

« Union Gewerbehof », centre d'entreprises coopératif



21/01/2014

À Dortmund, des chômeurs ont créé leur propre emploi en convertissant des bâtiments industriels désaffectés en un centre d'entreprises coopératif performant.



Depuis le milieu des années 1980, « Union », la banlieue ouest de la ville de Dortmund a souffert de la fermeture progressive d'une aciérie et de brasseries. Nombreux furent ceux à délaisser la banlieue en raison des conditions de logement médiocres et parmi ceux qui sont restés, 38% bénéficient de l'aide sociale tandis que 50% appartiennent à des minorités ethniques ou sont de nationalité étrangère.

L'Union Gewerbehof fut lancée en 1986 par un groupe de 13 personnes sans emploi, dont la plupart avaient déjà été enrôlées dans un programme de création d'emplois (ABM ou *Arbeitsbeschaffungsmaßnahme*). S'inspirant de leurs propres expériences, les membres du groupe ont décidé de créer leur propre emploi. À cet effet, ils ont commencé par rénover un bâtiment industriel désaffecté pour ensuite convertir les installations en espaces commerciaux partagés (à faible loyer) à l'intention de petites et moyennes entreprises (PME).

Autre objectif du groupe : intégrer le plus possible des aspects environnementaux au projet en utilisant par exemple des matériaux de construction plus écologiques et des systèmes de chauffage peu gourmands en énergie.

Le pouvoir de l'entraide

Preuve éclatante du pouvoir de l'entraide, presque tout le capital de départ nécessaire à l'initiative provenait des membres

eux-mêmes, qui étaient parvenus à lever un total de 51 000 euros sur la base de 67 actions à 767 euros. Un syndicat a apporté sa pierre à l'édifice en consentant un investissement supplémentaire de 10 000 euros.

Une subvention régionale de 2 millions d'euros a par ailleurs permis de couvrir les coûts de rénovation du bâtiment, qui fut achevée en 1992. À cela s'est ajoutée une petite intervention des services du développement économique de la ville.

Le centre accueille aujourd'hui 90 entreprises qui emploient un total de 270 personnes. Et bien qu'il abrite des entreprises plus grandes, la majorité de ses locataires sont des micro-entreprises ou des indépendants exerçant seuls qui, pour la plupart, sont actifs dans les secteurs de la création, de la formation et de la consultation.

Un modèle simple

L'Union Gewerbehof se caractérise par un mode de fonctionnement simple : le centre n'a en effet pas besoin de faire de la publicité pour trouver des occupants et, malgré un renouvellement des locataires plus élevé que la moyenne, les espaces restent rarement vides plus de deux mois. Outre les espaces et les commodités, les seuls services officiellement proposés sont la mise à disposition de salles de réunion, de toilettes, d'une photocopieuse et d'une

machine à café. On y trouve également une cantine végétarienne et un café, qui sont toutefois gérés de façon autonome.

Le moins que l'on puisse dire, c'est que le modèle fonctionne. En effet, en générant un chiffre d'affaires annuel de quelque 500 000 euros, l'Union Gewerbehof est financièrement indépendante. Le loyer s'élève en moyenne à 5 euros (plus environ 2,40 euros pour les charges) par mois et par mètre carré. L'atout majeur du centre réside dans l'absence de garantie locative qui incombe habituellement aux locataires, ce qui le rend d'autant plus accessible à tous les entrepreneurs.

Union Gewerbehof

(Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

Contact : Hans-Gerd Nottenbohm

E-mail :
hans-gerd@union-gewerbehof.de

Site Web : www.union-gewerbehof

