

LE QUADRI MAG

RÉCIT COLLECTIF
DU VILLAGE URBAIN
D'INNOVATION SOCIALE
ET SOLIDAIRE
LE QUADRI



PROLOGUE

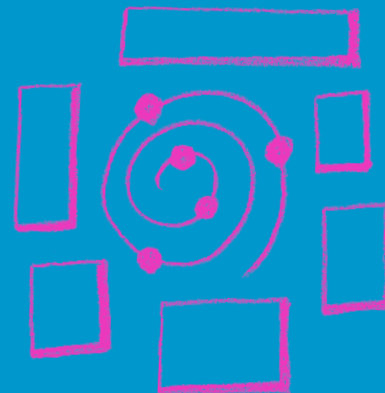
Six ans se sont écoulés entre la première réunion citoyenne et la pose de la première pierre du Quadri, village urbain d'innovation sociale et solidaire situé dans le quartier du Blosne, à Rennes. Fruit d'une utopie collective et de l'énergie créative de nombreux professionnels, le projet poursuit une triple mission :

- **REGROUPER** dans un lieu unique des acteurs économiques, sociaux, environnementaux de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) autour d'une synergie commune et d'une stratégie de mutualisation des moyens ;
- **ANIMER** un espace ouvert en interface avec les habitants et acteurs du territoire ;
- **CRÉER** un lieu d'innovations et d'expérimentations pour favoriser la création d'activités et d'entreprises.

Aujourd'hui, il reste encore beaucoup à inventer.

Ce premier Mag se propose de revenir sur la genèse du projet, mais aussi de dresser un état des lieux de son avancée, une photographie à un instant T d'un organisme vivant, en mutation permanente.

Bonne lecture.



LA QUADRATURE DU BLOSNE : UN VILLAGE AU CŒUR DU QUARTIER

En créant un espace économique ouvert sur la ville de Rennes et plus largement sur l'extérieur, nous désirons jouer un rôle d'animation sociale et économique de proximité, ouvert **pour et par les habitants du quartier**.

Nous souhaitons contribuer à **créer du lien**, d'une part **grâce aux espaces ouverts au public** (restaurant, commerces), d'autre part en organisant ou en participant à des **événements conviviaux** (Fête des voisins, portes ouvertes, événements culturels et festifs) **ou éducatifs**.

En côtoyant les habitants et acteurs socio-économiques du quartier, nous aurons également à cœur de leur faire mieux connaître notre action, **d'informer, sensibiliser et mobiliser**.

Enfin, l'enjeu à plus long terme est de **favoriser l'emploi sur le quartier**, en donnant aux habitants du Blosne une opportunité supplémentaire d'y accéder.



« Nous avons d'abord fait un vrai choix politique d'être dans un quartier en rénovation urbaine. Le Quadri ne peut pas être un projet hors sol. Il doit être ouvert aux habitants, mais il doit aussi leur permettre d'y trouver des emplois. Il doit être un lieu de parité et représentatif de la diversité ethnique et culturelle du quartier. Le Quadri s'inscrit désormais dans la deuxième histoire du Blosne, celle de la réhabilitation. »

Gérard NIAY, Président de Trocabi, Quadri'Acteur



Direction de la publication : RÉSO Solidaire
Groupe de travail communication : Benoît Cafaro, Valérie Lochu, Antoine Barrailler, Richard Louvet, Patrice Guinche, Marie Cotard, Haud Le Guen, Maruschka Trehen, Myriam Carré.
Rédaction : Antoine Barrailler, agence OOK
Graphisme : Atelier Wunderbar
Photos : Nicolas Poyac, Richard Louvet, Maruschka Trehen
Illustrations : les Quadri'Acteurs membres du groupe de travail communication et Richard Louvet
Imprimé en juillet 2019 par Média Graphic, Rennes



LES QUADRI'CHANTIERS EN COURS

ENTRE LIEU DE VIE ET ESPACE DE TRAVAIL

Plus qu'un bâtiment, le Quadri est un espace d'expérimentation et de partage. Nos entreprises doivent y trouver un cadre propice et stimulant pour le développement de leurs activités, dans le respect de leurs valeurs, tout en favorisant l'ancrage dans une réalité de territoire et l'échange avec les publics du quartier.



« Situé en plein cœur du quartier du Blosne, le Quadri a vocation à accueillir et à accompagner à la fois des entreprises en pépinières mais aussi des jeunes créateurs issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Point d'ancrage local de l'économie sociale et solidaire, le bâtiment s'inscrit dans une démarche de développement durable. Grâce à la proximité du métro et de la rocade, le Quadri sera demain un lieu de vie ouvert à toutes et à tous, à toutes les idées, à tous les projets, à toutes les initiatives. Un équipement au service du développement économique et de la création d'emplois dans la Métropole ! »

Emmanuel COUET, Président de Rennes Métropole

Notre dynamique collective doit être reconnue à l'extérieur pour sa diversité d'usages : **commerces et services accueillant du public, lieu d'entrepreneuriat** mixant espaces privatifs adaptés à chaque métier et espaces collectifs suffisamment modulables pour permettre la mutualisation d'espaces et de services.



« Nous sommes en train de mener une expérimentation grandeur nature, avec un montage innovant. Nous faisons un pari pour l'avenir en imaginant un espace qui sera encore là dans 30 ans. Pour réussir ce pari, il nous faut créer un lieu dans lequel on a envie d'entrer, en travaillant sur trois niveaux ; entre nous Quadri' Acteurs, avec le quartier, et enfin avec nos partenaires institutionnels. »

Laurent PRIEUR, ancien directeur TAg35,
Quadri'Acteur historique

MUTUALISER : COMMENT ET JUSQU'OU ?

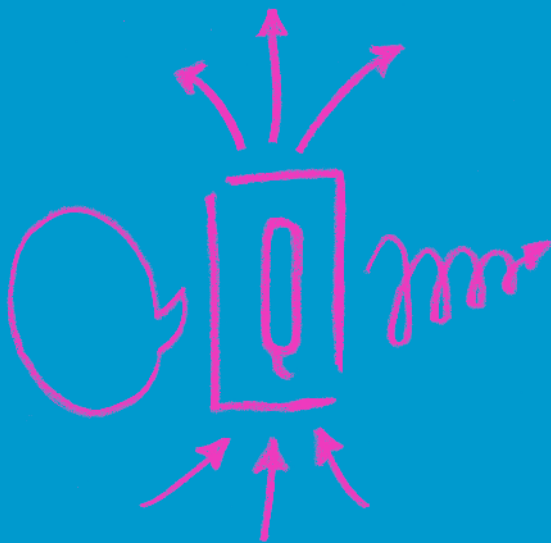
Face à ce défi, la mutualisation constitue le premier levier à mettre en place : partager les espaces, le mobilier, les services et outils techniques mais aussi les compétences et les bonnes pratiques. Cette mise en commun est porteuse de belles promesses : faire se rencontrer les personnes, croiser les pratiques, libérer les envies et le dialogue afin de favoriser l'innovation, favoriser l'essor des entreprises par le biais d'économies d'échelle.

Pour ce faire, nous devons choisir où commence et où se termine cette mutualisation. Nous, Quadri'Acteurs, devons désormais rendre décisionnels les temps d'échange et de coopération, afin de répondre à cette question.



« Comment être créatif alors que tant de choses matérielles sont encore troubles ? Aujourd'hui, nous devons faire en sorte que nos réunions et comités de pilotage aboutissent à des décisions concrètes. Il ne s'agit pas de réfléchir 1h à la couleur du papier peint, mais d'aller à l'essentiel. »

Emanuelle ANNEIX-DAO, responsable du Pimms de Rennes (Point d'Information Médiation Multi Services), Quadri'Actrice



UNE QUESTION PRIORITAIRE : LE QUADRI, COMMENT ÇA MARCHE ?

Plus prégnante encore est l'urgence d'instaurer un mode de fonctionnement commun et un règlement intérieur. Nous avons déjà franchi une première étape en validant notre Charte : manifeste définissant les objectifs, les valeurs partagées et les principes d'action de notre collectif.



« Il est important de repenser pourquoi nous nous sommes mis autour de la table pour créer le Quadri. Nous devons avancer sans perdre de vue l'esprit de notre projet commun : un lieu de travail mais aussi de formation. En faisant le choix d'une vie collective d'acteurs qui partagent les mêmes valeurs, nous poursuivons un objectif d'économie circulaire. »

Francis COLIN, co-fondateur d'Eisenia, Quadri'Acteur

La prochaine étape est donc d'écrire notre modèle décisionnel : Quelle forme de gestion commune ? Quels moyens de représentation de chacun au sein du collectif ? Quel processus de désignation d'un « maître du jeu » ? Comment définir ses champs d'action et pouvoirs ? Comment organiser la concertation ?

La finalité immédiate est de régler les solutions financières et fonctionnelles du lieu (mission d'accueil, gestion des espaces mutualisés, entretien des parties communes, signalétique et affichage permanents) et ce tout en restant fidèles aux valeurs de l'ESS.

Les enjeux sont nombreux : réussir le mélange de tailles de structures et de métiers, intégrer davantage d'heures d'insertion sur le chantier, prévoir des espaces dédiés à la formation, favoriser la mixité sociale, ethnique et la parité lors des futurs recrutements...



« Dans Économie Sociale et Solidaire, il y a Économie d'abord... La relocalisation du Centre d'Affaires de Quartier du Blosne et de la pépinière du Haut Blosne au sein du Quadri va dans ce sens. Il est bénéfique de mélanger les modèles et les tailles de structures. »

Marie COTARD, Chargée de mission développement économique dans les quartiers prioritaires, Rennes Métropole

Le collectif des Quadri'Acteurs regroupe **des entreprises de tailles, de natures et de secteurs d'activité très divers** : acteurs de l'innovation sociale ou de l'emploi, précurseurs de la transition énergétique et du transport coopératif, organismes de formation d'insertion ou d'interim, commerces de bouche ou d'achat-vente de vêtements...



« Le Quadri est d'abord un pari réussi, celui de la confiance réciproque. Les entreprises qui ont choisi de venir s'y installer, au cœur du Blosne, le font aussi parce qu'elles ont une approche positive de la rénovation de ce quartier... Et nous, nous sommes très heureux d'accompagner les entreprises de l'économie sociale et solidaire, un modèle vertueux qui associe parfaitement l'efficacité, l'innovation et qui place les femmes et les hommes au centre de son développement. »

Éric BERROCHE, élu du quartier



NAISSANCE D'UN VILLAGE URBAIN : L'HISTOIRE MOUVEMENTÉE D'UN LIEU ENCORE À INVENTER

CONCERTATION CITOYENNE

Tout commence en 2013, quand L'AUDIAR (Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise) instaure, dans le cadre de sa mission, des **ateliers de concertation sur le quartier du Blosne**. Habitants, associations et architectes y échangent et réfléchissent ensemble sur l'avenir urbanistique du quartier. **Plusieurs objectifs prioritaires émergent : favoriser l'emploi, mixer les habitants, utiliser les espaces vides**. Assez vite s'impose l'idée que ces enjeux font un écho naturel aux valeurs et aux ambitions de développement de l'ESS rennaise.

En 2014, l'idée d'un projet immobilier dédié à l'ESS à Rennes est inscrite au programme électoral de Nathalie APPÉRÉ. Puis un trio d'acteurs prend les choses en main. **COOP DE CONSTRUCTION** (promoteur immobilier coopératif rennais), **RÉSO solidaire** (pôle de développement de l'ESS du pays de Rennes) et **l'Atelier du Canal** (cabinet d'architecture et d'urbanisme sensible aux valeurs de l'habitat partagé et des démarches participatives) lancent un chantier de réflexion et de concertation.



« Dès le début, nous avons souhaité mettre en place un projet privé, susceptible de s'autofinancer, contrairement à ce qui se fait dans d'autres métropoles (Nantes, Montpellier) où ce type de programme est conduit par les collectivités locales et largement subventionné. Même si la Ville et Rennes Métropole nous ont ensuite donné un coup de main sur le foncier et accompagné sur le montage financier du projet, nous avons initié nous-mêmes une solution conciliant les ambitions et contraintes de chacun. »

Olaf MALGRAS, Président COOP DE CONSTRUCTION, promoteur immobilier du Quadri

PREMIÈRES ESQUISSES

Un premier programme immobilier intitulé Le Phare, est imaginé du côté de la place de Zagreb. On envisage alors de construire un immeuble associant bureaux et logements. Puis le projet se déplace sur l'avenue des Pays-Bas, face à la station de métro Triangle : cette proximité invite les porteurs de projets à rester dans le lexique géométrique. Exit Le Phare ; bonjour le Quadri ! Le travail collaboratif aboutit aux **premiers plans architecturaux**.

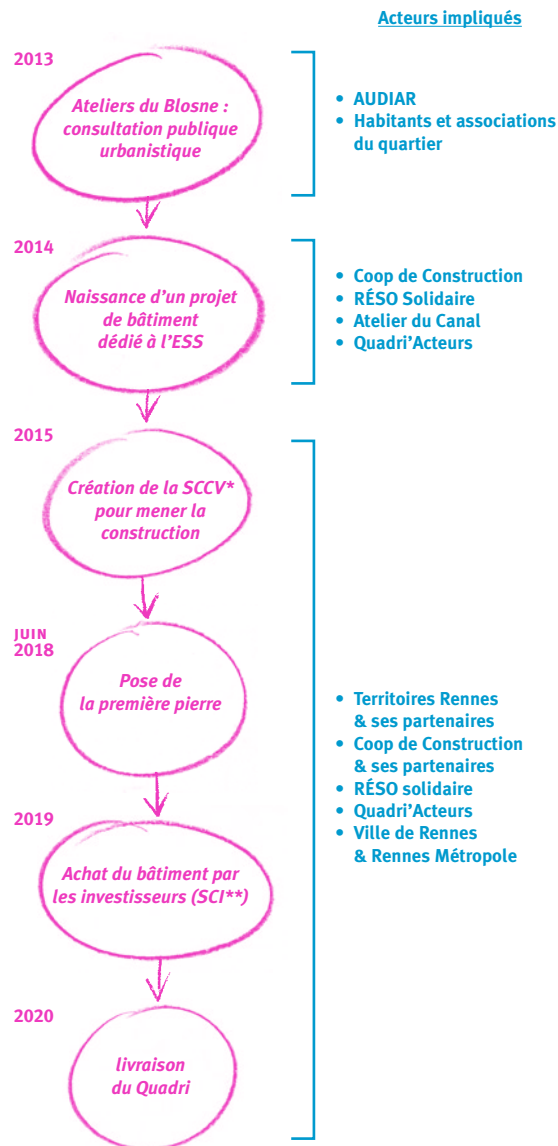


« Ce qui m' a enthousiasmée dans ce projet, c' était la possibilité de mener un travail participatif avec les divers intervenants. C' est une expérience rare pour un architecte de pouvoir dialoguer avec les futurs occupants d' un immeuble qu' il conçoit. Nous avons utilisé nos compétences pour faire travailler un groupe autour d' un projet ambitieux en jouant sur les différentes polarités. Mais c' était aussi un pari difficile : nous devons imaginer un bâtiment conforme à leurs attentes, et à la fois très adaptable, la liste des occupants étant instable. Nous avons notamment imaginé une solution novatrice en matière de sécurité incendie. Le système choisi, intégré à la coque du bâtiment elle-même, permet de prévoir des cloisonnements plus modulables, et une plus grande souplesse d' adaptation des espaces intérieurs. »

Sophie LAISNÉ, architecte (Atelier du Canal)



LE QUADRI EN 6 DATES CLÉS



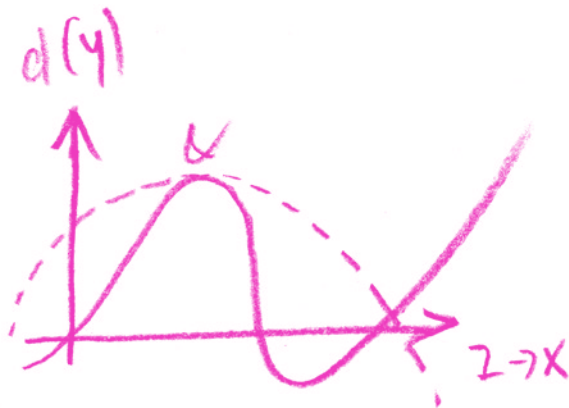
* Société Civile de Construction Vente ** Société Civile Immobilière

UN DÉFI...

Peu à peu, nous, acteurs de l'ESS, nous mobilisons autour du projet. Diverses structures se fédèrent au sein d'un comité de pilotage : le collectif des Quadri'Acteurs voit le jour. Mais tout n'est pas simple. Nos structures manquent de moyens pour investir dans l'achat de locaux et se positionnent plutôt en faveur d'une solution locative. Et nous peinons à sceller les engagements fermes qui nous solidariserait. Un organisme disposé à l'origine à occuper une part non négligeable du bâtiment, se retire du projet.

Pour aller de l'avant, les collectivités locales invitent **Territoires Rennes** (groupe d'entreprises publiques locales d'aménagement des territoires) à s'impliquer dans le projet. En 2015, une SCCV (Société Civile de Construction Vente), créée par COOP DE CONSTRUCTION s'engage à prendre en charge la construction du bâtiment. La SAS* Territoires est mobilisée dès 2018 pour rassembler le groupe d'investisseurs. RÉSO solidaire, de son côté, entreprend de commercialiser les espaces à louer dans le futur Quadri. L'intention initiale d'intégrer au projet un étage de logements (dont la vente reste très incertaine) menace la viabilité financière du projet : cette option est abandonnée. En revanche, les élus de Rennes Métropole acceptent de transférer au Quadri le Centre d'Affaires de Quartier du Blossne et la pépinière d'entreprises du Haut Blossne.

Notre projet ainsi redimensionné est de nouveau sur le bon rail.



* Société par actions simplifiée

... MENÉ À BIEN !

D'un point de vue architectural, le Quadri s'annonce comme **un lieu « signal », porteur de notre identité et de nos valeurs :**

- Une esthétique générale élégante et contemporaine, affirmant la volonté pour l'Économie Sociale et Solidaire de se positionner comme un secteur innovant, dynamique et porteur d'avenir, loin des clichés parfois véhiculés ;
- Une façade du rez-de-chaussée largement ouverte sur la rue, son restaurant et ses boutiques s'imposant comme la vitrine du projet ;
- Une ambition vertueuse en termes d'économie d'énergie pour en faire un bâtiment BBC (un système d'épines sur la façade servant de protection solaire, un projet de capteurs photovoltaïques sur le toit).



« Nous — Territoires Rennes — n' avons été associé au projet que tardivement. En l' intégrant plus tôt, nous aurions pu l' écrire sur une base plus participative. Par ailleurs, le modèle économique retenu (opérateurs et financements privés, espaces locatifs) ainsi que la décision de construire un seul bâtiment de grande taille nous imposent de faire des choix pour parvenir à une solution viable et réaliste dans des conditions de marché. De ces contraintes fortes peut parfois naître le regret partagé de ne pas avoir pris la mesure d' une histoire encore plus atypique à construire. »

Cependant aujourd' hui, les fondamentaux sont en place : le collectif s' est constitué, les exigences techniques sont connues, le coût maîtrisé, le taux de pré-commercialisation satisfaisant et notre relation transparente. Finalement, le projet demeure atypique par le simple fait que les Quadri' Acteurs considèrent comme leur responsabilité de remplir eux-mêmes le Quadri. Ils veulent être des partenaires, pas seulement des locataires. Cet état d' esprit est notre meilleure garantie. Ainsi, dans cinq ans, quand le lieu aura pris vie, tous ces aléas seront oubliés. Il ne restera que la fierté d' avoir su construire ce projet pas comme les autres, de l' avoir mené à bien, dans un rapport mutuel de co-responsabilité. Aujourd' hui, nous attendons la suite de l' histoire avec impatience. Et avec confiance. »

Jean BADAROUX, Directeur Général de Territoires Rennes

En juin 2018, **la première pierre est posée**, après plus de cinq ans d'une aventure collective intense. Près de 80% des espaces du bâtiment sont d'ores et déjà réservés par de futures entreprises locataires. Il nous reste encore à convertir nos déclarations d'intention en engagements fermes. Et à choisir ensemble les conditions pratiques d'un fonctionnement harmonieux et efficace.

Q

« Le Quadri est au cœur du projet de renouvellement urbain du Blosne. À haute qualité architecturale et environnementale, il accueillera des emplois durables, coopératifs, non «délocalisables», dans le quartier et pour le quartier.

Nous avons déjà franchi de belles étapes au Blosne, en travaillant chacune d'elles avec les habitants et en convaincant les partenaires de nous soutenir. Nous allons ainsi pouvoir investir 170M euros pour le Blosne d'ici 2025, mais nos efforts dans les murs et dans les rues seront vains si nous ne donnons pas de nouvelles perspectives aux habitants. Depuis plus de deux ans maintenant, nous avons lancé le Plan Emploi Quartiers. Nous sommes mobilisés, avec les entreprises et avec l'État pour lutter contre le chômage des jeunes dans les quartiers. Les résultats sont encourageants. Grâce au Quadri, nous permettrons aux jeunes créateurs des quartiers prioritaires d'être accompagnés dans le montage de leurs projets économiques et coopératifs.

Le Quadri va mettre l'économie sociale et solidaire et l'emploi au cœur du Blosne.»

Nathalie APPÉRÉ, Maire de Rennes



PERSPECTIVES 2019

L'année 2019 sera fondatrice pour notre village urbain. Les enjeux immédiats sont on ne peut plus concrets :

- Finaliser la dynamique collective qui gèrera l'ensemble ;
- Trouver des modes de gestion responsables, équitables et durables dans le temps ;
- Inventer un fonctionnement singulier, dans un bâtiment privé ;
- Créer du lien avec le quartier en imaginant un programme de rencontres et de rendez-vous événementiels.



« Notre projet est mouvant par définition et devra évoluer avec les années. Le Quadri serait un échec s'il devenait juste un immeuble de bureaux comme un autre. Dans quelles conditions sera-t-il une réussite ? Si l'on maintient son identité d'espace collectif et durable, fidèle à notre idéal de départ... Si les entreprises au sein du collectif se stimulent les unes les autres pour renouveler leurs pratiques organisationnelles (via le télétravail par exemple) et environnementales... Si ces projets inter-entreprises instaurent des ponts entre différents métiers tout en créant une plus-value économique...

... Et enfin si, dans quelques années, les gens sortent du métro en se disant « on est à la station Quadri ! »

Haud LE GUEN, directrice de RÉSO solidaire, Quadri'Actrice

LES PREMIERS HABITANTS

LE DIESE B

Le café-restaurant **Dièse B** sera ouvert tous les jours et en soirées à partir du jeudi, inscrit dans une dynamique d'insertion et zéro déchet et ouvert aux événements des habitants... Le point de rencontres du Quadri !

trocabi

Première enseigne de dépôt-vente de vêtements à Rennes depuis 1984, basée sur la solidarité et l'insertion professionnelle de femmes désirant une insertion professionnelle suite à des aléas de la vie, **Trocabi** ouvrira au Quadri son 3^e magasin.



Pôle de développement de l'Économie Sociale et Solidaire, **RÉSO Solidaire** a pour mission de diffuser la culture de l'ESS : promouvoir l'entrepreneuriat solidaire, orienter les publics et favoriser des projets coopératifs en Pays de Rennes.

biocoop

| Scarabée

La coopérative de consommateurs **Scarabée Biocoop** défend l'Agriculture Biologique à travers la vente de produits, un programme de sensibilisation via des ateliers « faire soi-même » et des conférences.



Pôle d'expertise en clauses sociales et marchés réservés du bassin de Rennes, **Atout Clauses** oeuvre à insérer un large public de bénéficiaires via diverses actions vers les donneurs d'ordre, les entreprises et les bénéficiaires.



L'**Ufcv** est une association nationale de jeunesse et d'éducation populaire. Elle agit au travers de ses différents métiers : formation Bafa/Bafd, vacances pour enfants et adolescents; la formation aux personnes en situation de handicap, l'animation territoriale, la formation professionnelle et l'insertion.



TRIBORD, entreprise d'insertion, propose aux collectivités et aux entreprises une expertise et des solutions adaptées à la maîtrise des déchets : gestion de déchèteries, collecte et gestion de centre de tri.



START'AIR (association intermédiaire) et **ADIS INTERIM** (Entreprise de Travail temporaire d'Insertion) développent des actions complémentaires pour l'accueil et l'accompagnement vers l'emploi durable de personnes en difficulté d'insertion sociale et professionnelle.



Médiation Métropole **PIMMS** de Rennes oeuvre à renouer le lien social avec les habitants vulnérables du territoire en développant des solutions d'accès aux droits et aux services publics, à l'inclusion numérique, à la mobilité et en luttant contre la précarité énergétique et l'exclusion. L'association est également un tremplin professionnel pour ses salariés.es.



Tag35 accompagne les porteurs de projet et les territoires de la naissance de l'idée jusqu'au lancement de l'entreprise sociale à travers trois fonctions : l'Idéateur, l'Incubateur et le Révélateur.



Enercoop Bretagne commercialise une fourniture d'électricité d'origine 100% renouvelable. La coopérative accompagne des projets de production d'énergie, incite les professionnels et les particuliers à réduire leur consommation d'électricité...



La **SCOP Titi Floris** est spécialisée dans le transport routier de personnes. Les Titis proposent un accompagnement adapté au public rencontré, notamment pour les personnes à autonomie ou mobilité réduite. La SCOP propose également des services de location et vente des véhicules.

LIBRAIRIE & SERVICES

Les Éditions du Commun, le P'tit Blosneur et Des idées et des livres ont imaginé un lieu regroupant librairie, reprographie et conciergerie. Temps de partage entre lecteurs, rencontres d'auteurs, ateliers pratiques et événements culturels y seront organisés collégialement avec les structures du quartier et surtout les habitants !



La **CRESS Bretagne**, chambre régionale de l'économie sociale et solidaire, est l'outil mutualisé que se sont donnés les réseaux régionaux de l'ESS, associatifs, coopératifs et mutualistes pour animer le développement de l'ESS dans notre région.



Groupe d'intérêt public, l'**OEB**, Observatoire de l'environnement en Bretagne accompagne la mise en application des politiques publiques de l'environnement en Bretagne en favorisant l'accès à l'information environnementale et l'observation.



Les entreprises adhérentes **COORACE** fondent leurs actions sur une même vision : celle d'une société solidaire et inclusive, reconnaissant la valeur et la richesse de chacun-e en tant que citoyen-ne et acteur-trice des échanges économiques et sociaux.



EISENIA est spécialisée dans la réduction des gaspillages et dans la valorisation des matières organiques. Depuis 15 ans, notre équipe accompagne des entreprises pour vivre au quotidien la Transition écologique par l'élaboration de plans d'actions et de chartes de bonnes pratiques.



La pépinière d'entreprises de Rennes Métropole et le **Centre d'Affaires de Quartier** du Blosne partageront bureaux et espaces de travail sur un étage entier pour une vraie dynamique économique et entrepreneuriale. Structures d'appui et d'accueil à destination des créateurs d'entreprises, elles proposent un hébergement à loyers modérés, un accompagnement et des services aux nouveaux entrepreneurs du quartier pour les aider à créer, diversifier et pérenniser leur activité.

LES CHIFFRES CLÉS

227
salariés

139
administrateurs

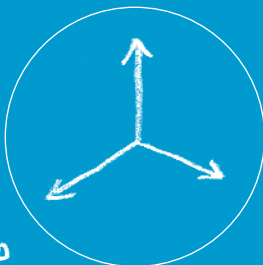


52 728
sociétaires



12M€
de budget

5625 m²
de surface



109 personnes
de 51 structures
impliquées dans les temps
d'élaboration du projet

1100 heures
de travail collectif
(depuis 2015)



550 litres
de café (durable)

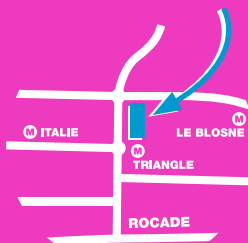




LE QUADRI

Village urbain d'innovation sociale et solidaire

Quartier Blosne, avenue des Pays Bas
35000 RENNES



www.quadri.org

02 99 26 34 60 - contact@quadri.org