

LE QUADRI (Rennes)

**Un immeuble pour des
innovations économiques,
sociales & environnementales**

Un lieu totem pour le développement économique d'un quartier prioritaire

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'agit 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.

Constitués en groupe de travail depuis 2012 pour porter une réflexion sur l'opportunité d'aller plus loin que la Maison de l'ESS existante en terme de mutualisation d'espaces et de services, les acteurs ont ainsi identifié une opportunité sur le quartier du 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. Pour Matthieu Theurier « *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 désempt pas et de nouveaux besoins de locaux continuent d'apparaître* ».



©Atelier du Canal

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 mutualisé de projets ;
- 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 économique et 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 via une charte de valeurs (voir annexe page 58), de dédier de façon durable ce lieu à l'ESS.

Pensé initialement comme une opération hybride (locaux tertiaires et logement), le bâtiment, suite à un dialogue entre Rennes Métropole et la Ville de Rennes, sera à usage de locaux commerciaux 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 1/5ème 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:

- des espaces de bureaux loués. 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, des structures nomades (espace de coworking prévu), et le centre d'affaires du quartier du Blosne ;
- des espaces de restauration et commerciaux (dépôt vente, médiation de quartier PIMMS).



Sous l'impulsion du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, une Maison de l'ESS ouvre ses portes en 2013 et marque un premier temps fort dans la structuration des acteurs.

Rennes Métropole investit 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 atteint. L'enjeu de la Métropole et des acteurs de l'ESS est de passer à une dynamique territoriale pour l'installation des projets et acteurs ESS dans la Métropole. Les actions menées depuis une dizaine d'années ont fait tomber des barrières culturelles entre les différents acteurs du territoire (SEM, services de l'aménagement urbain et de l'immobilier, etc.) sur l'intérêt de l'ESS et l'enjeu est de poursuivre le travail pour approfondir les réflexions communes.

Place de la collectivité

Les collectivités sont présentes aux côtés des acteurs de l'ESS depuis plus d'une dizaine d'années (étude de préfiguration d'un pôle en 2002 conduite par le CODESPAR (agence de développement économique) et les acteurs ESS rennais, politique régionale dès 2008 en faveur de l'émergence de pôles, création de l'association RESO Solidaire en 2009, etc).



Contact

Matthieu Theurier,

vice-président Rennes Métropole en charge de l'ESS et des Ecoactivités

Nathalie Wright, chargée de mission ESS de Rennes Métropole

n.wright@rennesmetropole.fr

Haud Le Guen, directrice - responsable partenariats et développement de Réso Solidaire

h.leguen@resosolidaire.org



Données clés

• **Superficie** : 5000m²

• **Propriété** : SCI

• **Convention d'occupation** : Bail commercial

• **Budget réhabilitation / construction** : 12 M€

• **Nombre usagers** : 18 structures : 5 locaux commerciaux + 13 locaux tertiaires