

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

ANIMATION ET GESTION DE L'INCUBATEUR, PÉPINIÈRE ET HOTEL D'ENTREPRISES *LA TURBINE*

Contenu

I.	Description du projet	3
A.	La Turbine, un projet, trois sites	4
1.	Un Incubateur, Pépinière, Hôtel d'entreprises (IPHE) en réseau.....	4
2.	Offre de services.....	5
3.	Description des espaces:.....	6
4.	Public cible	7
B.	Conditions d'accès et durée d'hébergement.....	9
C.	Horaires d'ouverture et accessibilité des sites	11
D.	Fixation des tarifs des redevances	12
II.	NATURE DES PRESTATIONS.....	13
A.	Objet du marché, durée et principes généraux.....	13
1.	Objet du marché	13
2.	Principes généraux.....	13
B.	Nature des prestations	13
1.	Mission 1 : Préparation de l'ouverture.....	13
2.	Mission 2 : Prospection, accompagnement, gestion administrative et financière, gestion immobilière, développement de l'offre	15
3.	Mission 3 : Programmes et animations spécifiques.....	30
4.	Moyens humains :.....	32
III.	ORGANISATION du marché	34
A.	Entrée dans les lieux et sortie à la fin du contrat	34

B.	Continuité du service et fin de mission	34
IV.	Obligations, contrôle, responsabilités	34
A.	Responsabilité de la CACP	35
B.	Obligations et responsabilité du titulaire	35
1.	Obligations du titulaire	35
2.	Règlement intérieur	36
3.	Responsabilité	37
4.	Contrôle de la Communauté d'agglomération	37

I. DESCRIPTION DU PROJET

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise porte, en partenariat avec le Conseil Départemental du Val d'Oise et avec le soutien de l'Union Européenne (FEDER) et de la Région Ile-de-France, la création d'un nouvel outil de développement économique fédérateur et structurant, la Turbine. Il viendra remplacer l'actuel IPHE, constitué de deux sites, Neuvitec 95 et la pépinière du Centre¹, qui était porté et financé jusqu'à présent par le Conseil Départemental du Val d'Oise et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Le Conseil Départemental et la CACP ont en effet souhaité pouvoir bénéficier d'un nouveau lieu, de plus grande taille, dédiée à l'entrepreneuriat sur le territoire, et repenser la répartition des compétences en matière de soutien aux activités entrepreneuriales entre nos collectivités locales. Le Conseil Départemental et la CACP ont ainsi bâti un nouveau partenariat autour de trois sites (dont deux sont mis à disposition de la CACP par le Conseil Départemental) pour lesquels la CACP choisira un gestionnaire afin de remplir les objectifs que se sont fixés les partenaires.

Incubateur, pépinière et hôtel d'entreprise, la Turbine constitue également un des projets phares du Campus International et viendra s'insérer dans la dynamique de celui-ci sur le territoire cergypontain en répondant notamment aux enjeux suivants :

- soutenir la dynamique entrepreneuriale du territoire y compris l'entrepreneuriat étudiant,
- favoriser le développement de l'écosystème d'innovation sur le territoire et renforcer les interfaces entre entrepreneuriat/monde économique/monde académique,
- soutenir l'internationalisation du Campus et les échanges économiques
- favoriser l'ancrage territorial des entreprises qui seront hébergées à la Turbine
- développer l'attractivité et l'image économique du territoire de Cergy-Pontoise et du Val d'Oise.

Ce projet a également fait l'objet d'une demande de subvention européenne (FSE) auprès de la région Ile-de-France dans le cadre des Investissements Territoriaux Intégrés (ITI) du Programme opérationnel régional (axe 3).

Un catalyseur pour l'entrepreneuriat, l'innovation et le développement des entreprises

Le projet de La Turbine va également au-delà de la création d'une offre d'IPHE renouvelée sur le territoire. La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et le Département du Val d'Oise ont en effet pour ambition que la Turbine devienne un véritable outil territorial à destination des étudiants, des chercheurs, des entreprises et des acteurs économiques pour les soutenir dans leur démarche de création ou de développement de leur activité. La Turbine proposera une offre de services qui ne sera pas réservée aux seuls hébergés. L'objectif est de faire de La Turbine un point nodal qui :

¹ Ces deux lieux sont amenés à fermer et à être remplacés par la Turbine, ils sont actuellement occupés par une cinquantaine d'entreprises auxquelles il sera proposé de rejoindre la Turbine à son ouverture. Les occupants des Ateliers de Chennevières (dix cellules) se verront également proposer de rejoindre la Turbine.

- rendra plus lisible l'offre d'accompagnement à l'entrepreneuriat, à l'innovation, et au développement des entreprises du territoire ;
- renforcera le fonctionnement en réseau(x) de l'écosystème d'acteurs;
- sera un lieu privilégié de mise en œuvre des actions du pôle d'enseignement supérieur et de recherche concernant l'innovation, la créativité et l'esprit d'entreprendre (dont le pôle pour l'entrepreneuriat étudiant PEPITE).

La Turbine doit jouer un rôle de catalyseur des dynamiques d'innovation et de développement économique grâce à des services, des rencontres, des échanges entre les étudiants, les créateurs d'entreprises, les dirigeants d'entreprise et l'ensemble de l'écosystème. Cette logique de « HUB de l'innovation » sera co-animé par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise en lien avec le Département et le gestionnaire de la Turbine. Il entrera en résonance avec les outils développés sur le territoire par les établissements d'enseignement supérieur (incubateurs académiques, plates-formes technologiques, fablabs, tiers lieux...) et par les structures d'accompagnement à la création d'entreprises et à l'innovation actives sur le territoire.

Un IPHE à vocation généraliste mais qui permettra des formes de spécialisation :

La Turbine est un IPHE à vocation généraliste qui favorisera cependant dans l'un de ses sites, l'Abbaye de Maubuisson, l'accueil d'entreprises culturelles et créatives.

La Turbine sera susceptible d'accueillir tous types d'entreprises nécessitant pour leur développement d'être accompagnées et hébergées pendant des durées qui sont définies ci-après. La valeur ajoutée du projet reposera sur la capacité du gestionnaire à offrir un accompagnement le plus adapté et qualitatif possible au regard de nos objectifs, d'articuler son offre avec l'écosystème local pour offrir des services, des événements et des temps forts qui permettront de positionner la Turbine comme un des hauts lieux franciliens de l'entrepreneuriat et de l'innovation. Les logiques de réseau et le développement d'une communauté « Turbine » sont attendus dans ce cadre.

A. LA TURBINE, UN PROJET, TROIS SITES

1. Un Incubateur, Pépinière, Hôtel d'entreprises (IPHE) en réseau

Le réseau « Turbine » est constitué de trois sites sur l'agglomération de Cergy-Pontoise présentant des caractéristiques propres et permettant d'accueillir des entreprises aux besoins variés. Ces trois sites devront fonctionner en réseau et pourront constituer des briques complémentaires d'un même parcours résidentiel d'entreprises:

- le site du « Port » à Cergy : site principal du réseau par sa taille, la diversité de son offre locative et sa localisation
- l'Abbaye de Maubuisson à Saint-Ouen l'Aumône : site dédié à l'entrepreneuriat culturel et créatif de façon préférentielle (artistes-entrepreneurs, porteurs de projets culturels et créatifs...)
- les ateliers de Chennevières à Saint-Ouen l'Aumône : site à vocation de production ou de pré-industrialisation.

Les entreprises sous différents statuts (incubateur, pépinière, Hôtel d'entreprise) cohabiteront au sein des mêmes locaux, le prestataire pourra formuler des préconisations quant à la répartition des porteurs de projets dans l'espace physique de ces lieux.

La notion de réseau à animer autour de la Turbine devra également s'entendre comme la nécessité de travailler avec les autres acteurs de l'entrepreneuriat du territoire, dans une logique de synergie et de bonne intelligence.

2. Offre de services

a) Principes généraux :

L'offre de services pour les entreprises hébergées sur le site se décline de la manière suivante :

- une offre d'accompagnement individuel et collectif à la création et au développement de l'entreprise qui favorise la croissance des entreprises, leur accès aux ressources du territoire notamment économiques, académiques et entrepreneuriales ;
- une offre immobilière adaptée au développement des jeunes entreprises (variété des espaces dans leur taille et leurs tarifs, progressivité des tarifs en fonction de l'âge de l'entreprise, diversité des lieux...) ;
- des services mutualisés : sécurité, accès à internet, accueil physique et téléphonique, ménage, reprographie, téléphonie (à proposer en option au marché), accès à des salles de réunion, contrôle d'accès, enlèvement des déchets, entretien des espaces extérieurs
- une animation favorisant la convivialité et la constitution d'un réseau entre les résidents.

L'offre de service de la Turbine devra également permettre d'offrir aux hébergés et sous certaines conditions aux entreprises extérieures, les offres suivantes :

- programmes d'accompagnement renforcés intensifs, thématiques et sélectifs sous forme d'accélérateurs;
- programmation de temps d'information et de rencontre pour favoriser la bonne connaissance des dispositifs d'aide aux entreprises, des acteurs locaux (accompagnement, académiques, économiques...) et des opportunités de développement de son activité ;
- dispositifs d'aide au développement de projets dormant, notamment d'innovation...

Cette offre de service reposera en partie sur le gestionnaire de la Turbine et en partie sur le partenariat entre la CACP, le CDVO et les membres de la ComUE en lien avec les partenaires de l'innovation et de l'entrepreneuriat.

b) Spécificités liées aux sites de Maubuisson et de Chennevières

Sur le site de La Turbine à Maubuisson le gestionnaire pourra s'appuyer sur l'équipe de l'Abbaye pour offrir un accompagnement plus spécifique autour des thématiques culturelles et créatives adaptées au public du lieu. Le gestionnaire pourra prévoir des réunions d'information et des temps de réseautage auxquels pourraient participer des acteurs extérieurs à la Turbine à Maubuisson, en concertation avec les équipes de l'abbaye.

Sur le site de La Turbine à Chennevières, aucune offre de service ne sera proposée à des entreprises non hébergées sur le site.

3. Description des espaces:

Le réseau Turbine offre 4 603 m² de surface locative, dont 3 162 m² à La Turbine, 171 m² à l'Abbaye de Maubuisson et 1270 m² aux Ateliers de Chennevières.

a) Le site du Port

Le site du Port, sis à Cergy, 32 boulevard du Port, prend place dans un bâtiment édifié sur un terrain de 29 719 m². Ce bâtiment d'une superficie globale de 7 000 m² SU (surface utile) est partagé avec l'EISTI, école de génie informatique², qui occupe partiellement une aile du bâtiment (soit 2 000 m² SU environ). Les locaux de La Turbine et de l'EISTI ne communiquent pas par l'intérieur et leurs réseaux techniques sont séparés. La proximité et les synergies entre la Turbine et l'EISTI seront cependant recherchées et encouragées.

Les locaux de La Turbine du Port occupent environ 5 440 m² SU (7 320 m² SDO) dont 3 160 m² de surface locative (bureaux, ateliers, laboratoires, espaces de stockage, bureaux en open space). D'autres espaces pourront être générateurs de revenus (location ponctuelle des salles de réunion...). Le plan d'aménagement du site est annexé au présent cahier des charges.

Les locaux de La Turbine comprennent :

- Des espaces locatifs, pour un total d'environ 300 postes de travail :
 - o Bureaux privatifs (97 bureaux de 8 à 96 m²)
 - o Postes de travail en *open space* (40 postes environ)
 - o Deux laboratoires (avec bureau attenant)
 - o Cinq ateliers de 54 à 83 m²
- Des espaces de convivialité : cafétéria, salle de sport, tisaneries, salle de jeux, terrasse...
- Des espaces de travail mutualisés :
 - o 5 salles de réunion d'une capacité de 10/20 personnes,
 - o 22 salles d'entretien de 2 à 6 personnes,
 - o 3 salles polyvalentes,
 - o 4 amphithéâtres de 120 places chacun,
 - o bulles téléphoniques...

² L'EISTI intègre à partir de 2019 le Grand établissement constitué avec l'Université de Cergy-Pontoise et en partenariat avec l'ESSEC.

b) L'Abbaye de Maubuisson

L'« Abbaye de Maubuisson » est située sur la Commune de Saint-Ouen L'Aumône, avenue Richard de Tour. L'espace dédié aux porteurs de projet et aux entreprises du champ de la créativité, du patrimoine, de la culture et des arts se situe dans les combles de l'abbaye, aux côtés des locaux occupés par l'équipe chargée de la gestion des activités de l'Abbaye et d'ateliers pour les artistes en résidence.

Les espaces mis à disposition du projet Turbine comprennent :

- 5 bureaux meublés de 23 à 25 m², 8 postes de travail dans une salle de coworking meublée et 1 espace aménagé de manière à permettre l'installation d'une photocopieuse mutualisée pour tous les entrepreneurs hébergés
- l'usage des salles de réunion sera possible pour les entreprises, le planning de réservation des salles étant géré par l'équipe de l'abbaye.

L'étage de l'abbaye fait l'objet d'une rénovation complète en 2018-2019 et prévoit l'aménagement et l'équipement des espaces mis à disposition de La Turbine. Ils seront donc neufs à la mise en service de La Turbine.

La surface locative correspond à la surface mise à disposition pour les activités de La Turbine à savoir environ 170 m². Le plan d'aménagement du site est annexé au présent cahier des charges.

c) Les ateliers de Chennevières

Les « Ateliers de Chennevières » sont situés sur la commune de Saint-Ouen-l'Aumône. Ils ont été construits en 2005 et appartiennent à la CACP.

L'ensemble immobilier représente environ 1 400 m² de SHON **dont 1 270 m² locatifs et est divisé en 10 lots**, 4 de 133 m² et 6 de 123 m². Chaque cellule dispose d'une surface d'atelier de 108 à 117m², d'un local sanitaire au rez-de-chaussée de 4,14 m² (WC + zone aménageable en douche) et à l'étage d'un bureau de 15 m² environ.

Ces cellules artisanales sont destinées à de jeunes entreprises de production industrielle ou artisanale. Les activités B2C sont exclues des activités pouvant intégrer les ateliers

Outre les 10 cellules artisanales, le site comprend des locaux techniques (local poubelles, local de gestion et poste transformateur EDF) et des espaces verts attenants. Des espaces extérieurs sont présents avec 48 places de parking (dont 2 handicapés), une aire de retournement des poids lourds et des parties d'espaces verts (avec haies vives, arbustes et arbres). Un descriptif détaillé des spécificités techniques du bâtiment ainsi qu'un plan du site sont annexés au présent CCTP.

4. Public cible

a) Public cible- Le Port

La Turbine Port est un IPHE généraliste : elle a pour vocation à accueillir tout type d'entreprises dans le respect des objectifs stratégiques de l'agglomération et des engagements pris envers

les financeurs de la Turbine, la Région et l'Union Européenne. Il sera ainsi attendu que la Turbine puisse accueillir des start-up innovantes ou à fort potentiel en lien avec les filières clés du territoire et du Campus International, des étudiants entrepreneurs en lien avec le PEPITE Vallée de Seine ou encore des porteurs de projets issus de quartiers politiques de la ville, des demandeurs d'emploi et des projets relevant de l'économie sociale et solidaire.

Les travaux d'aménagement de La Turbine ont bénéficié de fonds européens FEDER au titre de l'axe n°6 du Programme Opérationnel Régional « Renforcer les facteurs de compétitivité » et de l'Objectif Stratégique n°9 « augmenter le nombre de collaborations entre les entreprises et les établissements de R&D, notamment dans le domaine de la Stratégie de spécialisation intelligente (S3)³ ». Dans le cadre de ce financement ont été définis **des objectifs en termes d'intégration annuelle d'entreprises innovantes**, relevant notamment des domaines clés de la S3.

→ *Ces objectifs sont en année pleine de 10 nouvelles entreprises innovantes entrantes en N, 13 en N+1, 17 en N+2 et 19 en N+3.*

Le prestataire devra favoriser des collaborations avec les établissements de R&D, dont les établissements d'enseignement supérieur, notamment dans les domaines de la S3.

b) Maubuisson

L'offre de La Turbine à Maubuisson s'adresse aux porteurs de projets et entrepreneurs portant une activité relevant des champs de la **créativité, du patrimoine, de la culture et des arts**, et globalement à toute entreprise dont l'activité fait qu'elle profiterait de s'installer dans un centre d'art contemporain et au sein d'un monument historique, et donc de bénéficier d'un accès à un réseau d'acteurs dans le monde de la création artistique contemporaine et du patrimoine.

c) Chennevières

Les ateliers de Chennevières sont destinés à de jeunes entreprises (0 à 10 ans à partir de leur création) de production industrielle ou artisanale.

La Communauté d'agglomération envisage de solliciter des fonds européens au titre de l'Axe 3 du FSE « Favoriser la création et la reprise d'activité, assurer une intégration durable dans l'emploi » **pour le fonctionnement des trois sites**. Il pourra être demandé au gestionnaire d'accueillir des porteurs de projets dont le profil correspond au public visé par l'AXE 3 du FSE, c'est-à-dire demandeur d'emploi, femmes, jeunes, personnes provenant des quartiers prioritaires.

³ S3 : Dans le cadre de la programmation 2014-2020 des fonds européens, l'Union européenne a demandé à toutes les régions d'Europe d'élaborer une « stratégie de spécialisation intelligente » (« smart specialization strategy ») pour la recherche et l'innovation sur leur territoire : c'est la S3. Les filières et thématiques de la S3 francilienne sont les suivantes : ingénierie des systèmes complexes et logiciels, création numérique, éco-construction et quartiers à forte performance environnementale, véhicule décarboné et intelligent, dispositifs médicaux, optique/photonique et robotique (industrielle et de service).

B. CONDITIONS D'ACCES ET DUREE D'HEBERGEMENT

Pour les trois sites, il sera proposé d'appliquer les règles suivantes quant à l'âge des entreprises et leur intégration dans l'un ou l'autre des dispositifs d'hébergement :

- Incubateur : porteur de projet (pas de structure juridique) ou entreprise de moins d'un an au moment de l'entrée dans la Turbine,
- Pépinière d'entreprise : entreprises nouvellement créées ou de jeunes entreprises de moins de trois ans à la date de leur entrée dans les lieux
- Hôtel d'entreprise : entreprises créées de plus de trois ans et de moins de 10 ans à la date de leur entrée dans les lieux.

Le Port

Conditions d'accès et durée d'hébergement

Sur le site de La Turbine au Port, la surface locative totale pouvant être occupée par des entreprises sous statut « hôtel d'entreprise » ne pourra pas dépasser les 49 %.

Les durées d'hébergement envisagées sont les suivantes :

- En statut incubateur, les porteurs de projet ou les entreprises pourront rester sous statut incubateur au maximum 2 ans. Ils se verront proposer un hébergement sous statut « pépinière » au terme des deux ans.
- En statut pépinière, elles pourront être hébergées sous statut pépinière pour une durée de maximum de 4 ans. Les entreprises ayant atteint la durée maximale d'hébergement sous statut pépinière se verront proposer un hébergement en statut « hôtel d'entreprises ».
- En statut « hôtel d'entreprise », elles pourront être hébergées en Hôtel d'entreprise pour maximum 6 ans. Pourront être également accueillies :
 - des entreprises de plus de 10 ans qui souhaitent installer à La Turbine une équipe de collaborateurs chargée de développer un projet innovant pour qu'elle profite de la proximité quotidienne avec un écosystème de start-up et du lien avec le monde académique. « L'excubation » de ce projet d'entreprise et donc l'accueil d'une équipe de salariés se fera sur une durée précise et limitée définie à l'issue d'une négociation avec l'entreprise.
 - des entreprises étrangères ou d'autres territoires français âgées de plus de 10 ans qui souhaitent créer un établissement à Cergy-Pontoise. Cet accueil se fera sur une durée précise et limitée définie à l'issue d'une négociation avec l'entreprise.

Les entrepreneurs pourront être hébergés à la Turbine au maximum 12 ans, quel que soit leur statut d'entrée.

Parkings et autres espaces extérieurs

Le bâtiment du Port occupé par La Turbine est installé sur une vaste parcelle. Les occupants de La Turbine auront, avec les étudiants de l'EISTI, la jouissance d'une partie seulement de cet espace, l'autre partie devant prochainement accueillir la nouvelle Maison de l'Enfance départementale.

Maubuisson

La Turbine à Maubuisson accueillera des porteurs de projets et de jeunes entreprises dont leur activité est inscrite dans le champ de la créativité, du patrimoine, de la culture et des arts.

Ils pourront intégrer les locaux soit au stade de **l'incubation**, soit au stade de **pépinière**, soit au stade **d'hôtel d'entreprises conformément aux durées présentées dans le tableau qui suit**. L'hébergement à Maubuisson **ne pourra pas excéder quatre ans**. Les entreprises ayant atteint leur durée maximale d'hébergement pourront se voir proposer un hébergement à la Turbine au Port

Chennevières

Conditions d'accès et durée d'hébergement

La Turbine à Chennevières accueillera des entreprises de production artisanale et industrielle soit au stade « pépinière » soit au stade « hôtel d'entreprises » **conformément aux durées présentées dans le tableau qui suit**. L'hébergement à Chennevières ne pourra pas excéder, au total, tous statuts confondus, **six ans**.

Le tableau suivant synthétise les conditions d'accès et les durées d'hébergement envisagées⁴ :

	Turbine site du Port	Maubuisson	Chennevières
Durée maximale d'hébergement	12 ans	4 ans	6 ans
Incubateur	Porteurs de projet ou Entreprises de moins de deux ans Durée maximale : 2 ans Contrat de 1 an renouvelable 1 fois	Porteurs de projet ou Entreprises de moins de deux ans Durée maximale : 2 ans Contrat de 1 an renouvelable 1 fois	Pas d'incubation
Pépinière	Entreprises de moins de trois ans Durée maximale : 4 ans Contrat de 2 ans renouvelable 1 fois	Entreprises de moins de trois ans Durée maximale : 4 ans Contrat de 2 ans renouvelable 1 fois	Entreprises de moins de trois ans Durée maximale : 4 ans Contrat de 2 ans renouvelable 1 fois
Hôtel d'entreprise	Entreprises de moins de	Porteurs de projet ou	Entreprises de moins de

⁴ Ces dispositions concernant l'accès à la Turbine et la durée d'hébergement sont prévisionnelles pour les trois équipements. Elles doivent faire l'objet d'une validation du Conseil communautaire de l'agglomération en 2019.

dix ans	Entreprises de moins de dix ans	dix ans
Durée maximale : 6 ans	deux ans	Durée maximale : 6 ans
Contrat de 2 ans renouvelable 2 fois	Durée maximale : 4 ans	Contrat de 2 ans renouvelable 2 fois
	Contrat de 2 ans renouvelable 1 fois	

C. HORAIRES D'OUVERTURE ET ACCESSIBILITE DES SITES

Les horaires d'ouverture et l'accessibilité des différents sites seront les suivants :

Site	Horaires d'ouverture (présence d'un accueil)	Accès hors horaires ouverture	Nécessité d'organiser un accueil aux horaires mentionnés	Nécessité d'organiser une astreinte
Turbine Port	Du lundi au vendredi : 45h par semaine	Oui, 24h/24	Oui	Oui
Maubuisson	8h à 20h00	Exceptionnellement à la demande (à demander auprès des services du département qui gèrent l'abbaye de Maubuisson)	Non, les horaires d'ouverture sont ceux des locaux de l'Abbaye de Maubuisson	Non
Chennevières	Portail qui s'ouvre automatiquement de 7h à 19h du lundi au vendredi ⁵	24h/24	Non	Oui

Il est attendu du prestataire qu'il organise **une fonction d'accueil** sur le site du Port conformément au tableau ci-dessus. Cet accueil devra notamment faciliter l'accessibilité du site et l'information au sein des sites. Les horaires d'accueil devront être proposés par le prestataire et correspondront à 45h d'accueil par semaine.

Pour les sites du Port et de Chennevières **une astreinte** devra être mise en place permettant de faciliter l'accès au bâtiment en dehors des heures d'ouverture lors de l'organisation d'évènement, d'intervenir en cas de difficulté (déclenchement de l'alarme, intrusion, gestion de sinistre, remontée d'information à la CACP en cas d'incident...).

⁵ Aux ateliers de Chennevières, les locataires disposent de badges d'accès leur permettant une autonomie de fonctionnement en dehors des heures d'ouverture du portail

Sur le site de Maubuisson les locaux destinés aux entrepreneurs jouxteront les bureaux des équipes de l'Abbaye de Maubuisson, les horaires d'ouverture sont donc ceux des bureaux et aucun accueil n'est attendu sur site. Il n'est pas non plus attendu d'astreinte, l'abbaye disposant de son propre système de gardiennage.

D. FIXATION DES TARIFS DES REDEVANCES

Les tarifs et le mode de calcul des redevances perçues sont fixés par délibération du Conseil Communautaire de la CACP. Le titulaire joue un rôle de conseil pour adapter le niveau de redevance et son évolution (Mission 1).

Les tarifs pourront être modifiés par délibérations du Conseil Communautaire, lesquels seront systématiquement annexés au présent marché, sans qu'il soit nécessaire d'envisager un avenant. Il en est de même pour le mode de calcul qui est susceptible d'évoluer.

La collectivité notifie au titulaire les nouveaux tarifs au moins un mois avant la date prévue pour leur mise en œuvre. Un projet provisoire concernant le niveau de redevance (loyer + forfait charges et services) pour les trois sites du réseau est annexé au présent CCTP. Le titulaire pourra conseiller la CACP sur ces niveaux de redevance avant le lancement de La Turbine et tout au long de la durée du marché.

II. NATURE DES PRESTATIONS

A. OBJET DU MARCHE, DUREE ET PRINCIPES GENERAUX

1. Objet du marché

L'objet de ce marché est de confier à un gestionnaire la gestion locative, technique et financière de La Turbine, la mise en œuvre d'un accompagnement et l'animation des entreprises hébergées, ainsi que, sur demande de la CACP, la conception et la mise en œuvre de programmes d'accompagnement ou d'évènements spécifiques et renforcés.

2. Principes généraux

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise assure les risques et périls de l'exploitation des trois sites composant le réseau Turbine. C'est elle qui en porte notamment le risque financier. Elle définit la nature et les conditions d'exploitation du service public (conditions d'accès, loyers, services proposés...) et en conserve le contrôle durant la période d'exécution du contrat.

La CACP s'adjoit les services d'un prestataire, titulaire du présent marché, expert en matière de gestion d'immobilier d'entreprise et d'accompagnement des entrepreneurs pour qu'il assure un certain nombre de tâches concourant au bon fonctionnement des trois sites du réseau Turbine. Le gestionnaire est responsable du bon fonctionnement de La Turbine et la gère conformément au présent contrat. Il doit percevoir auprès des usagers, au nom et pour le compte de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, les recettes qu'il verse directement et en totalité dans les caisses de cette dernière via une régie de recettes.

B. NATURE DES PRESTATIONS

1. Mission 1 : Préparation de l'ouverture

L'ouverture de la Turbine va s'opérer en plusieurs étapes. La mission 1 débutera à la notification du présent marché (cette dernière étant prévue en juin 2019) et s'achèvera au 31 décembre 2019. L'ouverture des sites du Port, de Maubuisson et de Chennevières ne se feront pas au même moment.

La mission 1 consiste donc dans la **préparation à l'ouverture** de l'ensemble des trois sites qui constituent le réseau Turbine mais également le **démarrage de leur exploitation respective** au cours des derniers mois de l'année 2019 (Juillet au 31 décembre 2019).

A titre indicatif, les dates d'ouverture suivantes sont envisagées pour chacun de sites :

Calendrier	Abbaye de Maubuisson	Ateliers de Chennevières	Site du Port
Calendrier prévisionnel	octobre 2019	Juillet 2019	Octobre 2019

Deux des trois sites du réseau Turbine (le Port et l'abbaye de Maubuisson) ne sont pas encore en fonctionnement (ou pas en tant qu'IPHE), leur situation sera la suivante au moment de la notification :

- Le Port : opérationnel au mois d'Octobre 2019, la fin des travaux d'aménagement intervenant fin août et le mois de septembre étant dédié à son ameublement
- Abbaye de Maubuisson : opérationnel dès le mois d'Octobre 2019, mise à disposition de locaux neufs.

Le site de Chennevières est déjà opérationnel avec la présence de 8 entreprises au 31 janvier 2019 (sur 10 cellules disponibles). Les ateliers de Chennevières sont actuellement gérés par un gestionnaire dont le contrat prendra fin pour permettre au nouveau gestionnaire de la Turbine d'en prendre la gestion dans les meilleurs délais.

La première mission du titulaire sera donc de préparer l'ouverture de ces équipements, en coordination avec la CACP. Le titulaire sera chargé de :

- Mettre en place des différents contrats et abonnements nécessaires au fonctionnement de la Turbine (internet, téléphonie...);
- Reprendre la gestion du le site de Chennevières qui est opérationnel
- Réaliser et diffuser les outils de communication nécessaires à la prospection des entreprises et à l'information des hébergés de la Turbine selon les modalités décrites à la mission 2
 - o En amont de l'ouverture de la Turbine, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise réalisera en lien avec le gestionnaire un site internet « vitrine » propre à la Turbine. Le gestionnaire participera à la construction du site (fonctionnalités, arborescence, contenu. Une fois le site en ligne, le gestionnaire sera en charge de son animation (communauté d'hébergés, prospection, évènements...)
- Mettre en place les outils concernant la gestion immobilière (cf. Mission 2 infra) et apportera son expertise sur les documents partagés avec la CACP, dont les contrats d'occupation, de domiciliation, de location de salle et les règlements intérieurs ainsi que sur les niveaux de loyers à pratiquer au sein de la Turbine (des montants estimatifs sont annexés au présent marché)
- Mettre en place la gestion comptable conformément aux exigences du présent cahier des charges et en coordination avec la CACP ;
- Accueillir et accompagner les entreprises qui souhaiteront être transférées depuis les deux pépinières de Cergy et Neuville destinées à fermer à l'ouverture de La Turbine ;
- Mettre en œuvre une démarche de prospection active, ciblant prioritairement le site de de Chennevières puis du Port et de Maubuisson conformément au calendrier

prévisionnel des ouvertures citées précédemment ; préparer l'organisation d'un premier comité de sélection des entreprises selon les modalités décrites à la mission 2.

- Mettre sur pied les bases de partenariats actifs avec les membres de l'écosystème cergy-pontain (académique, entrepreneurial, économique et institutionnel).

Au-delà de la préparation à l'ouverture le titulaire sera chargé d'accompagner les hébergés de la Turbine dans les conditions prévues dans le cadre de la Mission 2. Cette première phase d'exploitation devra également permettre d'identifier d'éventuels ajustements à prévoir dans l'offre de service et le fonctionnement du réseau. Des prestations d'accompagnement individuel et collectif seront attendues, tout comme la fourniture de services, l'animation, la gestion administrative, immobilière et financière.

2. Mission 2 : Prospection, accompagnement, gestion administrative et financière, gestion immobilière, développement de l'offre

Prospection et communication

Le titulaire devra définir et mettre en œuvre une stratégie de promotion de La Turbine et mener des actions de prospection pour attirer de nouveaux résidents, conformément aux cibles prioritaires définies par la CACP :

- porteurs de projets ou jeunes entrepreneurs
- entrepreneurs étudiants (en lien avec le Pépité Vallée de Seine)
- porteurs de projets ou entreprises innovantes
- entrepreneurs culturels et créatifs
- entreprises de production artisanales et industrielles
- porteurs de projet ou entrepreneurs relevant des publics cible FSE.

Le titulaire pourra notamment s'appuyer sur le réseau des partenaires de l'entrepreneuriat présents à Cergy-Pontoise ainsi que sur le réseau des prescripteurs.

Il devra également coordonner tout le processus (montage du dossier, organisation des comités de sélection...) aboutissant à l'entrée de l'entreprise dans l'un des trois sites. Il est également demandé au titulaire de mener des actions de prospection en direction des d'autres prospects, afin de développer les activités secondaires de La Turbine telles que la domiciliation, l'« excubation », la location de salles de réunion.

a) Communication et promotion

Le titulaire réalisera les outils de communication nécessaires à la prospection et la communication auprès des entreprises :

- présenter La Turbine comme un équipement de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
- respecter la charte graphique déterminée par la CACP et l'apposition des logos des différents co-financeurs
- faire mention du soutien financier du Département et de tous les partenaires financeurs, y compris de la Région et de l'Union Européenne, dans toutes les actions d'information et de communication qu'elle mène sur la Turbine.

Tous les outils devront être validés par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Les actions de promotion et de communication de grande envergure devront faire l'objet d'une validation par la Direction du Développement Economique et la Direction de la Communication de la CACP.

Site internet : une fois le site en ligne, le gestionnaire sera en charge de son animation (communauté d'hébergés, prospection, événements...) en mettant à jour le contenu le concernant et en ajoutant des actualités. La Communauté d'agglomération sera également amenée à ajouter du contenu et des actualités concernant la partie Hub de la Turbine.

Extranet : pour ce qui relève de la gestion pure de l'équipement (réservations de salles, informations internes, réunions, espaces personnels en ligne des hébergés...), le titulaire sera libre de choisir la solution de gestion dématérialisée qui lui convient. Cette solution sera entièrement à sa charge.

Ecosystème : le titulaire devra notamment travailler avec les structures d'accompagnement à la création d'entreprise de l'agglomération et autres prescripteurs éventuels, dont les membres du réseau de l'Abbaye de Maubuisson. Il devra également prendre part aux actions de communication et événements qui participent à la promotion de l'entrepreneuriat à Cergy-Pontoise, dont ceux portés par la Communauté d'agglomération comme le Salon des entrepreneurs au Palais des Congrès de Paris et le Forum intercommunal de l'emploi en octobre à Cergy-Pontoise. Le prestataire pourra être force de proposition pour permettre à la Turbine d'être présente lors d'événements plus spécialisés comme VivaTech ou autre.

b) Procédure de sélection des entreprises hébergées

Le titulaire définira, en lien avec la CACP et les autres financeurs, les modalités de sélection pour l'entrée à la Turbine. Il sera chargé de :

- préparer et organiser les comités de sélection, il en proposera la composition à la CACP. Les comités de sélection se réuniront, physiquement ou par une procédure dématérialisée, à une fréquence permettant une bonne réactivité vis-à-vis des prospects;

- appuyer les candidats dans la constitution de leur dossier de candidature à La Turbine⁶. et orientation des dossiers pas assez mature ou non retenus vers les structures d'accompagnement du territoire

Pour chaque prospect, le gérant devra s'assurer de la viabilité du projet du créateur d'entreprise et de la pertinence d'un hébergement et d'un accompagnement en IPHE. Pour les dossiers non retenus le titulaire réorientera les porteurs de projet vers d'autres structures d'accompagnement et/ou vers d'autres offres de locaux en collaboration avec la CACP.

La CACP envisage dans le cadre d'organisation de challenge sur l'entrepreneuriat et l'innovation ou autres concours d'offrir aux gagnants un hébergement sur une durée limitée selon les modalités qui seront définies par la CACP. Le gestionnaire devra accueillir ces lauréats selon les modalités ainsi définies et les accompagner dans le développement de leur projet.

Accompagnement individuel et collectif

c) Accompagnement individuel des entrepreneurs résidents

Le gestionnaire assurera, pour chacune des entreprises hébergées dans les trois sites du réseau de La Turbine, **un accompagnement individuel au développement du projet entrepreneurial ou de l'entreprise**. Le gestionnaire est libre de mettre en place les outils et méthodes de son choix, dans le cadre suivant :

- L'entreprise bénéficiera de rendez-vous réguliers, et au moins trimestriels, avec le titulaire ou l'un de ses sous-traitant ;
- Le titulaire doit être capable de diagnostiquer un besoin d'approfondissement de l'accompagnement et de mettre l'entreprise en lien avec des experts thématiques capable de prendre le relais;
- Le niveau d'accompagnement pourra être décroissant à mesure que le niveau de maturité de l'entreprise augmente ;
- Le titulaire formulera une offre permettant de respecter les planchers (minimum) d'accompagnement individuels suivants :
 - o 35 h d'accompagnement individuel annuel en face à face en statut incubateur
 - o 20 h d'accompagnement individuel annuel en face à face en statut pépinière
 - o 8 h d'accompagnement individuel annuel en face à face en statut hôtel d'entreprise.
- L'accompagnement des entreprises inclut un accompagnement à la sortie pour veiller à ce que l'entreprise s'installe ensuite sur le territoire de la CACP, en collaboration systématique avec la Direction du Développement Economique de la CACP.

A l'Abbaye de Maubuisson, l'équipe en charge de l'animation de l'Abbaye apportera aux entreprises hébergées un soutien sur ce qui relève des besoins spécifiques à leur champ d'activité (culture, patrimoine et arts) notamment en les insérant dans le réseau de l'Abbaye de Maubuisson si cela s'avère opportun. Elle pourra également les aider à décrypter le

⁶ Le cas échéant, en vue de la production de justificatifs dans le cadre du suivi des financements européens, FEDER et surtout FSE, le titulaire devra demander au porteur de projet de fournir un justificatif de sa situation (demandeur d'emploi notamment) au moment de l'appui à l'élaboration du dossier.

fonctionnement du secteur de la création artistique ou de la gestion du patrimoine. Il est attendu du titulaire qu'il se coordonne avec l'équipe de l'Abbaye de Maubuisson pour assurer une bonne complémentarité entre l'accompagnement à la création d'entreprise qu'il assurera et l'appui spécifique qu'apportera l'équipe de l'Abbaye de Maubuisson.

d) Accompagnement collectif :

L'accompagnement individuel des résidents sera complété par un accompagnement collectif, avec **au moins 8 temps forts dans l'année**. Le gestionnaire est libre de proposer les formats et rythme qui lui semblent le mieux adaptés. Ces temps collectifs pourront porter sur des sujets liés au développement de l'entreprise et aussi sur le fonctionnement de leur environnement économique, institutionnel et administratif.

Ces temps et dispositifs d'accompagnement collectif seront prioritairement destinés aux résidents de La Turbine mais ils pourront être également ouverts à des entrepreneurs non-résidents. Pour la construction de ses temps d'accompagnement collectif, le titulaire s'appuiera notamment sur le réseau de partenaires locaux : structures d'accompagnement à la création d'entreprise, chambres professionnelles (avocats, experts comptables, notaires...), consultants...

Dans le cadre de l'accompagnement collectif, **le gestionnaire mettra en place deux accélérateurs par an les deux premières années de fonctionnement** puis, à partir de la troisième année, **trois accélérateurs par an** destiné aux entreprises hébergées.

→ *Par accélérateur, la Communauté d'agglomération entend un programme intensif et sélectif ayant pour objectif d'accélérer le développement des entreprises. Les accélérateurs devront porter sur des thématiques transversales inter-filières ou intra-filières en fonction des besoins des entreprises hébergées. Les thématiques seront validées par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise qui souhaite promouvoir dans ce cadre ses filières stratégiques et ses spécialités technologiques. Les accélérateurs devront associer des acteurs ou des entreprises concernées par la thématique. Les accélérateurs pourront être ouverts exceptionnellement à des entreprises non résidentes dans les conditions définies de la CACP.*

e) Animation d'un réseau « Turbine »

Le gestionnaire devra favoriser la création d'une communauté des entrepreneurs de la Turbine en développant des outils et des animations/Temps forts à destination des résidents de la Turbine et adapté à la nature des lieux.

Il devra organiser au moins un évènement par an à l'Abbaye de Maubuisson et aux Ateliers de Chennevières et deux évènements/temps forts à la Turbine.

Des temps inter-site pourront être accueillis à La Turbine, site du Port ou à l'Abbaye de Maubuisson. Il devra également proposer des outils pour informer les entreprises hébergés des ateliers/animations/évènements organisés par lui-même ou de partenaires extérieurs dans le cadre du Hub (panneau d'affichage, ...). Le titulaire est libre de proposer les formats et méthodes de son choix.

f) Interactions avec l'écosystème

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et ses partenaires, au premier rang desquels le Conseil Départemental et l'Université Paris Seine impulseront une dynamique territoriale au travers d'un « *Hub de l'innovation* » qui sera porté et piloté par la CACP. Ce Hub définira et mettra en place une offre de service à l'interface entre le monde académique, économique et entrepreneurial.

Il est attendu du prestataire qu'il participe au *Hub de l'Innovation* et à la mise en œuvre de véritables interactions avec l'écosystème académique et économique. Le prestataire favorisera et générera des interactions à valeur ajoutée pour les entreprises hébergées comme pour les entreprises du territoire en s'appuyant sur le *Hub de l'innovation*⁷.

g) Activité internationale

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, le Conseil Départemental du Val d'Oise et l'Université Paris Seine portent un ambitieux projet de Campus International. Des coopérations internationales existent au niveau académique et économique. La Communauté d'agglomération souhaite que la Turbine ait une ambition internationale dans son rayonnement comme dans son offre de service et sa capacité à accueillir des projets entrepreneuriaux étrangers.

Le gestionnaire devra favoriser l'accompagnement des hébergés dans leurs projets à l'international, il devra également favoriser l'accueil de porteurs de projet étrangers au sein de la Turbine dans le cadre de résidences internationales ou d'un hébergement plus classique en fonction des cas. Il est attendu du prestataire qu'il propose une offre d'accompagnement spécifique pour les porteurs de projets étrangers afin de répondre à leurs besoins :

- Proposition d'offre de service
- Suggestions relative à la durée des baux et les modalités d'hébergement à prévoir.

La Communauté d'agglomération et le Conseil Départemental pourront apporter leur soutien au prestataire dans la mise en œuvre de ces actions en facilitant des mises en relation avec les partenaires académiques et en participant à faire connaître l'offre de service proposée.

Services et animation de la Turbine

h) Gestion des services mutualisés

Les services mutualisés sont **des services offerts sur un site à l'ensemble des entreprises** et dont le coût est mutualisé entre les entreprises hébergées et pris en charge à travers un forfait obligatoire. Les services mutualisés proposés diffèrent d'un site à l'autre.

⁷ L'offre de service du hub de l'innovation verra le jour fin 2019 et sera en partie bâtie avec le prestataire.

Services mutualisés à La Turbine (site du Port)

Le titulaire devra fournir les services mutualisés suivants aux entreprises hébergées:

- Accueil physique, standard téléphonique avec prises de messages
- Réception et expédition du courrier,
- Entretien ménager quotidien des parties communes, des bureaux occupés et de la cafétéria (hors cuisine et espace de vente) et entretien ménager régulier (mais non quotidien) des bureaux non occupés
- Nettoyage des surfaces vitrées verticales,
- Entretien du local poubelle et prise en charge de la sortie/rentrée des poubelles contenant les déchets assimilés aux ordures ménagères des entreprises sur la voie public. La collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères des entreprises sera prise en charge par la Communauté d'agglomération. Le gestionnaire devra inciter les entreprises à trier leurs déchets conformément au dispositif de tri mise en place par la Communauté d'agglomération. L'évacuation des déchets spécifiques ne rentrant pas dans la typologie des déchets ménagers assimilés seront à la charge des entreprises hébergées.
- Fourniture d'une connexion internet (filaire dans les bureaux fermés et en *open space*, en wifi dans tout le bâtiment) aux usagers de la Turbine. Le contrat devra prévoir de garantir un temps de rétablissement de 4h en cas de dysfonctionnement.
- Service d'affranchissement : mise en place, exploitation et facturation aux occupants
- Gestion des salles mutualisées (salles de réunion, amphithéâtres, bulles et cabines d'entretien, atelier partagé, salle de sport...). Les missions du titulaire comprennent notamment la gestion d'un planning de réservation, l'agencement des salles conformément à la demande des occupants et la garantie du bon fonctionnement du matériel mis à disposition. Le titulaire proposera à la CACP des règles de priorité et de limitation de l'utilisation des salles si cela s'avérait nécessaire.
- Gestion des places de parkings : mise en place d'un système d'attribution de places, veiller au respect de la règle, faciliter l'utilisation des places visiteurs et le bon fonctionnement du parking, en lien avec les services de la CACP chargés de leur entretien ;
- Service de photocopie, scan et impression via la mise à disposition de photocopieurs dans les différents étages: installation et exploitation du système en proposant différents forfaits mensuels adaptés à leurs besoins (250, 500 ou 1000 copies Noir et Blanc et 50 copies couleur)..
- Alimentation en papier des différents espaces de reprographie et facturation aux occupants en fonction des forfaits retenus par les entreprises hébergées.
- Fourniture de cafés et/ou thé pour les machines à café qui seront en accès libre dans les différents étages.

Un service sera proposé en **prestation supplémentaire éventuelle dans le marché** :

- La mise en place d'un service de téléphonie (fourniture d'une connexion téléphonique aux entreprises hébergées dans les bureaux et salles de réunion).

Le titulaire pourra par ailleurs, s'il y a une demande de la part des entreprises :

- établir une collaboration avec un professionnel afin de proposer des séances de sport dans la salle de sport ;
- proposer un service de type « conciergerie d'entreprise » aux résidents
- proposer une flotte de véhicules en auto-partage pour les déplacements professionnels des entrepreneurs hébergés

Ces services ne doivent cependant pas être inclus dans l'offre du gestionnaire car ils ne sont pas prévus dans les charges envisagées par la CACP.

Il pourrait par exemple s'agit d'une location d'espaces et d'un service rémunéré directement par les entrepreneurs utilisateurs. D'autres services qui pourraient répondre aux attentes des entreprises hébergées pourront être proposés de cette manière par le gestionnaire.

Services mutualisés à l'Abbaye de Maubuisson

Le titulaire devra fournir les services mutualisés suivants aux entreprises hébergées à l'Abbaye de Maubuisson :

- Fourniture d'une connexion internet (filaire dans les bureaux fermés et en *open space*, en wifi dans tout le bâtiment) aux usagers de la Turbine. Le contrat devra garantir un temps de rétablissement de 4h en cas de dysfonctionnement.
- Service de photocopie, scan et impression via la mise à disposition de photocopieurs dans les différents étages: installation et exploitation du système en proposant différents forfaits mensuels adaptés à leurs besoins (250, 500 ou 1000 copies Noir et Blanc et 50 copies couleur). Ce service sera proposé en option dans le présent marché par le gestionnaire).
- Alimentation en papier des différents espaces de reprographie et facturation aux occupants en fonction des forfaits retenus par les entreprises hébergées
- En prestation supplémentaire éventuelle, la fourniture d'un service de téléphonie pour les entreprises hébergées (fourniture d'une connexion téléphonique aux entreprises hébergées dans les bureaux.)

Services mutualisés aux Ateliers de Chennevières

Le titulaire devra fournir les services mutualisés suivants aux entreprises hébergées aux ateliers de Chennevières :

- Entretien des espaces où sont disposées les poubelles servant à recueillir les déchets assimilés aux ordures ménagères des entreprises. La collecte des déchets assimilés aux ordures ménagères des entreprises sera prise en charge par la Communauté d'agglomération. Le gestionnaire devra inciter les entreprises à trier leurs déchets conformément au dispositif de tri mis en place par la CACP.
- L'évacuation des déchets spécifiques ne rentrant pas dans la typologie des déchets ménagers assimilés sera à la charge des entreprises hébergées.
- Assurer le nettoyage des surfaces vitrées verticales.

i) Articulation avec des tiers à La Turbine Port

Exploitant de la cafétéria à La Turbine

A La Turbine (site du Port), une cafétéria sera exploitée par une entreprise bénéficiant d'une convention d'occupation du domaine public signée directement avec la CACP. Elle aura l'usage exclusif de l'espace de vente et des locaux techniques. Ses clients bénéficieront aussi, mais à titre non exclusif, de la salle de la cafétéria, de la véranda et de l'espace dit « free-coworking » attenant. Les étudiants de l'EISTI auront accès et pourront être usagers de la cafétéria et des espaces cités ci-dessus. Pendant son service, le gestionnaire de la cafétéria sera responsable de la propreté des lieux (salle de la cafétéria, de la véranda et de l'espace dit « free-coworking») mais le gestionnaire de La Turbine assurera un service de ménage quotidien dans les parties de La Turbine ouvertes au public.

La consommation de fluides de l'exploitant de la cafétéria sera comptée à part et facturée par la CACP à l'exploitant sans intervention du gestionnaire de l'IPHE. L'exploitant de la cafétéria aura la responsabilité d'assurer la sécurité dans l'espace qu'il occupe exclusivement (espaces de vente et locaux techniques). Le gestionnaire de l'IPHE assurera la sécurité dans la salle de consommation, la véranda et le « free coworking ».

EISTI

L'EISTI, Ecole Internationale des Sciences du Traitement de l'Information, occupe une aile du bâtiment du Port qui accueillera La Turbine (410 étudiants et enseignants de septembre à mars). La présence étudiante devrait s'intensifier sur le site à l'avenir. Les étudiants et personnels de l'EISTI seront des utilisateurs de la cafétéria et fréquenteront donc une partie de La Turbine. Les synergies avec l'EISTI, ses étudiants, ses enseignants et ses chercheurs sont à rechercher par le gestionnaire de la Turbine (entrepreneuriat étudiant, stages et apprentissages, réseau, projets d'innovation...). L'EISTI pourra utiliser à titre gracieux les quatre amphithéâtres de La Turbine si cela ne nuit pas au bon fonctionnement de l'équipement. Le gestionnaire devra également organiser l'accès des étudiants et personnels de l'EISTI à la salle de sport sur certaines plages horaires et sous certaines conditions (garantie de la tranquillité des entreprises de La Turbine).

j) Accueil d'événements, de permanences et de résidences

Résidences

La Turbine pourra héberger de manière permanente une ou plusieurs structures d'accompagnement à la création, au développement ou au financement d'entreprises qui s'engageront à participer activement à l'animation de la Turbine, en coordination et en bonne intelligence avec son gestionnaire. L'accueil de ces structures d'accompagnement sera soumis à un accord de la CACP. Le tarif correspondant au statut « hôtel d'entreprises » s'appliquera à ces structures et elles bénéficieront de l'ensemble des services afférents, hormis l'accompagnement.

Il est également envisagé de permettre au PEPITE de louer des bureaux et postes de travail afin de les proposer en occupation à leur public. Une convention d'occupation spécifique serait dans ce cas-là appliquée et le titulaire se rapprochera de la CACP pour convenir d'une adaptation de ses processus au cas particulier de ces occupants

Permanences

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise est partenaire et éventuellement financeur de plusieurs structures d'accompagnement à la création d'entreprises et à l'innovation actives sur le territoire. Elle souhaite également que des financeurs ou capitaux risqués puissent être présents régulièrement au sein de la Turbine et au contact des entreprises.

Elle souhaite que ces structures puissent être accueillies à titre gracieux dans des espaces de La Turbine (site du Port) (bulles bla-bla, salles de réunion, salle de créativité, amphithéâtre) dans le cadre de permanences (occupation temporaire), d'ateliers ou d'événements. Ces permanences ont vocation à renforcer l'attractivité du site et enrichir l'offre de service du prestataire. Le prestataire favorisera ces permanences sans faire peser de risque sur la disponibilité des espaces mis à disposition des hébergés. Elles s'adresseront directement au titulaire pour réserver les salles. Pour les structures à but lucratif, le principe de leur accueil à titre gracieux dans le cadre de permanences devra impérativement être validé par la CACP avant l'organisation des permanences.

Le titulaire devra donc favoriser l'organisation de permanences par des structures d'accompagnement à la création et au développement des entreprises et des experts-conseil.

Il est attendu du gestionnaire qu'il travaille en complémentarité et en bonne intelligence avec les structures d'accompagnement en permanence et en résidence qui viendront compléter son offre de service, lui apporter des prospects et élargir le réseau des entreprises hébergées. Elles pourront notamment mener des actions de sensibilisation à l'entrepreneuriat et à l'innovation à la Turbine.

Accueil d'événements à La Turbine, site du Port

La Turbine offre des espaces vastes et variés pour l'accueil de divers événements : réunions, formations, conférences, cocktails... **La CACP entend s'appuyer sur ces espaces pour faire vivre l'équipement, dans le cadre de l'animation de l'PHE, du « Hub » et plus largement, dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de développement économique et d'appui à l'enseignement supérieur.**

Aussi, elle souhaite faciliter l'accueil ponctuel d'activités et d'événements ayant rapport avec l'entrepreneuriat, l'innovation, le développement économique, la recherche et l'enseignement supérieur. L'accueil de ces événements se fera à titre gracieux lorsqu'il s'agit d'organismes à but non lucratif. Lorsque ces événements se déroulent en dehors des horaires de présence normale du titulaire (soir, week-end...), une participation aux frais pourrait être demandée à tous les organismes accueillis. Dans le cadre de la présente mission, le gestionnaire aura l'obligation **d'accueillir au moins 8 événements en soirée** et le week-end organisés exclusivement par des partenaires de la CACP.

Le titulaire assurera la réservation des espaces, le support logistique et, le cas échéant, la facturation de la prestation d'accueil pour la structure accueillie. Le titulaire pourra également

être force de proposition pour l'accueil d'événements, notamment lorsqu'ils sont de nature à améliorer la notoriété et l'image de La Turbine.

Ponctuellement, la CACP et le Conseil départemental pourront mobiliser des espaces de La Turbine (amphithéâtres, hall, salles de réunion) pour des événements sans rapport direct ou indirect avec la création d'entreprises et l'innovation.

Gestion administrative

k) Gestion et suivi des contrats avec les occupants

Le titulaire assurera la gestion administrative de l'activité locative des trois sites.

Le titulaire aura la charge de :

- Préparer et faire signer aux entreprises les conventions d'occupation⁸, puis les transmettre à la CACP, le Président de la CACP ou son représentant étant signataire des conventions d'occupation précaire. La CACP procédera à la notification des conventions.
- Dresser les états des lieux d'entrée et de sortie des occupants avec reportage photos,
- De procéder à toute opération nécessaire à l'entrée et à la sortie des lieux (restitution des badges d'accès...) et, le cas échéant, de produire une estimation des travaux de remise en état.
- Tout au long de leur occupation, veiller à ce que les entreprises hébergées respectent la convention d'occupation et le règlement intérieur et notamment la souscription d'une police d'assurance.
- Pour chaque entreprise hébergée et tout au long de son hébergement, assurer l'application et le renouvellement des conventions et notamment l'évolution des loyers en fonction de l'ancienneté d'occupation de l'entreprise et le renouvellement des contrats en veillant au respect des délais maximum d'occupation.
- Assurer un suivi des congés reçus et les transmettre à la CACP si nécessaire.
- Quand une entreprise est arrivée au terme des 12 ans constituant la durée maximale d'occupation, tous statuts confondus, ou lorsqu'une entreprise hébergée lui fait part de son souhait de quitter l'équipement pour s'installer dans un local privé, le gestionnaire donnera un premier niveau d'information à l'entreprise pour la guider dans sa recherche d'un nouveau local à Cergy-Pontoise et mettra l'entreprise en relation avec la CACP ou d'autres acteurs susceptibles de l'appuyer dans sa recherche.
- Préparer, faire signer et assurer le suivi des contrats de domiciliation avec les créateurs ou les jeunes entreprises ayant souscrit à ce service et transmission pour signature à l'entreprise et la CACP.

⁸ Les conventions d'occupation sont des conventions de droit public qui définissent la durée du contrat, le montant du loyer ainsi que les obligations réciproques de l'occupant et de la CACP.

I) Gestion comptable

Le titulaire assurera la gestion comptable de l'activité des trois sites en tant qu'IPHE.

Création d'une régie de recettes

Pour l'exécution du présent marché, la CACP instituera une régie de recettes après accord du comptable public et chargera le titulaire, régisseur, de la perception des sommes versées par les locataires. Ces recettes présentant le caractère de deniers publics conformément aux dispositions des articles R1617-1 à 18 du Code Général des Collectivités Territoriales.

À cet effet, le titulaire proposera une personne physique dénommée "régisseur" et au moins un mandataire suppléant parmi son personnel, qui seront agréées en cette qualité, par arrêté de la CACP dans le respect des dispositions de la réglementation en vigueur et notamment conformément aux dispositions de l'article 18 du décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962, abrogé par décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 (art. 238), portant règlement général sur la comptabilité publique et à l'instruction codificatrice n°06-031-ABM du 21 avril 2006, relative aux régies de recettes, d'avances et de recettes et d'avances des collectivités locales et des établissements publics. Les obligations du régisseur sont les suivantes :

- Le régisseur doit disposer d'un local sécurisé et équipé d'un coffre-fort.
- Le régisseur sera tenu d'ouvrir un compte de dépôt de fonds au trésor au nom de la régie.
- Le régisseur tiendra une comptabilité spécifique, contrôlée périodiquement par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, les sommes perçues étant soumises à une obligation de dépôt, au moins mensuelle.

Les procédures de facturation et d'encaissement mises en place par le régisseur doivent respecter les instructions en vigueur, notamment en ce qui concerne l'édition des factures, et permettre aux autorités chargées des contrôles d'exercer pleinement leurs responsabilités, telles qu'elles sont définies par les dispositions réglementaires.

Conformément à l'arrêté du 3 septembre 2001, le mandataire devra obligatoirement prendre un cautionnement auprès de l'AFCM garantissant la collectivité. Il pourra en complément prendre une assurance personnelle facultative.

Gestion et perception des recettes

Le régisseur assurera, au nom et pour le compte de la Communauté d'agglomération, la perception des recettes engendrées dans le cadre du présent marché. **L'intégralité des recettes encaissées pour le compte de la CACP devra être reversée à cette dernière pour le montant brut** (sans prélèvement, notamment, des frais et rémunérations dus au titulaire). Sont compris dans les sommes perçues par le titulaire pour le compte de la CACP au titre de la régie de recettes :

- les redevances, les dépôts de garantie selon les contrats administratifs d'occupation de locaux professionnels signés avec les locataires.

- les forfaits pour les charges et les services mutualisés, les charges pour services à la carte, d'éventuelles recettes liées à un service d'accompagnement et toute autre recette prévue dans la délibération relative aux tarifs qui s'appliqueront à la Turbine.

Le gestionnaire procédera à toute opération nécessaire à la perception des recettes.

Reddition des comptes

Le régisseur :

- tiendra un compte des loyers, un compte des charges et des services mutualisés de base, un compte pour les services mutualisés à la carte pour chaque équipement,
- déposera mensuellement sur le compte bancaire de la Communauté d'agglomération, tenu par la Trésorerie de Cergy collectivités, l'intégralité des fonds perçus.
- rendra compte de la gestion des recettes à l'issue de chaque mois (préciser la provenance des recettes – nom de l'entreprise concernée- et la répartition loyer/charge/etc),
- informera le mandant des éventuels impayés,

La gestion du recouvrement

La gestion par le régisseur des impayés se déroulera de la manière suivante :

- envoi par courrier simple d'une relance, dans le courant de la seconde semaine qui suit l'échéance,
- relance téléphonique, dans le courant de la troisième semaine qui suit l'échéance,
- transmission après l'appel téléphonique à la CACP d'un état des impayés avec l'ensemble des justificatifs pour chaque locataire concerné, afin que la CACP établisse le titre de recette à l'encontre du locataire et de permettre au comptable d'effectuer le recouvrement,
- une fois le titre de recette émis par la CACP, la Trésorerie de Cergy Collectivité sera chargée du recouvrement par tous les moyens règlementaires prévus.

Le mandataire est chargé, après décision de la CACP, de l'accompagnement de la CACP à l'expulsion et de la récupération des locaux après autorisation judiciaire.

Notification des aides publiques

Afin de sensibiliser les entreprises à l'aide fournie par les collectivités et l'Union Européenne et pour permettre à la CACP de respecter ses obligations légales en termes d'aide directe et indirecte aux entreprises (règlement européen « de minimis » notamment), le gestionnaire devra notifier annuellement, à toutes les entreprises hébergées sur les trois sites de La Turbine, le montant des aides d'état perçues l'année précédente. Ce calcul s'appuiera notamment sur la remise consentie par la CACP sur le loyer payé par l'entreprise par rapport au loyer de marché de référence ainsi que la part des frais d'accompagnement non facturée aux entreprises.

Gestion immobilière

Missions communes aux trois sites

Sur les trois sites, le titulaire est chargé:

- D'un rôle de veille, d'alerte et de conseil pour déclencher des interventions de la CACP sur l'entretien, l'aménagement ou le fonctionnement des locaux si ces actions ne relèvent pas de ses missions
 - o Ce rôle de veille se traduira également par des visites régulières des sites concernés
 - o Il réalisera un relevé des désordres et informera la CACP si cela ne relève pas de ses compétences. Le titulaire devra procéder à la réparation si cela relève de ses missions.
- De centraliser les demandes d'interventions des entreprises hébergées qu'il juge recevables et de les transmettre à la CACP si cela ne relève pas de ses missions,
- D'en référer à la CACP en cas de détérioration ou de disparition de meubles et équipements,
- D'accueillir et accompagner les visites de maintenance et de contrôles périodiques ainsi que les visites ponctuelles de la CACP ou du Conseil Départemental (pour les équipements le concernant) pour vérifier la bonne tenue des immeubles concernés,

En outre, le titulaire accompagnera la CACP dans la gestion d'éventuels sinistres en informant la CACP dans un délai de 2 heures, en mettant en sécurité les lieux, en adoptant les mesures conservatoires appropriées, en apportant un appui pour faciliter le traitement avec le service assurance de la CACP, en participant aux expertises et en informant et accompagnant les locataires.

Un tableau récapitulatif figure en annexe.

Missions spécifiques aux Ateliers de Chennevières

Le titulaire devra, en complément des missions communes aux trois sites, assurer les missions suivantes :

- régler l'accès au local de comptage de type « TGBT » existant sur site en appliquant la législation en vigueur,
- assurer le petit entretien des locaux : à ce titre, il réalisera l'entretien des équipements terminaux de plomberie, d'électricité et de traitement de l'air (débouchage de sanitaire, changement de joint, changement d'une chasse d'eau, d'un robinet, réarmement de disjoncteurs, changement de fusible, réparation d'une serrure, relampage...). Il devra disposer de l'habilitation électrique appropriée à cet effet
- assurer une mission de veille et d'alerte de la CACP concernant l'état des espaces extérieurs
- assurer la propreté des espaces extérieurs

Le titulaire assistera la Communauté d'agglomération dans la réception de travaux pour lesquels il n'a pas délégué, la présence d'un représentant de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise étant obligatoire dans ce cas.

Missions spécifiques à La Turbine (site du Port)

Le titulaire devra, en complément des missions communes aux trois sites, assurer les missions suivantes :

- assurer le petit entretien des locaux : à ce titre, il réalisera l'entretien des équipements terminaux de plomberie, d'électricité et de traitement de l'air (débouchage de sanitaire, changement de joint, changement d'une chasse d'eau, d'un robinet, réarmement de disjoncteurs, changement de fusible ou de piles, réparation d'une serrure, relampage....) Il devra disposer de l'habilitation électrique appropriée à cet effet
- assurer une mission de veille et d'alerte de la CACP concernant l'état des espaces extérieurs
- assurer la propreté des espaces extérieurs
- assurer l'entretien du mobilier et du matériel mis à disposition du site qui figurera lors de l'état des lieux,
- tenir à jour le registre de sécurité
- organiser les exercices réglementaires d'évacuation.

En outre, le titulaire devra assurer une veille quotidienne de la bonne tenue de l'immeuble et de ses installations (contrôle d'accès, SSI, électricité, portail, portes, éclairage)

Le titulaire assistera la Communauté d'agglomération dans la réception de travaux pour lesquels il n'a pas délégué, la présence d'un représentant de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise étant obligatoire dans ce cas.

Par ailleurs, le titulaire sera responsable de la gestion des accès (droits et contrôles) des résidents et visiteurs aux différents espaces de La Turbine (portes intérieures et extérieures) : délivrance et récupération des badges, mise sous alarme du site et mise en œuvre d'un système d'astreinte pour la surveillance du site (qui devra être transmis à la CACP).

Suivi de l'activité et production de justificatifs

Traçabilité pour les différents co-financements

Afin d'assurer la traçabilité de l'accompagnement fourni à chaque entrepreneur, notamment dans le cadre de la mise en place d'un financement par le Fonds Social Européen, le gestionnaire assurera un décompte du temps dédié à l'accompagnement individuel/collectif des résidents éligibles au financement du FSE. Cela passera par la production et l'archivage de feuilles d'émargement dont le modèle sera élaboré en collaboration avec le service des cofinancements de la CACP (logos, date, objet...), qui seront signées par l'entreprise bénéficiaire à chaque rendez-vous d'accompagnement individuel/collectif.

Les données de ces fiches d'émargement seront ensuite rapprochées du suivi des aides dont bénéficie chaque entreprise à titre individuel, à la fois pour constituer un dossier de pièces

justificatives vis-à-vis des financements européens et également pour préparer la notification annuelle des aides « *de minimis* » à l'entreprise.

Le titulaire est tenu de communiquer régulièrement à la CACP les pièces justificatives et les documents synthétiques de suivi de l'accompagnement dont a bénéficié chaque entreprise selon les échéances qui seront transmises par la CACP

Compte rendus trimestriels

Pour permettre un suivi de l'exécution du présent contrat, le titulaire fournira à la CACP, dans les quinze jours calendaires suivant la fin du trimestre (1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre), un compte-rendu d'activités trimestriel.

Le titulaire fournira pour le trimestre écoulé **un tableau de bord** présentant les indications suivantes :

- la liste des entreprises hébergées et domiciliées, en mettant en évidence les entrées et les sorties, comprenant les informations suivantes :
 - o le nom de l'entreprise, l'activité, la date de création, le nombre de salariés, le type d'occupation (bureaux, postes de travail en *open space*, atelier, laboratoire, local de stockage), le site d'accueil, les surfaces occupées, les dates d'arrivée, de fin de contrat à venir ou de départ, la ville de réimplantation (si continuité de l'activité) et, si possible, les raisons de ce choix et les propositions de locaux faites sur l'agglomération de Cergy-Pontoise,
- le taux d'occupation et les évolutions constatées sur les 6 derniers mois pour chacun des trois sites et consolidé et pondéré sur l'ensemble du réseau ;
- le nombre de contacts établis, de dossiers de candidatures reçus – commentaires les suites données en cas de refus du comité de sélection
- la ventilation des montants facturés et encaissés (loyers / charges / services mutualisés de base / services mutualisés à la carte / autres recettes) et leur variation par rapport au trimestre précédent ; cette présentation sera faite quant à elle semestriellement sous forme de compte d'exploitation par le gestionnaire
- .

Ce tableau de bord sera complété des informations suivantes :

- propositions de travaux d'entretien à réaliser ;
- bilan des actions d'accompagnement et d'animation organisées dans La Turbine en faveur des entreprises hébergées (formations, réunions d'information ...) et du public extérieur ;
- toute autre demande ou remarque devant être portée à la connaissance de la CACP. Ce reporting fera notamment état des éventuelles difficultés de recouvrement rencontrées par le prestataire.

Ce tableau de bord servira de base à des échanges lors d'une réunion trimestrielle programmée entre le gestionnaire et les services de la CACP.

Le contenu de ce tableau pourra être modifié sur proposition du titulaire ou de la CACP si d'autres indicateurs de suivi s'avéraient plus pertinents.

Compte rendu annuel d'activité

Le titulaire s'engage à produire et à transmettre chaque année à la CACP, avant le 31 mars, un rapport annuel de synthèse des différents éléments produits pour l'élaboration des tableaux de bords trimestriels (voir liste ci-dessus) :

- le taux d'occupation et les évolutions constatées sur l'année pour chacun des trois sites et consolidé et pondéré sur l'ensemble du réseau ;
- la ventilation sur l'année des montants facturés et encaissés (loyers / charges / services mutualisés de base / services mutualisés à la carte / domiciliations / autres recettes) et leur variation par rapport l'année précédente ;
- un bilan d'utilisation des salles réservables à La Turbine
- l'état des dépenses engagées par le titulaire dans le cadre de sa mission, faisant apparaître le détail par nature de dépense : personnel (effectifs, volume d'heures effectuées, masse salariale...), fonctionnement (petites réparations, nettoyage, maintenance, services...) et leur variation par rapport l'année précédente – l'objectif est de permettre à la CACP de mieux appréhender les coûts de fonctionnement des équipements ;
- l'analyse du résultat annuel, notamment au regard des années précédentes ;
- le nombre de contacts établis, de dossiers de candidatures reçus sur l'année.

A ces éléments s'ajouteront les données suivantes :

- les effectifs du service d'exploitation ;
- un bilan des actions menées en termes de promotion et de prospection ;
- les actions d'accompagnement et d'animation mises en place en faveur des entreprises hébergées ;
- un bilan des actions engagées pour améliorer les services rendus aux entreprises, étayé notamment par les résultats des enquêtes de satisfaction menées régulièrement par le prestataire ;
- les actions mises en place pour dégager des recettes annexes supplémentaires ;
- un document de projection indiquant les points d'action essentiels à accentuer et les échéances clés pour l'année suivante (cycle de départs...).

Le titulaire fournira, en outre, au mois de mai de chaque année, copie de la « liasse fiscale » (bilan, compte de résultats, documents annexes) qu'il dépose chaque année au Tribunal de Commerce.

Sur la base des résultats présentés dans le compte rendu annuel d'activité, une réunion de bilan annuelle sera organisée avec les services de la CACP et une autre avec les élus en charge des politiques publiques dans lesquelles La Turbine s'inscrit.

3. Mission 3 : Programmes et animations spécifiques

En complément de l'accompagnement individuel et collectif, il est demandé au titulaire de concevoir et de mettre en œuvre, à la demande de la CACP, plusieurs programmes spécifiques. Ces offres seront mobilisées sur bon de commande à la demande de la CACP.

a) Accélérateurs « création »

Dans le cadre de ce marché, le terme d'accélérateur désigne un programme intensif et sélectif ayant pour objectif d'accélérer le développement des entreprises. Les accélérateurs « création » s'adressent à des entreprises âgées de 0 à 5 ans environ (les limites d'âge pourront varier en fonction du programme).

Pour la CACP, il s'agit à travers ces programmes de développer l'attractivité et visibilité de La Turbine auprès d'entreprises à potentiel, notamment dans des filières ou spécialisation transversales clé pour le territoire et dans le cadre de la S3 régionale.

Ces accélérateurs sont ouverts aux résidents et aux extérieurs, avec un objectif d'attirer des participants extérieurs pour une implantation ultérieure dans La Turbine ou sur le territoire.

Le titulaire pourra être amené à concevoir et mettre en œuvre un programme d'accélération « création » thématique (définition du format, du contenu, des partenaires et intervenants, appui à la recherche de financements complémentaires, promotion et recrutement des participants...). Il pourra également être force de proposition pour la mise en place d'un programme d'accélération s'il détecte une opportunité.

b) Programmes d'accompagnement à des projets « excubés »

La CACP souhaite développer une offre « d'excubation » à destination d'entreprises matures qui souhaiteraient installer une équipe (constituée de salariés et/ou d'étudiants ou d'entrepreneurs) chargés d'un projet innovant dans un lieu à même de stimuler leur créativité grâce à la proximité avec des créateurs d'entreprises et le pôle d'enseignement supérieur.

La CACP pourra demander au titulaire de concevoir et de mettre en œuvre un programme d'accompagnement des équipes projets excubées dans l'un des sites du réseau Turbine. Il devra dès l'ouverture de La Turbine en avoir défini les grands principes afin de pouvoir valoriser cette offre de services. L'accompagnement pourra comprendre notamment du conseil et des temps de rencontre avec des acteurs de l'écosystème comme des entrepreneurs, des laboratoires de recherche, des TPE/PME...).

Le prestataire favorisera ces formes de résidence sans faire peser de risque sur la disponibilité des espaces mis à disposition des hébergés.

c) Accélérateurs « développement » thématiques

Les accélérateurs « développements » s'adressent à des entreprises en phase de croissance ou matures (les limites d'âge seront à apprécier en fonction du projet). Ils apportent un service à des entreprises du territoire sans qu'elles soient forcément hébergées dans l'un des sites du réseau Turbine.

Pour la CACP, il s'agit à travers ces programmes de développer l'attractivité du territoire et la visibilité de La Turbine auprès d'entreprises matures à la recherche de relais de croissance, notamment dans des filières ou spécialisation transversales clé pour le territoire et dans le cadre de la S3 régionale.

Sur demande de la CACP, le titulaire pourra être chargé de concevoir et de mettre en œuvre un programme d'accélération « développement » thématique (définition du format, du contenu, des partenaires et intervenants, appui à la recherche de financements complémentaires, promotion et recrutement des participants...). Il pourra également être force de proposition pour la mise en place d'un programme d'accélération s'il détecte une opportunité.

Il est également souhaité que ces accélérateurs puissent avoir une dimension internationale et puissent faire appel à des intervenants internationaux.

d) Organisation d'événements transversaux sur mesure

Il s'agira d'organiser des événements transversaux sur mesure de grande ampleur de type challenge entrepreneuriaux ou hackathon qui répondent à une problématique définie par la CACP et nécessitant la mobilisation d'un grand nombre d'entreprises et de partenaires (organisation, travail sur le concept et la problématique, mobilisation d'entreprises et d'acteurs, communication, ...).

e) Accueil d'événements organisés par des partenaires en dehors des horaires de présence

Dans le cadre de l'animation du hub de la Turbine, la CACP souhaite faciliter l'accueil ponctuel d'événements organisés par ses partenaires et ayant rapport avec l'entrepreneuriat, l'innovation, le développement économique, la recherche et l'enseignement supérieur. L'accueil de ces événements se fera à titre gracieux lorsqu'il s'agit d'organismes à but non lucratif. Si ces événements se déroulent en dehors des horaires de présence normale du titulaire (soir, week-end...), Sur demande de la CACP, le titulaire pourra être amené, en complément de l'accueil prévus dans le cadre de la mission 2 du présent marché, à accueillir en dehors des heures d'ouverture d'autres événements organisés exclusivement par un ou des partenaires de la CACP.

Traçabilité

Afin d'assurer la traçabilité de l'accompagnement fourni à chaque entrepreneur, notamment dans le cadre de la mise en place d'un financement par le Fonds Social Européen, le gestionnaire assurera un suivi des participations des participants, résidents ou non, aux programmes spécifiques mis en place dans les mêmes conditions que précisé précédemment.

4. Moyens humains :

L'équipe de direction, de gestion et d'animation devra être constituée au minimum de deux personnes à temps plein dès le démarrage de l'activité. Au regard des surfaces disponibles, de la structure du réseau Turbine et de ses hypothèses d'évolution du taux de remplissage, le

prestataire proposera une évolution du nombre des personnes travaillant pour la Turbine Les profils suivants sont attendus dès l'ouverture :

- Un directeur : mission de préparation à la phase d'ouverture, mise en forme des dossiers administratifs et financiers en lien avec la Direction du développement économique de la CACP, mise en place des actions intermédiaires d'accueil, d'information, d'accompagnement des créateurs d'entreprises, intégration locale et régionale de la structure, établissement des liens avec l'écosystème d'enseignement supérieur, promotion et organisation des réseaux de partenaires et de prescripteurs, structuration et mise en œuvre des actions d'accompagnement, de gestion, de suivi et de développement.
- Un /une assistant (e) : premier accueil et information du public, gestion administrative et comptable courante, gestion des équipements et matériels communs, aide à l'installation des équipements, relation courante aux résidents (planning salle, secrétariat, relation partenaires...), assistance sur des missions d'animation (communication intérieure et extérieure...).

Le gestionnaire pourra occuper à titre gracieux et au maximum, un pool de 4 bureaux, représentant 8 postes de travail et une salle de réunion, sur une surface de 80 m². L'intégralité des salariés occupant ces espaces devront être dédiés, pour au moins la moitié de leur temps de travail, au réseau Turbine.

III. ORGANISATION DU MARCHÉ

A. ENTREE DANS LES LIEUX ET SORTIE A LA FIN DU CONTRAT

Dans le cadre de ses missions, le titulaire est, au nom et pour le compte de la CACP, responsable de l'administration des trois sites du réseau de La Turbine. La CACP organisera donc avec le gestionnaire son entrée dans les lieux.

L'entrée dans les lieux et la remise de l'ensemble des installations s'effectuera le jour de la réalisation des états des lieux d'entrée. Ces états des lieux d'entrée sont contradictoires. Ils seront réalisés en présence du titulaire du marché, de représentants de la CACP, et éventuellement d'un représentant du Conseil Départemental.

Un inventaire quantitatif du mobilier et du matériel sera remis au titulaire lors de son entrée dans les lieux. Le mobilier et le matériel est réputé neuf pour La Turbine et l'Abbaye de Maubuisson.

Dans un délai de 45 jours à compter de la signature de l'état des lieux et de la remise de l'inventaire du mobilier et du matériel, le titulaire pourra proposer à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise des remarques complémentaires ou des corrections à l'inventaire du mobilier. Ces éléments devront être notifiés par courrier recommandé avec accusé de réception à la CACP qui disposera d'un délai de 30 jours pour accepter ou non les remarques complémentaires aux états des lieux. Après prise en compte et réalisation des modifications acceptées par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, un modificatif à l'inventaire et/ou à l'état des lieux seront établis.

A partir de la validation des états des lieux et inventaires, le titulaire renonce à faire état de difficultés provenant de l'état, de l'accès ou du fonctionnement des installations, matériels et mobiliers pour se soustraire à ses obligations.

A l'issue du contrat, les états des lieux de sortie et un inventaire seront réalisés de la même manière.

B. CONTINUTE DU SERVICE ET FIN DE MISSION

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise aura la faculté, sans qu'il en résulte un droit à une indemnité pour le titulaire, de prendre pendant les six derniers mois de validité du contrat, toutes mesures utiles pour assurer la continuité du fonctionnement des trois sites à l'issue du marché, en réduisant autant que possible la gêne qui pourrait en résulter pour le titulaire. D'une façon générale, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise pourra prendre toutes les mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif au nouveau régime d'exploitation. A la fin du contrat, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise sera subrogée dans les droits du titulaire.

IV. OBLIGATIONS, CONTROLE, RESPONSABILITES

A. RESPONSABILITE DE LA CACP

Un tableau de répartition des tâches entre la CACP et le titulaire est versé en annexe.

B. OBLIGATIONS ET RESPONSABILITE DU TITULAIRE

1. Obligations du titulaire

Qualité

Le gestionnaire s'engage à assurer la sécurité, le bon fonctionnement, la continuité ainsi que la qualité du service dont la mise en œuvre lui est confiée. Le gestionnaire s'engage à prendre toutes les mesures en son pouvoir pour l'amélioration de la rentabilité économique et financière du service, de la qualité des prestations, du nombre de prestations, services etc., dans le respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur et des stipulations du présent marché

Le titulaire s'engage à toujours améliorer la qualité des services rendus aux occupants. Il mettra en place, selon la méthode de son choix, une procédure d'évaluation de la satisfaction des entreprises et de l'efficacité de son action. Le titulaire sera l'interlocuteur privilégié des entreprises accueillies. Il veillera à assurer une réactivité permanente face aux besoins des entreprises hébergées et aux demandes des visiteurs.

Le titulaire s'engage à constituer une équipe dédiée au réseau Turbine. Les entreprises et la CACP devront bénéficier d'interlocuteurs stables et identifiés.

Le titulaire s'engage à aider les entreprises en sortie de pépinière à trouver des locaux sur le territoire de l'Agglomération de Cergy-Pontoise, en collaboration systématique avec les services de la CACP en charge du développement économique.

Le titulaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour optimiser le taux de remplissage et les recettes inscrites au budget annexe de la CACP. A ce titre, le titulaire s'engage à prospecter activement afin de repérer des porteurs de projets susceptibles d'intégrer la pépinière d'entreprises. Il s'engage également à trouver pour le compte de la CACP de nouvelles recettes (services annexes, partenariats financiers...).

Si le titulaire souscrit en son nom des contrats et abonnements, il fera son affaire des renégociations ou résiliations desdits contrats. Ces contrats devront toujours conduire à une gestion des coûts en bon père de famille et à obtenir de la part des prestataires des solutions économiquement avantageuses et techniquement satisfaisantes.

L'animation de la pépinière et l'accompagnement des entreprises seront conformes à la Norme NF X50-770 et au règlement de certification NF 278. Le titulaire, s'engagera, à la demande de la CACP, dans une démarche de certification environnementale (norme ISO 140001, règlement EMAS ou équivalent) ou AFNOR NF X50-770 activités pépinières d'entreprises ou ISO 9001 pour les opérations immobilières. Il cherchera à remplir les critères de labels pour ce type de lieu innovant comme RETIS.

Communication

Dans toutes ses actions de communication, le gestionnaire devra présenter La Turbine comme un équipement de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et respecter la charte graphique déterminée par la CACP. Les actions de promotion et de communication de grande envergure devront faire l'objet d'une validation par la Direction du Développement Economique et la Direction de la Communication de la CACP.

Confidentialité

Le titulaire est tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne le présent marché et sera également vigilant quant aux aspects confidentiels des projets des entreprises.

Communication de données relatives aux coûts de fonctionnement de l'équipement

Au terme des trois premières années du contrat, et en fin de contrat, quelle que soit la durée de ce dernier, le titulaire produira les comptes de l'exploitation du service afférents au dernier exercice. On utilisera à cet effet la notion de compte de résultat définie dans le plan comptable général applicable aux entreprises privées.

Le compte de résultat comportera au crédit la rémunération du gérant et au débit les dépenses propres à l'exploitation. Cette communication permettra à la CACP de mieux appréhender dans leur globalité des coûts de fonctionnement des trois sites.

2. Règlement intérieur

Les trois sites sont/seront dotés de règlements intérieurs. Ces documents fixent l'ensemble des dispositions relatives au fonctionnement des sites en vue d'assurer le meilleur service aux résidents et une bonne cohabitation avec les autres usagers le cas échéant.

Le règlement intérieur des Ateliers de Chennevières et de La Turbine est adopté par le Conseil Communautaire de la CACP, toute modification de ces règlements intérieurs devra être validée par cette instance. A l'Abbaye de Maubuisson, le règlement intérieur est celui de l'Abbaye toute entière et est adoptée par le Conseil Départemental.

Le titulaire devra respecter ces règlements intérieurs.

Le titulaire sera chargé d'expliquer et de communiquer à chacune des nouvelles entreprises hébergées le règlement intérieur du site. Il sera annexé à la convention d'occupation des locaux et paraphé par les entreprises hébergées. Au quotidien, le titulaire devra faire appliquer ce règlement intérieur.

Si cela s'avère nécessaire, le prestataire pourra proposer des évolutions des règlements intérieurs des trois sites afin d'améliorer l'efficacité au service des entreprises et en fonction des évolutions du cadre légal et réglementaire et notamment des dispositions du Code du Travail.

3. Responsabilité

Dès la prise en charges des installations, le titulaire est responsable du bon fonctionnement du service dans le cadre des dispositions du cahier des charges. Le titulaire fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation, la responsabilité de la CACP ne pouvant être recherchée à l'occasion de litiges provenant de la gestion du titulaire. Le titulaire est seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit, pouvant résulter de son activité ou de sa responsabilité d'exploitant.

4. Contrôle de la Communauté d'agglomération

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise aura le droit de contrôler les renseignements donnés tant dans le compte d'exploitation visé ci-dessus que sur les renseignements donnés dans les comptes-rendus annuels et trimestriels. A cet effet, ses agents accrédités pourront se faire présenter toute pièce de comptabilité nécessaire à leur vérification. Ils pourront procéder à des vérifications utiles pour s'assurer que les sites sont exploités dans les conditions du présent contrat et que les intérêts contractuels de la CACP sont sauvegardés.

Annexes :

- Plan Turbine Port
- Plan Maubuisson
- Plan Chennevières
- Descriptif technique Chennevières
- Projet redevances pour les trois sites
- Tableau de répartition des tâches CACP/titulaire