

**VOUS AVEZ UN PROJET MAIS PAS DE LOCAL ?**

**La foncière de  
redynamisation commerciale  
INOVATION COMMERCE lance un  
APPEL A CANDIDATURES**

**pour la location de 2 locaux commerciaux  
134 cours Berriat**



**Candidatures ouvertes  
jusqu'au 31 octobre 2024**

**Inovaction Commerce**  
**[contact@inovaction.org](mailto:contact@inovaction.org)**  
**Tel : 07 64 61 72 24**



**Avec le soutien de**



## SOMMAIRE

LE CONTEXTE.....	3
LES LOCAUX.....	5
LES CANDIDATURES.....	10
LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT.....	13

# LE CONTEXTE

## 1/ Qui est Inovaction Commerce ?

Cet appel à candidatures est proposé par la SAS INOVATION COMMERCE, propriétaire de 2 locaux commerciaux situés 134 cours Berriat à Grenoble.

Inovaction Commerce est une **foncière de revitalisation commerciale**, dont l'initiative a été portée par Grenoble Alpes Métropole dans le but de diversifier l'activité et le commerce des centres-villes sur des secteurs ciblés. Ses représentants sont issus de la SEM Inovaction, la Banque des Territoires, le Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes et la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes.

La revitalisation du cours Berriat fait partie des objectifs de la foncière Inovaction Commerce. Son plan d'action passe par l'acquisition de plusieurs cellules commerciales, qu'elle rénove, avant de les proposer à la location via des appels à candidatures à destination d'artisans ou de commerçants.

Ces appels à candidatures s'inscrivent dans une logique de diversification et de complémentarité avec l'offre commerciale existante, contribuant ainsi au développement et au renforcement de la vitalité du commerce.

### Répondre à l'appel à candidature d'Inovaction Commerce, c'est pouvoir :

- ✓ S'installer dans des locaux dont les travaux de rénovation lourde et de mise aux normes ont été pris en charge par le propriétaire
- ✓ Bénéficier d'un loyer maîtrisé et de la possibilité de mesures financières d'aide au démarrage
- ✓ Bénéficier d'une mise en relation et d'un accompagnement technique et administratif dans le montage des dossiers d'autorisation de travaux pour l'ouverture d'un ERP et de demande d'aide à l'investissement auprès de Grenoble Alpes Métropole
- ✓ Racheter les murs de son local après avoir conforté son activité, la Foncière n'ayant pas vocation à conserver l'actif en patrimoine

Créée en octobre 2023, Inovaction Commerce a déjà acquis plusieurs locaux commerciaux.

- ✓ 3 locaux au centre-ville de Vizille sur la rue du général de Gaulle : le n°93, où elle a permis l'installation d'une librairie et deux locaux récemment rénovés et disponibles à la location aux n° 84 (tous commerces sauf restauration) et 158 (bar)



Figure 2 : Librairie 93 rue du Général de Gaulle à Vizille



Figure 1 : Ancien bar de la paix à Vizille

- ✓ 2 locaux situés au 134 cours Berriat à Grenoble, objets du présent appel à candidatures ;



*Figure 3 : 134 cours Berriat à Grenoble*

## **2/ Quels sont les projets éligibles à l'appel à candidatures ?**

Les locaux sont destinés à accueillir une/des activités commerciales et/ou artisanales ou petites activités productives, permettant de renforcer l'attractivité et l'offre commerciale du secteur, avec de nouvelles activités complémentaires à l'offre déjà présente.

Ne sont pas autorisés les commerces de restauration ou de production alimentaire qui nécessiteraient des gaines d'extraction de fumées provenant d'appareils de cuisson.

# LES LOCAUX

## 1/ Situation

Le cours Berriat est un axe structurant reliant Fontaine au centre-ville de Grenoble, connectés par le tram A. A l'articulation avec des projets urbains majeurs (Lustucru, Bouchayer Viallet), d'importants équipements culturels (Belle Electrique, CNAC, Théâtre 145) et des pôles générateurs de flux (SNCF, marché St Bruno, quartier d'affaires Europole). Il offre un tissu urbain dense et connaît un phénomène de gentrification avec une proportion de ménages aisés en progression. Ancien quartier populaire et animé, il a amorcé sa mue, avec l'arrivée de nouveaux programmes immobiliers, offrant un certain dynamisme et un visage cosmopolite.

L'acquisition des locaux du 134 cours Berriat répond à un objectif d'intensification du parcours marchand et de diversification de l'offre pour accompagner les mutations en cours. Ils se situent entre les 2 arrêts de tram de Saint-Bruno et Le Magasin.

## 2/ Description

### Immeuble

Les locaux sont situés 134 cours Berriat, sur la parcelle cadastrée IM 103, au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier en copropriété, comprenant 3 niveaux de logement dans les étages supérieurs, hors combles.

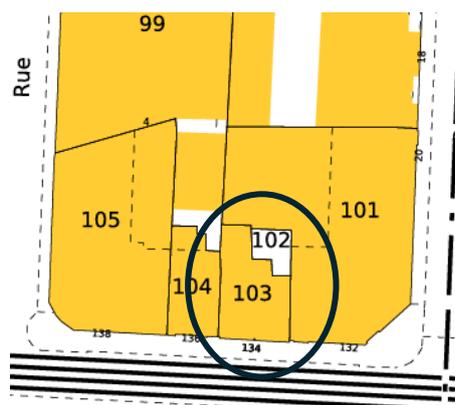


Figure 5 : Cadastre



Figure 4 : Entrées immeubles du 134 et 132 cours Berriat à Grenoble

## Accès

Les commerces disposent chacun de 2 accès : 1 accès vitrine et 1 accès par la cour arrière commune avec les logements en étage. La cour arrière est distribuée par l'entrée du n°132 cours Berriat.

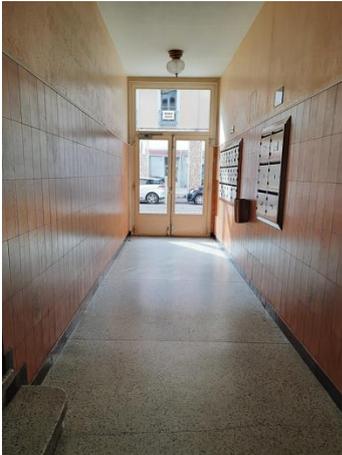


Figure 8 : Entrée du numéro 132 cours Berriat

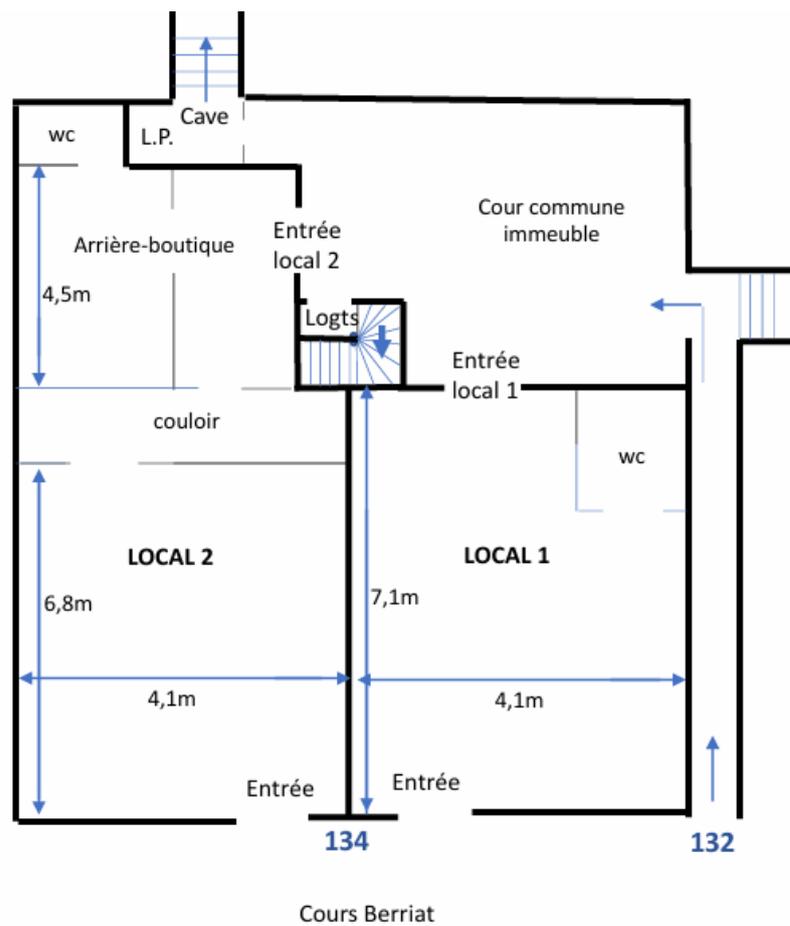


Figure 7 : Entrée du local 1 par la cour commune



Figure 6 : Entrée du local 2 par la cour commune

## Surface et distribution des locaux Plan (schéma de principe)



### LOCAL 1 :

La surface du local 1 est d'environ 31 m<sup>2</sup>. Ce local comprend une pièce principale et un WC avec un lavabo.

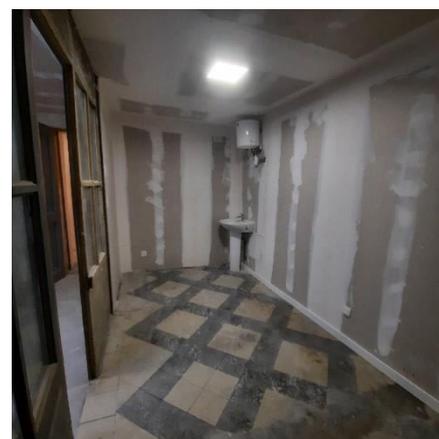
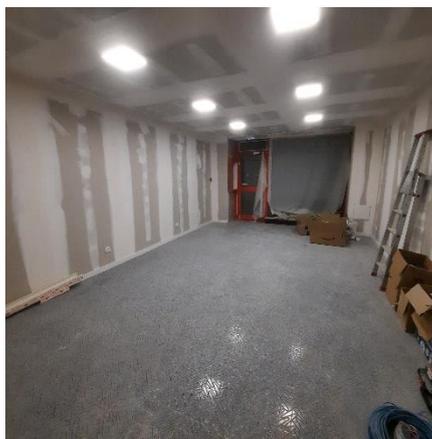
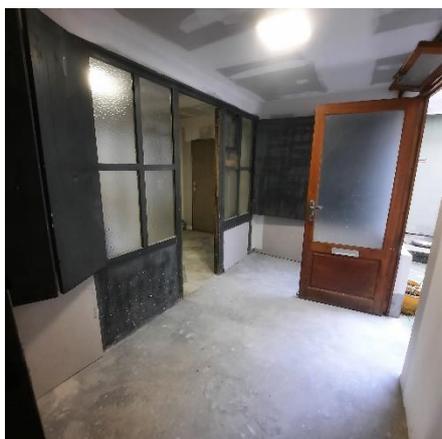
Photos Local 1 :



### LOCAL 2 :

La surface du local est d'environ 53 m<sup>2</sup>. Il comprend une pièce principale d'environ 28 m<sup>2</sup>. La partie arrière se décompose en 4 espaces : un couloir d'environ 5 m<sup>2</sup>, une première pièce de 8 m<sup>2</sup> environ avec un placard, une seconde pièce de 9 m<sup>2</sup> environ avec lavabo et donnant sur un WC.

Photos local 2 :



### CAVE :

Une grande cave d'environ 25 m<sup>2</sup>, hauteur sous plafond <1.80 m, propre et saine (murs et sol béton), est disponible. Son accès est indépendant des locaux et se fait par la cour commune.

Elle n'est pas fléchée en annexe d'un local en particulier. Elle peut être indifféremment affectée à l'un ou l'autre des locaux en fonction du besoin de l'activité.

Les candidats qui en ont besoin pour l'exercice de leur activité doivent le préciser dans leur dossier de candidature et expliciter l'occupation projetée, pour permettre le cas échéant de départager les demandes.

Photos cave :



Figure 10 : Accès par cour commune



Figure 9 : Cave

### 3/ État de livraison

#### Niveau de rénovation et d'équipement existant/effectué :

- ✓ Cloisonnement placoplâtre
- ✓ Isolation coupe-feu mur et plafond, (hauteur sous plafond 2.50 m)
- ✓ Sols : ragréage du local 1, sols d'origine conservés dans le local 2
- ✓ Changement réseau électrique
- ✓ Alimentation électrique pour convecteurs en attente
- ✓ Installation alarme incendie
- ✓ Éclairage led en plafond
- ✓ 1 wc et lave main dans chaque local
- ✓ Chauffe-eau 15l
- ✓ Installation VMC dans chaque local
- ✓ Rideau métallique électrique dans le local 1 et manuel dans le local 2.

#### Ce qui n'est pas pris en charge par le bailleur :

- ✓ Reprise de façade et vitrine
- ✓ Achat et pose des radiants
- ✓ Finitions : peinture, revêtements de sol, faïence
- ✓ Achat et pose des enseignes
- ✓ Tout équipement et aménagement intérieur spécifique à l'activité

### 4/ Conditions locatives

#### Bail

La SAS Inovaction Commerce privilégie un bail commercial de 9 ans. Toutefois, elle se réserve la possibilité de signer, dans un premier temps, en accord avec le preneur, un bail dérogatoire ne pouvant excéder 36 mois et qui pourra se poursuivre avec un bail commercial classique.

#### Loyer annuel

Pour le local 1 : 4340 € Hors Taxe Hors Charge /an (362 Hors Taxe Hors Charge /mois)

Pour le local 2 : 6890 € Hors Taxe Hors Charge /an (574 € Hors Taxe Hors Charge /mois)

Pour la cave : 1013 € Hors Taxe Hors Charge /an (84 € Hors Taxe Hors Charge / mois)

Loyer soumis à TVA. Quittancement à échoir. Loyer mensuel ou trimestriel au choix

### **Charges**

Les charges sont exigibles en plus du loyer. Une régularisation est faite annuellement. Estimation à titre indicatif (1<sup>ère</sup> année de fonctionnement)

Pour le local 1 : 530 € Hors Taxe /an

Pour le local 2 : 910 € Hors Taxe /an

### **Dépôt de garantie**

Lors de la signature du bail, un dépôt de garantie est demandé, d'un montant de 3 mois de loyer pour un bail commercial et de 1 mois de loyer en cas de bail dérogatoire

### **Frais administratifs d'entrée**

Des frais d'entrée sont demandés couvrant l'accompagnement administratif, de rédaction de bail et d'état des lieux, équivalents à 8% du loyer annuel HT

### **Taxe foncière**

La taxe foncière est refacturée au locataire.

### **Modalités de mise à disposition**

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la mise en location, sans pouvoir exiger de travaux supplémentaires de la part du bailleur. Un état des lieux contradictoire sera dressé.

Les travaux complémentaires nécessaires pour l'activité du preneur sont à sa charge et sous réserve de validation du dossier technique par le bailleur (plans et descriptions à fournir).

### **Date de mise à disposition du local :**

À partir de janvier 2025.

# LES CANDIDATURES

## 1/ Information et visite des locaux

La visite préalable du local est conseillée. Elle sera organisée uniquement sur rendez-vous, sur une des dates suivantes : 13, 20, 26 août, 3, 10 et 17 septembre 2024.

Contacteur Inovaction :

[contact@inovaction.org](mailto:contact@inovaction.org)

Tel : 07 64 61 72 24

Maud Gay de Vernon

## 2/ Remise des candidatures

La date limite de dépôt des dossiers de candidatures est fixée **au 31 octobre 2024**. L'envoi se fera uniquement au format numérique, à l'adresse [contact@inovaction.org](mailto:contact@inovaction.org), en indiquant impérativement l'objet suivant : Appel à candidatures 134 cours Berriat (en précisant local 1 ou 2 selon votre choix).

Le dossier déposé devra comprendre les documents suivants :

### 1° Dossier de candidature

#### Présentation du porteur de projet

- ✓ Nom, prénom, fonction et coordonnées (adresse, téléphone, mail) du responsable
- ✓ Nom de l'enseigne
- ✓ Forme juridique (existante ou envisagée)
- ✓ Si société existante :
  - date de création, n° SIRET, adresse siège social,
  - téléphone, mail, site internet
- ✓ si vous bénéficiez d'un accompagnement pour la conduite de votre projet :
  - organisme
  - nature de l'accompagnement
- ✓ si vous suivez /prévoyez de suivre une formation (métier, gestion...)
  - intitulé, objet, durée, organisme

#### Description de l'activité

- ✓ Motivations (activité, choix du lieu)
- ✓ Concept, produits, services
- ✓ Clientèle ciblée
- ✓ Fournisseurs (lesquels, motivations, contacts établis)
- ✓ Moyens humains et matériels mobilisés
- ✓ Stratégie de promotion, offre de services
- ✓ Date prévisionnelle d'ouverture
- ✓ Plan d'actions envisagé (préciser les étapes avant le démarrage d'activité, le calendrier de mise en œuvre, l'aide/accompagnement éventuel dont vous bénéficierez (professionnel, amical, familial...))
- ✓ Description du projet d'aménagement du local et de traitement de la façade
- ✓ Jours et heures d'ouverture

- ✓ Contribution au renforcement de l'attractivité du secteur marchand, l'animation, le lien social

## 2° Liste des pièces à joindre impérativement au dossier de candidatures

- ✓ CV du porteur de projet
- ✓ Copie de pièce d'identité ou de titre de séjour
- ✓ Etude de marché ou de positionnement
- ✓ Statuts de société et Kbis (si la société est déjà créée)
- ✓ Business plan sur 3 ans
  - Nature et montants des investissements
  - Plan de Financement (préciser organisme, état d'avancement)
  - Hypothèses de calcul retenues pour établir le CA prévisionnel
  - Bilan et compte de résultat prévisionnel et annexes
  - Prévisionnel de trésorerie
- ✓ Si votre projet bénéficie d'un accompagnement, joindre une évaluation de la structure accompagnatrice
- ✓ Tout élément d'information venant enrichir votre dossier (plan d'aménagement du local, plaquette promotionnelle, catalogue produits...)

## 3/ Processus de sélection

L'appréciation des dossiers est effectuée par un ensemble de partenaires : élus, techniciens et représentants de la foncière Inovaction Commerce.

### Critères

L'appréciation des candidatures s'établira selon les critères et le système de notation (sur 100 points) suivants :

- ✓ Intérêt et qualité du projet pour le territoire : plus-value de l'activité proposée, originalité du concept, complémentarité avec l'offre existante, participation au rayonnement local et au renforcement de l'attractivité du centre-ville (40 points)
- ✓ Viabilité économique et financière du projet (30 points)
- ✓ Ancrage local sur le territoire : contribution à la dynamique économique locale, convivialité, ouverture sur le quartier et renforcement du lien social (15 points)
- ✓ Pertinence technique du projet : qualité des aménagements intérieurs et extérieurs (15 points)

Par ailleurs, le preneur devra respecter les conditions d'exploitation suivantes :

- ✓ vitrines non opacifiées sur au moins 2/3 de leur surface
- ✓ amplitude horaire d'ouverture suffisamment large pour participer à l'animation des lieux toute la journée et concourir à la vie de quartier

### Calendrier de sélection

<p>Pré-sélection sur dossier (adéquation avec l'objet de l'appel à candidatures et complétude des dossiers) La phase de pré-sélection pourra donner lieu à des échanges complémentaires avec les candidats.</p>	<p>Semaines 45 et 46</p>
---	--------------------------

Sélection des dossiers en comité (analyse selon les critères mentionnés ci-après)	Semaine 50
Décision et notification	Semaine 4 (2025)

Remarque importante : il est expressément précisé que le présent document ne constitue pas une offre, mais uniquement un appel à candidatures. Les organisateurs se réservent le droit de ne retenir aucune candidature à l'issue de la procédure s'ils estiment qu'aucune des réponses apportées ne répond aux attentes détaillées dans le document, sans que les candidats puissent se prévaloir d'une quelconque indemnité.

# LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

## 1/ Bénéficiaire d'un accompagnement à la création d'activité



En fonction de votre profil (salarié, demandeur d'emploi...) les services de la Métropole peuvent vous orienter vers des structures d'accompagnement à la création d'activité, vous permettant de bénéficier de permanences gratuites ainsi que vers des dispositifs de formation.

### Contact : Direction du Développement Economique – Service Economie

Constance LE COARER

[Constance.lecoarer@grenoblealpesmetropole.fr](mailto:Constance.lecoarer@grenoblealpesmetropole.fr)

Tel : 07 87 36 81 43

## 2/ Obtenir une aide financière pour vos travaux



Le candidat retenu pourra solliciter une subvention auprès de Grenoble Alpes Métropole pour des travaux d'investissement (accessibilité, sécurité, enseigne, économies d'énergies, aménagements intérieurs économies d'énergie, sécurité.....).

L'aide peut aller de 450 € à 10 000 € pour des travaux compris entre 1500 € HT et 33 300 €HT. La demande doit être faite à la Métropole avant le début des travaux et sera étudiée selon les procédures classiques de Grenoble Alpes Métropole.

Plus de renseignements : <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/404-faire-des-travaux-ou-acheter-du-materiel.htm>

### Contact : Direction du Développement Economique – service commerce

[commerce.artisanat@grenoblealpesmetropole.fr](mailto:commerce.artisanat@grenoblealpesmetropole.fr)

Tel : 04 80 70 12 57

Sonia ARBOIT

[Sonia.arboit@grenoblealpesmetropole.fr](mailto:Sonia.arboit@grenoblealpesmetropole.fr)

Tel : 07 88 68 20 99

## 3/ Déposer les demandes d'autorisation de travaux pour le local

Le candidat retenu s'engage à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme et de travaux nécessaires au démarrage de son activité, auprès des services compétents de la ville de Grenoble.

### L'équipe de la SEM Inovaction vous accompagne dans vos démarches de constitution de dossier.



En particulier les demandes suivantes devront être effectuées et les autorisations obtenues préalablement au commencement des travaux.

- ✓ Autorisation de travaux (AT) pour l'aménagement d'un local recevant du public (dossier ERP suivant les réglementations d'accessibilité PMR et de sécurité).

En savoir plus : <https://www.grenoble.fr/demarche/484/659-securete-et-accessibilite-des-locaux-recevant-du-public.htm>

**Contact : Service Sécurité des ERP/ville de Grenoble**

Tel : 04 76 76 34 51

- Déclaration préalable (DP) de travaux, si l'aménagement intérieur est accompagné d'une modification de l'aspect extérieur du local (mise en peinture,...

**Contact : Service conseil et urbanisme réglementaire/ville de Grenoble**

- Tel : 04 76 76 39 62 / 04 76 76 36 05
- Mail : [Urbanisme.reglementaire@grenoble.fr](mailto:Urbanisme.reglementaire@grenoble.fr)

- Autorisation préalable (AP) pour la pose de toute enseigne ou publicité en façade. Le dispositif d'enseigne devra respecter le Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) de Grenoble Alpes Métropole (zone ZP7.2 : axes secondaires et historiques, entrée de ville)

En savoir plus sur le RLPi : <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/568-reglement-local-de-publicite-intercommunal-rlpi.htm#par5657>

**Contact : Service Occupations Commerciales/ville de Grenoble**

- Tel : 04 76 76 37 75
- Mail : [commerce@grenoble.fr](mailto:commerce@grenoble.fr)