



APPEL A PROJETS

2 locaux commerciaux à louer
31 m² / 53 m²

134 cours Berriat, Grenoble

Candidatez jusqu'au 15 septembre 2025 !

Informations :

contact@inovaction.org

07 64 61 72 24



**Avec le
soutien de**



CONTEXTE ET OBJET

Le présent appel à candidatures porte sur 2 locaux commerciaux, de 31 et 53 m², situés 134 cours Berriat à Grenoble. Il a pour but l'installation d'artisans, commerçants contribuant au maintien du dynamisme du quartier

Il est proposé par la SAS INOVATION COMMERCE, propriétaire des murs des 2 locaux. 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.

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 déjà rénovés
- ✓ 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

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.

1/ LES LOCAUX

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.

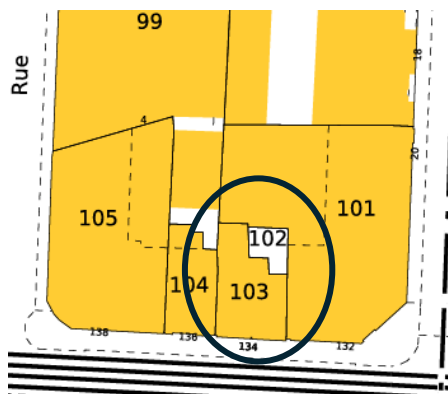
L'acquisition des locaux du 134 cours Berriat répond à un objectif d'intensification du parcours marchand et de diversification de l'offre pour accompagner les mutations en cours. Ils se situent entre les 2 arrêts de tram de Saint-Bruno et Le Magasin.

3

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.



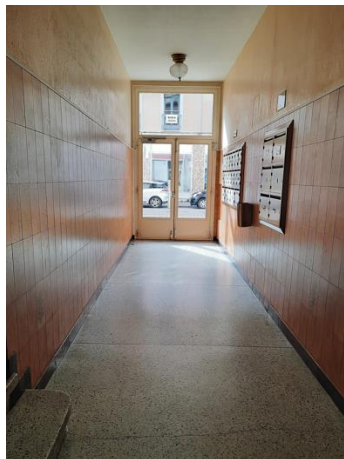
Cadastre



Entrées immeubles

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.



Entrée du n°132 cours Berriat

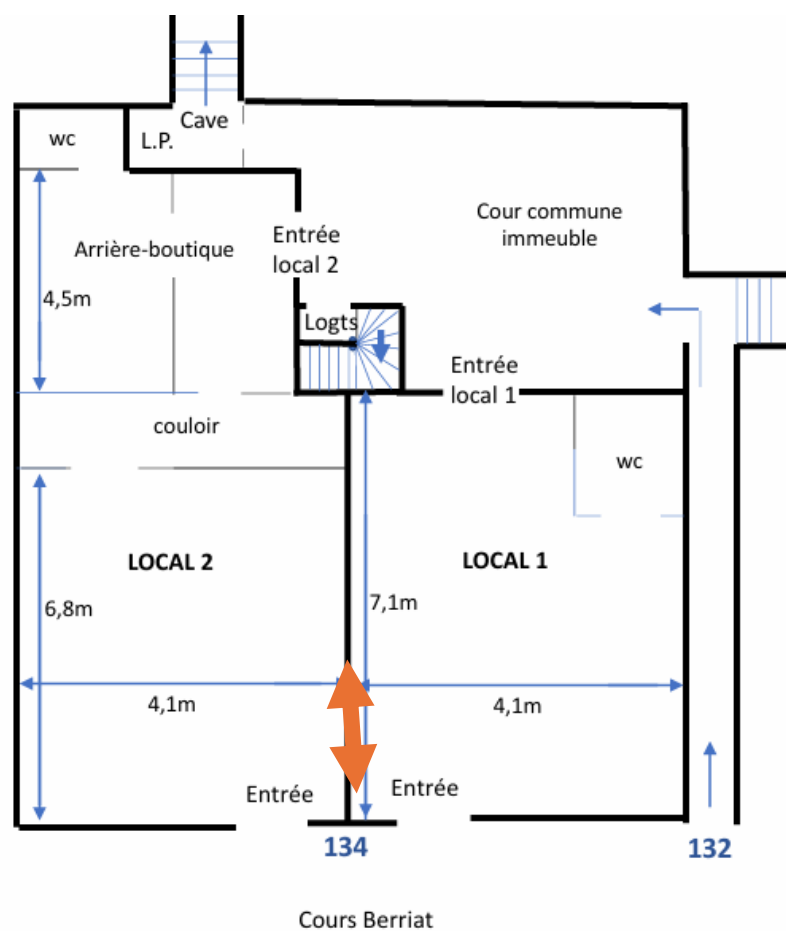


Entrée local 1 par cour commune



Entrée local 2 par cour commune

Configuration des locaux



Passage entre les 2 locaux pouvant être ouvert

Surface et distribution des locaux

LOCAL 1 :

La surface du local 1 est d'environ 31 m². Ce local comprend une pièce principale et un WC avec un lavabo.

Photos Local 1

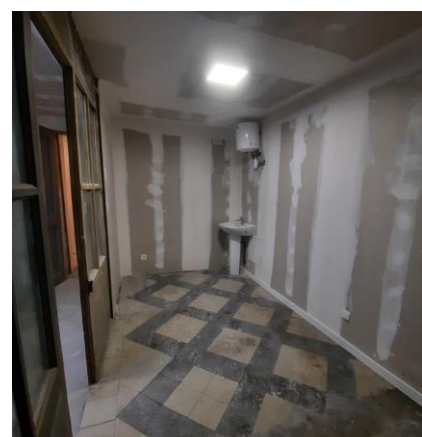
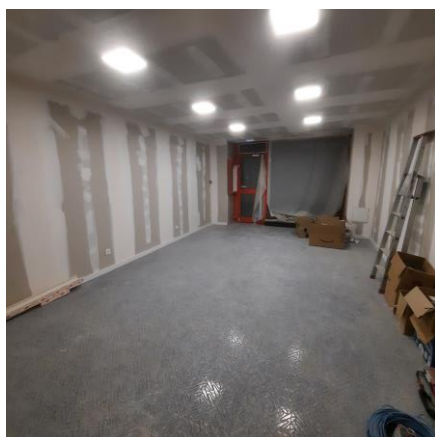


LOCAL 2 :

La surface du local est d'environ 53 m². Il comprend une pièce principale d'environ 28 m². La partie arrière se décompose en 4 espaces : un couloir d'environ 5 m², une première pièce de 8 m² environ avec un placard, une seconde pièce de 9 m² environ avec lavabo et donnant sur un WC.

5

Photos Local 2



CAVE :

Une grande cave d'environ 25 m², 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



Accès par cour commune



Cave

Possibilité de regrouper les 2 locaux :

Les 2 locaux peuvent éventuellement être regroupés pour ne former qu'un seul local. Un passage préexistant peut être ré-ouvert, d'une largeur de porte, selon emplacement indiqué sur le plan en page 4

Surface local : 84 m²

Contacter Inovaction Commerce pour plus de renseignements

Les locaux ont fait l'objet de travaux importants de rénovation et d'équipement :

- Isolation coupe-feu mur et plafond, (hauteur sous plafond 2.50 m)
- 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 dans chaque local
- Installation VMC dans chaque local
- par ailleurs les 2 locaux disposent d'un rideau métallique

2/ CONDITIONS LOCATIVES

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. Il appartient au preneur de procéder aux travaux d'aménagement et d'embellissement pour mettre le local en conformité avec son projet.

Le preneur pourra déposer un dossier de demande de subvention afin de bénéficier d'aide au financement de son installation (cf aide de Grenoble Alpes Métropole en p11)

Demande d'autorisation administrative

Le preneur se chargera de réaliser les demandes d'autorisations administratives obligatoires et nécessaires et notamment :

- autorisation de travaux pour l'exploitation d'un établissement recevant du public
- autorisation de pose d'enseigne
- autorisation auprès de la copropriété

Loyer, charges et impôts

Le montant fera l'objet d'une négociation avec Inovaction Commerce, en fonction du business plan du candidat.

Le loyer sera :

- soumis au régime de la TVA
- soumis à indexation annuelle sur l'ILC
- payable trimestriellement d'avance

8

Les charges sont exigibles en plus du loyer. Une régularisation est faite annuellement. Estimation à titre indicatif (1ère année de fonctionnement) : 300 € HT/an (local 1), 420 € HT/an (local 2). Elles ne comprennent pas les fluides et abonnements.

La taxe foncière est refacturée au locataire. (Estimation : environ 800 €HT pour le local 1 et 1360 €HT pour le local 2)

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

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.

3/ LES CANDIDATURES

Information et visite des locaux

Pour toute demande d'information et prise de RDV pour la visite des locaux :

contact@inovaction.org
Tel : 07 64 61 72 24

Composition du dossier de candidatures

Le dossier déposé devra obligatoirement comprendre les documents suivants. Un dossier incomplet ou insuffisamment renseigné pourra être écarté.

1° Note de présentation du projet

- ☐ Concept, produits, services
- ☐ Clientèle ciblée
- ☐ Stratégie de promotion, offre de services
- ☐ Description du projet d'aménagement du local et de traitement de la façade
- ☐ Jours et heures d'ouverture
- ☐ Caractéristiques de votre projet au regard des objectifs d'Inovaction Commerce
- ☐ Etat d'avancement du projet et retroplanning des actions avant ouverture

9

2° Liste des pièces à joindre au dossier de candidature

- ☐ Etude de marché ou de positionnement
- ☐ Business plan prévisionnel :
 - ☐ Plan d'investissement
 - ☐ Plan de Financement
 - ☐ Bilan et compte de résultat prévisionnel et annexes sur 3 ans
 - ☐ Prévisionnel de trésorerie sur les 2 premières années
- ☐ Copie de la pièce d'identité
- ☐ Curriculum vitae
- ☐ Copies des diplômes / qualifications en rapport avec le projet
- ☐ Pour une société existante :
 - ☐ Statuts et extrait KBIS
 - ☐ Deux dernières liasses fiscales
 - ☐ Catalogue des produits et des photos du local actuel (devanture, intérieur)
 - ☐ Trois dernières quittances de loyer ou dernier avis de taxe foncière
- ☐ Pour une société en création :
 - ☐ Projets de statuts et état des actes accomplis pour le compte de la société
 - ☐ Relevé d'identité bancaire du gérant
 - ☐ Si le projet bénéficie d'un accompagnement de la part d'un organisme d'aide à la création, joindre une évaluation de votre projet par cet organisme

Modalités de sélection des candidatures

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 quartier (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)

Déroulement

Une pré-sélection sera réalisée par un comité technique réunissant des acteurs d'Inovaction Commerce et de la Métropole. L'examen des dossiers sera réalisé sur la base de leur adéquation avec l'objet de l'appel à projets et leur complétude. Les candidats pourront être contactés pour obtenir des compléments ou précisions.

L'appréciation des projets sera ensuite effectuée par les représentants de la SAS Inovaction Commerce, **en novembre 2025**. Les candidats prés-sélectionnés pourront être invités à présenter leur projet devant le jury

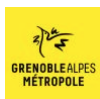
10

4/ Remise des candidatures

Les réponses à l'appel à projet doivent être adressées **au plus tard le 15 septembre 2025**. Elles seront envoyées en **format électronique à l'adresse contact@inovaction.org**, sous l'objet « Dossier de candidature 134 cours Berriat à Grenoble ».

4/ LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Bénéficier 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.

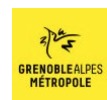
Contact direction Economie attractivité

Constance LE COARER

Constance.lecoarer@grenoblealpesmetropole.fr

Tel : 07 87 36 81 43

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 900 € à 10.000 € pour des travaux compris entre 1.500 €HT et 16.666 €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 service commerce :

Mail : commerce.artisanat@grenoblealpesmetropole.fr

Tel : 04 80 70 12 57

Sonia ARBOIT

Tel : 07 88 68 20 99

Mail : Sonia.arboit@grenoblealpesmetropole.fr