un nouvel angle d'approche mériterait peut-être d'être exploré : Pourrait-on identifier une filière originale, susceptible de fédérer des

entreprises innovantes pour la constitution d'un « domaine d'excellence » au Pays d'Ancenis ? Les Herbiers ont retenu les éco-activités, La Roche sur Yon la robotique. Cette recherche pourrait s'établir dans le tertiaire ou en proximité des métiers historiques du Pays d'Ancenis et de ses locomotives : l'agroalimentaire avec Terrena, la métallurgie et le machinisme avec Manitou.

Nous nous sommes attachés à imaginer des voies de progrès demandant des investissements raisonnables par rapport aux caractéristiques du Pays. Une feuille de route partagée, un pilotage dynamique avec un accompagnement humain de qualité seront des éléments essentiels pour que les « outils » trouvent leur pleine efficacité. Nous sommes persuadés que ces quelques « investissements », dont l'étude technique sera à réaliser et les modalités de mise en place à préciser, consolideront la dynamique entrepreneuriale avec un retour économique et social assuré, en ligne avec le projet de territoire. Le Conseil de développement restera intéressé à en suivre les développements.

Annexe 1 : Bibliographie et webographie

BIBLIOGRAPHIE

Données sur la création d'entreprises (nationales, régionales et locales)

- La création d'entreprises en France en 2015 – Conjoncture annuelle - APCE - Mars 2016
- Les entreprises en France - Insee Références - Édition 2016 - INSEE – Novembre 2016
- Fiche statistique Loire-Atlantique « La création d'entreprises en 2013 et son évolution depuis 2000 » - APCE - Avril 2014
- INSEE Pays de la Loire Analyses n°13 « Trois ans après leur création, 3 entreprises sur 4 sont toujours en activité » - Mai 2015
- INSEE Pays de la Loire Dossier N°43 – L'innovation des entreprises dans les Pays de la Loire - Juin 2011
- INSEE Pays de la Loire Etudes n°105 - Profil des créateurs d'entreprise en 2010 dans les Pays de la Loire- Juillet 2012
- Observatoire de l'entrepreneuriat du Pays d'Ancenis – Comité de Bassin d'Emploi du Pays d'Ancenis - Juillet 2016
- Annuaire des nouveaux entrepreneurs sur le Pays d'Ancenis-Compa 2016
- Guide permanent du développeur économique-Portail Territorial
- Espace entreprendre-Bilans 2015,2016
- SCOT du Pays d'Ancenis-2014

Les dispositifs d'aide et d'accompagnement à la création d'entreprises

- Livre Blanc sur les structures d'accompagnement à la création d'entreprises en France - Panorama des structures d'accompagnement en termes de management et de performance - Labex Entreprendre – Université de Montpellier – Mars 2014

- Rapport d'évaluation « Les dispositifs de soutien à la création d'entreprises. Tome 1 : la vision générale de la création d'entreprises en France et du système constitué par l'ensemble des dispositifs de soutien déployés par l'Etat et les collectivités locales. » - Cour des comptes – Décembre 2012
- CAE 44 - Annuaire collectif d'entrepreneurs-2015
- Fondes-Rapport d'activité 2014
- BGE Rapport d'activité Pays d'Ancenis 2014
- Initiative Pays d'Ancenis -Rapports d'activité 2013, 2014, 2015
- Analyse de la performance de l'offre d'accompagnement à la création d'entreprises et impact sur la création-reprise d'entreprises en 44-Sup'Porteurs de la création 44

Les pépinières d'entreprises

- Le Guide permanent du développeur économique. Partie 1 – Création, transmission, reprise / Chapitre IX – *l'étude d'opportunité d'une pépinière d'entreprises* et Chapitre X – *l'étude de faisabilité d'une pépinière d'entreprises*. Collection Les Classeurs - Juillet 2010
- Les pépinières d'entreprises en Bretagne - Chambre régionale de commerce et d'industrie de Bretagne – Edition 2010
- Liste des pépinières d'entreprises certifiées NF Service. Edition n°2015/03. AFNOR Certification
- Norme AFNOR NF X 50-770 – Activités des pépinières d'entreprises – Octobre 2003
- Liste des pépinières certifiées NF-Afnor 2015
- Pépinières d'entreprises : mode d'emploi - Guide ELAN - 2012
- Pépinières d'entreprises : origines et modes opératoires – Mémoire d'Isabelle Mutin-Quinson - Institut d'Etudes Politiques de Lyon – 2004
- Etude d'opportunité et de faisabilité d'une pépinière d'entreprise-CCI 49-CC Baugé-02-2013
- Pépinière d'entreprise du Saumurois-Règlement intérieur-2013

- Documents transmis lors des visites :
 - Hub Créatic, Nantes / Pépinière d'entreprises de Couëron :
 - Brochure de présentation « Le Hub Créatic. Incubateurs / co-working / réseau des pépinières et hôtels d'entreprises ». Nantes Aménagement
 - Brochure de présentation « Le Hub Créatic. Location de salles de réunion / Visioconférence / co-working / séminaires / conférences / congrès / tables rondes ». Nantes Aménagement
 - Brochure de présentation « Le réseau des pépinières d'entreprises Nantes, Rezé et Couëron Créatic ». Nantes Aménagement
 - Modèle de convention d'accompagnement entre le Réseau Créatic et un créateur d'entreprise. Formulaire du 06/07/2015
 - Pépinière d'entreprises Cœur d'Estuaire
 - Plaquette du groupe INTERFACES. Présentation de l'offre de services.
 - Plaquette de présentation de la pépinière et grille tarifaire appliquée
 - Pépinière d'entreprises CREATLANTIC, St Nazaire
 - Guide de candidature pour une entrée en pépinière. CIL St Nazaire
 - Pépinière d'entreprises GreenTech, Les Herbiers
 - Dossier de presse « GreenTech. Développement Les Herbiers ». Communauté de communes du Pays des Herbiers – Mars 2016
 - Support de présentation utilisé lors de la visite du 5 juillet 2016
 - Pépinière d'entreprises des Olonnes
 - Brochure de présentation de la pépinière et grille tarifaire appliquée
 - Support de présentation utilisé lors de la visite du 7 avril 2016
 - Pépinière d'entreprises de La Roche-sur-Yon Agglomération
 - Brochure « Pour le développement de votre entreprise, choisissez ORYON ! »
 - Plaquette de présentation de la pépinière et grille tarifaire appliquée
 - Support de présentation utilisé lors de la visite du 7 avril 2016
 - Projet de Maison de l'Economie et du Numérique, Clisson
 - Support de présentation utilisé lors de la visite du 10 mai 2016

Les espaces de coworking et tiers-lieux de travail mutualisés

- Tiers-lieux de travail : quelles contributions au développement durable des territoires ? Une approche par l'étude des espaces de coworking - Mémoire de Camille Giordani-Caffet - Mines ParisTech - 2012-2013
- Les espaces de coworking à Nantes – Nantes Métropole - Edition 2016
- Les tiers lieux : relais de proximité pour tous les citoyens - Blog d'Alexandra Ogus - Grand Large Conseils - février 2014
- Support de présentation de D. Verron, Société Néomobis utilisé lors de son intervention du 20 septembre 2016 à la COMPA

- Guide de sensibilisation aux espaces de travail partagés-Pays de Brest-Pole métropolitain- Octobre 2015

WEBOGRAPHIE

- Agence France Entrepreneur – Observatoire de la création : <https://www.afecreation.fr/pid251/observatoire-de-la-creation.html?espace=4>
- Association pour le droit à l'initiative économique (Adie) : <http://www.adie.org>
- BGE (Boutique de Gestion) : <http://bge.asso.fr/>
- Chambres de commerce et d'industrie (CCI) : <http://www.cci.fr/>
- Chambres de métiers et de l'artisanat (CMA) : <http://www.artisanat.fr/>
- Centre d'initiatives locales de St Nazaire et de sa région (CIL) : <http://www.cilsn.asso.fr/>
- Communauté de communes Les Sables d'Olonne Agglomération – Entreprendre aux Olonnes : <http://www.lsodeveloppement.fr/>
- Communauté de communes du Pays d'Ancenis – Entreprendre : <http://www.pays-ancenis.com/entreprendre/>
- Communauté de communes du Pays des Herbiers – GreenTech : <http://www.cc-paysdesherbiers.fr/green-tech/>
- Coopérer pour entreprendre (réseau de coopératives d'activité et d'emploi) : <http://www.cooperer.coop/>
- Groupe INTERFACES : <http://www.interfaces-fr.com>
- France Active : <http://www.franceactive.org/>
- Initiative France : <http://www.initiative-france.fr/>
- INSEE – Entreprises : <https://entreprises.insee.fr/>

- Les Sup'Porteurs de la création 44 : <http://www.lesupporteursdelacreation44.fr/>
- Nantes Métropole Aménagement – Nos locaux économiques : <http://www.nantes-amenagement.fr/nos-locaux-br-economiques/>
- ORYON : <http://www.oryon.fr/accueil/>
- Région Pays de la Loire – Reprise et création d'entreprise : <http://www.paysdelaloire.fr/services-en-ligne/aides-regionales/aides-regionales-themes/action-economique/reprise-et-creation-dentreprises/>
- Réseau national des pépinières d'entreprises (ELAN) : www.pepinieres-elan.fr

Annexe 2 : Liste des entrepreneurs enquêtés

Personne rencontrée	Entreprise	Activité	Commune	Statut juridique	Année création
Gabrielle RODIER	Switch up	Accompagnement à la mobilité	Mésanger	Salariée Ouvre-boîtes	2014
Irène SAUNIER	SENSKRIT Conseil	Coaching	St Géréon	autoentrepreneur	2010
Gaëtan FONTAINE	BYPOM	Objets publicitaires, textile	St Mars la Jaille	SAS	2014
Stanislas DUVAL	SARL GDH'COM	conception et diffusion de publicité	Ancenis	EIRL	2008
Frédéric BEUGET	MYLIGERIMAG	Agence communication /média local	Ancenis	SASU	2015
Lise ROUSSEAU	Lise Rousseau GRAPHISTE	Communication graphique	Bonnoeuvre	Salariée Ouvre-boîtes	2014
Hicham BOUZOUBA	Alternative 2,0	Système et réseaux informatiques	St Géréon	SARL	2011 (ouverture St Géréon 2015)
Valentin RENAUDEAU	LAROCHEDEV	Programmation informatique	La Roche Blanche	SAS	2015
Philippe PREAUX	PIGMEA	Informatique	Le Cellier	SARL	2014
Anthony GEMON	Atlantique Loire structure	Ingénierie-béton-structures bois	Ancenis	SAS	2015
Gaël HARDY	Ancenis Conseil Habitat	Assistance à maîtrise d'ouvrage	Vair s/Loire	Non renseigné	2016
Donatien LACROIX	Alliance énergie	Bureau d'études thermiques	Ancenis	SARL	2010
Mickael BOULAIN	LBM	Construction	St Mars la Jaille	SARL	2012
Bruno BOMME	BEBINOX	Tuyauterie industrielle	Ancenis	SASU	2014
Pascal GUIBOURNE	BOISCOMPOST	Broyage de déchets verts	Loireauxence	SARL	2014
Simon GEOFFROY	Atelier ATEMPOREL	Ebénisterie / mobilier...	Le Cellier	autoentrepreneur	2014
Mathilde LEGERE	Créatidou	vente de créations	Pannecé	autoentrepreneur	2013

David Frank	Geophom	photomontages éoliens	Oudon	SARL	2016
Frédéric GROLEAU	Goûts OnLine	Prestations de services, autour de la vente directe via l'e-commerce, pour les petits producteurs et artisans du goût.	Oudon	SAS	2016
Maud GAUTIER	Maud Gautier	Graphiste	Loireauxence	auto-entrepreneur	2016
Sandrine REGNARD	Regnard Sandrine		Ligné	auto-entrepreneur	2015
Virginie MARSTEAU	River Fabric	Création Graphique Papeterie	Loireauxence	auto-entrepreneur	2015
Claudie LEPRESTRE	OPTIMASSISTANCE	Service administratif et commercial externalisé	Ancenis	auto-entrepreneur	01-:2017)
Mr SUPPIOT	SLF Sono Light Fire	Prestation et location dans l'événementiel	St Laurent des Autels	EIRL	mai-16
Quentin CADIOT	DIOQA	Création de site internet, référencement	Mésanger	SARL	2014
Virgilio FONSECA	Concept propreté	Nettoyage industriel et services à la personne	Ancenis	SARL	2010
Fabien DURAND	AIRRIA	Conseil en informatique et téléphonie	Le Fresne/Loire	EIRL	2015
	INDE GraphiqueZEFU design	design et graphisme	Ancenis	artiste auteur	2007
	Opticien du Bois-Jauni	commerce de détail	Ancenis	SARL	2014

Les 19 entreprises enquêtées par le CBE relevaient des secteurs d'activité suivants : prestations en informatique ou communication graphique, construction, assistance à maîtrise d'ouvrage, conseil-coaching, fabrication de produits artisanaux ou encore artisanat d'art.

Annexe 3 : Liste des organismes rencontrés

- Les structures d'accompagnement

Structure	Interlocuteur	Fonction
CCI Nantes-St Nazaire	David BATARD	Animateur territorial Pays d'Ancenis/Pays de Châteaubriant
	Jean-Loup CHRISTIN	Elu CCI
MCTE (Maison de la Création et de la Transmission d'Entreprises)	Jean-François MANCEAU	Responsable Départements: Création entreprises et Formation Continue
AECPA (experts comptables)	Sophie BELLAMY	Associée – Expert-comptable – Commissaire aux comptes
FONDES Pays de la Loire	Guillaume BARBIER	Responsable du Pôle création et développement d'entreprises
	Grégoire DELRUE	Directeur
OUVRE BOITES 44	Caroline AUDRAN	Directrice
Initiative Pays d'Ancenis	Franck PINEAU	Président
BGE Atlantique Vendée	Christine RICHARD	Conseillère en création et développement d'entreprise, Responsable de site
ADIE Antenne de Nantes	Laetitia FONTENEAU	Conseillère Crédit
CMA Loire Atlantique	Alexandra MOULIN	Conseillère territoriale Pays du Vignoble et Pays d'Ancenis
APAJE	Donatien LACROIX	Président
ADIRA	Jérémie SEJOURNE	Président
Acte 44	Jean-Pierre BLOT	Membre du Bureau
Pôle Emploi	Christophe LE FORBAN	Directeur Agence Ancenis
Re-Travailler (antenne Ancenis)	Sophie VOISIN	Coordinatrice de sites

- Les pépinières d'entreprises et les espaces de coworking visités

Structure	Interlocuteur	Fonction
Hub Créatic, Nantes	Christine DURUPT	Responsable gestion immobilière, Nantes métropole aménagement
	Nadège BOUVIER	Conseillère entreprises appui à la création, Nantes Aménagement
Pépinière Couëron Créatic, Nantes	Nadège BOUVIER	Conseillère entreprises appui à la création, Nantes Aménagement
Pépinière des Olonnes, Olonnes sur Mer	Adeline JAFFRAY	Responsable du Service Développement Economique, Communauté de communes des Olonnes
Pépinière de La Roche s/Yon agglomération	Françoise CONTOU	Responsable de la pépinière d'entreprises, ORYON
	Françoise RAYNAUD	Présidente d'ORYON
Projet de Maison de l'Economie et du Numérique, Clisson	Armelle ROBIC	Remplacement du directeur du service développement économique, Communauté de communes de la Vallée de Clisson
	Marie HOURMANT	Chargée d'opérations et de politiques foncières, Communauté de communes de la Vallée de Clisson
La Pépinière CREATLANTIC, Centre d'Initiatives Locales, St Nazaire	Jean-François MANCEAU	Directeur CREATLANTIC
Pépinière Cœur d'Estuaire, St Etienne de Montluc	Eve VICQUENAU	Directrice de la pépinière, société Interfaces
	Marc PESSU	Directeur, Communauté de communes Cœur d'Estuaire
Pépinière GreenTech, Les Herbiers	Michel GABORIAU	Chargé de mission PCET, Communauté de communes du Pays des Herbiers
	Antoine POUPELIN	Responsable Développement Economique, Communauté de communes du Pays des Herbiers
Espace de coworking « La Prairie, Nantes »	Gilles JEANIN	Co-fondateur, société E-Concept

- Autre

Intervention d'un expert en tiers-lieux de travail mutualisés :
Denis VERRON – Gérant – Société NéoMobis

Echange avec **Claire FILATRE** et **Cécile TESSON**, Porteuses d'un projet d'espace de coworking, crèche et lieu d'échange (cf Facebook : [CoworkingMicrocrecheLieuEchanges](#))

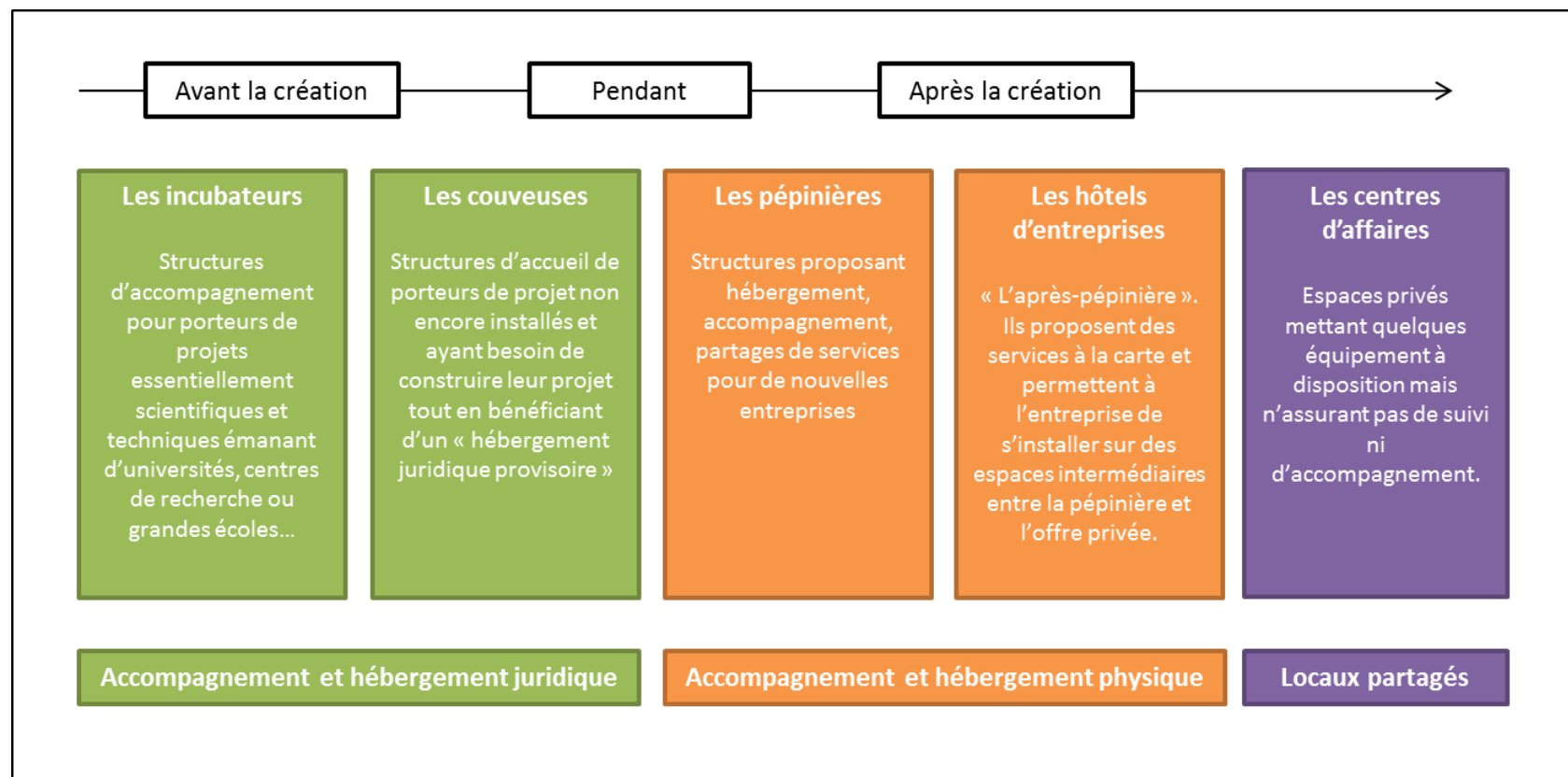
Annexe 4 : Structure de la base de données « offre de foncier et d'immobilier pour l'entreprise »

Commune	Réalisés	référence cadastrale	surface totale	surface bâtiment	surface terrain	photos	plan cadastral	vente / location	prix / loyer	disponibilité	commercialisation	coordonnées propriétaire
Ancenis	Oui											
Varades	Oui											
Saint Mars	Oui											
Riaillé	Oui											
Le Cellier	Oui											
Mésanger	Oui											
Oudon	Oui											
Vair sur Loire	Oui											
Belligné	Oui											
Ligné	Oui											
Saint Géréon	Oui											

Fiche type de description d'une offre immobilière ou foncière

COMMUNE D'ANCENIS ZI DE L'HERMITAGE AUX PLANTES Compétence communale	
Interlocuteur : Directeur Général des Services à Ancenis Service Urbanisme	
Octobre 2015	
Adresse du terrain : ZI de l'Hermitage aux Plantes 254 Rue Pierre et Marie Curie	   
Propriétaire : SCI de la Zone 325 Rue des Coteaux 49530 DRAIN	
Secteur PLU : Ue1-b	
Parcelle :	
Surface cadastrale : 5 633 m ²	
Affectation et surfaces des espaces couverts : (Informations services fiscaux) Bâtiment : surface pondérée : 1 111 m ² Terrain : 4 522 m ²	
Observations : <ul style="list-style-type: none">- Espace aménagé à l'origine pour les besoins d'une entreprise de négoce fioul, charbon, boissons.- Espace loué temporairement pour du stockage.	
Commercialisation : <ul style="list-style-type: none">- Pas d'affichage- Prendre contact avec le propriétaire	

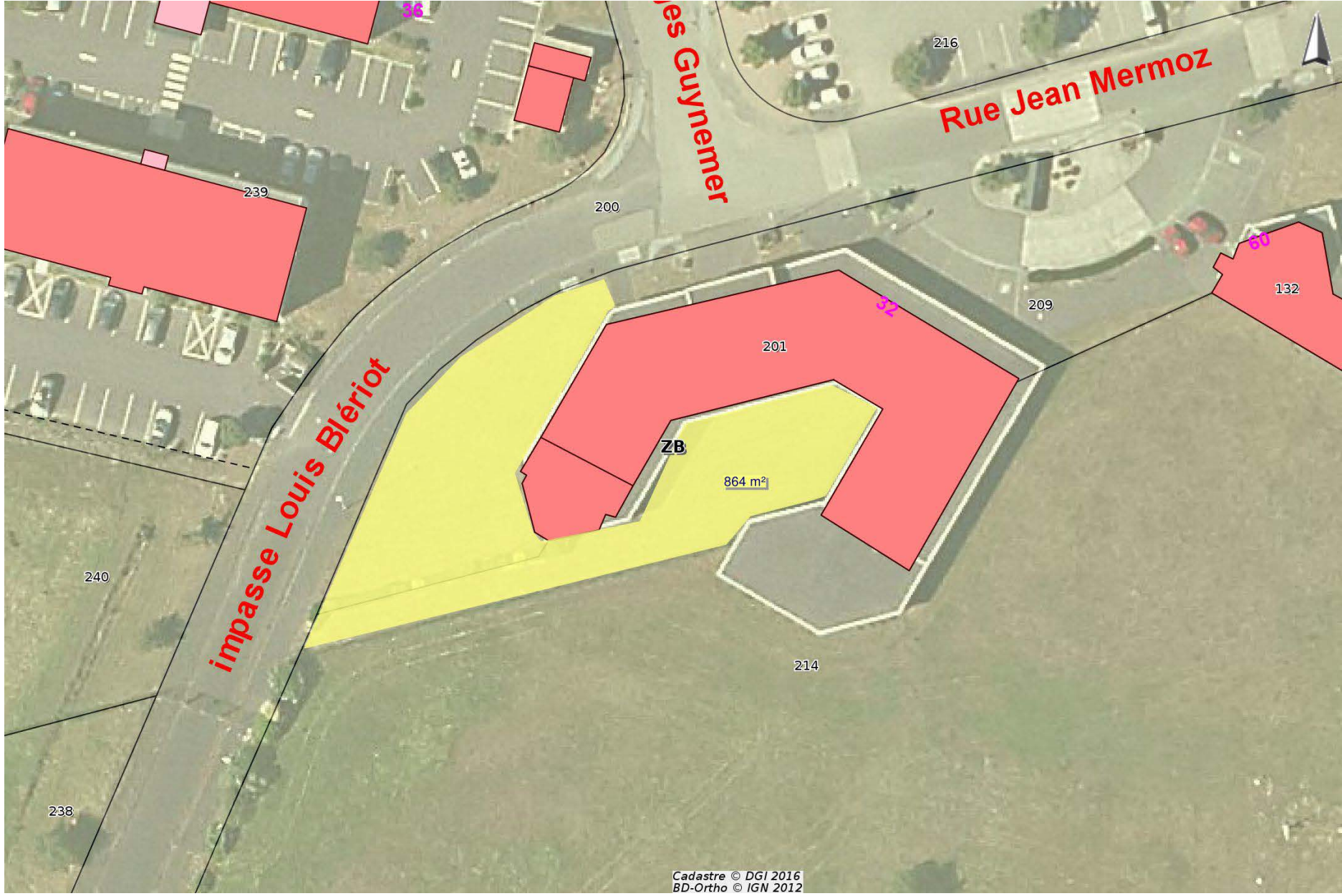
Annexe 5 : Définition des différentes structures d'accompagnement en immobilier et services



Source : Le Guide permanent du développeur économique, 2010.

Annexe 6 : Plan actuel de l'immeuble « Espace entreprendre - Hôtel d'entreprises - Chambre d'agriculture »





Annexe 7 : Les membres de la commission Développement économique du Conseil de développement ayant participé à l'étude

Nom	Organisme représenté
Daniel BOUTROUELLE	Syndicat d'initiative
Joseph BRULE	Chambre de Métiers et de l'Artisanat
Christian CARTEYRON	Vice-président en charge de la commission développement économique, représentant du monde économique
Roger CLASSINE	Président du Conseil de développement, CFDT
Jacques COCARD	Personne qualifiée
Charles FONTENEAU	Personne qualifiée
Michel FOUCHER	Personne qualifiée
Laurence LEBRUN	Personne qualifiée
Ludovic PAGEAUD	ELI
Bernard PERROUIN	ARRA

Etude réalisée avec le soutien de :

- La communauté de communes du Pays d'Ancenis



- Le conseil départemental de Loire-Atlantique



- Le conseil régional des Pays de la Loire

