PARIS-SACLAY
INNOVATION
PLAYGROUND®

Appel à manifestation d'intérêt pour un référencement d'opérateurs d'espaces de travail « *techtiaires* »

Règlement de l'appel à manifestation d'intérêt

Date limite de remise des candidatures :
31 janvier 2023 à 12h00 au plus tard

I. Héberger des entreprises à forte composante technologique dans des espaces « techtiaires » dédiés

Paris Saclay est un projet scientifique et économique exceptionnel au service de la croissance et de la création d'emploi sur le territoire des communautés d'agglomérations de Versailles Grand Parc, Saint Quentin-en-Yvelines et la communauté d'agglomération de Paris-Saclay dans le département de l'Essonne.

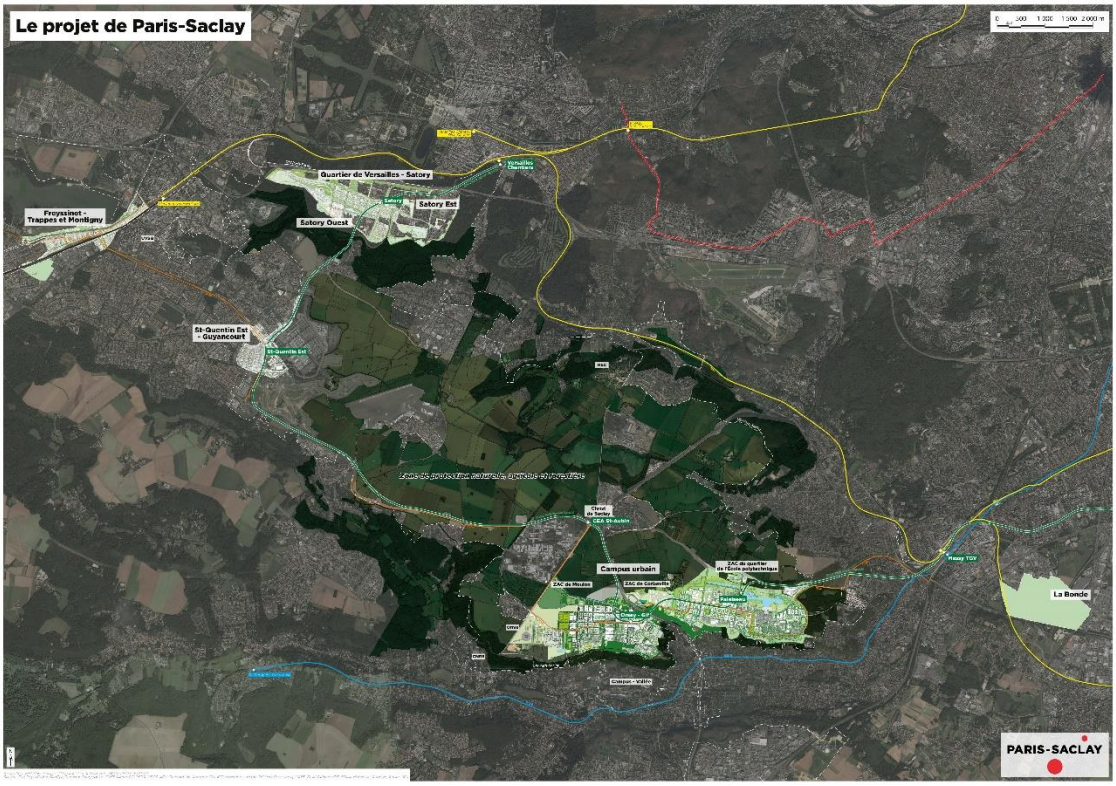
Il s'agit aujourd'hui de conforter le projet Paris–Saclay comme pôle scientifique et technologique de rang mondial en renforçant l'offre universitaire et la recherche académique et en attirant de nouvelles implantations d'entreprises en R&D, renforçant ainsi sa position parmi les 8 clusters mondiaux de l'innovation.

Le projet s'inscrit dans le développement de quartiers de gare mixtes structurés le long de la ligne 18 du Grand Paris Express. Dans ce cadre l'EPA Paris Saclay est l'aménageur de 5 zones d'aménagement concerté : le quartier de l'Ecole Polytechnique à Palaiseau, le quartier du Moulon à Gif-sur-Yvette et Orsay et le quartier de Corbeville à Orsay sur le plateau de Saclay (Campus urbain) ; le quartier de Satory Ouest à Versailles et le quartier de la gare de Guyancourt – Saint-Quentin à Guyancourt. L'EPA y développe des capacités d'accueil de centre de recherche d'entreprises, en plus des projets immobiliers du monde académique et de programmes de logements familiaux et étudiants.

Dans son rôle d'animateur de l'écosystème d'innovation Paris-Saclay Innovation Playground, l'EPA Paris-Saclay en lien avec les acteurs académiques, institutionnels et économiques, a identifié des besoins spécifiques en immobiliers de la part des entreprises à forte composante technologique dans les 6 filières d'excellence et d'innovation du territoire (aéronautique-sécurité-défense, mobilités du futur, santé-biotech, technologies numériques, énergie-environnement et agrotech-foodtech). Il s'agit plus précisément de développer des espaces de travail hybrides offrant à la fois des surfaces techniques (laboratoires et ateliers) et des bureaux qui permettent aux entreprises d'expérimenter et de lancer des premières séries industrielles.

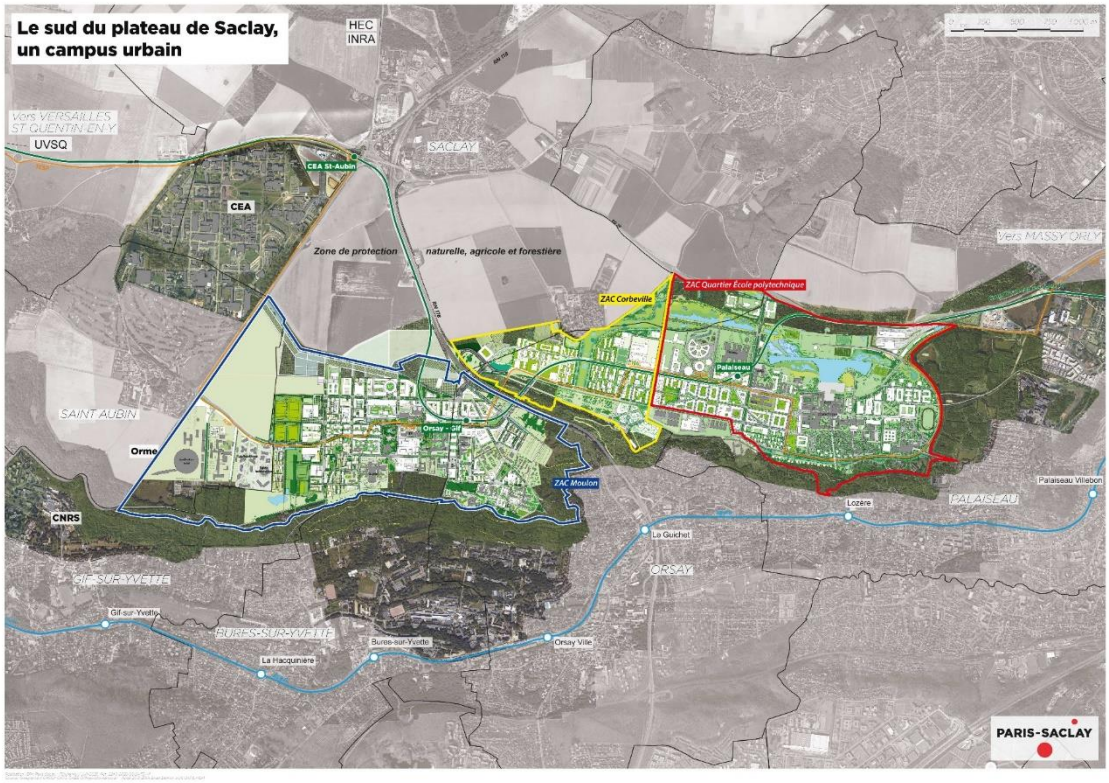
Ce type de locaux, identifié en anglais sous le terme "Life Sciences Real Estate" pour les activités santé, est qualifié de "*techtiaire*" par l'EPA Paris-Saclay pour l'ensemble des filières d'excellence du territoire. Il doit s'accompagner d'un panel de services permettant l'animation de la communauté des entreprises hébergées pour favoriser leur développement, suivre leur croissance, permettre leur ancrage sur le territoire et pour développer l'attractivité du site Paris-Saclay de sorte à attirer de nouvelles implantations. Ces services d'animations peuvent être par exemple des événements, des passerelles à l'international, des équipements ou espaces mutualisables, mais aussi des services d'expertises techniques (règlementaire, juridique, qualité, industrialisation, ressources humaines, etc.).

A ce stade, l'EPA Paris – Saclay a estimé un besoin à terme de ce type d'offre immobilière et de service d'environ 200 à 240 000 m² sur l'ensemble de son territoire sur les plus de 600 000 m2 de surfaces d'activités économique à développer. C'est pourquoi il cherche au travers de cet appel à manifestation d'intérêt à identifier les opérateurs - investisseurs capables d'offrir ce type de services et d'immobilier techtiaire sur l'OIN et, à court terme, sur le Campus Urbain du Sud Plateau.



Pour le Campus Urbain (Sud Plateau), ce sont environ 2,2 millions de m² de SDP qui sont développés par l'EPA Paris Saclay dont :

- 761 000 m² de développement économique, livrés à 20%
- 586 000 m² d'enseignement supérieur et de recherche, livrés à 80%
- 439 000 m² de logements familiaux, livrés à 15%
- 193 000 m² de logements étudiants, livrés à 75%



A cela s'ajoutent sur le quartier Satory Ouest, environ 550 000 m² de SDP, dont :

- 195 000m² de développement économique
- 15 000m² d'enseignement supérieur et de recherche
- 302 000 m² de logements familiaux
- 6 000 m² de logements étudiants

Ainsi dans le cadre du programme de réalisation de ces opérations, l'EPA Paris – Saclay a pour ambition de répondre à la forte demande locative en locaux innovants techtiaires, émanant notamment des starts-up du territoire. Il s'agit en effet de pouvoir offrir aux spin-off sorties d'incubation, aux start-up, aux scale-up, aux PME, aux institutions publiques et privées, des espaces modulables et des services adaptés à leurs besoins.

L'EPA Paris - Saclay souhaite, au travers de cet appel à référencement, sourcer des opérateurs expérimentés capables de proposer une réponse intégrée d'hébergement et d'animation d'une communauté d'acteurs économiques du pôle d'innovation Paris Saclay.

La brochure Paris – Saclay Investir Innover est disponible au lien suivant :

20210826_EPA-Paris-Saclay_Brochure_Investir-innover.pdf

Des présentations détaillées des opérations sont également disponibles à ces liens :

Quartier de l'École polytechnique | EPA Paris-Saclay (epa-paris-saclay.fr)

Quartier de Moulon | EPA Paris-Saclay (epa-paris-saclay.fr)

Quartier de Corbeville | EPA Paris-Saclay (epa-paris-saclay.fr)

Quartier de Satory Ouest | EPA Paris-Saclay (epa-paris-saclay.fr)

II. Précisions sur l'avis de référencement

1. Objet et périmètre

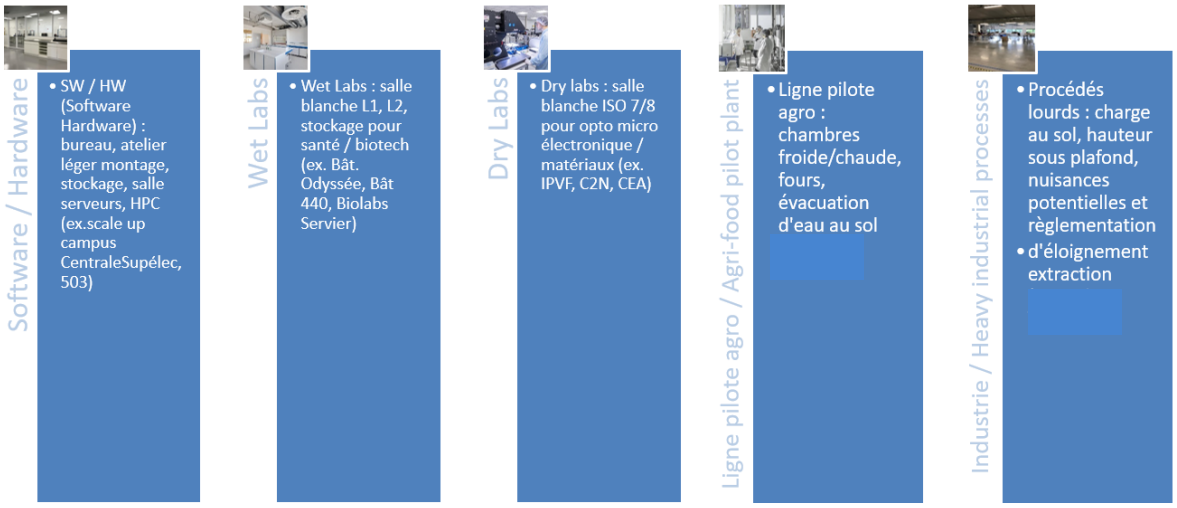
Le présent référencement s'adresse aux opérateurs souhaitant être identifiés par l'EPA Paris-Saclay. Les acteurs référencés pourront être sollicités dans les deux années à venir pour des cessions d'environ 30 000 à 70 000 m², en gré-à-gré, via des appels à projets, ou via d'autres montages innovants pour des lots à vocation d'immobilier technologique.

Il est à noter que ce référencement vise à identifier des opérateurs économiques capables de proposer une offre intégrée de développement, d'hébergement et d'animations de projets immobiliers mixant des bureaux tertiaires classiques avec des laboratoires et des services adaptés aux besoins de la communauté économique en développement sur le pôle d'innovation Paris – Saclay.

Le référencement vise des opérateurs ou des groupements ayant des références en tant qu'opérateur mais aussi en tant qu'investisseur de ce type de surfaces, y compris en matière d'animation de la communauté des entreprises hébergées.

Il est par conséquent attendu des candidats qu'ils démontrent au travers de leurs références leur capacité à être des opérateurs et animateurs directs de cette communauté dans le temps, ainsi que leur capacité à développer rapidement l'offre d'immobilier technologique correspondante. Une forte attention sera donc portée à la capacité des acteurs à proposer des animations et services adaptés à cette communauté et à s'inscrire dans un réseau international.

L'EPA Paris – Saclay a identifié au moins 5 typologies de surfaces techniques nécessaires à la bonne couverture des besoins sur l'ensemble des 6 filières d'excellence du territoire. Il ne s'agit pas uniquement de laboratoires de type "wet lab". Voici ci-dessous les 5 typologies identifiées ;



2. Calendrier

Date limite de réponse : 31 janvier 2023

Le calendrier prévisionnel, indicatif, du présent référencement est le suivant :

- Analyse des opérateurs candidats : février 2023
- Sélection d'une liste d'opérateurs référencés : fin février 2023

3. Pièces à fournir par les candidats

Les opérateurs souhaitant se faire référencer devront fournir les documents suivants :

- Une déclaration du chiffre d'affaires annuel 2019, 2020, 2021.
- Une courte note présentant la société, ses moyens humains et techniques, et ceux de ses éventuels partenaires (maximum 2 pages A4 recto-verso).
- Une note de motivation de 2 pages maximum (format A4, une feuille recto-verso) contenant une présentation des facteurs ayant motivé la société ou le groupement à répondre au présent appel à référencement, au regard des éléments de programmation et de contexte présentés ci-avant.
- Un carnet de 3 références au total. Les informations suivantes sont attendues pour chaque référence:
    - Nom et localisation (ville, pays) du projet
    - Détail du programme : nombre de m² SDP, programmation, spécificités, profils des locataires/résidents
    - Montage et partenaires
    - Offre d'animation et servicielle proposée aux locataires / résidents.
    - Description de l'agencement des espaces
    - Illustrations (plans, photo)
- Une note démontrant la capacité à investir de l'opérateur candidat ou une lettre d'intention d'un investisseur partenaire.

Il est attendu que l'ensemble des pièces écrites soient rédigées en français et au format .PDF. Les fichiers de présentation des références seront remis aux formats .PDF et .PPT.

Seuls les dossiers complets seront examinés.

4. Critères d'appréciation des dossiers remis par les candidats

Les candidats seront jugés sur les critères suivants :

- Pertinence des références présentées, au regard des spécificités de l'objet du présent référencement
- Motivation / intérêt pour développer des lots de techtiaire avec l'EPA Paris - Saclay
- Capacité à s'inscrire dans l'écosystème Paris Saclay
- Expertise technique et commerciale mobilisable

5. Délai d'envoi des dossiers

Les dossiers de candidature seront transmis à l'EPA Paris-Saclay **au plus tard le 31 janvier 2023 à 12h00.**

6. Modalité de transmission des candidatures

Les dossiers de réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt seront transmis exclusivement par mail, **dans un lien de téléchargement (Wetransfer, Fromsmash, Grosfichiers par exemple)**, aux adresses mail suivantes :

jeremy.herve@oin-paris-saclay.fr

vanessa.dore@oin-paris-saclay.fr

chloe.mainard@oin-paris-saclay.fr

Les mails devront impérativement porter l'objet suivant : « **Référencement Opérateur techtiaire _ OIN Paris - Saclay ».**

Demande de renseignements complémentaires
Les sociétés devront faire parvenir leurs questions au moins dix jours ouvrés avant la date limite de réception des dossiers, par e-mail aux adresses suivantes :

jeremy.herve@oin-paris-saclay.fr

vanessa.dore@oin-paris-saclay.fr

chloe.mainard@oin-paris-saclay.fr