

**ARC DE L'INNOVATION**

**APPEL À CANDIDATURES  
POUR LA LOCATION DE LOCAUX D'ACTIVITES**

---

**REGLEMENT**

---

## **Préambule : l'Arc de l'Innovation**

---

Le présent appel à candidatures s'inscrit dans le cadre de l'Arc de l'Innovation, laboratoire urbain et social de l'innovation. Dans un grand arc situé à l'est de part et d'autre du boulevard périphérique, les territoires se sont rassemblés dans une initiative commune, l'Arc de l'innovation, pour transformer les quartiers populaires et apporter des réponses aux difficultés que rencontrent ces quartiers. C'est un triple défi : le développement économique, la création d'emploi et la transformation d'image, que Paris, Plaine Commune, Est Ensemble et Grand-Orly Seine Bièvre relèvent ensemble à travers une stratégie basée sur l'innovation entendue au sens large. C'est aussi une ambition métropolitaine, celle du rééquilibrage entre l'est et l'ouest de la Métropole, que ces territoires partagent. Cette stratégie rejoint un enjeu plus large de positionner le Grand Paris comme une référence mondiale de l'économie de l'innovation et de la connaissance avec des retombées en termes d'attractivité internationale et des retombées locales au bénéfice des habitants des quartiers.

L'Arc de l'innovation s'appuie sur les atouts de ces quartiers : le dynamisme et la créativité de ses habitants, la densité des équipements, notamment dans l'enseignement supérieur et la culture, le potentiel offert en termes de développement, ainsi que les opportunités foncières et immobilières.

L'Arc de l'innovation entend changer le regard et les représentations sur ces quartiers pour les mettre en valeur afin qu'ils deviennent aussi des centralités du Grand Paris.

Pour atteindre ces objectifs, les collectivités partenaires adoptent une nouvelle manière de faire, plus collaborative et inclusive. Elles font le choix d'axer le développement des quartiers populaires autour de l'innovation, dans une stratégie globale, non seulement dans le domaine économique mais aussi dans le domaine de l'innovation urbaine et sociale : dans le champ des usages, des modes de vie, des services, dans l'architecture ou dans la conception des projets.

Cette stratégie rejoint un enjeu plus large, celui de positionner le Grand Paris comme une référence mondiale de l'économie de l'innovation et de la connaissance avec des retombées à la fois en termes d'attractivité internationale et des retombées locales au bénéfice des habitants des quartiers.

En proposant un nouveau modèle de développement, le projet vise à construire une offre complémentaire aux quartiers d'affaires de l'ouest métropolitain, sur des territoires à fort potentiel et contribuer ainsi au rayonnement du Grand Paris.

En s'inscrivant dans une démarche d'appels à projets pour l'occupation de locaux d'activités, l'Arc de l'Innovation contribuera à l'émergence de projets prototypes d'une métropole du 21<sup>e</sup> siècle, à l'accélération de la mise en œuvre du projet métropolitain et à la promotion de son identité.

## 1. Les objectifs de l'appel à candidatures

---

### 1.1 L'objet de l'appel à candidatures

---

Le présent appel à candidatures a pour objet la sélection de candidats à l'occupation de sites à usage d'activité économique. Les candidats ont vocation à développer leur activité économique sur les sites identifiés dans le cadre du présent appel à candidature.

Ces sites constituent une offre immobilière variée, répartie sur le territoire de l'Arc de l'Innovation. Cette offre est composée d'immeubles ou de projets d'immeubles propriétés de bailleurs sociaux ou d'institutionnels.

La principale différence qui justifiera une procédure adaptée et décrite toute au long de cet appel à candidatures sera la nature de l'immeuble proposé, à savoir un immeuble bâti, libre et disponible immédiatement, ou un projet de construction, porté par un bailleur ou par un institutionnel, et pour lequel le lauréat de l'appel à candidatures sera amené à participer à sa conception, notamment en ce qui concerne son aménagement intérieur, afin de répondre au mieux aux besoins de l'activité qui pourra s'y développer.

### 1.2 Le contexte et les objectifs de l'appel à candidatures

---

Le présent appel à candidatures est une contribution à la réalisation des objectifs posés par l'Arc de l'Innovation et partagés par l'ensemble des Collectivités et partenaires membres.

#### **Un défi métropolitain commun : l'amélioration des quartiers populaires aux portes de Paris et la construction d'une nouvelle centralité du Grand Paris**

La bordure du périphérique constitue une des frontières les plus visibles de la métropole parisienne. Comme dans bien d'autres métropoles du monde, les environs du périphérique ont longtemps été délaissés sur le plan urbain et économique. Ils symbolisent les anciennes fractures administratives, les inégalités sociales et le manque de cohérence de la métropole parisienne. Aujourd'hui confrontés aux mêmes défis d'enclavement et de manque d'opportunités, les quartiers populaires de part et d'autre du périphérique constituent une des priorités de développement pour leurs collectivités respectives. A l'heure de la création de la métropole du Grand Paris, ces territoires-franges deviennent des centralités dont il faut accompagner l'émergence. Des deux côtés du périphérique, ces quartiers souffrent d'un contexte urbain difficile. Ils ont fait l'objet de programmes d'aide successifs de l'État et font pour certains encore partie

d'opérations nationales et régionales de renouvellement urbain ; qui n'ont pas suffi à enrayer des logiques d'exclusion.

A l'échelle de la métropole, ces quartiers pâtiennent d'une stigmatisation qui agit comme un frein à la mobilité et à l'emploi. Dans le même temps, ces quartiers partagent de mêmes atouts que sont la jeunesse, la diversité culturelle et la proximité des centralités économiques. Ainsi, dans l'objectif d'améliorer la qualité urbaine et l'emploi local, les territoires situés dans ce cadran Est de Paris ont décidé de s'associer autour d'une ambition commune : celle de redynamiser ces quartiers de frange, en misant sur l'innovation dans l'urbanisme, l'économie et les modes de vie.

Ainsi, en accordant leurs politiques publiques, ces collectivités veulent faire de cet enchaînement de quartiers populaires un formidable vecteur d'opportunités pour les habitants. L'Arc de l'innovation constitue ainsi une évolution majeure de la « politique de la ville », politique de soutien aux quartiers défavorisés ; le développement économique et l'innovation devenant les déclencheurs d'améliorations urbaines et sociales d'envergure. A l'échelle régionale, nos collectivités souhaitent avec ce projet s'inscrire dans une politique de rééquilibrage Est-Ouest des emplois en Île-de-France.

### **Une stratégie commune : l'investissement dans l'innovation.**

Ces collectivités font le choix collectif d'axer le développement des quartiers populaires autour de l'innovation urbaine, économique et sociale. Cette stratégie rejoint un enjeu plus large de positionner le Grand Paris comme une référence mondiale de l'économie de l'innovation et de la connaissance.

Ces dernières années, un mouvement sans précédent a permis de développer les incubateurs d'entreprises, de créer des milliers d'entreprises innovantes, des centaines d'expérimentations dans l'espace public ; et d'insuffler dans le Grand Paris une envie de créer, d'inventer et d'échanger des idées et solutions. De grands groupes ont ouvert leurs horizons en travaillant avec des startups, chercheurs et étudiants dans des lieux d'innovation d'un genre nouveau.

Mais l'innovation ne se cantonne pas à des lieux fermés, pas plus qu'elle n'est réservée au numérique. Investir dans l'innovation aujourd'hui signifie parier sur la transformation des modes de vie et des usages urbains dans leur entier. L'investissement dans l'innovation urbaine permet d'adapter les bâtiments et l'espace public aux nouveaux usages.

De nouveaux lieux émergent, produits de la révolution numérique et des mutations des modes de vie. Dans le même temps, l'innovation permet de réinventer tous les lieux de la ville y compris les plus classiques :

- Les logements se transforment à l'aune de la mutualisation, de la mutation de la cellule familiale et du développement du télétravail ;
- Les bâtiments de bureaux classiques disparaissent au profit des espaces mixtes décrits ci-dessus ;
- Les nouveaux espaces de formation et d'enseignement deviennent des lieux de vie ouverts sur la ville et directement reliés à des écosystèmes professionnels ;
- L'hôtellerie invente une nouvelle forme d'hospitalité et de convivialité ;
- Les commerces deviennent les lieux de référence de la « nouvelle économie de proximité » : le commerce traditionnel s'adapte aux nouveaux modes de consommation et au e-commerce en se saisissant des opportunités offertes par le numérique et l'économie collaborative.

Tous ces changements interviennent dans un mouvement commun de mixité et de pluralité à l'échelle d'un seul bâtiment : le bâtiment devient plus intelligent et produit, échange de l'énergie et des données avec son environnement. En irriguant la ville et ses usages, l'innovation doit permettre ainsi à tous les citoyens de prendre part à la transformation du Grand Paris en une métropole plus intelligente et durable. Cela se traduit par plusieurs mutations :

- Les outils de collaboration et de co-construction de la ville se développent, permettant aux citoyens de mieux orienter et décider des politiques publiques et d'agir à l'échelle de leur quartier. Les données leur sont accessibles et permettent à chacun de créer de nouvelles fonctions urbaines et de rendre son quotidien plus « malin » ;
- L'« économie circulaire » modifie radicalement les manières de construire le territoire et de l'habiter : tout déchet devient une ressource grâce au recyclage, à l'énergie de récupération, au réemploi des matériaux, à la mutualisation des biens entre habitants d'un quartier ;
- La fabrication et l'industrie reviennent en milieu urbain, sous une forme nouvelle. Les secteurs urbains redeviennent productifs en matière d'énergie et d'agriculture. L'usine se réinstalle en cœur de ville, propre et compacte grâce aux nouvelles technologies additives et aux imprimantes 3D. Les savoir-faire de notre métropole dans les domaines de l'artisanat, de la recherche, sont ainsi renforcés par cette nouvelle « réindustrialisation » du Grand Paris.

Tous ces nouveaux usages peuvent être testés dans l'espace public grâce à la généralisation de l'expérimentation : les solutions en matière d'adaptation au changement climatique, de réseaux, de mobilier urbain intelligent ou de récupération d'énergie méritent d'être déployées afin de déterminer leur faisabilité. L'investissement dans l'innovation est ainsi une clé donnée à chaque citoyen pour améliorer sa ville, son quotidien et son environnement immédiat. Cet outil d'empowerment prend particulièrement son sens dans les quartiers populaires en bordure du périphérique, où

les habitants, peuvent enfin être vus comme acteurs de leur environnement et non seuls récepteurs de politiques nationales de soutien.

**En résumé, l'Arc de l'innovation s'appuie sur les piliers suivants :**

- **L'économie et notamment les nouvelles formes d'industrie, l'innovation et la recherche comme triptyque indissociable du développement des quartiers populaires ;**
- **La dynamisation des quartiers au profit de leurs habitants, en assurant ainsi un développement économique « endogène » créateur de nombreux emplois locaux ;**
- **Une transformation urbaine en profondeur des portes de Paris en places du Grand Paris : hier territoires de frange, ces quartiers deviendront demain des interfaces dynamiques et créatrices de lien.**

## 2. L'organisation de l'appel à candidatures.

---

### 2.1 Le déroulement de l'appel à candidatures.

---

L'appel à utilisateurs se déroulera en trois phases principales :

- Une phase de réception, réalisée par les bailleurs.
- Une phase d'instruction et analyse technique des dossiers au regard des critères du règlement. L'organisation de cette phase sera propre à chaque territoire.
- Un Comité de sélection émettra un avis sur le ou les preneurs-candidats présentés pour chaque site, candidat avec lequel le bailleur finalisera les négociations en vue de la signature du bail commercial ou civil. Chaque territoire organisera son comité de sélection en offrant la possibilité d'y associer des représentants des territoires limitrophes.

Les sites seront présentés sur la plateforme internet de l'Arc de l'Innovation en fonction de leur disponibilité. Chaque site fera l'objet d'une fiche qui détaillera le programme, les lots disponibles, les conditions locatives, le calendrier de mise à disposition et de candidature.

Le présent appel à candidatures propose deux types de projets d'occupation :

- **Des candidatures pour des locaux dont la programmation est déjà définie :**

Une première vague de sites est présentée lors du lancement opérationnel de l'appel à candidatures « Arc de l'Innovation », en décembre 2016.

Les sites proposés par les bailleurs peuvent être des biens existants et libres d'occupation, des projets en cours de réalisation ou de réhabilitation mais prochainement livrés.

La disponibilité de ces locaux se veut à court terme, et implique que les candidats soient en capacité immédiate d'assumer les conséquences de la signature d'un bail. Des visites pourront être organisées par le bailleur, dans le calendrier de la candidature présenté dans chaque fiche de site.

- **Des candidatures pour des locaux dont la programmation est à définir :**

Les bailleurs peuvent proposer des projets immobiliers dont la programmation ne serait pas définie. L'objectif de l'appel à candidatures serait dès lors d'identifier les preneurs et de les associer à la mise au point de la programmation ou de l'aménagement, en fonction de l'état d'avancement du projet.

Les modalités d'association du lauréat au projet ne sont pas figées. Elles dépendront de la faisabilité d'une telle association dans la définition du projet, et surtout, elles ne devront

pas entraîner un surcoût par rapport à l'enveloppe définie au préalable par le maître d'ouvrage.

En tout état de cause, l'association du preneur à l'élaboration du projet devra garantir la mutabilité et la relocation du bien immobilier dans le temps.

## **2.2 Les candidatures éligibles.**

---

Le preneur pourra être une société en cours de constitution ou constituée, une exploitation en nom propre ou une association.

Cet appel à utilisateurs s'adresse prioritairement à des structures qui sont dans une phase de prospection d'implantation et qui ont des partenariats efficaces avec des collectivités, des financeurs, des réseaux partenaires, des entreprises...

Dans le cas d'une candidature portée par un groupement conjoint, celui-ci désignera un mandataire qui représentera l'ensemble des membres. Le groupement a vocation à rester inchangé tout au long du processus. La composition du groupement étant un élément d'appréciation de la capacité du preneur, toute modification de sa composition au cours du processus devra être justifiée.

Chaque porteur devra satisfaire à tout ou partie des objectifs développés en première partie du présent cahier des charges et plus spécifiquement, aux critères de sélection du présent appel à candidatures.

Il est possible pour un même candidat de formuler une proposition sur plusieurs locaux ou sites, dès lors qu'il remet une proposition indépendante pour chacun des sites, sans condition de sort lié ou solidarité entre elles.

## **2.3 Le contenu des candidatures.**

---

Le preneur pourra être une société en cours de constitution ou constituée, ou une association.

Pour la première phase de candidature, il est demandé aux candidats de remplir la fiche présentée en annexe n°1, complétée des documents indiqués, et de les transmettre via le formulaire de candidature mis à disposition pour chaque site sur la plateforme internet de l'Arc de l'innovation.

Pour la phase d'instruction et analyse technique des dossiers, les candidats seront éventuellement informés et contactés par les bailleurs afin d'approfondir leur dossier de candidature.

### **3. La sélection des candidats.**

---

#### **3.1 Le Processus de sélection**

---

Après réception par les bailleurs, les candidatures seront analysées et instruites selon une grille de notation établie au regard des critères du règlement.

Ces analyses constitueront des aides à la décision du Comité de sélection.

- **Le Comité de sélection.**

Sur la base des analyses préalables, le Comité de sélection est chargé de proposer un classement des candidats à retenir sur chaque site.

La composition du comité de sélection sera établie ultérieurement et sera propre à chaque territoire.

- **La décision du bailleur.**

Le bailleur du bien immobilier, pour lequel un classement des candidats aura été établi par le Comité de sélection, sélectionnera les candidats lauréats. Il restera seul décisionnaire de la prise du bien des locaux relevant de sa responsabilité.

La désignation sera notifiée aux candidats retenus et vaudra engagement de proposition d'un bail commercial ou civil, ou toute autre convention, permettant d'engager les deux parties l'une vis-à-vis de l'autre.

Dans l'hypothèse de retrait de site de l'appel à candidatures, les candidats ne pourront en aucun cas exiger du bailleur ou des partenaires de l'Arc de l'Innovation une indemnisation de quelque sorte que ce soit.

#### **3.2 Les critères de sélection.**

---

Afin de répondre aux exigences de l'Arc de l'innovation, les propositions soumises à l'appel à candidatures seront examinées et évaluées par le jury selon quatre critères principaux, sans pondération :

- **La capacité du projet à innover dans le domaine de l'économie en proposant des lieux adaptés ou précurseurs de nouvelles pratiques tels que :**
  - Les plateformes d'innovation, incubateurs nouvelle génération ou mixte où se mêlent grandes entreprises et startups...
  - Les fablab, les lieux de production de la nouvelle industrie en cœur de ville, les technologies additives... ;

- Les lieux de l'économie circulaire : recyclage et réemploi, économie du partage... ;
  - Les lieux de l'économie sociale et solidaire, et ceux expérimentant des formes d'économie alternatives ;
  - Les nouveaux espaces de formation et d'enseignement : lieux de vie ouverts sur la ville et directement reliés à des écosystèmes professionnels... ;
  - Les plateformes logistiques innovantes mutualisées à l'échelle du quartier et desservant les particuliers comme les commerces ;
  - Les nouvelles offres d'hébergement hôtelier.
- **La capacité à s'ancrer localement, à créer des interactions avec le territoire, au bénéfice des quartiers populaires, notamment en poursuivant les objectifs suivants :**
- **Renforcer les retombées économiques directes et indirectes** de l'implantation d'acteurs économiques innovants dans les quartiers populaires ;
  - **Créer des conditions propices au recrutement local**, favoriser l'insertion et l'emploi ;
  - **Proposer des services et faire valoir un « cadre de travail »** pour les acteurs économiques qui sont installés ou vont s'implanter dans les quartiers populaires.
- **La capacité à intégrer les notions de développement durable et de résilience dans le projet d'occupation et d'usage des locaux (économie d'énergie, gestion des déchets, partage de solutions entre locataires, politique de transports des salariés...)**
- **Capacité financière du porteur de projet à payer le loyer indiqué par le bailleur étudiée en phase d'instruction et d'analyse technique.**