

SPL INOVATION – PORTES DU GRESIVAUDAN

RAPPORT D'ACTIVITE 2021



SOMMAIRE

I - Message du Président et du Directeur

II - L'ENTREPRISE

a / Administration - Présentation de notre actionnariat et des administrateurs

b/ Ressources humaines – Présentation de l'équipe

c/ Financier – Bilan 2021

III – Les Mandats

IV – La gestion immobilière

V – Préfiguration de la Foncière commerciale

VI – Les Perspectives 2022

I. LES MESSAGES



2021 marque un temps important pour la préfiguration de la future Foncière commerciale qui aura pour mission la redynamisation des secteurs du centre de Vizille, du cours Berriat et rue Chesnoise-Brocherie de Grenoble.

Notre équipe a conduit les premières négociations sur le terrain nous permettant d'acquérir notre premier commerce en cette fin d'année 2021 sur le territoire de Vizille.

Mais, la SPL Inovaction reste un outil dédié essentiellement, aux petites communes ne bénéficiant pas de l'ingénierie nécessaire au pilotage de leur projet.

Si le Covid-19 a encore ralenti l'économie, la SPL Inovaction a su répondre présent en conduisant plusieurs programmations de travaux et divers missions de conseil.

Avec 3 nouvelles communes, la SPL Inovaction montre son dynamisme sur le territoire.

Le Covid-19 a ralenti les temps de projet de toutes nos communes membres. Pour autant, nous avons su conduire pour nos actionnaires la mises en place de divers marchés de travaux notamment sur les équipements scolaires.

En cette fin d'année, la reprise d'activité a conduit l'intégration de deux nouvelle commune ; la commune du Gua et celle de Sarcenas pour lesquelles nous conduisons d'importantes études de programmations.

Cette année 2021 a mis en avant la structuration de la future foncière commerciale avec, des rencontres avec la banque des territoires et s différents financeurs associés. Ce fut aussi un temps d'échange avec les communes des secteurs retenues, Grenoble et Vizille, nous permettant d'intégrer leurs spécificités.

Enfin, la pépinière Tarmac a du faire appel à beaucoup d'adaptabilité dans son accueil des entreprises du fait du Covid. C'est avec un gros travail d'écoute et d'accompagnement que nous avons pu répondre à l'ensemble des besoins de nos locataires.



II. L'ENTREPRISE

a / Administration - Présentation de notre actionariat et des administrateurs

Actionnaires



Nouveaux actionnaire décembre 2021 : Arrivée des Communes de Saint Georges de Commiers, le Gua et Sarcenas,



Administrateurs

M. Guy JULLIEN, Président SPL Inovaction

Conseil d'Administration

M. Philippe CARDIN, Grenoble Alpes Métropole
 Mme Séverine JACQUIER, Grenoble Alpes Métropole
 M. Guy JULLIEN, Grenoble Alpes Métropole
 M. Sylvain DULOUTRE, Grenoble Alpes Métropole
 M. Brahim CHERAA, Grenoble Alpes Métropole
 Mme Joëlle HOURS, Grenoble Alpes Métropole
 M. Jean-Damien MERMILLOD-BLONDIN, Grenoble Alpes Métropole
 M. Pierre GUERIN, Meylan
 M. Jérôme BUISSON, Représentant Métro Assemblée Spéciale
 Me Valérie PETEX, Représentante du Grésivaudan Assemblée Spéciale

Assemblée spéciale des Petits Actionnaires

Mme Valérie PETEX, Froges
 Mme Régine VILLARINO, La Combe de Lancey
 M. Philippe REVOL, SICSOC
 M. Frédéric CEVA, Villard-Bonnot
 M. XAVIER CASACCI, Corenc
 M. Guy JULLIEN, Veurey-Voroizé
 M. Pierre FAURE, Quaix-en-Chartreuse
 M. Jérôme BUISSON, Notre Dame de Mésage
 M. Gilles MEDAVIT, St Pierre de Mésage
 M. Cédric GARCIN, Murianette
 M. Pascal SOUCHE, Champagnier

b / Ressources Humaines

DIRECTEUR GENERAL

Guillaume SPIRHANZL

Diplôme :

Master en Urbanisme et Projet urbain
Ecole Notarial de Lyon
Maîtrise de droit

Direction générale : direction et développement

Chef de projet :

Mandat, programmation, animation,
marché public, appel à projet
SPL INOVATION – Mandataire social
Administration SPL



CHARGÉE DE PROJET

Maud GAY DE VERNON

Diplôme :

Diplôme de science Po
DESS Urbanisme, aménagement,
développement local

Chef de projet :

Préfiguration de la Foncière Commerciale
Assurer la mise en place de la future foncière
de commerce
Formaliser les process d'identification,
acquisition, gestion et cession des locaux
commerciaux
Conduire les opérations de commercialisation
des locaux



CHARGÉE GESTION IMMOBILIERE

ASSISTANTE DE DIRECTION

Gwénaëlle INCICH

Diplôme :

BTS Assistante de Gestion
Bac STT Comptabilité et Gestion

Mission :

Chargée de Gestion Immobilière
Administration et Comptabilité SPL
Vie Sociétale SPL
Assistante dossiers Mandat
Assistante Préfiguration Foncière
Marché public



Financier – Bilan

Envoyé en préfecture le 02/09/2022

Reçu en préfecture le 02/09/2022

Affiché le

ID : 038-213800683-20220829-DEL2022_059-DE

SLO

RATTACHEMENT	2020	2021	VENTILATION		
		TOTAL	Fonct. / Mandats communes	Gestion Immobilière	Préfiguration foncière
PREFIGURATION FONCIERE	57 117 €	90 159 €			90 159 €
MANDATS	44 223 €	61 962 €	37 050 €	24 912 €	
PEPINIERE	228 004 €	241 119 €		241 119 €	
CHIFFRE D'AFFAIRE	329 344 €	393 240 €	37 050 €	266 031 €	90 159 €
Remboursement Taxe Foncière	41 691 €	41 495 €		41 495 €	
Produits Financier + divers	12 173 €	456 €	291 €	165 €	
Participation CDC		968 €			968 €
TOTAL PRODUIT EXPLOITATION	383 208 €	436 159 €	37 341 €	307 691 €	91 127 €

PRESTATAIRE/SOUS TRAITANT	0 €	4 523 €		4 523 €	
CHARGE FONCTIONNEMENT PEPINIERE	55 657 €	63 299 €		63 299 €	
TAXE FONCIERE	41 691 €	41 495 €		41 495 €	
CHARGE COURANTE	28 629 €	27 266 €	12 357 €	11 349 €	3 560 €
COTISATIONS/HONORAIRES	18 830 €	33 898 €	17 299 €		16 599 €
CHARGE DU PERSONNEL	138 167 €	172 711 €	78 491 €	17 745 €	76 475 €
DOTATIONS AMORTISSEMENT	57 739 €	57 020 €	284 €	56 469 €	267 €
TOTAL CHARGE EXPLOITATION	340 713 €	400 212 €	108 431 €	194 880 €	96 901 €

RESULTAT EXPLOITATION	42 495 €	35 947 €	-71 090 €	112 811 €	-5 774 €
COMPTE REMUNERE	43 €	0 €			
INTERET EMPRUNT PEPINIERE	-27 519 €	-31 272 €		-31 272 €	
RESULTAT FINANCIER	-27 476 €	-31 272 €	0 €	-31 272 €	0 €

RESULTAT AVANT IMPOT	15 019 €	4 675 €	-71 090 €	81 539 €	-5 774 €
-----------------------------	-----------------	----------------	------------------	-----------------	-----------------



Notre Dame de Mésage : Désenclavement Maison Richard

Mise en place de la consultation de travaux pour la création de la passerelle permettant de connecter la Maison à la RN 85. Ces travaux ont été piloté par la commune par délégation de la DIRMED. La livraison est prévu début 2022 et suivi d'une mise en vente du bien.



SICSOC : Marché du mobilier de la Bibliothèque

La SPL Inovaction a réalisé la consultation pour l'acquisition du mobilier de la nouvelle Bibliothèque de Brignoud. Cette consultation forme le point final d'un travail qui aura durée 6 ans pour l'accompagnement du PPI du SICSOC avec un budget de plus de 3 millions d'euros investi sur son territoire.



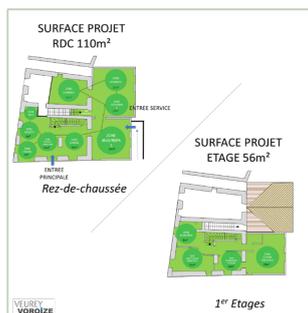
Saint Pierre de Mésage : Marché de travaux et lancement du chantier

La commune de Saint Pierre de Mésage porte un important investissement de travaux pour la préservation de son Eglise avec plus de 200.000 euros d'investissement. La SPL a mis en place la consultation des entreprises et conduit la négociation afin de garantir la bonne exécution des travaux mais aussi le budget prévisionnel.

Veurey-Voroize : Projet de Multi-accueil

La commune souhaite accompagner le départ du pôle médical vers un nouvel équipement prévu sur le commune par un projet de Multi-accueil permettant l'accueil environ 20 enfants. Pour cela, la commune doit porter un projet de subvention auprès de la CAF en mettant en avant les spécificités du bâtiment et en intégrant les modifications réglementaires de l'arrêté du 31 Aout 2021.

Pour ce faire la SPL Inovaction a réalisé les pièces technique en réalisant les plans support et l'estimatif des travaux.



Champagnier : Programmation des 4 Vents

Nous conduisons sur l'année 2021 la programmation des 4 Vents qui représente une centralité importante pour la commune. Ce travail nous a conduit à échanger avec l'ensemble des acteurs du site et induit un travail plus en profondeur de mini-programme à conduire durant l'année 2022 sur la bibliothèque, les vestiaires du foot et les salles d'activités.

La SPL Inovaction travail de concert avec la SPL Alec sur le volet énergie.



L'ensemble des autres missions sur le territoire :

- Murianette : Réunion publique, modification d'OAP
- La combe de Lancey : Marché public de travaux
- Sarcenas : Lancement d'étude d'opportunité
- Le Gua : Etudes de programmations
- Froges : Marché public école Guynemer

IV – La gestion Immobilière

TARMAC M- 2021.... 8ème année d'exploitation

Le partenariat entre l'association Inovallée et la SPL Inovaction, permet de pérenniser le projet: Inovallée s'occupe de l'animation et du développement des entreprises et la Spl inovaction, joue le rôle de régisseur, et de gestionnaire du Bâtiment : elle suit et analyse les besoins techniques et la mobilité interne.

A la fin de 2021, le Tarmac M est occupé selon les 3 types de baux :

- 53,33 % convention d'occupation précaire en Pépinière
- 36,67 % convention d'occupation précaire en Hôtel d'entreprise
- 10% % Baux en 3/6/9 (Inovallée, Mission locale et Auvalie)



En Décembre 2021, le bâtiment est rempli à 91% des surfaces louables .

Il est à noter que nous avons été informé en fin d'année 2021, que début 2022, plusieurs entreprises de 3ème année pépinière vont partir cassant ainsi le système de fonctionnement de base de la pépinière (progression des loyers avec un jeu de bascule 1^{er} année/3ème année). Nous avons commencé à travailler sur le réaménagement intérieur en recréant une identité et pour ainsi permettre de conserver notre attractivité malgré la concurrence de plus en plus présente sur l'agglomération

Food-Truck et Truck :

Depuis 2020, sur la zone « Truck » du Tarmac nous n'accueillons plus que des food truck le midi mais aussi un beauty-truck le lundi fin d'après-midi et le camion Métro vélo 1 mercredi par mois. Cette zone nous permet d'étoffer les services annexes aux entreprises du Tarmac que nous espérons à terme pouvoir encore plus développer.

Urbanisme Transitoire – Site Abbaye

Sur ce site, nous gérons actuellement et ce depuis 2020 deux associations qui ont enfin pris leur marque sur le 9-11 place charpin . Il reste encore beaucoup de travail avec des interventions en GPA et des dégradations (fenêtres et portes à gérer).

Depuis avril 2021, nous accompagnons par un mandat de gestion avec Grenoble alpes métropole le projet Abri-jeune situé au 19 rue Duguesclin. Après un début compliqué au vue de la multiplicité des partenaires sur ce projet et de la mise place du fonctionnement avec l'association apardap, nous avons pris nos marques et travaillons en collaboration. Le travail de la SPL sur ce projet a été félicité par les associations et la Mdh lors du dernier comité de pilotage. Il a été mis en place en 2021 la sécurisation des caves et installations d'un local vélo fermé ainsi que la mise en sécurité du bâtiment suite à une agression.

Préfiguration Foncière Commerciale

Nous avons commencé la gestion du Local 2 place louis Maisonnat à Grenoble avec l'installation de la Fromagerie Francky. Le mandat complet de gestion avec facturation ne commencera qu'au 1^{er} janvier 2022 mais nous accompagnons la locataire depuis juin.

Conduite de Projet

Un premier travail a consisté à approfondir l'étude de faisabilité conduite les années précédentes pour commencer à construire le business plan de la foncière de commerce.

Sur les 5 premiers mois de l'année, Inovaction a bénéficié de la poursuite de l'accompagnement de la SEMAEST. Dans ce cadre sur la base des 12 sites test initiaux, le choix d'un portefeuille socle resserré d'actifs a été fait pour établir une approche du business plan : simulation des investissements et de l'exploitation du portefeuille d'actifs, donnant à voir des 1eres hypothèses de résultat financier. L'intérêt de ce travail a été de mettre en évidence la faiblesse du TRI d'une foncière commerciale pure et la nécessité d'équilibrer le modèle économique avec des ressources complémentaires, tirées de missions complémentaires ou de subventionnements et apports en nature à l'amorçage.

Cette analyse a été confortée par la rencontre mi-2021 des acteurs bancaires auxquels le projet de foncière a été présenté, avec le 1^{er} compte de résultat test. L'objectif était de repérer le niveau d'adhésion des banques au projet et d'identifier surtout leurs conditions de participation financière au capital de la future foncière. Inovaction a pu tirer les orientations de travail suivantes pour la poursuite de la structuration de la foncière : élévation du TRI projet à un niveau plancher de 4 %, diversification des activités.

Au second semestre, la préfiguration a consisté à poser les conditions du détachement de la modélisation pour passer à la feuille de route réelle : le comité de pilotage de septembre 2021 a entériné le choix du périmètre d'intervention, en passant de 12 à 3 secteurs géographiques cible (Brocherie-Tres Cloîtres et Berriat à Grenoble, centre-ville de Vizille) et 2 secteurs thématiques (hyper centre grenoblois et petites communes). C'est sur ce périmètre précis que le portefeuille potentiel d'actif sera repéré et caractérisé.

Inovaction a ensuite fait le choix de créer son propre outil financier de simulation et de suivi, afin de le façonner à sa main et d'en maîtriser la capacité de modification. Une mission a été confiée à ODICEO, son expert-comptable pour être accompagné dans la création de la matrice. Cette mission a fait l'objet d'une demande de co-financement auprès de la Caisse des Dépôts.

Parallèlement à cela, Inovaction a complété sa boîte à outils d'intervention : 2 délibérations de la Métropole en juin 2021 ont permis d'une part d'approuver le principe et le modèle de conventionnement type autorisant Inovaction à contractualiser avec un propriétaire privé de murs commerciaux dans l'objectif de remettre ses locaux vacants sur le marché, d'autre part de placer Inovaction comme possible gestionnaire immobilier agissant pour son compte sur son patrimoine.

Commercialisation de locaux

De février à juin 2021, Inovaction a conduit la procédure de commercialisation du local 2 place Maisonnat à Fontaine pour le compte de la Métropole, ce qui se traduit par la définition du cahier des charges, la réalisation de l'appel à candidatures avec l'organisation des publicités, les visites, l'analyse des dossiers et la tenue du comité de sélection., la rédaction du bail. La Fromagerie Francky a ainsi pris possession du local en juin avec un bail initial de 2 ans pour tester l'activité dans un premier temps.



La fermeture prolongée du Relais du Château avec le report des travaux a amené une demande d'ouverture « éphémère » d'une activité de restauration sur la période printemps- été 2021. Une convention de mise à disposition a été signée entre l'EPFL.D propriétaire et Inovaction pour permettre à cette dernière de procéder à cette installation. La prospection conduite par Inovaction en partenariat avec Vizille a permis d'identifier une restauratrice prête à se lancer. Toutefois le manque d'équipement et l'absence de levée significative des restrictions sanitaires ont conduit à abandonner le projet.



Prospection de Locaux

Vizille : locaux David & Son. Ce local vacant d'une surface de 180 m² (dont 100 m² en RDC), bien placé à l'entrée de la rue, est convoité par la foncière. Plusieurs approches techniques ont été menées par Inovaction, avec la SEMAEST, l'EPFL, et un marchand de bien pour expertiser les conditions de faisabilité d'une acquisition. Le point de blocage réside pour l'heure dans l'indivisibilité du commerce et des logements en étage et la nécessité d'apporter une réponse globale. Ce projet est toujours à l'étude.



Vizille : acquisition de 2 locaux rue du Général de Gaulle. D'une surface respective de 47 et 104 m², ces 2 locaux se trouvent en vis à vis, entre la mairie et le château. Acquis l'un pour 20 000 € directement auprès du propriétaire et l'autre au prix négocié de 70 000 € auprès d'un mandataire. Décidées en octobre 2021, la vente du petit local a été régularisée en décembre, au prix de 20 000 € directement auprès du propriétaire, tandis que la vente du grand local en est au stade du compromis et sera régularisée sur 2022 (acquisition au prix négocié de 70 000 €, via un mandataire). Le petit local nécessite des travaux assez importants de réhabilitation. Le grand local fera l'objet d'une rénovation plus simple.



A Grenoble, sur le Cours Berriat, bien que de nombreux rideaux soient tirés, les vendeurs sont plus rares et plus difficiles à identifier. Le propriétaire de 2 locaux (n°150-152) a été approché pour une offre d'acquisition. Des visites et une série d'échanges n'ont pas permis d'aboutir à ce stade. Ces locaux sont assez caractéristiques du cours Berriat : petite surface de 40-50m², très vétustes du fait d'une inoccupation très ancienne et nécessitant une division et la création d'un règlement de copropriété, car situé au sein d'un immeuble en monopropriété.



La SPL Inovaction va entreprendre sur 2022 un plan de développement sur les 3 axes suivants :

Mandats

2022 marque un début plus classique pour la SPL Inovaction, avec un plan d'affaire conforté sur les questions patrimoniales, avec 4 programmations encours dès janvier.

Cette année est surtout conduite par un important travail sur l'affirmation d'un volet important de notre activité : la gestion immobilière. Avec deux projets de mandat avec la métropole, la SPL Inovaction tient à conduire la gestion d'une partie du patrimoine métropolitain, permettant de mettre en avant ses compétences bâties et son savoir faire en matière de gestion de patrimoine.

Enfin, nous allons conduire un stratégie développement de notre entreprise tournée vers les autres territoires, que ce soit le Grésivaudan, la Bièvre, le Voironnais ou le Triève.

La gestion Immobilière

Pépinière – Tarmac M :

Notre objectif est de continuer à maintenir l'équilibre financier de ce projet sachant que début 2022 le modèle de base pépinière avec progression de loyer est déséquilibrer par un départ anticiper de beaucoup de début de 3^e année. Nous allons donc en conséquence retravailler notre règlement intérieur avec Inovalée sur la culture pépinière des 3 ans. Nous continuons également le travail en amont de la réhabilitation du bâtiment thermique et rénovation intérieur.

Notre taux de remplissage est bon mais il va falloir le maintenir afin de continuer à nous permettre la mise en place des investissements sur le bâtiment (luminaires parking à vélo fermé, d'une prise de recharge de véhicule électrique, rafraichissement des bureaux.)

Abbaye – urbanisme transitoire :

En complément des associations sur le 9-11 charpin (mandat SAGES) et du projet Abrijeune sur le 19 duguesclin (mandat métro), au 1^{er} janvier, nous avons pris en gestion le 1 charpin avec l'association Ajirhalp (mandat métro)

2022 continuera à augmenter nos missions en gestion locative en s'appuyant sur les missions ci-dessus complétées par les commerces issus de la future foncière commerciale : 2 locaux à Vizille et local de fontaine

La préfiguration de la foncière

2022 sera la dernière année de la préfiguration, avec l'objectif d'un outil opérationnel en janvier 2023. La prospection de locaux se poursuivra pour continuer la démarche d'expérimentation et constituer l'amorce d'un patrimoine, mais ce sera essentiellement une année de structuration de l'outil, avec la finalisation du plan d'affaires, la modélisation économique de la future société, la mise en place des conditions de fonctionnement, d'administration et de gouvernance, ainsi que de capitalisation.