



Le Quadri (Rennes)

Trajectoire de l'ESS dans la politique de la ville

Le Quadri est un projet de construction d'un bâtiment dédié (5 000m² pour les structures de l'ESS) dans le quartier prioritaire du Blosne à l'initiative des acteurs de l'ESS rennais et soutenu par Rennes Métropole pour donner de la visibilité aux acteurs et aux projets et encourager le développement économique du quartier. Pour la Métropole, il s'agissait de créer un espace ouvert sur le quartier et ses habitants pour favoriser l'interconnaissance et le transfert de savoir-faire et pratiques sur des thématiques comme l'habitat, l'insertion, l'emploi et l'entrepreneuriat. Constitué en groupe de travail depuis 2012 pour porter une réflexion sur l'opportunité d'aller plus loin que l'espace de la Maison de l'ESS dans la mutualisation d'espace et de services, les acteurs ont ainsi identifié une opportunité sur le quartier de Blosne (Zone d'aménagement concertée).

Le lieu abritera les locaux principaux de nombreuses structures actuellement hébergées dans la Maison de l'ESS et d'autres acteurs. *« Une des craintes était de voir la Maison de l'ESS privée de ses acteurs et avec un taux d'occupation en baisse. Or, on constate que l'opportunité d'un nouvel espace révèle des besoins de locaux d'acteurs et que, quand bien même une partie des acteurs actuels de la Maison de l'ESS devrait déménager dans le futur*

espace (qui atteint déjà un taux d'occupation de 90%), la Maison ne désemploie pas et de nouveaux besoins de locaux continuent d'apparaître».

Pensé comme un « totem » pour l'ESS, l'espace entend répondre à plusieurs enjeux :

- Appuyer le développement et le changement d'échelle des acteurs actuels, en proposant des locaux plus adaptés aux besoins et en facilitant la mutualisation des services ;
- Encourager au montage de projets ensemble ;
- Offrir un espace d'émergence et d'accompagnement pour les projets en émergence ;
- Réintroduire une offre commerciale dans le quartier *via* les espaces commerciaux (restaurant, conciergerie, etc.)

Modèle d'organisation

En collaboration avec Coop de Construction, promoteur immobilier rennais acteur de l'ESS, un projet de construction d'un bâti a été présenté à Rennes Métropole, qui a missionné la SEM Territoire Public et sa SAS (membre du GIE Territoires en charge de l'aménagement du territoire) pour faire le lien avec le promoteur et assurer le montage financier (tour de table). Les financeurs identifiés par la SAS ont constitué une SCI qui doit s'assurer dans

une charte de valeur, de dédier de façon durable ce lieu à l'ESS.

Pensé initialement comme une opération hybride (locaux tertiaires et logement), le dialogue avec Rennes Métropole et la Ville de Rennes recentre l'usage autour de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et de bureaux. Pour équilibrer l'opération foncière tertiaire (12 millions d'euros), la Ville de Rennes a ainsi minoré ses charges foncières de 400 000€ et Rennes Métropole a fait l'acquisition d'un plateau (environ 1/5^{ème} de la surface).

Rennes Métropole a confié la réalisation du bâtiment au promoteur Coop de Construction et à Réso Solidaire.

Le lieu regroupe à la fois des espaces collectifs et individuels : les revenus proviennent (non exhaustif en attente de précisions (lancement en cours) :

- de la location d'espaces de bureaux et l'hébergement d'entreprises. Les 12 structures qui ont déjà manifesté leur intérêt pour une installation dans le lieu totalisent 150 ETP environ ;
- le plateau, acheté par Rennes Métropole devrait permettre d'accueillir dans un même espace l'incubateur TAG 35, et des structures nomades (espace de coworking prévu), et le centre d'affaires du quartier de Blosne ;
- des espaces de restauration et commerciaux (dépôt vente, médiation de quartier PIMMS).

Place de la collectivité

Les collectivités sont présentes aux côtés des acteurs de l'ESS depuis plus d'une dizaine d'années (étude du préfiguration d'un pôle en 2002 conduite par le CODESPAR et les acteurs ESS rennais, politique régionale dès 2008 en faveur de l'émergence de pôle, création de

l'association RESO Solidaire en 2009, etc.). Ainsi, sous l'impulsion du Conseil Départemental d'Ile et Vilaine, la Maison de l'ESS ouvre ses portes en 2013 et marque un premier temps fort dans la structuration des acteurs.

Rennes Métropole investi massivement dans le projet de requalification urbaine à hauteur de 6,3M€ (soutenu par l'ANRU). Une démarche participative avec les acteurs de l'ESS (les Ambassadeurs du Blosne) et du quartier a été engagée pour définir les usages et les besoins en espaces communs pour encourager la mutualisation des ressources (salles de réunions, bureautique, etc.). Le quartier abritera également une maison des projets pour accueillir, informer, assurer la médiation et la co-construction de projets sur le renouvellement du quartier pour et par les habitants

Résultats

En 2018, le site est en construction mais d'ores et déjà, un taux d'occupation de 90% est déjà atteint. L'enjeu de la Métropole et des acteurs de l'ESS est de passer à une nouvelle façon de concevoir l'installation des projets et acteurs ESS dans la Métropole : passer d'une stratégie déjà efficace de réflexion et d'étude des besoins des porteurs pour leur installation à une dynamique territoriale autour de plusieurs bâtis. Les actions menées depuis une dizaine d'années ont fait tomber des barrières culturelles et idéologiques entre les différents acteurs du territoire sur l'intérêt de l'ESS (SEM, services de l'aménagement urbain et de l'immobilier, etc.) et l'enjeu est de poursuivre le travail pour approfondir les réflexions communes.

Contact :

Matthieu THEURIER – Vice-Président
Rennes Métropole en charge de l'ESS et des
Ecoactivités.