

Rénovation et usage écologique au cœur du projet
comme levier de financement.

Exemples du [TLM Au fil du rail](#) et du [Village du réemploi](#)

Avec Cédric Mazière, consultant et coordinateur, vice-président de la CRESS Ile-de-France et Carole Limouzin du pôle économie circulaire et déchets de l'Ademe Ile-de-France.

Visite apprenante - MGP - IDF Tiers lieux - 2 avril 2024

Le projet immobilier du Village du réemploi solidaire de Montreuil

Juste à la sortie du Métro Robespierre, réalisés par le Promoteur Altarea Cogedim, les nouveaux bâtiments comprendront 10 000 m² de logements pour du coliving, des familles monoparentales et d'autres habitants. 30 % seront des logements sociaux. La venelle existante sera conservée et élargie pour accueillir un jardin central.

Le Village du réemploi solidaire se déploiera en pied d'immeuble tout le long de la venelle sur une surface de 1 800 m² avec 11 locaux : 8 boutiques de 80 à 280 m², 1 café culturel, 1 local de bureau et 1 local partagé.



Le projet est porté par un collectif d'associations investies de longue date dans le réemploi



Atelier RARE, réutilisation de matériaux de chantier (bois et verre) pour la réalisation de mobilier ou d'installations



La Collecterie, réemploi solidaire et artisanat 100% récup', la préoccupation pour l'environnement et l'insertion



Emmaüs Coup de main, un toit et de l'emploi pour les personnes et du réemploi pour les objets



Emmaüs Défi, aider les grands exclus à trouver une place dans la société et permettre aux jeunes d'avoir les ressources pour s'épanouir



ENVIE Trappes, remise en emploi de personnes par la réparation, la revalorisation et la réhabilitation de l'électroménager



Neptune, Réduire les situations d'exclusion grâce à l'insertion sociale et professionnelle et favoriser le réemploi dans nos ressourceries solidaires



Recyclerie sportive, promotion d'un sport responsable et «zéro déchet» pour tous.tes, à travers des solutions concrètes

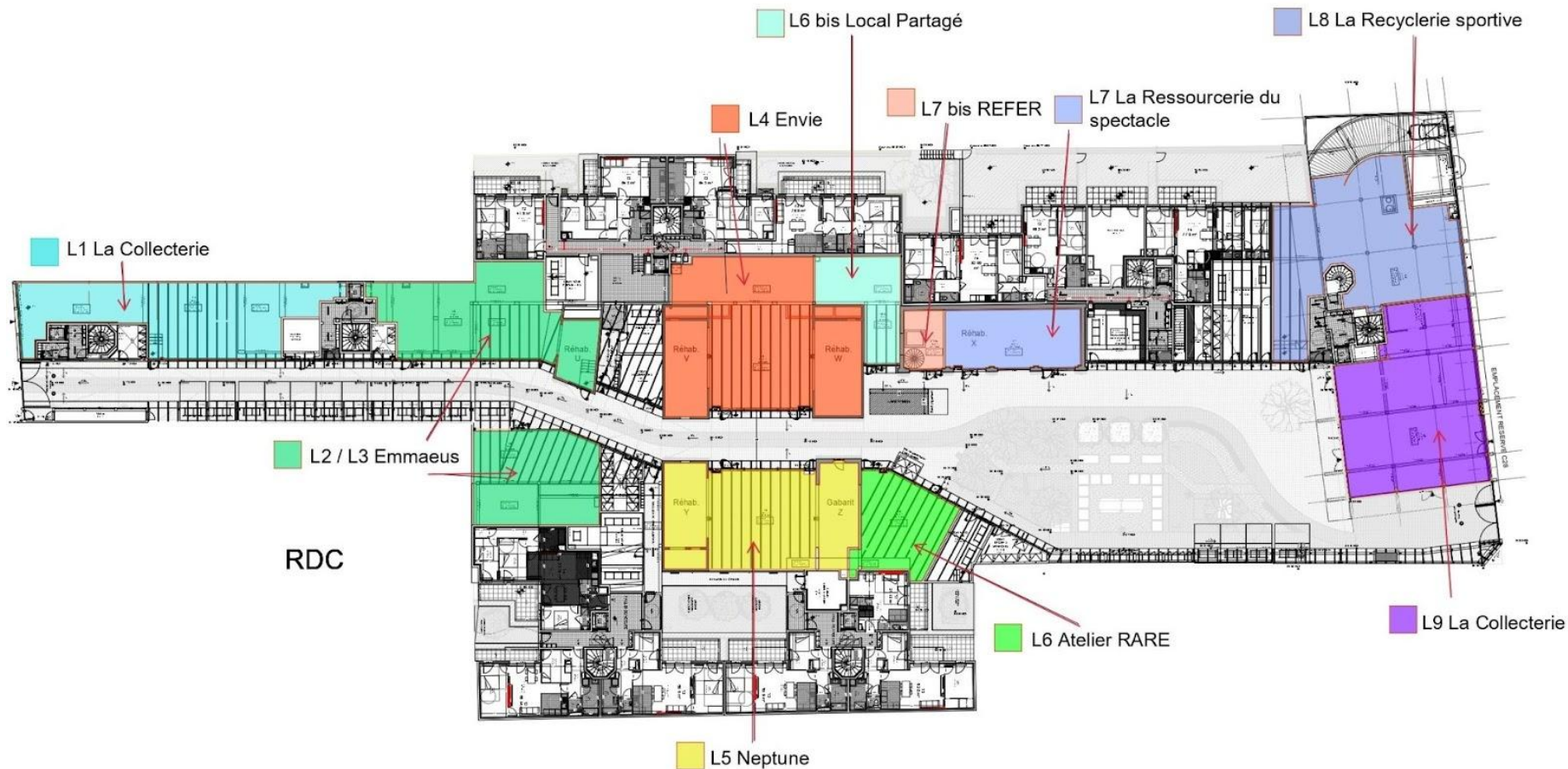


La ressourcerie du spectacle, rassembler, valoriser, et partager les ressources et les savoirs faire du monde du spectacle pour réduire son impact environnemental



Réseau Francilien du Réemploi (REFER), coordination de 53 ressourceries, recycleries et acteurs du réemploi en IDF

Le plan des locaux



La foncière et son plan de financement

En **avril 2021**, 5 associations (Atelier R-ARE, La collecterie, Envie Trappes, la Recyclerie sportive et le REFER) ont créé la **société de gestion du village du réemploi**, SAS ESUS, société à mission, réservée aux associations à but non lucratif. La foncière a acquis en juin 2022 les 1800 m² de pied d'immeuble. Fin 2022 et en 2023, 4 associations (Neptune, La ressourcerie du spectacle, Emmaüs Coup de Main et Emmaüs Défi) ont intégré la foncière.



Le **plan de financement** de l'opération de 6 M€ s'appuie sur une subvention de l'**ADEME** (1,8 M€, soit 8k€/an/asso pendant 25 ans) et un Prêt de projet urbain de la **Banque de Territoires** (3,6 M€) sur 25 ans (avec 3 ans de préfinancement), garanti à 50% par Est ensemble et à 50% par la Caisse d'Épargne Île-de-France, de

Les ressources acquises permettent de **financer l'achat des locaux en VEFA et la réalisation de certains travaux d'aménagement**, le promoteur livrant une coque brute avec façades.



Echanges avec la salle

“Faire un chantier en réemploi ne coûte pas moins cher”.

“La sécurisation de l'accès du public aux boutiques est garanti via les 50% de voix de la foncière dans l'Association Syndicale Libre (copro de copro) qui gère la venelle donnant accès aux commerces.”

“La ville de Montreuil a joué un rôle important car elle a permis de négocier un prix d'achat un peu en-dessous des prix du marché. Normalement, un local d'activités coûte beaucoup moins cher en droits à construire (charge foncière) que les locaux d'habitation. Après achat et travaux, la foncière propose à ses membres un loyer de 180 €/m²/an TTC. La TVA n'est pas récupérée sur les travaux et la foncière peut proposer des baux à nu exonérés de TVA à ses locataires associatifs.

Echanges avec la salle

“Il est important de penser le projet et le financement en amont, ce qui dégage de la marge de manoeuvre pour pousser des activités écologiques.”

“Les acteurs privés de la promotion immobilière doit faire le deuil de taux de rendement énormes pour permettre l'émergence de ces projets.” Il faut aussi veiller à ce que les promoteurs respectent leurs engagements pour intégrer les structures ESS dans les projets.

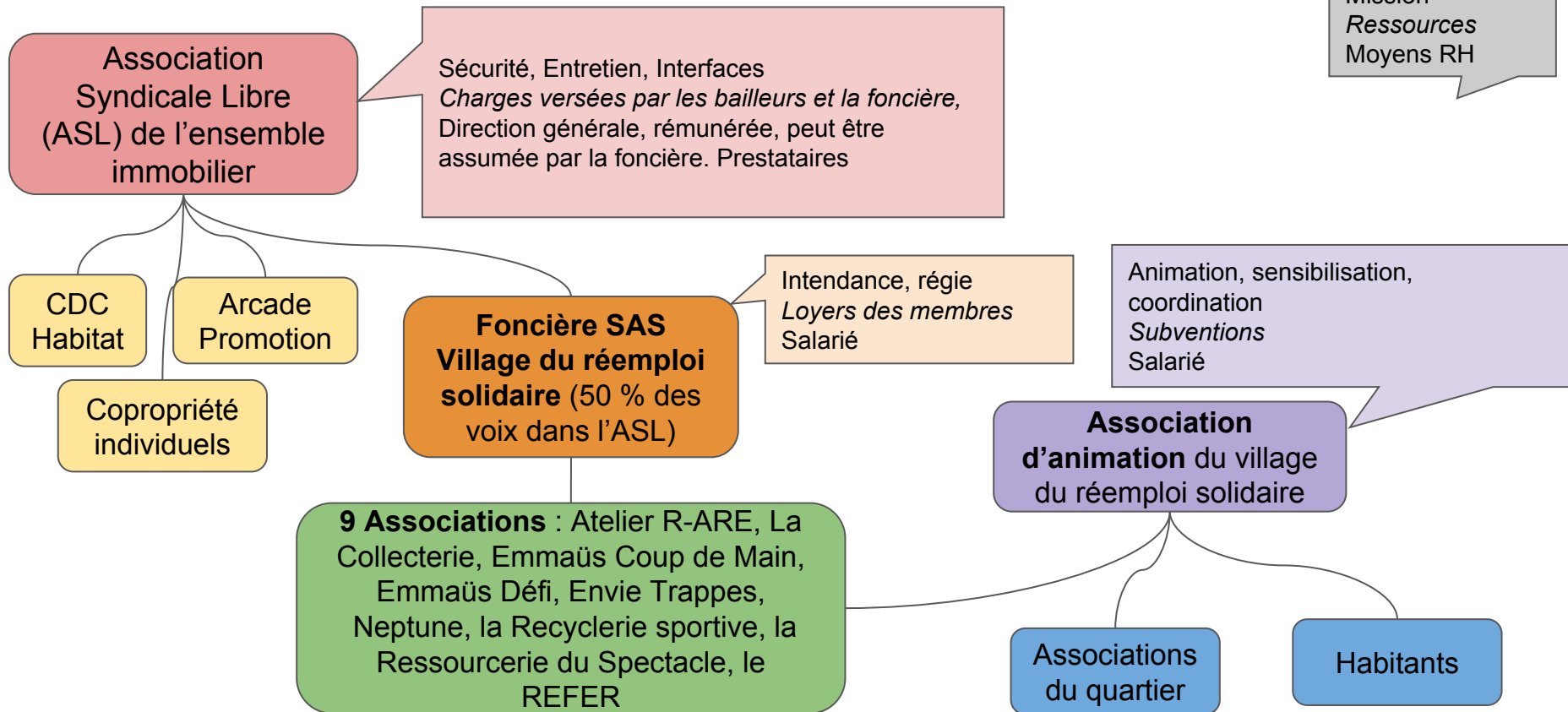
Plan de financement

Emploi	€ TTC	Ressources	€ TTC
Achat	3 933 813 €	Capital	72 492 €
Fiscalité	68 163 €	Subvention ADEME	1 800 00 €
Travaux	1 530 000 €	Subvention CR IDF	180 000 €
Honoraires	257 609 €	CD 93	50 000 €
Concessionnaires	26 160 €		
Garanties et contre garanties	75 290 €		
Dossier CDC et Dailly	5 360 €		
Intérêts de préfinancement	228 000 €	Pret Banque des territoires	3 600 000 €
Autres frais de lancement	69 393 €	<i>A trouver (MGP, SYCTOM, Cogedim, Eco-organismes)</i>	491 296 €
Total	6 043 788 €	Total	6 043 788 €

Organisation des structures

Légende

Mission
Ressources
Moyens RH



Un chantier exemplaire

Le village du réemploi solidaire s'est donné plusieurs **objectifs** :

- Un maximum de réemploi sur le chantier, tout en respectant les obligations réglementaires d'accueil du public
- Un fort degré de répliquabilité dans les processus de construction
- Une ambition de faire école. Choix des intervenants expérimentés en ré-emploi et d'autres débutants pour leur permettre d'apprendre
- Une ambition de mesure de l'impact du réemploi sur le chantier
- Une ambition d'impact social (heures d'insertion, en choix d'entreprises solidaires...)

L'équipe technique :

Maîtrise d'œuvre
Architectes

Bureau d'études
fluides

Bureau d'étude
réemploi

Assistance à
Maîtrise d'ouvrage

LGA | LHERM & GALLIZIA
ARCHITECTES


acorus
Quand la vie se rénove

cycle up

QUESTION D'ÉCHELLES

Le calendrier

Début du projet

Proposé par la collecterie, le projet du village du réemploi est lauréat de l'arc de l'innovation

Achat en VEFA

La foncière signe l'acquisition des 1800 m² en VEFA grâce au soutien de l'ADEME et de la Banque des territoires

Début des travaux d'aménagement

Le promoteur met à disposition les coques et le chantier d'aménagement en réemploi peut commencer.





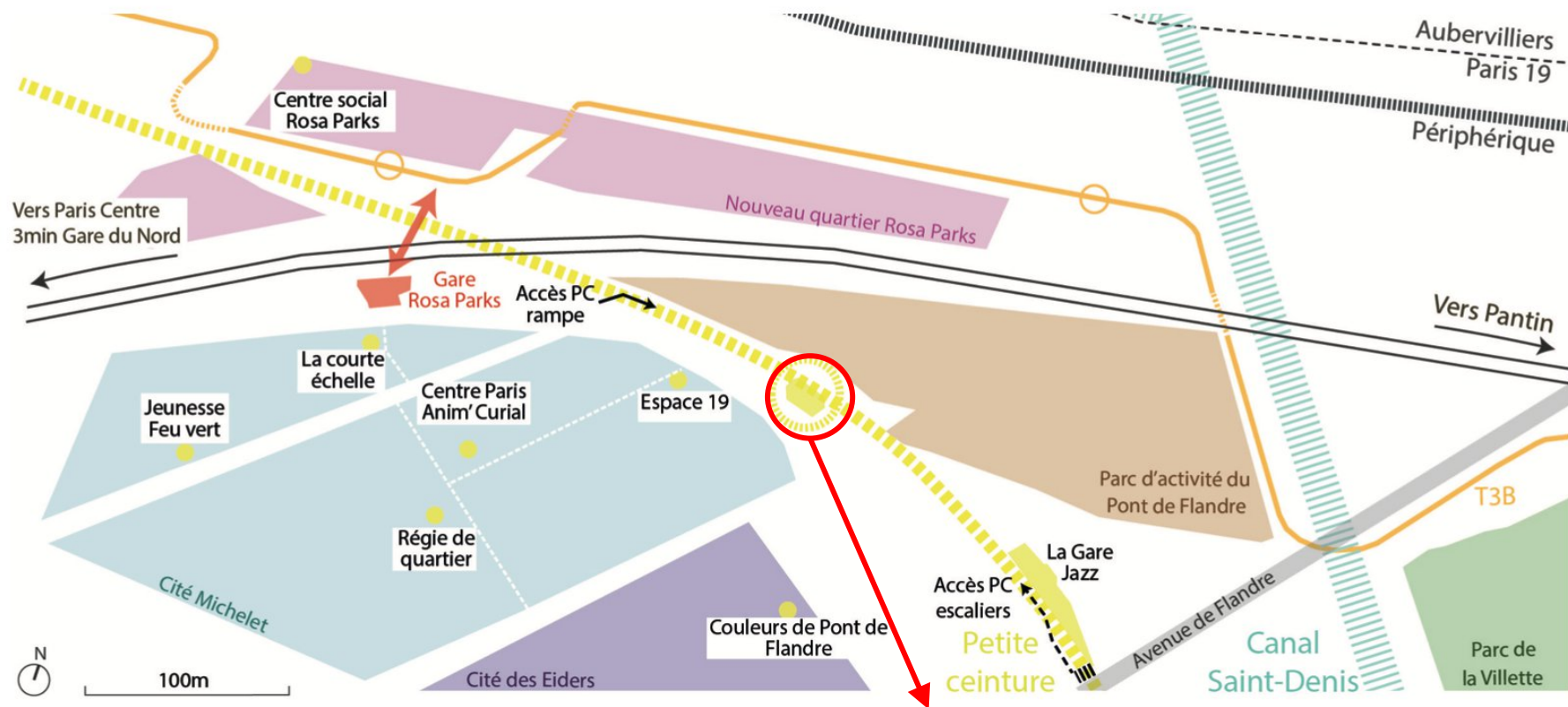
Le TLM par le collectif Au Fil du Rail – 105 rue Curial, Paris 19

Transformation d'un ancien quai de déchargement sur la Petite Ceinture en pôle d'expérimentations pour la mode circulaire, l'alimentation durable et la culture

Par le collectif Au Fil du Rail et la foncière immobilière responsable Bellevilles



UN PROJET AU CŒUR D'UN QUARTIER EN PLEINE EVOLUTION DU 19E



TLM - Au Fil du Rail
105 rue Curial

Quelques visuels...



Façade côté rue



Façade côté rails (sur la Petite Ceinture)

A propos du collectif Au Fil du Rail

bellevilles

FONCIERE RESPONSABLE



GRAND HUIT : Implantées sur le bassin de la Villette, ces architectes accompagnent de nombreux projets associatifs et citoyens dans le 19ème : la Ferme du Rail, l'École d'architecture de la Villette et la Maison des Canaux, etc.



IFA PARIS : école de mode internationale comptant plus de 1500 étudiants répartis sur ses campus d'Istanbul, Shanghai et Paris. Basé au 18-24 Quai de la Marne dans le 19ème, le campus Parisien d'IFA Paris s'est récemment doté d'un laboratoire de nouvelles technologies appliquées à la mode. et au développement durable.



CENTRE SOCIAL ET CULTUREL ROSA PARKS : Créé par des habitants et des acteurs locaux, le centre a vocation à être un lieu de partage et de construction de projets collectifs. Pour animer la vie du quartier, il propose des actions d'accompagnement, des activités sociales et culturelles, créant des liens entre toutes les diversités.



LA TEXTILERIE partage la vision d'une société circulaire et inclusive. Elle développe des activités dédiées au textile éco-responsable mêlant une recyclerie textile, des ateliers couture, une boutique, un café et des événements.



LES COULEURS DE PONT DE FLANDRE : Créée par un collectif d'habitants du quartier Pont de Flandre - Paris 19ème, l'association a pour but d'embellir l'espace public et tisser du lien entre personnes, cultures et générations.



ESPACE 19 regroupe 11 structures et plus de 6.000 habitants dans le 19ème. Elle intervient sur le lien social, l'insertion sociale et professionnelle, la formation, actions enfance-jeunesse, la médiation numérique, la petite enfance, la prévention santé et la médiation culturelle.



RESTAURANT TRAITEUR ENGAGÉ

MAM'AYOKA : Coopérative créée par un collectif d'habitants des 19ème et 18ème arrondissements, portés par l'envie de voir naître des modèles alternatifs dans le nord-est parisien. Sa motivation est de mener un projet économique et solidaire pour créer des emplois pérennes et valoriser la diversité culturelle.

bellevilles

FONCIERE RESPONSABLE

BELLEVILLES : Implantée en Ile-de-France, Occitanie et Méditerranée, la foncière responsable développe des projets mixtes, ambitieux, à fort impact social et écologique. Agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), elle fait émerger des alternatives immobilières hors du commun.

Société Emprunteuse

bellevilles
FONCIERE RESPONSABLE

TECKOE
(Alexandre Born 95 %)

Adrien
Ramirez

François
Gendre

Jérémie
Loevenbruck

Foncière
De Watou

de Watou

bellevilles
FONCIERE RESPONSABLE

100 %

SAS AU FIL DU RAIL

signature de baux

SCIC Rez de Rail

IFA Paris et Textilerie

Membres de la SCIC : exploitants du Rez de Rail (Mam' Ayoka, Espace 19 et Bellevilles)

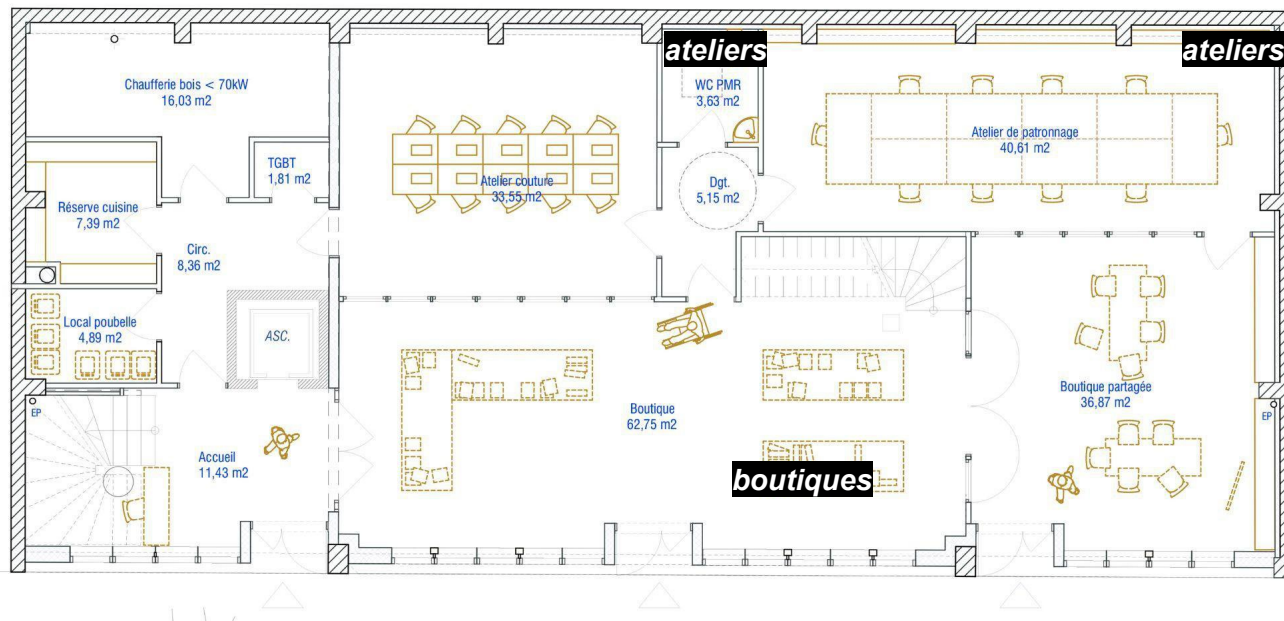
Grand Huit IFA Paris Espace 19 Mam Aoya Couleurs PDF La Textilerie Centre Social RP Bellevilles

Association qui gère l'animation du lieu et dont le collectif est membre (le collectif ne détient pas la SAS)

Plans du projet

bellevilles

FONCIERE RESPONSABLE



Ancien quai de marchandise réhabilité en ERP (Etablissement Recevant du Public) de type M et N, catégorie 3. Surface totale : **700 m²** sur 4 niveaux

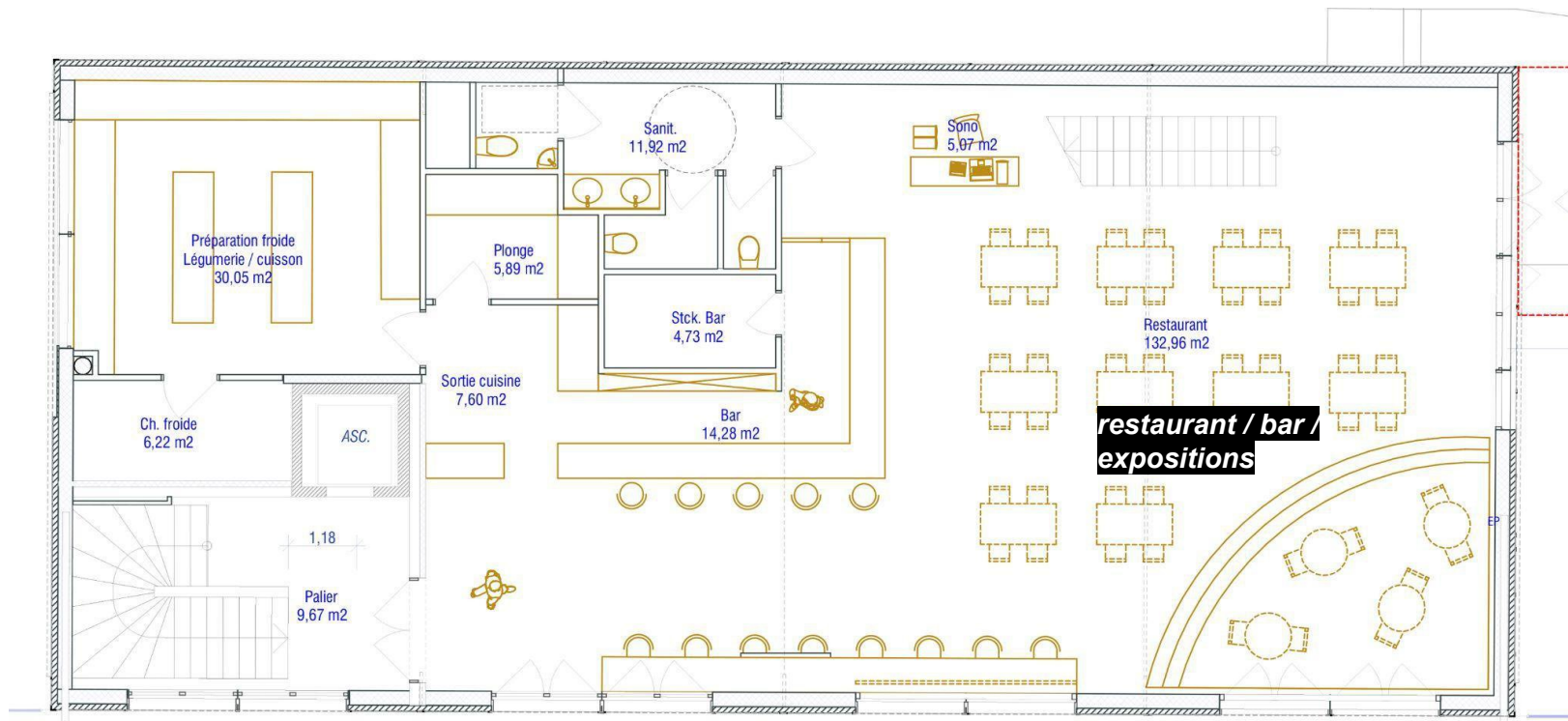
Espaces	Surfaces
Locaux techniques et parties communes	80 m ²
SCIC Rez de Rail	400 m ²
IFA et Textilerie	220 m ²
TOTAL	700 m²

RDC Rez de rue

Plans du projet

bellevilles

FONCIERE RESPONSABLE



Rez-de-Rail

Dimensions écologiques du projet

bellevilles

FONCIERE RESPONSABLE



Activités :

- ressourcerie textile,
- incubateur sur le textile éthique,
- restauration saine et durable,
- animation de quartier,
- événement culturels

Chantier en réemploi :

- isolant,
- placoplâtres,
- escalier,
- verrière de façade (3ème vie),
- carrelage des habitants,
- dalles acoustiques,
- toile de montgolfière au plafond,
- habillage moquette sur quelques murs conçu avec les habitants,
- luminaires,
- mobilier



“L’ambition écologique du projet a été poussé au maximum notamment avec le réemploi.”
La dimension écologique du projet a permis d’avoir une garantie du Fonds européen d’investissement pour le Prêt de la SCIC qui aurait été très difficile à avoir autrement.”

Financement et surfaces de l'opération

Financement SAS Au fil du Rail	Montant en k€
Fonds propres Bellevilles	200
Budget participatif - Ville de Paris	600
Région IDF Fonds Zéro déchets	133
Prêt Crédit Mutuel (12,5 ans, garantie Paris et De Watou)	900
Total	1 833

Financement SCIC Rez de Rail	Montant en k€
Fonds propres Exploitants	20
Ville de Paris - Alimentation saine et durable	120
Région IDF - Urbanisme transitoire	200
Prêt Nef (10 ans, garantie FEI)	460
Total	800

Association Collectif Au fil du Rail	Montant en k€
Fonds Inkermann	50
Ville de Paris - Mairie du 19°	10
Total	60

Calendrier du projet

2022

13 avril

2022

octobre

2024

mars

2025

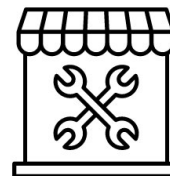
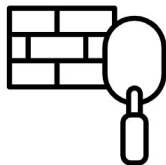
septembre

Préfiguration

Travaux

Exploitation

Ouverture
du TLM



Jusqu'à la fin de
la convention
d'occupation
temporaire SNCF