



CRÉATION DE *DÉVELOPPEMENT 38*

**Nouvel outil de développement de
l'immobilier d'entreprise locatif**

DOSSIER DE PRESSE

10 mai 2016

Contact presse

Ajuste, conseil en communication

Fergus Mordacq

06 62 73 74 14

fergus.mordacq@ajuste-communication.fr



SOMMAIRE

DÉVELOPPEMENT 38

UNE CRÉATION POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EXPRIMÉS p.3

UN NOUVEL OUTIL COMPLÉMENTAIRE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE p.3

Encadré : Des critères de sélection stricts pour engager des investissements p.4

LE MONTAGE FINANCIER p.5

TROIS PROJETS À L'ÉTUDE

UNE SOCIÉTÉ MEDTECH EN CROISSANCE À SASSENAGE p.6

LA CITÉ DES TECHNOLOGIES MÉDICALES À LA TRONCHE p.7

L'ANCIEN SITE DEPAGNE p.9

D'AUTRES PROJETS DANS LES CARTONS p.10

LES PARTENAIRES

TERRITOIRES 38 p.11

LA CAISSE DES DÉPÔTS AUVERGNE-RHÔNE-ALPES p.12

LA CAISSE D'ÉPARGNE RHÔNE ALPES p.13

LE CRÉDIT AGRICOLE SUD RHÔNE ALPES p.14

DÉVELOPPEMENT 38

UNE CRÉATION POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EXPRIMÉS

La décision de création de *Développement 38* est née d'un constat et d'une volonté :

Le constat :

Les collectivités sur le territoire isérois ont aujourd'hui un besoin croissant :

- D'immobilier adapté à l'accueil des start-ups en phase d'industrialisation au sortir des pépinières d'entreprises iséroises ;
- D'amorçage des nouvelles zones d'activités économiques, hôtels d'entreprises et reconversions de sites initiés par les collectivités locales.

Dans les deux cas, l'expérience témoigne d'un déficit d'initiative d'investisseurs privés et de la difficulté à réunir les financements nécessaires à l'émergence des projets.

Une volonté

Les actionnaires de *Territoires 38*, notamment le département de l'Isère et Grenoble-Alpes Métropole, ont la volonté commune de soutenir le développement économique, notamment en favorisant la continuité de l'activité des entreprises qui ont vu le jour sur le territoire mais aussi l'implantation de nouvelles entreprises.

C'est ainsi qu'ils ont décidé de favoriser la création et le développement d'une offre en immobilier d'entreprise locatif à travers une société patrimoniale. Celle-ci a pris la forme d'une Société par Actions Simplifiée (SAS) dénommée " Développement 38", ce type de société ayant fait la preuve de sa pertinence sur de nombreux autres territoires, notamment dans les départements voisins.

UN NOUVEL OUTIL COMPLÉMENTAIRE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Ce portage patrimonial s'inscrit comme un maillon nécessaire dans la politique d'accompagnement des entreprises, structurée par des actions allant du foncier et de l'immobilier jusqu'aux éléments immatériels comme l'accompagnement à la stratégie des entreprises, au recrutement ou aux services mutualisés. Il vient ainsi renforcer la volonté de voir se développer le tissu économique de notre territoire

Les domaines d'intervention de *Développement 38*

Dans les cinq premières années, développer prioritairement :

- Types de produits : bureaux et locaux d'activités neufs ou rénovés, locaux d'activité de production et de stockage et locaux commerciaux, laboratoires et locaux de recherche, implantés sur les communes de l'aire d'intervention de Groupe 38,
- Natures de produits : neuf, récent, rénové, restructuré,
- Isolé ou collectif (zone d'activités, parc d'activités, technopole, friche industrielle, entrepôt, friche hospitalière, friche militaire, pépinière, hôtel d'entreprises, incubateur)

***Développement 38* interviendra prioritairement dans des secteurs géographiques où son offre immobilière aura un effet structurant pour un quartier ou pour un territoire (intérêt général), et privilégiera des zones en transition vers le marché qui souffrent d'un déficit de l'initiative privée.**

Des critères de sélection stricts pour engager des investissements

Si par définition les projets financés par *Développement 38* comportent une part de risques plus importante que des dossiers financés par le privé, *Développement 38* a mis en place des critères de sélection pour lui permettre de limiter les risques financiers d'une part, mais également pour valider la pertinence et la solidité d'un projet.

Critères de sélection :

- Un programme (hôtel d'entreprises, bâtiments locatifs) ne pourra être engagé s'il ne fait l'objet d'une pré-commercialisation de 70 % ;
- La pré-commercialisation pourra déroger au principe des 70 % d'occupation sur certains projets au vu de la qualité des autres indicateurs après accord à l'unanimité du Comité d'Engagement ;
- Les loyers devront être en cohérence avec les prix de marché ;
- Le financement du programme nouveau sera assuré partiellement par autofinancement, au moyen des fonds propres de la Société, dans une proportion que les parties au présent protocole fixent à 25 % maximum, le solde étant assuré par tout autre moyen adéquat : emprunts, subventions, avances, etc... ;
- Aucun investissement immobilier direct ou indirect ne pourra mobiliser unitairement en capital plus de 25 % des capitaux propres de la Société, sauf accord unanime des actionnaires au vu de l'intérêt du dossier ;
- En cas de programme "clés en main", c'est-à-dire un immeuble destiné à un preneur identifié, l'opération ne pourra être engagée tant que la promesse de bail n'aura pas été signée ;
- Les investissements immobiliers seront réalisés prioritairement sur les zones identifiées dans le cadre du Plan d'affaires de la société ;

LE MONTAGE FINANCIER

Développement 38 dispose d'un capital en fonds propres de 1,5 million d'euros. Elle s'adosse dans un premier temps à des partenaires financiers également actionnaires de *Territoires 38* pour partager les expertises, mutualiser les risques et les apports. : la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Épargne Rhône Alpes et le Crédit Agricole Sud Rhône Alpes.

La répartition du capital s'effectue ainsi :

Territoires 38 , actionnaire principal :	1 million d'euros soit 66.67 % du capital.
la Caisse des Dépôts Auvergne Rhône Alpes :	250 000 € (16.67 % du capital),
la Caisse d'Épargne Rhône Alpes :	125 000 € (8.33 % du capital),
le Crédit Agricole Sud Rhône Alpes :	125 000 € (8.33 % du capital),

En outre, chaque actionnaire s'est engagé à apporter en compte courant d'associé, si la SAS **Développement 38** le lui demande la somme totale de 1 500 000 €, selon la même répartition que ci-dessus. Les fonds propres, d'un montant de 1 500 000 € seront ainsi portés à 3 000 000 €.

Dans un second temps, d'autres partenaires pourraient entrer au capital de **Développement 38**, notamment d'autres établissements bancaires mais également la Sem Minatec Entreprises si ses actionnaires le souhaitent ou encore la CCI de Grenoble, d'une part pour mutualiser les moyens et d'autre part pour mobiliser les capitaux disponibles dans les sociétés qui se sentent concernées et se montrent intéressées.

TROIS PROJETS À L'ÉTUDE

UNE SOCIÉTÉ MEDTECH EN CROISSANCE À SASSENAGE

Le projet concerne une start-up grenobloise issue d'un projet mené avec le CEA-Léti, IRT Naneoec, Minalogic et Lyonbiopôle. Son activité est dédiée à la conception, l'industrialisation et la commercialisation de dispositifs médicaux innovants. Celle-ci est aujourd'hui dans une phase de croissance importante et recherche des locaux dans la métropole grenobloise pour accompagner ce développement.

Les besoins d'une société en phase de croissance

Actuellement installée en pépinière, cette entreprise envisage, pour faire face à sa croissance rapide, l'installation de sa première ligne de production sur un site définitif d'ici fin 2017.

Cependant, ce type de montage est peu attractif pour les investisseurs institutionnels « classiques » en raison de la relative petite taille de l'opération, de la complexité du montage et de la spécificité des espaces de production à créer. C'est pourquoi c'est un projet typique nécessitant un portage patrimonial par un investisseur d'intérêt général tel que **Développement 38**.

Le projet

Après avoir envisagé l'ancien site de Depagne à la Tronche, finalement trop petit au vu des hypothèses de croissance de cette société, **Développement 38** a identifié un emplacement sur le nouveau parc d'activités de Sassenage. Celui-ci conviendrait parfaitement aux besoins de cette société MedTech en lui offrant une grande proximité avec le CEA et Minatec avec lesquels elle entretient des collaborations fortes.

Une première phase concernerait la réalisation de 1 000 m² environ, se répartissant comme suit :

- Bureaux : environ 300 m²
- Ligne de production / Labos : environ 450 m²
- Sanitaires, circulation, divers : environ 200 m²

Une deuxième phase concernera 1 000 m² supplémentaires.

Développement 38 confie la construction à un constructeur, puis loue et exploite le bâtiment.

LA CITÉ DES TECHNOLOGIES MÉDICALES À LA TRONCHE

Ce projet s'inscrit dans le cadre du développement des MedTech sur l'agglomération grenobloise, dans un environnement qui favorise les synergies scientifiques et cliniques (Côté Ouest de l'agglomération : CEA, CNRS, Minatoc, Minalogic, ESRF, ILL, IBS... ; Côté Est de l'agglomération : UJF, CHU, Institut Albert Bonniot, GIN, TIMC et Biopolis).

Un besoin exprimé par le CHU

La filière des dispositifs médicaux (DM) est l'une des 34 filières choisies dans le cadre du plan de La Nouvelle France industrielle. Dans ce contexte, Grenoble s'est positionnée sur un appel à manifestation d'intérêt. La réponse a permis d'identifier les besoins des industriels et de faire ressortir le besoin d'un « bâtiment Totem » pour les technologies médicales. Le CHU est partie prenante des développements envisagés et met à disposition plusieurs terrains.

Le « bâtiment Totem » des MedTech

Compte tenu de la proximité avec le CHU Nord de la Tronche, le « bâtiment Totem » serait idéalement situé à l'angle de l'avenue du Maquis du Grésivaudan et du chemin de l'Agnelas, à proximité de l'hôpital couple-enfant (site n° 1 sur plan page suivante).

Ce site d'environ 4 000 m² sera dédié aux entreprises innovantes avec un niveau 2 de développement (post-incubation, en accélération).

Le projet

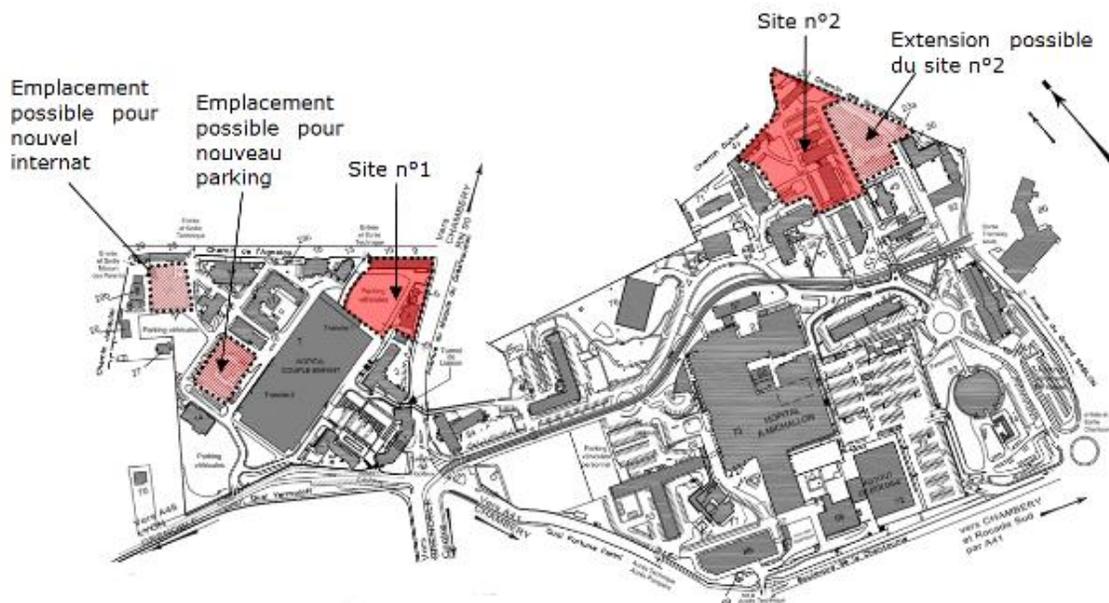
Dans un premier temps, le projet n° 1 consiste à réaliser, sur un terrain mis à disposition par le CHU, un bâtiment type « hôtel d'entreprises » d'environ 4 000 m² de locaux mixtes :

- Locaux techniques mutualisés, Showroom : 160 m²
- Plateaux preneurs : Activité / Labos : 3 000 m²
- Espaces communs, salles de réunion Mutualisées, sanitaires : 310 m²
- Gestion du site / animation : 105 m²

Une phase 2 en projet

Dans un deuxième temps, à un horizon plus lointain, un site d'environ 10 000 m² implanté à la pointe au sud du chemin de Duhamel et du chemin des Grenouilles pourra également être dédié aux start-ups et faire l'objet d'un financement de **Développement 38**.

Localisation du site n°1 pour le bâtiment totem de la Cité des Technologies Médicales



L'ANCIEN SITE DEPAGNE

L'ancien site de l'entreprise Depagne à la Tronche est désaffecté depuis maintenant sept ans. La requalification de ce bâtiment de 1 000 m² avait d'abord été étudiée dans le cadre du projet d'implantation d'une société de MedTech dont les besoins en surfaces se sont finalement avérés trop importants pour le site. (cf. projet 1). Cependant, au vu de l'intérêt notamment géographique de cette localisation à proximité du CHU et de la future Cité des Technologies Médicales, il est pertinent pour *Développement 38* de continuer l'instruction du dossier de réhabilitation de ce site pour accueillir de nouvelles entreprises des MedTech.

Le projet

Réhabilitation du bâtiment existant sur deux niveaux et aménagement de 1000 m² environ de locaux mixtes pour en faire un bâtiment multi-entreprises des MedTech.

- Niveau RdC : Laboratoires - 600 m²
- Niveau RdC+1 : Bureaux - 460 m²



L'ancien site Depagne à La Tronche, aujourd'hui désaffecté.

D'AUTRES PROJETS DANS LES CARTONS

Développement 38 a d'ores et déjà d'autres projets à l'étude, à des stades d'avancement divers. Ceux-ci concernent le territoire de la métropole grenobloise tout autant que d'autres implantations sur le département, les uns dans le cadre d'implantation d'entreprises identifiées qui cherchent des locaux pour se développer, d'autres portant sur des projets de développement ou de soutien de zones d'activités.

D'autres perspectives sur le nouveau parc d'activités à Sassenage

Deux autres projets sur le nouveau parc d'activités de Sassenage sont identifiés. Ils concernent deux programmes de 2 500 m² chacun, l'un pour une société MedTech, l'autre pour une société de haute technologie dans l'énergie.

Développer l'espace industriel Inspira en vallée du Rhône

Une réflexion est en cours pour accompagner l'aménagement de l'espace industrialo-portuaire Inspira situé à cheval sur les communes de Salaise-sur-Sanne et de Sablons dans la vallée du Rhône. Cela pourrait prendre la forme d'un immeuble d'entreprise locatif qui permettrait de développer la commercialisation de cette zone.

Soutenir l'îlot Alliance de Vizille

Développement 38 étudie la possibilité de réaliser 4 locaux d'activités totalisant 600 m² de SP sur l'îlot Alliance à Vizille.

LES PARTENAIRES

TERRITOIRES 38



L'aménagement au service du territoire

La Société d'Économie Mixte *Territoires 38* est depuis plus de 50 ans au service des territoires de l'Isère. Son capital est détenu à 80% par 30 collectivités locales de l'Isère, et le solde détenu par 29 actionnaires institutionnels privés. Le Conseil départemental de l'Isère qui possède 46% du capital, est majoritaire dans son conseil d'administration, suivi de Grenoble Alpes Métropole et de la Ville de Grenoble.

Dans le prolongement de *Territoires 38*, *Isère Aménagement* a été créée en 2011, avec le statut de Société Publique Locale. Regroupées derrière le Groupement d'Intérêt Économique *Groupe 38*, les deux sociétés sont installées dans les mêmes locaux grenoblois. Elles sont conduites par une direction générale unique et partagent leurs moyens logistiques et humains. Elles bénéficient également des mêmes fonctions support.

Une activité en évolution

Depuis plus de 50 ans, *Territoires 38* a développé ses compétences dans l'aménagement de zones d'activités, de nouveaux quartiers d'habitat et dans la maîtrise d'ouvrage pour la construction d'équipements publics. *Territoires 38* s'est par la suite diversifiée en intervenant en amont et en aval des projets : action foncière, programmation, commercialisation...

Aujourd'hui, le champ de ses compétences s'élargit encore pour répondre à l'évolution de la demande des collectivités dans le cadre d'un environnement réglementaire plus complexe : grands équipements emblématiques et structurants, montée en puissance des intercommunalités et nouvelles préoccupations liées à l'équipement des territoires, au développement durable, au renouvellement urbain, aux équilibres sociaux, à la lutte contre la pression foncière...

Territoires 38 peut statutairement s'engager dans des opérations de partenariat public privé, à travers la création de filiales spécialisées dans la promotion ou dans le portage immobilier. La société peut également mettre son expertise au service de collectivités situées au-delà des limites de l'Isère.

C'est dans ce cadre qu'a été décidé en octobre 2015 la création d'une filiale, la SAS patrimoniale ***Développement 38***

LA CAISSE DES DÉPÔTS AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

En appui du développement économique des territoires isérois

La CDC, actrice majeure de la transition territoriale, a souhaité participer au tour de table de la SAS **Développement 38** et investir à hauteur de 16,66 % des fonds propres afin de favoriser la création et le développement d'une offre locative en matière d'immobiliers d'entreprises.

Convaincue par la pertinence de cet outil, la CDC désire encourager fortement l'accueil des start-ups en phase d'industrialisation au sortir des pépinières d'entreprises iséroises et s'impliquer dans l'amorçage de nouvelles zones d'activités économiques et de sites en reconversion portés par les collectivités.

À propos de la Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires.

Reconnu pour son expertise dans la gestion de mandats, le Groupe concentre son action sur quatre transitions stratégiques pour le développement à long terme de la France : territoriale, écologique et énergétique, numérique et démographique.

Le Groupe accompagne les acteurs locaux, les collectivités territoriales et leurs opérateurs dans tous les projets de développement. Son action repose sur trois grandes modalités d'intervention, renforcée depuis ces dernières années : les prêts sur fonds d'épargne, l'investissement en fonds propres, le conseil en ingénierie technique, juridique et financière.

Contact presse Caisse des Dépôts Auvergne Rhône Alpes

Violette Pages

04 72 11 49 52

violette.pages@caissedesdepots.fr

Partenaire du développement régional

La prise de participation de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes dans **Développement 38** s'inscrit dans la poursuite de son partenariat avec le Groupe 38, dont elle est un actionnaire historique.

Interlocuteur privilégié des collectivités locales de l'Isère, elle accompagne les dynamiques économiques de l'ensemble du département en favorisant l'implantation d'entreprises nouvelles : bâtiments, hôtels d'entreprise, pépinières ...

La Caisse d'Épargne Rhône Alpes facilite également des projets d'implantation durable d'entreprises dans le cadre de leur développement. À travers **Développement 38**, elle soutient une offre nouvelle en immobilier d'entreprise locatif.

La banque participe avec d'autres partenaires à la création de sociétés de portage patrimonial parce qu'elle est convaincue de leur utilité pour la vie économique de leur département.

Enfin, par sa participation à cette SAS, la Caisse d'Épargne Rhône Alpes favorise notamment l'innovation dans le bassin grenoblois en contribuant l'implantation de startups.

À propos de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes :

La Caisse d'Épargne Rhône Alpes est une banque coopérative de plein exercice, présente sur cinq départements : Rhône, Ain, Isère, Savoie et Haute-Savoie.

Elle met à la disposition des Rhônalpins ses conseils, ses produits et ses services à destination de tous les publics : particuliers (gestion de fortune également), entreprises (et transmission d'entreprises), professionnels, associations, collectivités et institutionnels locaux, habitat social, promotion immobilière....

1 940 000 clients, 600 000 sociétaires, 3 000 collaborateurs, 300 agences, 6 centres d'affaires...

Contact presse Caisse d'Épargne Rhône Alpes

Philippe Navalon

04 72 60 22 13

philippe.navalon@cera.caisse-epargne.fr

Accompagner les entreprises du territoire

Le départ du territoire régional de jeunes entreprises prometteuses à cause de l'insuffisance d'offre immobilière pour accompagner leur développement mobilise l'écosystème isérois.

Des territoires voisins (Doubs, Rhône, Savoie, Jura) se sont mobilisés et disposent aujourd'hui d'offres immobilières pour ces jeunes sociétés. Un groupe de travail emmené par Territoires 38 et la CDC a abouti à la création d'un véhicule d'investissement dédié à l'accompagnement de projets immobiliers destinés à accueillir ces jeunes entreprises en développement. **Développement 38** est une réponse visible et forte à une problématique immobilière spécifique. Avec Développement 38, le Crédit Agricole Sud Rhône Alpes s'inscrit pleinement dans l'accompagnement des entreprises du territoire autour de tous leurs besoins.

À propos du Crédit Agricole Sud Rhône Alpes

La Caisse régionale Crédit Agricole Sud Rhône Alpes est leader de la banque de proximité en Ardèche, Drôme, Isère et sur le Sud-Est lyonnais avec en moyenne 27 % de parts de marché. Première banque sur son territoire, elle affichait en 2015 un produit net bancaire consolidé de 433,9 M€ pour un résultat net consolidé de 126 M€, avec un encours de crédits de 13 Md€ et un encours de collecte de 18,1 Md€.

Banque commerciale à statut coopératif, elle accompagne ses clients en permettant ainsi le développement économique de son territoire. Fort de ses fondements coopératifs et mutualistes, de ses 2.235 salariés et de ses 950 administrateurs, le Crédit Agricole Sud Rhône Alpes est au service de plus de 738.300 clients, particuliers, professionnels, entreprises, agriculteurs, dont 300.000 sociétaires. L'entreprise exerce une double activité d'assureur et de banque de plein exercice ; à ce titre, elle dispose d'une offre complète de produits et services. Entreprise contemporaine, le Crédit Agricole Sud Rhône Alpes poursuit en 2016 son rôle de 1^{er} financeur de son territoire et sa politique d'investissements pour développer sa banque multicanale et son réseau de 210 agences et points de vente de proximité.

Contact presse Crédit Agricole Sud Rhône Alpes

Anne-Gaëlle Metzger

04 76 86 74 69

anne-gaelle.metzger@ca-sudrhonealpes.fr