INSPIRA LAB BY INSPIRA
ESPACE INDUSTRIEL RESPONSABLE ET MULTIMODAL

APPEL à PROJET pour
Une offre d'immobilier et de services

Maison de Projet existante

INSPIRA LAB (temps 1,2 et 3)

LE CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Le Syndicat Mixte de la Zone Industrialo-Portuaire de Salaise/Sablons, dans le cadre de son redéploiement, a décidé de porter un axe fort autour du développement d'INSPIRA LAB.

Le foncier commercialisé aux nouvelles activités sur INSPIRA, 88 ha, et les entreprises actuelles nourrissent cette trajectoire immobilière et de services, et réciproquement, la trajectoire porte les ambitions et la valeur ajoutée à l'offre INSPIRA. En soutien de la trajectoire d'INSPIRA, c'est donc une trajectoire d'un parcours immobilier y intégrant les principes d'agilité et de pragmatisme, dans une véritable stratégie d'offre.

Le projet d'immobilier d'entreprise INSPIRA LAB est élaboré en prenant en compte une vision stratégique à long terme du développement de l'espace INSPIRA : un living lab grandeur nature. Il s'agit de la première étape d'une démarche en trois temps qui a pour objectif de construire une trajectoire immobilière et de services qui rendra plus attractif le foncier INSPIRA.

LES AMBITIONS D'INSPIRA LAB

Une trajectoire de développement qui réponde aux objectifs de parcours résidentiel des entreprises avec une plateforme de services mutualisée et adaptée aux 5 stades de progression (pré-incubation, incubation, création, développement, croissance)

Un dimensionnement intégrant des principes d'agilité et de pragmatisme :

- Dans un premier temps : **offre à minima, sans ciblage spécifique thématisé, permettant un « test d'usages » avec agilité / flexibilité de l'offre pour l'adapter au marché révélé**
- Des temps suivants en calibrant et ciblant plus spécifiquement, selon la trajectoire et la montée en puissance du positionnement d'INSPIRA LAB, des services et un profil d'immobilier **en cohérence avec le retour marché/ test d'usage du premier temps**.

Un positionnement géographique en cohérence avec le positionnement de la Maison de Projet et permettant d'assurer un parcours résidentiel continu : partir de l'immobilier pour aller vers une occupation de foncier à proximité **avec un renforcement du rôle de chef d'orchestre du Syndicat Mixte**.

INSPIRA LAB **EN TEMPS 1**

1

IMMOBILIER	SERVICES D'ACCOMPAGENEMENT *(Services déjà présents maison de projet)*
Bureaux 15 à 50m² Espace de travail partagé	• *Location de salle* • *Location de bureaux* • *Location de salle & bureaux partagés* • Accueil mutualisé • Mise à disposition d'outils numériques
Espaces mutualisés pour recherche et prototypage	• Accompagnement personnalisé • Intervention d'experts • Accès à une communauté • Mise en relation avec des investisseurs / partenaires / clients • Mise à disposition de matériel administratif • Hébergement à loyer modéré
Ateliers de production modulables 50 à 200m² Espaces techniques modulables 50 à 200m²	• *Domiciliation* • Accompagnement RH & GPEC • Apports de capitaux • Relai de communication
Espaces mutualisés pour stockage, montage	• Accès à des équipements spécifiques mutualisés : imprimante 3D, Fab lab

INSPIRA LAB **TEMPS SUIVANTS**

	IMMOBILIER	SERVICES D'ACCOMPAGENEMENT *(Services déjà présents maison de projet)*
2	**TEMPS 2**	+ Bureaux 15 à 50m² + Espace de travail partagé + Espaces mutualisés pour recherche et prototypage + Espaces mutualisés pour stockage, montage + Ateliers de production modulables 50 à 200m² + Espaces techniques modulables 50 à 200m² + Espaces mutualisés pour stockage, montage
3	**TEMPS 3**	+ Bureaux 15 à 50m² + Espace de travail partagé + Espaces mutualisés pour recherche et prototypage + Espaces mutualisés pour stockage, montage + Ateliers de production modulables 50 à 200m² + Espaces techniques modulables 50 à 200m² + Ateliers de production modulables 100 à 400m² + Espaces techniques modulables 100 à 400m²

PROJECTION SPACTIALE ENVISAGÉE POUR LE **TEMPS 1**

1

Le projet d'aménagement du site sera structuré suivant deux axes :

- Un premier axe piéton Est/Ouest déjà existant et matérialisé par la circulation de desserte de la maison de projet.
- Un deuxième axe piéton à créer du Sud au Nord, de la voirie publique au fond de la parcelle. Il sera l'axe structurant de l'ensemble des projets immobiliers du foncier dédié à l'opération.

Ce premier axe met en relation la maison de projet au nouveau projet INSPIRA LAB.
Le second axe structure le parcours des entreprises dans le temps : d'INSPIRA LAB au foncier dédié à l'immobilier dédié dans une temporalité ultérieure.

LE **PLANNING** DE L'APPEL À PROJET

- 15 décembre 2020 — **LANCEMENT DE L'APP**
- Fin février 2021 — **PHASE DE SÉLECTION DES CANDIDATURES – DEMANDES DE PARTICIPATION**
- Fin avril 2021 — **PHASE DE DIALOGUE**
- Fin juin 2021 — **PHASE FINALE DE REMISE DES OFFRES DÉFINITIVES**

INSPIRA LAB

INSPIRA
ESPACE INDUSTRIEL RESPONSABLE ET MULTIMODAL