



## ***REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE AU BILAN DES GARANTS***

### ***Concertation préalable sous l'égide de la commission nationale du débat public***

*Ce document présente le bilan de la concertation tiré par la Maitrise d'ouvrage  
YELLOPARK. Il apporte des réponses aux recommandations des garants  
Messieurs Serge Quentin et Jean-Pierre Tiffon*

Bilan MO 1809.docx



## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>LA CONCERTATION DU PROJET YELLOPARK .....</b>	<b>5</b>
1.1.	HISTORIQUE DU PROJET .....	5
1.2.	LA PARTICULARITE DU PROJET ET DE LA CONCERTATION .....	5
1.3.	LE MAITRE D'OUVRAGE ET LE MONTAGE DU PROJET .....	5
1.4.	LES MODALITES D'INFORMATION ET COMMUNICATION .....	6
1.5.	L'EVALUATION DE LA CONCERTATION PAR LES PARTICIPANTS.....	10
<b>2.</b>	<b>SYNTHESE THEMATIQUE DES AVIS EXPRIMES PENDANT LA CONCERTATION .....</b>	<b>14</b>
2.1.	L'OPPORTUNITE DU PROJET ET LA CONCERTATION.....	14
2.1.1.	L'opportunité du projet et de la cession du terrain de la Beaujoire .....	14
2.1.2.	La rénovation du stade .....	14
2.1.3.	Le rôle de Nantes Métropole dans la concertation .....	16
2.1.4.	L'intensité de la concertation .....	17
2.2.	LE MONTAGE ET LE FINANCEMENT DU PROJET.....	17
2.2.1.	La propriété du stade et du projet urbain .....	17
2.2.2.	Le prix du foncier en vue de sa vente par Nantes Métropole .....	18
2.2.3.	Les recettes et les coûts de fonctionnement .....	18
2.2.4.	Le coût de la démolition du stade.....	19
2.2.5.	Le coût de construction du nouveau stade .....	19
2.2.6.	La possibilité de financer le stade avec de l'actionnariat populaire.....	20
2.2.7.	Le financement du projet par la marge de l'opération immobilière .....	20
2.2.8.	La participation de l'État au financement du projet.....	21
2.2.9.	L'exploitation du nouveau stade.....	21
2.3.	L'AMBIANCE POPULAIRE ET LA PRIVATISATION .....	22
2.3.1.	L'ambiance populaire et l'accueil de nouveaux publics .....	22
2.3.2.	La privatisation du stade et du quartier .....	22
2.4.	LE PROJET DE STADE .....	23
2.4.1.	La proximité du stade aux habitations route de Saint Joseph.....	23
2.4.2.	Les caractéristiques architecturales du futur stade .....	23
2.4.3.	L'enfouissement du stade .....	24
2.4.4.	Le nom du futur stade .....	24
2.4.5.	L'accessibilité PMR .....	24

2.4.6. La taille et l'attractivité du futur stade .....	25
2.4.7. Le prix des billets et les hospitalités .....	27
2.4.8. L'avenir des commerçants ambulants .....	27
<b>2.5. LE PROJET URBAIN .....</b>	<b>28</b>
2.5.1. La densification et l'intégration métropolitaine .....	28
2.5.2. Les composantes du projet urbain .....	29
2.5.3. La circulation, le stationnement et les transports dans le quartier .....	30
2.5.4. L'offre attractive du futur quartier .....	32
2.5.5. Les impacts et l'environnement .....	32
<b>2.6. LA GESTION DE CHANTIER .....</b>	<b>34</b>
<b>2.7. SURETE ET SECURITE .....</b>	<b>35</b>
<b>2.8. LA POURSUITE DU DIALOGUE ET DE L'INFORMATION .....</b>	<b>36</b>
2.8.1. Le dialogue avec les riverains .....	37
2.8.2. Le dialogue avec les commerçants ambulants .....	37
2.8.3. L'information continue .....	37
<b>3. LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION .....</b>	<b>38</b>
3.1. LA CONCERTATION ET SES OBJECTIFS .....	38
3.2. LA QUALITE DES DEBATS .....	38
3.3. LES EVOLUTIONS DU PROJET A LA FIN DE LA CONCERTATION .....	39
3.4. LA FORME ET LA PLACE DE LA COMMUNICATION ET DES MEDIAS .....	40
3.5. L'IMPACT DES MEDIAS ET DES RESEAUX SOCIAUX .....	40
3.6. LA CONDUITE DE LA CONCERTATION .....	41
<b>4. LES REPONSES AUX RECOMMANDATIONS DES GARANTS .....</b>	<b>42</b>
4.1. RECOMMANDATION N°1 : ETUDIER TOUTES LES ALTERNATIVES PRESENTEES ET Y REpondre DE FAÇON ARGUMENTEE ET ECRITE AVANT TOUTE DECISION.....	42
4.2. RECOMMANDATION N° 2 : GARANTIR UNE INFORMATION SUR LE PRIX DE CESSION.....	43
4.3. RECOMMANDATION N°3 : TRANSCRIRE ET FORMALISER LES EVOLUTIONS DU PROJET DUES A LA CONCERTATION ET LES ENGAGEMENTS PRIS ORALEMENT .....	43
4.4. RECOMMANDATION N°4 : STRUCTURER UN DIALOGUE PUBLIC CONTINU ET L'ALIGNER SUR LES DATES CLEFS DU PROJET ET DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES .....	44

4.5	RECOMMANDATION N°5 : STRUCTURER UN DIALOGUE PUBLIC CONTINU ET L'ALIGNER SUR LES DATES CLEFS DU PROJET ET DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES .....	45
5.	CONCLUSIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE .....	48
5.1.	LES CONDITIONS DE MISE EN PLACE DE LA CONCERTATION PREALABLE ET DU DIALOGUE CONTINU .....	48
5.2.	LA POURSUITE DU DIALOGUE .....	48
5.3.	LES ENGAGEMENTS .....	48
5.4.	LA PLACE DE LA METROPOLE DANS LA CONDUITE DU DIALOGUE .....	48
5.5.	LES TEMPS DE TRAVAIL HORS CONCERTATION DOIVENT ETRE PRESERVES .....	49
5.6.	LE POIDS DE L'HISTOIRE ET DE LA PASSION SPORTIVE .....	49
5.7.	UNE EPREUVE ET UNE SATISFACTION .....	49
6.	ANNEXES .....	50
6.1.	LA LISTE DES CONTRIBUTIONS LORS DES AUDITIONS .....	50
6.2.	LA REPOSE A LA CONTRIBUTION DE LA BRIGADE LOIRE .....	53

# 1. LA CONCERTATION DU PROJET YELLOPARK

## 1.1. HISTORIQUE DU PROJET

Après une étude de faisabilité de 12 mois, le FC Nantes et Réalités ont proposé à la Métropole de Nantes un projet visant à construire un nouveau quartier au cœur de La Beaujoire à Nantes. Ce projet urbain majeur porté par des investissements privés intègre un grand équipement sportif.

Le projet comprend la réalisation d'un nouveau stade de football dans un secteur en pleine mutation. Il prévoit d'insérer ce nouveau stade dans un éco-quartier, dynamique et attractif, lieu de vie et d'activités. L'ensemble du projet est conçu pour devenir un nouveau pôle d'envergure métropolitaine.

## 1.2. LA PARTICULARITE DU PROJET ET DE LA CONCERTATION

Le projet est exceptionnel à plusieurs titres, qui ont tous été débattus en concertation :

- Il propose une nouvelle manière de construire la ville à partir d'une initiative et d'un financement 100% privé.
- Il s'étend sur une parcelle de 21 hectares en plein secteur urbain.
- Il propose une grande mixité d'activités et d'usages.
- Il crée un grand équipement emblématique pour la Métropole et son rayonnement. Un nouveau stade, conçu pour accueillir deux grands événements internationaux : la coupe du monde de rugby 2023 et les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.
- Sa mise en œuvre étant prévue sur 10 ans, le projet donne lieu à un large dialogue continu piloté par un acteur privé.

La concertation préalable sous l'égide de la CNDP est une étape fondatrice du dialogue engagé avec les parties prenantes. Initialement organisée sur 2 mois, elle a été prolongée d'un mois par la CNDP<sup>1</sup> sur saisine du Maître d'ouvrage. Elle s'est déroulée **du 21 février au 16 mai 2018**.

## 1.3. LE MAITRE D'OUVRAGE ET LE MONTAGE DU PROJET

Le Football Club de Nantes et REALITES se sont rapprochés pour concevoir le projet urbain et immobilier global, intégrant le nouveau stade. Pour penser le projet et le réaliser, ils ont créé une société commune : YELLOPARK. Le principe repose sur un financement d'initiative 100%

---

<sup>1</sup> Commission Nationale du Débat Public

privé de l'ensemble du projet YELLOPARK, rendu possible par l'acquisition des terrains détenus par la Métropole. Le terrain sera vendu au prix des domaines, fixé par La Direction nationale d'interventions domaniales, sous l'autorité de l'État (DNID).

Chaque rencontre publique avait un programme spécifique. L'ensemble des présentations et comptes rendus de chaque réunion sont en ligne sur le site du projet : <https://YELLOPARK.fr/publications>

Le calendrier et les thématiques de la concertation préalable



#### 1.4. LES MODALITÉS D'INFORMATION ET COMMUNICATION

Différentes modalités ont été mises en place pour annoncer la tenue de la concertation et atteindre la diversité des publics concernés par le projet, à l'échelle du quartier et de la Métropole, des riverains et des acteurs de la société civile et économique.

Le dossier de concertation du maître d'ouvrage :

- **30** exemplaires ont été imprimés pour les membres de la CNDP.
- Le dossier était téléchargeable et consultable sur le site internet [www.YELLOPARK.fr](http://www.YELLOPARK.fr).

Informations par voie de presse :

- **3 encarts ont été publiés** : dans 20 Minutes Nantes, le vendredi 16 février 2018, dans Ouest-France et Presse Océan le mardi 20 février 2018.

Flyers d'annonce des dates de la concertation :

- **En tout 55 000** exemplaires du flyer ont été imprimés ;
- Le flyer était téléchargeable et consultable sur le site internet [www.YELLOPARK.fr](http://www.YELLOPARK.fr).

Distribution de flyers dans le quartier de La Beaujoire :

- Dimanche 11 février 2018 : aux abords stade de la Beaujoire (jour du match FCN – LOSC) ;
- Mardi 13 février : à l'arrêt tramway « Haluchère » - 17h à 19h ;
- Vendredi 16 février : à l'arrêt tramway « Haluchère » - 7h à 9h ;
- Samedi 17 février : dans les centres commerciaux : Paridis et Carrefour de la Beaujoire – 12h à 17h ;
- Lundi 19 février : à l'arrêt tramway « La Beaujoire – terminus » - 7h à 9h ;
- Mardi 20 février : à l'arrêt tramway « La Beaujoire – terminus » - 17h à 19h ;
- Mercredi 21 février : à l'arrêt tramway « Ranzay – terminus » - 7h à 9h ;
- Samedi 14 avril : au stade de la Beaujoire, lors du match FC Nantes – Dijon ;
- Mardi 17 avril : au stade de la Beaujoire, lors du match Les Herbiers – Chambly (1/2 finale coupe de France) ;
- Vendredi 20 avril : au stade de la Beaujoire, lors du match FC Nantes – Rennes.

Distribution de flyers en centre-ville :

- Mardi 13 février 2018 : à l'arrêt tramway « commerces » - 7h à 9h ;
- Jeudi 15 février : à l'arrêt tramway « Petit port » - 7h à 9h (quartier des facultés et résidences étudiantes) & arrêt tramway « les gares » - 17h à 19h ;
- Vendredi 16 février : déambulation place Royal, Bouffay, Graslin (cœur de ville) – 12h à 14h & à l'arrêt tramway « commerces » - 17h à 19h ;
- Samedi 17 février : déambulation cœur de ville – 12h à 17h ;
- Lundi 19 février : à l'arrêt tramway « commerces » - 7h à 9h ;
- Mardi 20 février : à l'arrêt tramway « commerces » – 17h à 19h ;
- Mercredi 21 février : déambulation place Royal, Bouffay, Graslin (cœur de ville) – 12h à 14h.

Flyers déposés dans des lieux publics :

- **Dans les 11** mairies annexes et à l'Hôtel de Ville de Nantes ;
- En libre services lors de toutes les réunions et ateliers de la concertation préalable.

Plaquettes de présentation de la concertation :

- **5000 plaquettes** ont été imprimées ;

- Et disposées en libre-service lors de toutes les réunions et ateliers de la concertation préalable ;
- Téléchargeable et consultable sur le site internet [www.YELLOPARK.fr](http://www.YELLOPARK.fr).

#### Presse

De nombreux articles ont été publiés dans la presse, nationale, régionale, professionnelle ou en ligne :

- 64 articles ont été publiés entre le 1/02/2018 et le 20/02/2018 ;
- 686 articles sont parus du 21/02/2018 au 19/05/2018, dont notamment :
  - ✓ Nantes.maville.com : 100 articles
  - ✓ Presse Océan : 63 articles
  - ✓ Ouest France : 65 articles
  - ✓ Butfootballclub.fr : 24 articles
  - ✓ Portail.free.fr : 20 articles
  - ✓ FCNantes.Com : 14 articles
  - ✓ 20 minutes.fr : 11 articles

#### Diffusion digitale

Entre le 1<sup>er</sup> février et le 17 mai 2018, l'activité digitale a été importante :

- Nombre de mentions @YELLOPARK : 4 906
- Nombre de mentions #YELLOPARK : 3 131
- Nombre de j'aime : 1 643
- Nombre de réponses : 457
- Nombre de messages privés : 24
- Nombre de retweets : 1 306
- Engagement total : 3430
- Nombre de tweets générés par le compte @YELLOPARK : 453
- Chaque atelier et réunion publique était retransmise en directe via « périscope » à travers le compte <https://www.pscp.tv/YELLOPARK/1YqGoLdOZDXJv>.

#### Les participants à la concertation

La participation aux réunions a été importante tout au long du processus.

- Réunion d'ouverture 12/02/2018 : **200** participants ;

- Atelier "Quel stade pour le FC Nantes ?", le 07/03 : **150** participants ;
- Atelier "Nouveau quartier et développement métropolitain", le 12/03 : **150** participants ;
- Atelier "Coût et financement du projet de stade", le 20/03 : **150** participants ;
- Réunion avec les marchands ambulants, le 21/03 : **19** commerçants ;
- Réunion sur le projet de stade et sur les avancées du projet urbain, le 29/03 : **250** participants ;
- Atelier "Environnement et accessibilité", le 04/04 : **140** participants ;
- Atelier "Flux et stationnements", le 11/04 : **130** participants ;
- Atelier "Phasage et Chantier", le 19/04 : **70** participants ;
- Atelier "Riveraineté, variantes du projet urbain et qualité des espaces publics",  
Présentation 25/04 : **80** participants ;
- Atelier "Poursuite du dialogue", le 02/05 : **50** participants ;
- Atelier "Sûreté et Sécurité", le 02/05 : **50** participants ;
- Auditions publiques du 14/05 : **26** dépôts d'avis dont 12 individuels et 14 collectifs. **15** personnes / organisations étaient présentes et ont été auditionnées ;
- Réunion de clôture, le 16/05 : **250** participants ;

En moyenne, les réunions ou les ateliers (atelier du 21/03/18 mis à part) se sont tenus avec près de **150** participants (**147,3**).

Nombre de contributions en réunions :

- Nombre de contributions collectives : **79** fiches collectives remplies ;
- Nombre de contributions individuelles : **243** questionnaires d'évaluation remplis.

La fréquentation de Jenparle.net (données de Google Analytics) :

La plateforme de la concertation préalable YELLOPARK (<https://YELLOPARK.jenparle.net>), toujours accessible et en ligne depuis le 14 février 2018 a été très suivie. Entre le 14 février et le 16 mai 2018 :

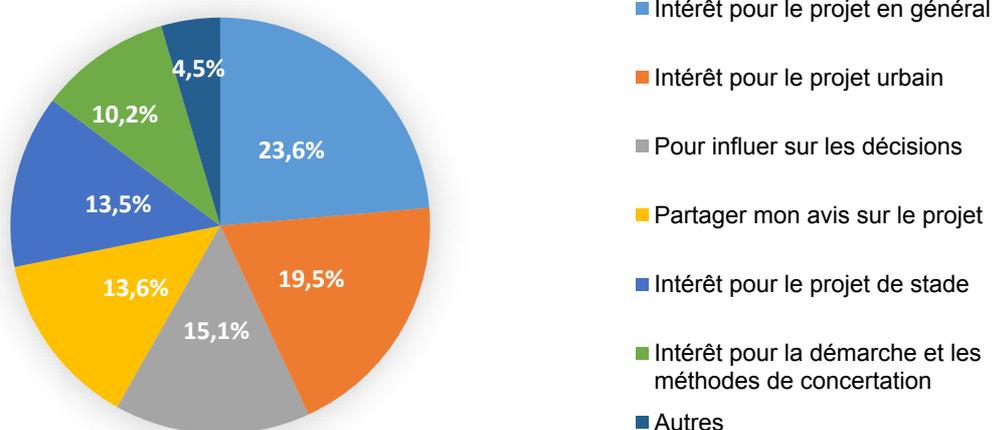
- **4 253** visites uniques (i.e. par utilisateurs différents) ;
- **962** personnes sont retournées sur le site ;
- **7 497** sessions totales (visites) ;
- **24 139** pages ont été vues sur le site Jenparle®.net de YELLOPARK (notamment pour consulter les présentations et les comptes rendus des réunions) ;

- **16 423** vues uniques sur la période ;
- **1,78** sessions effectués en moyenne par les utilisateurs ;
- **18,4%** des personnes qui ont utilisés le site pendant la période ont réalisé plus d'une session ;
- Une durée moyenne de la session sur le site Jenparle®.net de **2min 20s** ;
- Un nombre moyen de pages vues lors d'une session d'un utilisateur de **3,16** ;
- **98** questions ont été posées via la section « boîte à questions ».

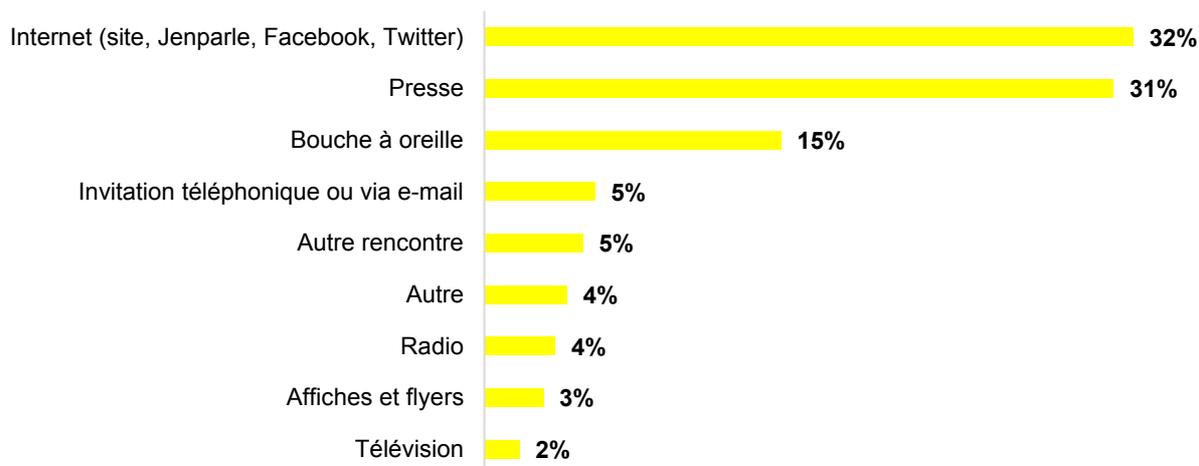
### 1.5. L'EVALUATION DE LA CONCERTATION PAR LES PARTICIPANTS

Les éléments suivants sont issus du traitement de 243 questionnaires d'évaluation remplis et remis par les participants à la concertation préalable lors des réunions et des ateliers publics. Les mêmes participants ont pu se prononcer plusieurs fois en répondant au questionnaire lors de différentes réunions : leur avis a pu évoluer en fonction des thématiques traitées.

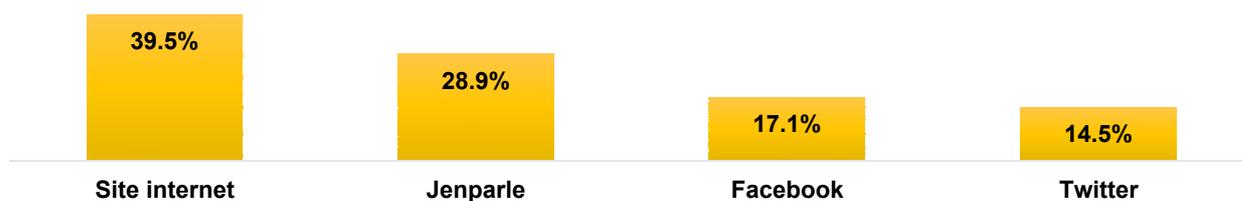
**Répartition des motivations de participation aux ateliers et aux réunions de concertation préalable**



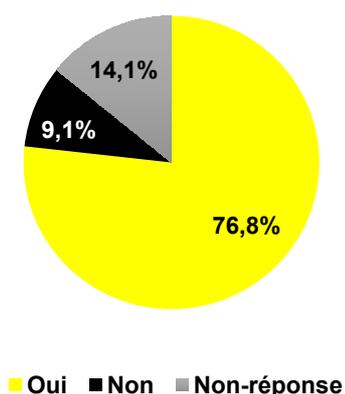
### Répartition des canaux d'information ayant permis aux participants de se rendre aux réunions et aux ateliers de la concertation préalable



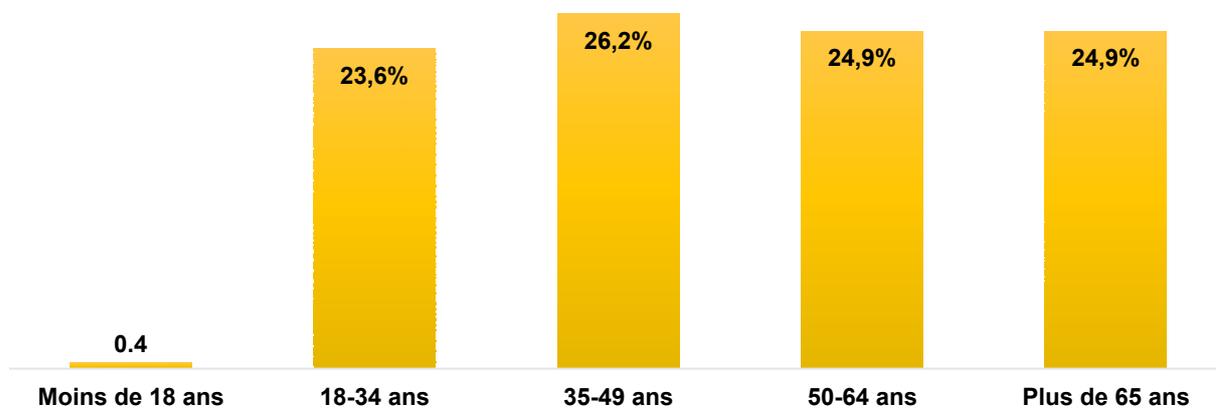
### Répartition des canaux d'informations en ligne ayant permis aux participants de se rendre aux réunions et aux ateliers de la concertation préalable (sur la base des 164 réponses)



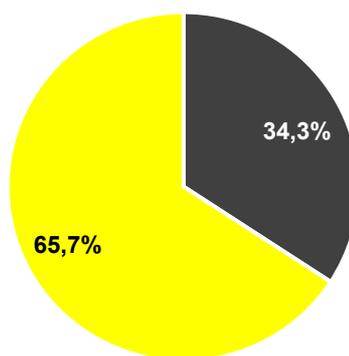
### Répartition des réponses à la question : « Recommanderiez-vous à vos proches/collègues de participer aux prochaines réunions ? »



### Distribution des réponses au questionnaire d'évaluation par tranches d'âge

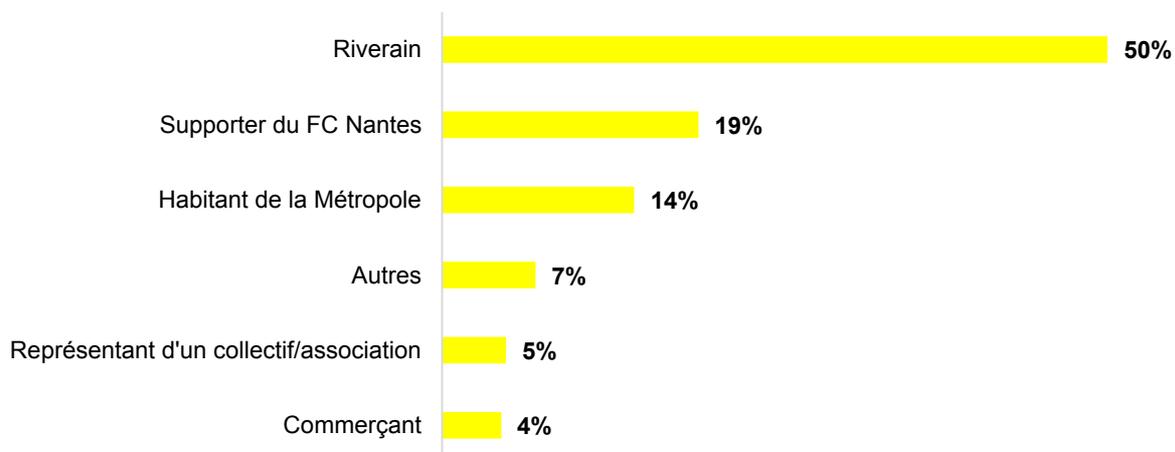


### Répartition des réponses au questionnaire d'évaluation par sexe



■ Femme ■ Homme

### Répartition des profils des participants aux ateliers ou aux réunions de la concertation préalable



- La clarté des informations

La note moyenne attribuée à la **clarté des informations** lors des réunions de concertation préalable est de **5,88 sur 10**.

## 2. SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES AVIS EXPRIMÉS PENDANT LA CONCERTATION

L'intégralité des contributions relatives au projet YELLOPARK a été lue et analysée par la maîtrise d'ouvrage. Cette synthèse thématique inclut les réponses apportées aux contributions exprimées lors des réunions, des ateliers et des auditions<sup>2</sup>.

### 2.1. L'OPPORTUNITÉ DU PROJET ET LA CONCERTATION

#### 2.1.1. L'opportunité du projet et de la cession du terrain de la Beaujoire

Dès le début de la concertation préalable, l'opportunité du projet a été mise en cause lors des échanges. Des associations, groupements et particuliers ont manifesté le souhait de se prononcer sur la cession du terrain par la Métropole et sur le principe d'une vente de gré à gré.

Le maître d'ouvrage a rappelé l'histoire du montage du projet apparu comme une opportunité pour les différentes parties et pour le territoire. Le projet permettra au Club de construire un nouvel équipement défendu depuis plusieurs années. Il lui offrira les moyens de se développer, sans peser sur les finances de la collectivité. YELLOPARK permet également de répondre à la demande de logements et d'un pôle dynamique dans le nord-est du territoire métropolitain, en construisant dans les interstices urbains existants, en évitant l'étalement de la ville.

YELLOPARK a expliqué qu'il présentait un projet qu'il était prêt à financer, en respectant les conditions fixées par la Métropole dans le cadre d'un protocole, dans le respect des règles d'urbanisme.

Les garants et le maître d'ouvrage ont rappelé que la concertation ne pouvait porter que sur le projet présenté par la maîtrise d'ouvrage, celui qui a permis de saisir la CNDP et sur lequel cette dernière a décidé d'organiser une concertation sous son égide.

Lors de l'atelier du 19 avril 2018, les garants ont expliqué qu'ils avaient entendu le choix de Nantes Métropole de ne pas financer la rénovation du stade actuel de la Beaujoire. Ils ont précisé que l'objet de la concertation était la construction d'un nouveau stade et non la rénovation de l'ancien pour laquelle la CNDP n'avait pas été saisie.

#### 2.1.2. La rénovation du stade

**Des participants ont manifesté leur mécontentement de ne pas pouvoir approfondir l'alternative de rénovation du stade** qui n'a pas été retenue par le maître d'ouvrage. Cela a renforcé le sentiment qu'une étape d'information et de dialogue sur l'opportunité du projet aurait pu être organisée en amont de la concertation préalable. **Certains participants ont exprimé leur soutien à l'idée d'un nouveau stade**, considérant que l'expérience et les

<sup>2</sup> La liste des contributions lors des auditions est en annexe, ainsi que la réponse argumentée et détaillée à la contribution du groupe de supporters La Brigade Loire, qui traite notamment du scénario de rénovation du stade.

conditions d'accueil pour la diversité des publics (familles, accompagnants des personnes à mobilité réduite, confort en tribune (problème de couverture en cas d'intempéries) et qualité de l'offre d'hospitalité et commerciale ...) seraient bénéfiques pour tous et pour le Club.

Pendant la concertation, les garants ont souhaité que le sujet de la rénovation du stade actuel soit largement traité. YELLOPARK a donc fourni toutes les informations sur les études de rénovation et sur les motivations qui permettraient d'expliquer son choix de ne pas rénover et de retenir la construction en ce qui concerne le stade.

**Le FC Nantes** a rappelé que son ambition rencontre les intérêts métropolitains : s'adapter à un environnement sportif concurrentiel et aux attentes d'un public à diversifier. Il a aussi expliqué que le projet répond à des besoins spécifiques : passage au critère UEFA 4, développer un projet sportif en attirant des joueurs, se mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et de confort, attirer de nouveaux publics, etc.

**REALITES** a expliqué que le projet de quartier permettait de financer un équipement moderne et emblématique qui contribuera au rayonnement local, régional et international.

Conjointement, ils ont souligné qu'une construction neuve plutôt qu'une rénovation structurelle garantissait davantage la cohérence du projet de stade dans sa globalité, la modernité de l'enceinte et l'attractivité de cette dernière. En outre, le dialogue entre le nouveau stade et le projet de quartier est mieux appréhendé et anticipé quand les deux piliers du projet YELLOPARK sont conçus pour vivre ensemble, se compléter et s'apporter mutuellement des retombées positives.

Malgré la qualité des informations apportées, certains participants ont considéré que les alternatives au projet n'ont pas été suffisamment étudiées dans le cadre de la concertation, en particulier la rénovation.

Deux études produites en 2009, sont considérées comme datées par des participants. Les estimations de coûts prévisionnels d'une réhabilitation, évalués en 2017<sup>3</sup> sont par ailleurs remises en cause, au prétexte qu'elles ont été conduites par un sous-traitant de la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, d'autres participants souhaitent pouvoir entrer dans la discussion sur le projet de nouveau stade qu'ils attendent. Ils ont considéré que la question de la rénovation avait « confisqué les associations de supporters » du débat sur le projet présenté par la maîtrise d'ouvrage, comme c'était prévu initialement.

La maîtrise d'ouvrage pourra expliquer à nouveau ses choix, mais ne souhaite pas investir dans de nouvelles études de rénovation du stade de la Beaujoire : solution qui n'est pas retenue par le Club.

---

<sup>3</sup> Estimation du coût prévisionnel travaux - réhabilitation du stade- AIA - avril 2017 : <https://YELLOPARK.fr/publications>

Enfin, elle s'assurera de donner à chacun sa place dans les prochaines discussions et dans l'élaboration du projet.

### **2.1.3. Le rôle de Nantes Métropole dans la concertation**

Certains participants ont demandé pourquoi Nantes Métropole n'avait pas organisé une concertation sur l'opportunité du projet en amont de la décision de construction d'un nouveau stade qui n'apparaissait pas dans son programme politique. Ils ont aussi souhaité qu'elle soit davantage présente dans la concertation, en la personne de sa présidente Johanna Rolland.

Souvent interpellée, la Métropole ne pouvait se substituer au maître d'ouvrage et ne l'a pas fait. La Métropole et la Ville de Nantes conduisent des démarches de concertation sur les projets dont elles sont maîtres d'ouvrage. Le projet d'initiative privée s'est inscrit dans une autre méthodologie de concertation, celle relevant du Code de l'Environnement, sous l'égide de la CNDP.

La Métropole était cependant présente et est intervenue tout au long de la concertation. Elle a apporté sa contribution dans un document<sup>4</sup> mis en ligne qu'elle a également expliqué lors des rencontres de la concertation.

Les élus de la Métropole et de la Ville de Nantes (Pascal Bolo, Alain Robert et Catherine Piau) étaient présents aux réunions publiques et ateliers, accompagnés de leurs services. Ils ont tous pris la parole en séance pour apporter des réponses aux questions relevant de la responsabilité des deux collectivités.

La Métropole a eu l'occasion d'exposer, dans le cadre de cette concertation, pourquoi elle n'entendait pas supporter elle-même la rénovation de l'actuel stade ou la construction d'un nouveau stade. Elle a rappelé qu'il ne saurait y avoir de projet sans le Club qui a eu l'initiative, avec son partenaire, de faire naître le projet YELLOPARK.

Elle a exposé en quoi ce projet lui paraissait vertueux : il dote le club d'un équipement à la hauteur de ses ambitions, sans que cela ne nécessite d'investissement public, et permet le développement d'un nouveau quartier accueillant des logements, des commerces et des bureaux.

Nantes Métropole s'est engagée à ne pas prendre de décision définitive concernant la vente du terrain à la société YELLOPARK avant la fin de la concertation préalable marquée par l'avis final de la CNDP.

Depuis la fin de la concertation préalable, la Métropole a fait savoir qu'elle entendait inscrire ce dossier au Conseil métropolitain du 7 décembre.

---

<sup>4</sup> Contribution de la Métropole de Nantes au dossier de la concertation préalable relative au projet YELLOPARK [https://YELLOPARK.fr/sites/default/files/contribution\\_de\\_nantes\\_metropole\\_au\\_dossier\\_de\\_concertation.pdf](https://YELLOPARK.fr/sites/default/files/contribution_de_nantes_metropole_au_dossier_de_concertation.pdf)

#### **2.1.4. L'intensité de la concertation**

Les participants se sont exprimés sur le déroulement de la concertation au travers d'un formulaire d'évaluation (voir le paragraphe sur l'évaluation de la concertation). Les résultats présentés dans ce bilan attestent des atouts et limites du processus. Des participants ont considéré que les trois mois de concertation préalable étaient insuffisants et le périmètre de la discussion limité, d'autres ont été satisfaits. Certains ont remarqué que le rythme de la concertation préalable était très intense avec une quantité importante de documents produits par la maîtrise d'ouvrage et la Métropole.

Le programme de la concertation, renforcé par les garants pour détailler tous les sujets d'enjeux, comprenait de nombreuses réunions thématiques et s'est prolongé d'un mois à l'issue des deux premiers initialement prévus. Ces temps de travail et d'information ont permis d'approfondir les sujets et de fidéliser des personnes à la démarche : le nombre de participants a continué d'augmenter jusqu'à la fin de la concertation.

Le projet étant encore en cours de conception aussi bien côté stade que côté quartier, ses contours n'étaient pas figés. Cela était à la fois riche pour la concertation et parfois mal compris par les parties prenantes et les garants qui souhaitaient que soient fournies des informations encore non existantes à ce stade très en amont du projet (impacts environnementaux et de circulation, bilan carbone du projet global, prix de vente du terrain, destination à termes des marchands ambulants<sup>5</sup>...). Pour dépasser cette difficulté qui a alimenté la suspicion sur la transparence et la volonté de dialogue du maître d'ouvrage, les concepteurs, architectes, urbanistes, conseils... ont fourni un travail important auprès de la maîtrise d'ouvrage pour expliquer les procédures et les étapes d'élaboration d'un tel projet. Ainsi, il s'agit de faire progresser les idées et débats adaptés à ce stade des réflexions. Le public a pu s'informer d'une part et participer à l'élaboration du projet, d'autre part, qui a évolué tout au long de la concertation.

Cette intensité est le propre d'un débat riche et constructif.

## **2.2. LE MONTAGE ET LE FINANCEMENT DU PROJET**

### **2.2.1. La propriété du stade et du projet urbain**

Des participants ont interrogé le FC Nantes et REALITES sur la propriété du stade et du projet urbain.

---

<sup>5</sup> Les garants mentionnent dans leur bilan qu'aucun contact n'avait été établi par la maîtrise d'ouvrage avant leur arrivée. Il ne s'agit en aucun cas d'un manquement mais du temps nécessaire pour étudier avec la Métropole, concessionnaire des espaces aux marchands ambulants, les solutions à proposer aux commerçants. Ces solutions étant elles-mêmes conditionnées à l'avancée du projet et l'étude des phases chantiers.

Un atelier dédié pendant la concertation a permis d'expliquer qu'aujourd'hui le stade Louis Fonteneau et le terrain de la Beaujoire appartiennent à Nantes Métropole. Le projet YELLOPARK prévoit l'achat par la société du même nom de la parcelle incluant le stade actuel.

La société créée pour construire le stade sera rattachée au FC Nantes (contrat de crédit-bail envisagé). Concernant l'ensemble du quartier, YELLOPARK pourra revendre les droits à construire à d'autres promoteurs ou à ses filiales.

### **2.2.2. Le prix du foncier en vue de sa vente par Nantes Métropole**

Le prix du foncier a fait l'objet de nombreuses interrogations pendant la concertation préalable. Les informations à ce sujet ont été transmises en plusieurs temps par les services de l'État :

- Le 20 mars 2018, pendant la concertation, la méthode de calcul retenue a été rendue publique par les garants qui en ont été destinataires ;
- C'est seulement sur la base de la programmation du projet stabilisé, à l'issue des ateliers de concertation, que les services de l'état peuvent finaliser leur estimation du prix de cession
- Le 12 juin 2018, après la fin de la concertation, le prix établi de cession du foncier a été porté à connaissance de tous par la Métropole, dès sa transmission par la Direction nationale d'interventions domaniales et avant la finalisation du rapport des garants.

La Direction nationale d'interventions domaniales a estimé le prix des 21 hectares de la Beaujoire à 10,6 millions d'euros soit avant la remise du bilan des garants comme cela avait été demandé par ces derniers. La maîtrise d'ouvrage précise qu'il faut ajouter à ce prix, 19,4 millions d'euros HT à la charge de YELLOPARK pour assurer "la réalisation et l'adaptation par la Métropole de diverses infrastructures publiques (passerelle, parking silo, reprise de voiries)".

### **2.2.3. Les recettes et les coûts de fonctionnement**

Pour certains, les coûts de fonctionnement du futur stade peuvent être mal appréhendés et sous-évalués en phase projet par la maîtrise d'ouvrage.

La robustesse du business plan du futur stade permet de s'assurer de la capacité à financer un tel investissement, notamment grâce à l'amélioration significative des revenus hospitalités et sponsoring que le nouvel outil permettra d'atteindre.

La maîtrise des coûts de fonctionnement et d'exploitation du stade est un sujet parfaitement appréhendé. Le FC Nantes s'appuie sur différents experts spécialisés dans la question des stades de football, de la construction à l'exploitation. Le FC Nantes travaille notamment en collaboration avec un groupe d'envergure internationale exploitant d'autres stades dans le monde. Il travaille également avec une équipe d'architectes spécialisée dans les enceintes sportives. L'ensemble de ces prestataires apportent une expertise et des retours d'expérience

de plusieurs projets et enceintes sportives, comparables au dimensionnement souhaité pour le futur stade nantais.

Des participants ont exprimé la crainte que les charges d'un nouveau loyer revu à la hausse (entre 4M et 5M d'euros) soient trop lourdes pour le FC Nantes.

Le business plan du futur stade intègre un loyer ou des coûts d'amortissements plus élevés que le loyer actuel mais qui seront compensés par les recettes supplémentaires que le nouveau stade permettra au club de générer en respectant l'équilibre financier de l'ensemble.

Actuellement, le loyer du Club pour l'occupation du Stade Louis Fonteneau ne prend pas en compte certaines charges additionnelles que le Club assume également. Ainsi, si l'on ajoute toutes les charges de maintenance et d'entretien qui incombent au Club aujourd'hui, seuls « le clos et le couvert » restent à la charge de la collectivité. De ce fait, l'augmentation du loyer ou des coûts d'amortissements seront en cohérence avec le fait de disposer d'une enceinte complètement neuve, fonctionnelle et permettant de nouvelles recettes.

Le futur loyer sera cohérent avec les loyers payés par d'autres clubs de Ligue 1 possédant des infrastructures de ce type.

#### **2.2.4. Le coût de la démolition du stade**

Parmi les coûts du projet, les participants ont souhaité avoir des précisions sur le montant nécessaire à la démolition du stade existant.

Des précisions ont été apportées et un devis de déconstruction a été mis en ligne sur le site du projet <sup>6</sup>. Des informations ont également été apportées en atelier à ce sujet :

- Le chiffrage de la démolition du stade a été estimé à 2,8M euros hors taxes ;
- Le coût du désamiantage n'est pas disponible pour le moment. Un diagnostic destructif permettant de détecter l'amiante ne pourra être réalisé qu'avant sa démolition ;
- La Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) n'a pas prescrit de fouilles préventives, elle estime qu'il n'y a pas de vestiges archéologiques sur le site<sup>7</sup>.

#### **2.2.5. Le coût de construction du nouveau stade**

Des contributions en réunion et à l'écrit ont mentionné que « les porteurs de projets ont fixé un coût de construction à la place, de 5 000 €, soit en-deçà de l'ensemble des stades français construits ces dernières années et y compris les deux stades pris en exemple » et que « ces

<sup>6</sup> 20 juin 2018 - Recueil des avis des auditions publiques : <https://YELLOPARK.fr/publications>

<sup>7</sup> <https://YELLOPARK.fr/publications> : Courrier de la DRAC : archéologie préventive - consultation préalable à un projet d'aménagement - novembre 2017

coûts annoncés semblent minimisés puisque les stades pris en référence ont dépassé les coûts de façon importante, faisant de fait augmenter le coût à la place »<sup>8</sup>.

La maîtrise d'ouvrage précise que les projets pris en référence (Nice et Bordeaux) ont été construits dans le cadre de PPP (partenariat public-privé), alors que le projet de nouveau stade à la Beaujoire est porté à 100% par le privé, ce qui permet une meilleure maîtrise des coûts. Pour autant, le coût à la place du futur stade, autour de (5 000 € / place), est en phase avec les exemples niçois et bordelais mentionnés, stades unanimement reconnus pour leurs qualités intrinsèques. De plus, ce montant n'est pas sous-évalué par les porteurs du projet puisque, comme mentionné par un rapport de la Cour des Comptes mis en ligne sur le site de projet (p63), « les opérations de construction des stades de l'Euro 2016 apparaissent plus onéreuses que celles réalisées récemment dans d'autres stades européens ». Ce coût est en cohérence avec les réalités du marché actuel et la date de mise en service du futur stade prévue pour la saison 2022-2023.

Concernant les exemples de Nice et Bordeaux, construits via des contrats de partenariat avec les collectivités, si une partie incombe au constructeur et exploitant privé au moment de la livraison de l'équipement, le coût des travaux est en réalité assumé en totalité par la collectivité publique, reporté et étalé sur plusieurs décennies. **Dans le cas du projet YELLOPARK, le projet de stade ne coûtera rien au contribuable nantais, ni lors de la construction du stade, ni dans sa phase d'exploitation.**

### **2.2.6. La possibilité de financer le stade avec de l'actionariat populaire**

Parmi les participants à la concertation préalable, l'association A la Nantaise a affiché son projet d'un financement incluant de l'actionariat populaire (partie intégrante de ses statuts historiques) des supporters.

La maîtrise d'ouvrage a expliqué que le projet pourrait faire appel à du crowdfunding (financement participatif), mais que la piste de l'actionariat populaire n'était pas, à ce jour, retenue.

### **2.2.7. Le financement du projet par la marge de l'opération immobilière**

Les participants ont demandé des précisions sur le financement du nouveau stade par le nouveau quartier. Ils ont souhaité savoir quelle sera la valeur de l'opération immobilière dans son ensemble ?

Un atelier a été intégralement dédié aux questions de financement. A cette occasion et dans des écrits, il a été précisé que la marge du projet immobilier se génère dans le temps et devrait

<sup>8</sup> Contribution remise en ligne par la Brigade Loire.

s'élever aux alentours de 54 M €. Le maître d'ouvrage du stade devra contracter une dette à long terme auprès de banques et de partenaires pour le reste du financement.

La dette long terme sera remboursée par l'exploitation du stade et la marge du projet urbain.

Des participants ont demandé des précisions sur les éventuelles conséquences d'imprévus sur le projet (présence d'amiante dans le stade, sous-sol dur, site archéologique...) et les risques de surcoûts liés.

Par ailleurs, des provisions (pour imprévus et risques) sont toujours prises en compte dans ce type de projet. La présence d'amiante est anticipée dans les enrobés de voirie, ainsi que la présence d'arsenic dans les sols. La Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) n'a pas diagnostiqué de présence de site archéologique<sup>9</sup>. La composition des sols est pour sa part bien identifiée à travers les données géologiques du secteur qui indiquent que le substrat rocheux n'est pas spécifiquement contraignant pour un tel projet.

### **2.2.8. La participation de l'État au financement du projet**

Des participants ont souhaité comprendre si le projet, tout en étant privé, bénéficiera de financements publics et de quelle manière ?

La maîtrise d'ouvrage a confirmé que le financement du projet ne fait appel à aucune contribution publique des collectivités locales.

Dans leur bilan, les garants ont écrit que le président du FC Nantes, Waldemar Kita, avait indiqué « qu'il solliciterait l'État pour obtenir des soutiens financiers de même nature que ceux attribués aux stades de l'Euro 2016 ».

Un rectificatif a été apporté à la demande même des garants en introduction d'un atelier pendant la concertation. Le Club a indiqué que les demandes d'informations sur ce sujet ont été menées au nom du Club et non du projet YELLOPARK et a rappelé que ces financements n'étaient pas inclus dans les réflexions et équilibres économiques du projet.

### **2.2.9. L'exploitation du nouveau stade**

Les participants ont souhaité comprendre quels événements étaient prévus dans la future exploitation du stade. Ils considèrent que Nantes est déjà doté de lieux d'accueil pour des grands événements.

Le compte d'exploitation repose principalement sur les recettes issues des matchs du FC Nantes organisés au stade mais intègre également dans une moindre mesure l'organisation annuelle de grands événements de type concerts ou rencontres internationales de sport

---

<sup>9</sup> Courrier de la DRAC : archéologie préventive - consultation

auxquels pourraient s'ajouter des séminaires, conventions et locations diverses accueillies dans les nouveaux espaces de l'enceinte.

## 2.3. L'AMBIANCE POPULAIRE ET LA PRIVATISATION

### 2.3.1. *L'ambiance populaire et l'accueil de nouveaux publics*

Pendant la concertation, les participants ont largement exprimé leur attachement au caractère identitaire du stade existant, ainsi qu'à son ambiance populaire et son esprit. Certains partisans d'un nouveau stade, soulignent également l'importance de préserver l'ambiance de la Beaujoire et l'identité populaire du Club.

La maîtrise d'ouvrage a insisté sur le fait que le projet intégrait bien cette ambition. Le projet prévoit des places à prix modérés pour le grand public, comme cela a été demandé par Nantes Métropole dans le cadre du protocole signé avec YELLOPARK. 7 000 places en une seule volée dans la tribune sud sont prévues dans le projet.

La maîtrise d'ouvrage souhaite que le projet puisse attirer des nouveaux publics, grâce aux futures activités intégrées au stade et dans l'ensemble du quartier. Pour la société YELLOPARK, cela représente une ressource en faveur de l'ambiance populaire déjà existante.

### 2.3.2. *La privatisation du stade et du quartier*

Pendant la concertation préalable, des participants ont craint que la privatisation du stade, associée à l'essor du foot business, se fasse au détriment de l'ambiance populaire du FC Nantes.

Le Club confirme que la privatisation du stade n'empêchera pas l'ambiance populaire qui caractérise le FC Nantes, mais au contraire en favorisera le fonctionnement et le rayonnement. Lors de l'atelier dédié du 7 mars 2018, des experts des stades européens ont présenté des modèles économiques existants et viables de certains nouveaux équipements sportifs qui ont bénéficié d'une privatisation. Ces édifices (Lyon, Juventus, Nice) ont su conserver l'ambiance populaire qui existait.

D'autres participants se sont dits perplexes à l'idée qu'un promoteur immobilier devienne propriétaire d'un quartier entier de la ville, privatisant ainsi la parcelle dans son propre intérêt économique.

Comme cela se fait dans de nombreux projets d'aménagement, YELLOPARK coordonnera les aménagements, cédera des lots à construire à ses filiales (Sociétés civiles de construction vente) ou d'autres promoteurs.

Les biens immobiliers seront la propriété de leurs acquéreurs ; les espaces publics aménagés par YELLOPARK devraient être rétrocédés à la Métropole.

## 2.4. LE PROJET DE STADE

### 2.4.1. La proximité du stade aux habitations route de Saint Joseph

Des participants ont pointé la proximité du nouveau stade avec les habitations situées du côté de la route de Saint Joseph. Le dimensionnement de l'ouvrage, sa hauteur, et les potentielles ombres qu'il occasionnerait sur les maisons voisines, ont inquiété les participants.

Les maîtres d'ouvrages étudient avec attention les problématiques de riveraineté (proximité, échelle, flux, préservation des espaces verts, impact visuel). A l'issue de la concertation, le maître d'ouvrage a proposé de décaler l'emprise du stade de 6 mètres vers l'Est, positionnant la façade du stade à 30 mètres de la route de Saint Joseph en son point le plus proche. La hauteur de l'ouvrage a été diminuée de près de 15% (passage de 54 m à 46 m au-dessus du niveau de la pelouse, qui est elle-même à 24 NGF) et l'étude du maintien du manteau de verdure en bordure de la parcelle est en cours. Le maître d'ouvrage a également présenté une étude sur les ombres portées lors de l'atelier du 4 avril 2018 « environnement et accessibilité », qui sera reprise en fonction des derniers développements du projet. Dès cette phase de travail, ces études montraient un impact très limité sur les maisons voisines.

Le bilan des garants recommande à la maîtrise d'ouvrage d'inclure les riverains concernés dans l'étude de l'impact visuel du nouveau bâtiment.

La maîtrise d'ouvrage souhaite la poursuite des échanges avec les riverains pour tenir compte de cette demande et enrichir le projet d'un point de vue fonctionnel et esthétique.

### 2.4.2. Les caractéristiques architecturales du futur stade

La qualité architecturale du projet, les façades du stade, les matériaux utilisés et les risques d'éblouissement liés à la réverbération ont fait débat lors de la concertation. Certains apprécient l'allure du stade qui a été présentée, d'autres ne la trouvent pas à leur goût.

Lors de l'atelier dédié au stade du 7 mars 2018 puis en réunion intermédiaire du 29 mars 2018 et enfin lors de la réunion de clôture de la concertation, le maître d'ouvrage a présenté des réflexions sur les choix de matériaux et des perspectives du projet de stade en phase esquisse. Le maître d'ouvrage est conscient qu'un style architectural doit exprimer une signature unique tout en s'intégrant dans son environnement. Il veillera à choisir des matériaux qui ne génèrent pas de risque d'éblouissement.

L'écran géant proposé dans le stade, le système de toiture rétractable qui permet de couvrir les tribunes en cas d'intempéries et l'attractivité du stade hors évènement, ont suscité des réactions positives. Certains participants considèrent que l'architecture du nouveau stade participera au rayonnement de la ville.

Les architectes du projet de stade ont expliqué les composantes de l'équipement pensées pour répondre aux attentes du public avec :

- Une toiture rétractable pour protéger le public des intempéries ;
- Un oculus de 125 mètres de diamètre pour favoriser l'ensoleillement de la pelouse ;
- Un écran géant à 360 degrés pour que tous les spectateurs puissent profiter des animations ;
- Des tribunes pensées pour préserver l'ambiance dans le stade et une bonne visibilité sur le terrain de jeu ;
- Une signature architecturale pour garantir une intégration urbaine réussie et une visibilité métropolitaine ;
- Des entrées réparties tout autour du stade, pour fluidifier les accès ;
- Des services adaptés à tous les publics, avec une attention particulière pour les personnes en situation de handicap ;
- Un lieu de rendez-vous "au quotidien" grâce à des services ouverts en semaine : le musée, le sport-bar, la boutique, des séminaires dans les espaces d'hospitalité.

#### **2.4.3. L'enfouissement du stade**

Pendant la concertation, l'enfouissement du stade a été proposé par des riverains.

Le projet de stade s'est enrichi des contributions pendant la concertation : la proximité de la nappe phréatique ne permet pas d'imaginer un enfouissement plus important de la pelouse et des tribunes. Cependant, un travail d'optimisation de la structure a permis de réduire la hauteur initiale de la toiture de près de 15% depuis les premières intentions architecturales dévoilées au début de la concertation préalable.

#### **2.4.4. Le nom du futur stade**

Le nom du futur stade interroge certains participants qui craignent un projet de naming sans le nom de La Beaujoire.

Le nom du stade actuel est le stade de la Beaujoire - Louis Fonteneau (ancien président emblématique du FC Nantes). Plusieurs exemples de noms commerciaux de stades sont apparus en France au cours des dernières années : cela participe au financement (privé) de l'équipement. L'étude d'un naming est toujours d'actualité, avec la possibilité de l'associer au nom de la Beaujoire (comme cela a été fait par exemple à Marseille, dont le stade porte le nom de Orange Vélodrome).

#### **2.4.5. L'accessibilité PMR**

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) a fait l'objet de nombreux échanges entre le FC Nantes et les Rolling Stars, association des supporters à mobilité réduite. Ces

derniers, ainsi qu'un représentant de l'association des paralysés de France, APF, ont défendu un projet accessible à tous grâce notamment à :

- L'augmentation du nombre de places de parking dédiées aux PMR ;
- La création d'au moins une plateforme de vingt places adaptées chacune et des strapontins pour tous les accompagnateurs des PMR ;
- La création d'espaces de restauration et de sanitaires adaptés à ces publics.

Le maître d'ouvrage a mis en place un groupe de travail avec des représentants d'associations concernés pour prendre en compte leurs besoins dans le projet YELLOPARK. Ces discussions ont permis aux architectes d'intégrer les demandes de l'association dans le cahier des charges du nouveau stade.

Une attention particulière a été portée aux accès. Le maître d'ouvrage s'est engagé à augmenter la capacité des parkings dédiés, dont une partie sera située au plus près des places en tribune associées. Le projet prévoit des emplacements PMR accessibles dans chaque les tribunes.

Il a également répondu à la demande spécifique de création d'au moins une plateforme de vingt places adaptées chacune avec autant de strapontins pour les accompagnateurs.

Les espaces de restauration et les sanitaires ont également été conçus aux normes pour les PMR et au plus près des places en tribune.

Le quartier sera également à la pointe en matière d'accessibilité : Réalités a pris l'engagement de créer des logements pilotes, 100% adaptés pour les personnes en situation de handicap. Les représentants des associations de personnes en situation de handicap ont souhaité pouvoir contribuer au projet après la concertation préalable, pour qu'il soit exemplaire.

La maîtrise d'ouvrage s'est engagée à continuer le dialogue avec tous les acteurs qui souhaitent alimenter le projet avec des idées pour faciliter l'accessibilité pour tous au stade.

#### **2.4.6. La taille et l'attractivité du futur stade**

Des participants ont questionné le dimensionnement du stade de 40 000 places qui est trop grand pour certains et pas si différent de la jauge actuelle. Ils se demandent également si le stade sera en mesure d'attirer des grands événements internationaux (sport, concerts, spectacles...).

La maîtrise d'ouvrage est consciente qu'il est fortement improbable que le taux de remplissage approche les 100% pour les matchs du FC Nantes, excepté pour quelques affiches phares. C'est pourquoi les revenus prévisionnels du futur stade concernant la billetterie grand public sont basés sur des hypothèses raisonnables d'affluence moyenne, entre 28 000 et 30 000 spectateurs par match, en phase avec le potentiel du territoire, l'historique des affluences du club et l'attractivité du nouvel équipement offrant confort et services.

Le projet de stade d'une jauge de 40 000 spectateurs ambitionne d'accueillir 2 événements culturels par saison et d'attirer les grands événements sportifs, en plus des matchs de football. Pour accueillir des événements prestigieux au sein de la métropole nantaise, cette dernière doit disposer d'une enceinte moderne lui permettant de candidater sérieusement à des événements sportifs internationaux et/ou des concerts

A titre d'exemple, si le stade Louis Fonteneau a accueilli les demi-finales du Top 14 en 2013, il est désormais improbable que cela soit possible à nouveau. Nantes est en effet en compétition avec des très grandes enceintes récentes (cf. l'Euro 2016), disposant de jauges importantes et modernes. Pour rappel, le stade Louis Fonteneau n'avait pas été retenu pour l'organisation de l'Euro en 2016.

Par ailleurs, pour accueillir des concerts, il est important de répondre aux attentes de l'industrie du spectacle vivant et des productions créées pour les tournées d'artistes se déroulant dans des enceintes de type stades. Nécessitant des moyens logistiques, scéniques, techniques et bien évidemment humains importants, ces productions font étape dans des stades disposant de jauges importantes et de capacités de gestion des flux techniques adaptées. Le Grand Ouest manque d'une telle infrastructure.

Le maître d'ouvrage peut-il garantir que la livraison du nouveau stade sera programmée à temps pour organiser la Coupe du Monde de Rugby 2023 et les Jeux olympiques 2024 ?

Les dossiers de candidature de ces deux événements sont portés par la Métropole, qui travaille en étroite collaboration avec le Maître d'ouvrage pour assurer le respect du calendrier des organisateurs. L'inauguration du nouveau stade est prévue en août 2022. Le Club pourra ainsi s'approprier de la nouvelle enceinte avant l'accueil de ces événements.

Les éléments qui sont adaptés aux grands événements sportifs ont été précisés :

1. La protection du public contre les intempéries (toiture rétractable)
2. Des accès logistiques spécifiques pour les organisateurs de concerts ;
3. Le passage au critère UEFA 4 ;
4. Une sécurité optimale de tous les spectateurs :
  - ✓ Dissociation des flux ;
  - ✓ Un éclairage extérieur autour du stade ;
  - ✓ Un système de vidéoprotection couvrant toutes les zones du site.
5. L'adaptation du stade aux normes de confort

Comment attirer autant de spectateurs, alors que la moyenne de fréquentation est de 25 000 spectateurs par an au stade de la Beaujoire ?

Le FC Nantes a expliqué que le futur stade proposera de nouveaux produits, des services de qualité pour tous les publics, des prestations haut de gamme pour les entreprises partenaires, des offres de billetterie attrayantes, afin de diversifier et de séduire de nouveaux publics.

Lors de l'atelier dédié du 7 mars 2018, le Club a invité un expert de l'ESSMA (European Stadium and Safety Manager Association) à présenter les projets de stades rénovés ou neufs en Europe. Les chiffres de fréquentation suite à l'inauguration d'un nouveau stade. Son étude a montré une forte augmentation de la fréquentation lors des premières saisons (+47% en moyenne) puis un maintien de la hausse à +11% après les cinq premières saisons.

#### **2.4.7. Le prix des billets et les hospitalités**

La maîtrise d'ouvrage confirme sa volonté de réserver 7 000 places dans la tribune Sud avec une politique tarifaire accessible à tous.

Des participants se sont interrogés sur la motivation du Club d'augmenter les hospitalités dans le projet de nouveau stade.

Les places hospitalités jouent un rôle prépondérant dans le projet du nouveau stade. Le Stade Louis Fonteneau ne permet pas actuellement de répondre totalement, d'une part, aux nombreuses demandes pour des places à prestations avec une offre correspondant à 3% de la capacité totale du stade (soit 1000 places VIP) lorsque l'UEFA préconise une offre portée à 10% de la jauge totale, et de l'autre, à l'attente d'une large gamme de prestations qualitatives, à la hauteur des standards habituels pour les clubs professionnels de football. A ce jour, le club dispose de moins de 1000 places « hospitalités » dans le stade actuel.

La maîtrise d'ouvrage souhaite une hausse importante du nombre de places à prestations dans le stade, pour répondre aux enjeux commerciaux du Club, satisfaire les partenaires du FC Nantes et augmenter les recettes commerciales. Ainsi, le développement de l'offre hospitalités est fondamental pour accroître les recettes du Club.

De plus, l'augmentation de l'offre hospitalités (augmentation du nombre de places disponibles, diversification des prestations, qualités proposées de ces dernières) va permettre de développer une offre tarifaire grand public plus abordable.

Conscient que certaines enceintes récentes ont accordé moins d'importance au traitement des espaces grands publics qu'aux espaces hospitalités, le FC Nantes souhaite porter une attention particulière à ce sujet, sans se détourner d'une logique d'amélioration du confort et des services pour l'ensemble des publics du stade.

#### **2.4.8. L'avenir des commerçants ambulants**

L'Association des commerçants ambulants, ainsi que des supporters du FC Nantes sont très attachés à la présence des « buvettes » à proximité du stade. Les représentants des marchands ambulants ont exprimé des inquiétudes quant à leur avenir. Ils ont défendu la possibilité de maintenir leur activité commerciale les soirs de match sur le chemin des spectateurs se rendant au stade.

Pendant la concertation, un groupe de travail entièrement dédié à l'Association des commerçants ambulants a permis de prendre en compte leurs besoins spécifiques dans le

projet YELLOPARK et pendant le chantier. L'atelier s'est tenu pendant la concertation, suivi d'une rencontre le 2 mai 2018 avec Nantes Métropole avec qui les commerçants sont actuellement signataires d'une convention d'occupation des espaces publics les jours d'événements : un dialogue régulier va se poursuivre avec eux.

D'une situation tendue au départ, liée à un manque de communication, la relation a abouti, à la clôture de la concertation, à un échange constructif et une volonté partagée de maintenir le commerce de proximité apprécié des supporters.

Dans leur bilan, les garants évoquent que l'inquiétude sur l'avenir des commerçants ambulants a été « d'autant plus vive qu'avant l'intervention des garants, ils n'avaient pas été reçus par la Métropole de Nantes ou par le FCN ».

La maîtrise d'ouvrage précise que l'association était déjà en contact avec la Métropole et le Club. Elle a toujours souhaité intégrer les marchands ambulants, garants de l'ambiance populaire du stade, dans le projet. Un protocole d'accord tripartite (association des commerçants, Nantes Métropole et FC Nantes) sera signé avant le démarrage de la phase chantier, encadrant la poursuite de l'activité commerciale des ambulants en phase chantier et dans le projet une fois celui-ci livré.

Des participants ont manifesté la crainte qu'un effet de « marchandisation » se produise dans le futur stade et dans le futur quartier, avec la présence d'enseignes commerciales et restaurants.

Pour préserver les habitudes des supporters et accompagner le maintien de l'activité économique des commerçants ambulants, la maîtrise d'ouvrage a proposé d'intégrer les commerçants ambulants qui le souhaitent dans l'exploitation des points de restauration qui seront construits dans l'enceinte du stade. D'autres pistes d'implantation sur les espaces publics et dans le quartier sont également envisagées.

## 2.5. LE PROJET URBAIN

### 2.5.1. La densification et l'intégration métropolitaine

Des attentes fortes ont été exprimées pendant la concertation :

- La **cohérence entre l'architecture et la densité** du projet avec les quartiers alentours, dont certains sont pavillonnaires. Une crainte a été exprimée concernant la tendance de densification du secteur, qui est déjà sous pression urbaine et qui le sera davantage à l'avenir.

REALITES a expliqué que le quartier est un vaste espace voué à muter et s'urbaniser quoi qu'il arrive. C'est une opportunité d'inventer une nouvelle manière de faire la ville, intégrant étroitement un équipement majeur qu'il finance, des habitations, des activités professionnelles, des services de proximité, des commerces permettant de réfléchir aux liens jusqu'à l'Erdre.

Le projet lutte contre l'étalement urbain, en mettant en valeur les espaces verts et en réduisant la place de la voiture. Il s'attachera à ce que la densité perçue ne nuise pas à la qualité de vie du secteur, mais la renforce. A ce titre le projet prévoit 27% du terrain en espace bâti et 73% en espace vert et minéraux.

- La création de **liens entre le quartier et l'Erdre**, ainsi qu'entre les quartiers environnants et les poches de stationnements.

L'accès à l'Erdre du quartier est en bonne voie, des discussions sous l'égide de Nantes Métropole sont en cours avec son délégataire (Parc des Expositions).

- Le **respect du PLUm** a posé question. YELLOPARK était situé en zone NL (zone naturelle à vocation de loisirs) qui ne permettait pas la construction d'un tel projet.

Avec le PLUm voté le 13 avril 2018 en conseil métropolitain, YELLOPARK s'inscrit dans une « zone mixte » permettant la construction de logements et de bureaux. La parcelle de la Beaujoire fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique.

### **2.5.2. Les composantes du projet urbain**

Les participants ont souhaité que le projet urbain protège les **espaces verts** existants et en crée de nouveaux accessibles à tous.

Les immeubles répondent aux besoins de nouveaux logements dans l'agglomération nantaise. Ils libèrent de la place pour les espaces publics et espaces verts de qualité : plus des 2/3 du projet correspondront à des espaces verts ou des espaces publics dont la programmation et la végétation pourront être vues avec les publics.

Les riverains du projet soulignent l'occasion pour réaliser un réseau de mobilité douce, notamment avec des **accès et parcours cyclables**.

Le projet propose la création d'un axe principal Nord-Sud (limité à 30km/h) prolongé par une passerelle au-dessus du périphérique qui facilitera la circulation des cycles et des piétons. Des pistes cyclables sont prévues sur l'ensemble de la parcelle.

Plusieurs questions ont porté sur l'emplacement des **bureaux**. Sur la surface qui leur est destinée et la pertinence d'une offre tertiaire dans le secteur.

Une implantation stratégique des bureaux et logements est prévue, afin d'éviter les nuisances, en bordure du périphérique de façon à créer un barrage acoustique. L'étalement de la construction de bureaux sur 10 ans répond à la demande observée et permettra la bonne commercialisation de ces lots.

Le maître d'ouvrage prévoit une mixité programmatique et d'usages permettant d'animer le quartier en journée, le soir et cela la semaine et le weekend.

Les avis étaient partagés sur la construction d'un **immeuble de grande hauteur** (IGH). La majorité des riverains étaient opposés à une telle construction. Des participants ont demandé des précisions sur le nombre d'immeubles de 55m prévu dans le projet, et sur la destination des espaces verts. Ils craignent des **ombres portées** des immeubles de 55 m.

Face aux objections des riverains soulevées lors de la concertation, la tour (immeuble de grande hauteur) faisant partie des propositions initiales de REALITES, a été retirée du projet. L'ensemble des bâtiments dans la parcelle ne pourront dépasser les 55m de haut, conformément au PLUm. Le nombre de logements est limité à 1 500, au lieu des 2 000 initiaux. Les ilots seront construits en espalier pour réduire l'impact des ombres portées. Sans jamais dépasser les 55 m de haut, la maîtrise d'ouvrage s'est engagé à ce qu'aucun bâtiment à proximité immédiate des quartiers Ranzay et Halvêque ne dépasse les 2 étages.

Une crainte a été exprimée concernant l'éventuelle **dévalorisation des habitations existantes**.

Selon la maîtrise d'ouvrage, on observe qu'un projet urbain neuf de qualité, participant à la revalorisation du quartier et créant une nouvelle offre de services (commerces, maison de retraite, logements, bureaux...), entraîne la hausse de la valeur des biens immobiliers du secteur.

### **2.5.3. La circulation, le stationnement et les transports dans le quartier**

Des participants soulignent les difficultés existantes de trafic routier, qui seront renforcées par l'urbanisation croissante liée au projet YELLOPARK et aux autres projets en développement dans le quartier Halvêque Beaujoire Ranzay (HBR).

La maîtrise d'ouvrage a expliqué que le projet est l'occasion de revoir la circulation, le stationnement et les transports dans le quartier en coopération avec les services publics concernés.

Les études d'impact ont confirmé une situation de trafic difficile lors des matchs et en dehors. Le projet propose de réduire au maximum les impacts d'un nouveau quartier sur la circulation. En revanche, la maîtrise d'ouvrage ne peut pas traiter l'ensemble des questions qui relèvent de compétences métropolitaines ou de l'État. Les différents acteurs responsables dialoguent entre eux.

Pour la Ville et la Métropole de Nantes, le quartier peut, pour accueillir ces nouveaux habitants et usages, s'appuyer sur une desserte exceptionnelle, notamment en transports en commun.

Pendant la concertation préalable, les participants ont souhaité que la maîtrise d'ouvrage partage des **informations et études** concernant la circulation :

- Des projections de trafic en situation de projet ont été présentées. Les participants ont demandé à ce qu'elles soient approfondies les jours de matchs et en hiver, avec 1500 logements au lieu de 2000.

- Le plan de circulation pendant les travaux a été demandé.
- La localisation de l'implantation de la passerelle et les flux prévus à cet endroit est aussi questionnée.
- La temporalité de l'offre de tramway renforcée à la Babinière.

Toutes les études réalisées concernant le stationnement, la circulation et la mobilité en jour de match et hors match ont été présentées et publiées en ligne.

Avec le prolongement à venir de la ligne 1 à l'arrêt Babinière et l'optimisation de la fréquence de passage des rames de tramway en jour de match, le club souhaite accroître le flux des spectateurs se rendant au stade en transport en commun lors d'un match (aujourd'hui 6%). Le Club compte a pris des engagements pour favoriser une telle ambition (voir la section « engagements du maître d'ouvrage sur le projet de stade »).

Des riverains ont souhaité des compléments aux études de circulation routière présentées. Ils souhaitent que la situation de référence soit analysée à un autre moment de l'année (pas uniquement en juin) et considèrent que la situation programmée en 2025 est trop optimiste.

La maîtrise d'ouvrage s'engage à continuer le dialogue avec les riverains pour s'accorder sur les études de circulation qui permettront d'aménager le trafic dans le quartier. Des rencontres à ce sujets permettront d'approfondir ces études.

Les participants ont souhaité que la maîtrise d'ouvrage partage les informations et études concernant le **stationnement** :

- La localisation de l'offre de stationnement, avec la possibilité de développer des solutions dès la saison 2018-2019.
- Des éléments de faisabilité concernant la mutualisation du stationnement.
- Le coût du stationnement pour les abonnés.
- Les conditions de stationnement et d'accès au quartier pour les riverains les jours d'évènements, dès la saison 2018-2019 et dans le futur projet.

Le projet YELLOPARK prévoit de répondre à la hausse de la demande de stationnement qui sera générée par le projet lui-même, en privilégiant le développement de stationnements en infrastructure plutôt qu'en surface. Ainsi, le stade accueillera 900 places de stationnement sous son parvis, et plus de 2 000 places seront développées sur le projet urbain (parkings bureaux/logements mutualisés et des stationnements en surface). Un parking SILO de 1 000 places et la passerelle seront financés par YELLOPARK à travers une convention de projet urbain partenarial (PUP). Les ouvrages construits dans le cadre du PUP seront financés par le projet mais seront sous maîtrise d'ouvrage de Nantes Métropole. Leurs emplacements exacts ne sont pas encore définis.

La maîtrise d'ouvrage et la Métropole ont réaffirmé l'ambition de réduction de la part modale de la voiture, qui est un objectif du Plan de déplacement urbain métropolitain (PDU). L'objectif est le changement des comportements : le FC Nantes s'est engagé à développer des offres incitatives pour favoriser le covoiturage et la venue en transports en commun.

Le FC Nantes a initié la mise en place de partenariats pour assurer la gestion des parkings proches en jour de match : avec Nantes Métropole pour les parkings publics et avec les entreprises pour les parkings privés. Une initiative est ainsi proposée dès la saison 2018-2019 : le maître d'ouvrage du projet de stade s'est rapproché de Nantes Métropole pour bénéficier d'une mise à disposition d'un parking public à proximité du stade dont l'accès est ouvert en priorité aux véhicules covoiturés les jours de matchs. La solution a été rendue publique à la fin de la concertation et entérinée par la signature d'une convention entre Nantes Métropole et les maîtres d'ouvrages qui sera effective dès le match FC Nantes – Toulouse du 10 octobre 2018. Le club gèrera lors de chaque match, le parking P+R Beaujoire avec une offre réservée au co-voiturage.

#### **2.5.4. L'offre attractive du futur quartier**

En plus de l'avenir des ambulants, les participants ont formulé plusieurs demandes concernant l'animation et les commerces du futur quartier :

- Attirer des événements et donc des publics diversifiés au stade.

La maîtrise d'ouvrage souhaite articuler le nouveau projet urbain autour du sport, de la santé et du bien-être. Des commerces en lien avec ces thématiques seront installés en conséquence, ainsi qu'un centre « Sport Santé Bien-Être ».

- La création d'un lien entre le projet et l'économie locale.

Le quartier sera fourni de commerces de proximités, d'équipements culturels, d'une résidence pour personnes âgées... La maîtrise d'ouvrage entend favoriser le circuit court en développant une ferme urbaine ainsi que des commerces spécialisés.

- Penser l'animation notamment culturelle du quartier (création d'un cinéma, médiathèque, bibliothèque...).

Le maître d'ouvrage du projet urbain souhaite co-construire une conciergerie de quartier avec les riverains et futurs habitants, créer des tiers lieux qui participeront à l'animation du quartier, comme une bibliothèque partagée.

#### **2.5.5. Les impacts et l'environnement**

Les participants soulignent l'enjeu principal de limiter les incidences du projet sur l'environnement.

La maîtrise d'ouvrage prend en compte la réflexion environnementale dans toutes les composantes du projet. A ce titre elle ambitionne de faire du quartier un territoire à énergie positive (TEPOS).

Le projet de stade prévoit notamment :

- L'autonomie en matière d'eau non potable grâce à un système de récupération des eaux de pluie, qui sont réutilisées pour l'arrosage de la pelouse, le nettoyage et le fonctionnement des sanitaires ;
- Le choix des matériaux écoresponsables : achat local et le choix de matériaux durables ;
- La mise en place d'un bilan carbone à l'issue de la réalisation du projet.

Le projet urbain prévoit un niveau de performance minimum E3C1 pour les bâtiments de logements et une certification HQE/BREEAM pour les bâtiments tertiaires.

Les maîtres d'ouvrage se sont engagés conjointement à la signature d'une charte de chantier vert qui sera imposée aux entreprises en charge de la réalisation de l'ouvrage.

Des participants se sont demandés si des panneaux photovoltaïques seraient intégrés sur le stade.

Le Club a demandé à ses architectes d'étudier la faisabilité de cette demande et ont identifié une surface correspondant au tiers de la toiture fixe du stade pour accueillir des panneaux photovoltaïques. Cette analyse a été présentée lors de la réunion publique du 29 mars dédiée à la présentation des intentions architecturales du projet de nouveau stade. Elle doit être confortée dans le développement des études techniques des phases APS et APD pour être validée par la Maîtrise d'ouvrage.

Des interrogations subsistent concernant l'impact environnemental du projet urbain :

- Le raccordement au réseau de chaleur ;
- La possibilité d'intégrer des façades végétalisées dans le projet urbain ;
- La lutte contre les îlots de chaleur ;
- Le bilan carbone du projet urbain.

La maîtrise d'ouvrage a confirmé que les études d'impact à venir préciseront les éléments demandés par les participants et seront rendues publiques.

La maîtrise d'ouvrage compte mettre en place une série de mesures pour limiter l'impact environnemental du projet. YELLOPARK étudie la possibilité de s'appuyer sur le réseau de chaleur existant, qui repose à 85% sur les énergies renouvelables via les filières bois et gaz.

Des prescriptions exigeantes en matière environnementales sont en cours de définition qui figureront aux cahiers des charges des maîtrises d'œuvre qui construiront le projet. Parmi ces

prescriptions pourront figurer l'intérêt de terrasses ou de façades végétalisées et l'aménagement d'espaces verts en cœur d'îlot afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain.

YELLOPARK veut être un exemple en matière d'intégration sociale et environnementale.

Le projet résoudra la problématique des passoires thermiques pour faire un territoire à énergie positive. Il crée de la mixité sociale, en mixant différents types de logements (sociaux, abordables, en accession).

La protection de la faune et notamment des oiseaux est importante pour plusieurs participants.

Des espèces protégées sont présentes à proximité du site. Le bureau d'étude spécialisé définit les mesures d'évitement, de réduction et de compensation imposées par le code de l'environnement.

Les participants attendent des précisions chiffrées sur les mesures environnementales qui seront prises dans le cadre du projet.

La maîtrise d'ouvrage s'engage à communiquer sur les résultats de l'enquête publique, en publiant sur le site internet **YELLOPARK.fr**. Les éléments seront présentés dans le cadre des rencontres du dialogue continu.

## 2.6. LA GESTION DE CHANTIER

Les participants ont fait part de leurs craintes concernant notamment les impacts sonores, la pollution produite par le chantier et les risques liés à la démolition, la gestion du stationnement et des flux.

Des participants souhaitent que la maîtrise d'ouvrage organise la logistique des chantiers en veillant à la circulation des camions, en prenant en compte les chantiers environnants. Ils demandent comment l'information sur le chantier et ses aléas sera communiquée aux riverains et souhaitent savoir si des compensations éventuelles sont prévues en cas de dégradations de leurs biens. Les garanties des constructeurs pour le respect des prescriptions générales de YELLOPARK en matière d'aménagement posent question.

La maîtrise d'ouvrage prévoit des mesures pour réduire les impacts des travaux sur le quartier :

- Des outils numériques et l'analyse des données collectées par les capteurs permettront de mieux gérer les plannings, réduire les nuisances et informer les riverains.
- Les chantiers environnants seront pris en compte par les outils de suivi.
- Une charte de chantier vert sera imposée à toutes les entreprises qui interviendront pour la réalisation du projet.

Des prescriptions s'imposent à tous les constructeurs qui sont décidées au moment du permis d'aménager.

Les entreprises sur site auront une obligation de respect des horaires du chantier.

Des convois exceptionnels achemineront les pièces réalisées ailleurs, en heures creuses et de manière générale les chantiers seront fermés le week-end.

Enfin l'impact physique ou psychologique potentiel du projet et des travaux sur les riverains a été soulevé durant la concertation.

Dans leur bilan, les garants envisagent des solutions de dédommagements lors des travaux. Afin d'éviter des éventuelles nuisances, la maîtrise d'ouvrage souhaite plutôt que le dialogue contribue à la définition d'un plan de gestion de chantier en amont, avec un suivi tout au long des travaux.

## 2.7. SURETE ET SECURITE

Les riverains s'interrogent sur les aménagements préventifs et sécuritaires prévus dans le quartier les jours de matches. Des éclairages autour du stade sont notamment réclamés par les habitants pour lutter contre l'insécurité effective ou ressentie. Des participants souhaitent également que le stade soit fermé hermétiquement. D'autres se demandent comment la maîtrise d'ouvrage compte s'adapter aux exigences réglementaires en vigueur pour un ERP (établissement recevant du public).

Les enjeux de sûreté, sujets majeurs et prioritaires, sont prévus par la réglementation. Une étude de sûreté et de sécurité publique est à réaliser conformément à l'article L114-1 du Code de l'urbanisme. Elle prévoit un diagnostic de l'insécurité dans l'environnement du projet, une analyse des risques de sûreté publiques pesant sur l'opération et un plan de recommandations sur la conception du projet, la gestion et l'exploitation de sa sûreté.

Pour sécuriser le stade et ses abords, le maître d'ouvrage a prévu la mise en place de :

- Un système de vidéoprotection dans l'enceinte et ses abords,
- La possibilité d'une fermeture hermétique de l'équipement sportif,
- Un éclairage de sécurité autour du stade.

La satisfaction des exigences réglementaires pour les établissements recevant du public (ERP) doit être assurée, notamment l'accès des secours et les équipements à disposition des équipes de secours dans l'enceinte (infirmières, poste de police, poste de commandement) et autour du stade (poste médical avancé, zone de dépose d'hélicoptère).

La maîtrise d'ouvrage doit intégrer les aspects de sûreté et de sécurité dans ses cahiers de charges pour le stade et le projet urbain (par exemple, pour l'aménagement du parvis à côté du stade).

Les participants souhaitent que des aménagements préventifs et sécuritaires soient prévus dans le quartier lors des jours de matches. Des participants souhaitent que la maîtrise d'ouvrage

informe et propose des solutions de prévention des nuisances et des risques de pollution liés au projet et à son chantier.

Une évolution du plan de circulation du secteur est envisagée par la Métropole, afin de sécuriser les accès riverains.

Une surveillance des zones de stationnement du FCN est prévue.

L'accès des forces de l'ordre et des secours à l'ensemble du périmètre de YELLOPARK sera assuré.

La maîtrise d'ouvrage s'engage à informer les riverains concernant les risques de nuisances et de pollution du site durant le chantier.

L'intervention contre les incivilités et les stationnements sauvages représente un besoin primordial pour les riverains.

Le FC Nantes s'est engagé à mettre en œuvre des campagnes de sensibilisation pour faire évoluer certains comportements incivils, qui sont au détriment des riverains.

## 2.8. LA POURSUITE DU DIALOGUE ET DE L'INFORMATION

De nombreux participants souhaitent poursuivre le dialogue engagé avec REALITES et le FC Nantes. Cette attente d'un dialogue continu concerne également les forces de l'ordre, les acteurs de quartiers, les comités de procédures de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et de la direction interdépartementale des routes (DIRO).

Des participants proposent la création d'un comité de pilotage du projet composé de la maîtrise d'ouvrage YELLOPARK et de Nantes Métropole. Ils souhaitent la poursuite du dialogue en présence d'un tiers indépendant.

La création d'une maison du chantier et/ou du projet est attendue, afin d'associer l'ensemble des acteurs (riverains, supporters, nantais, acteurs économiques, ...).

Pendant la concertation, la maîtrise d'ouvrage a confirmé sa volonté de dialoguer avec les participants et les représentants des collectifs et associations intéressés, notamment avec les porteurs d'avis qui se sont exprimés le 14 mai lors des auditions publiques.

Elle a proposé la création d'un comité de suivi citoyen : lieu de suivi permanent et opérationnel, composé de représentants qualifiés (élus, associations, experts ...). Des membres de ce comité de suivi pourront constituer des groupes acteurs dédiés au suivi de dimensions particulières (ex : groupe suivi chantier).

Des outils d'information seront conçus pour le projet YELLOPARK : application mobile, panneaux numériques d'information, nouvelle version du site internet, etc.

La maîtrise d'ouvrage a demandé à la CNDP de nommer des garants pour assurer le suivi des engagements pris par les parties. Lors de la séance du 18 juillet 2018, la Commission a

désigné Serge Quentin (déjà garant de la concertation préalable) et Brigitte Fargevieille comme « garants chargés de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture des enquêtes publiques sur le projet YELLOPARK, projet urbain et de construction d'un nouveau stade pour le football club de Nantes ».

Voir également les réponses aux recommandations des garants sur ce sujet (chapitre 4).

### **2.8.1. Le dialogue avec les riverains**

Pendant la concertation, la maîtrise d'ouvrage s'est engagée au dialogue continu avec les riverains, sur les sujets suivants :

- L'impact visuel du projet urbain ;
- La circulation dans le secteur, pour s'accorder sur les études ;
- Les mesures incitatives pour un comportement responsable des spectateurs (venue en transports en commun, covoiturage, respect des riverains)
- La planification de la gestion des travaux et leur suivi.

REALITES a annoncé la mise en place un fonds d'intervention de 500 000 € pour le quartier, géré par le comité de suivi citoyen indépendant. Des ateliers de concertation seront organisés en fonction des différentes étapes du chantier en donnant l'ordre du jour des réunions et le calendrier précis des réunions en fonction du phasage du chantier.

### **2.8.2. Le dialogue avec les commerçants ambulants**

Le maître d'ouvrage a souhaité intégrer les marchands ambulants, garants de l'ambiance populaire du stade, dans le projet.

Un protocole d'accord tripartite (association des commerçants, Nantes Métropole et FC Nantes) sera signé avant le démarrage de la phase chantier, permettant de trouver des solutions pour la poursuite de l'activité commerciale des ambulants en phase chantier et dans le projet une fois celui-ci livré

### **2.8.3. L'information continue**

La maîtrise d'ouvrage s'engage à communiquer et informer le public sur les questions suivantes :

- Les études sur les impacts environnementaux et sur le bilan carbone ;
- Les avancées du projet de stade ;
- Les avancées du projet urbain ;
- Les phases de travaux, à partir du dialogue continu avec les riverains au sujet du chantier.

### 3. LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION

#### 3.1. LA CONCERTATION ET SES OBJECTIFS

La concertation préalable a été largement suivie par les acteurs et résidents, à l'échelle du quartier de la Beaujoire et de la métropole de Nantes. Et ce malgré la remise en question par certains du périmètre des échanges. Le maître d'ouvrage, dont le projet a été largement questionné, considère que la concertation préalable lui a permis d'écouter, d'approfondir et d'améliorer son projet : les intentions du projet YELLOPARK ont pu être présentées, discutées et enrichies.

#### 3.2. LA QUALITE DES DEBATS

La multitude des thématiques à traiter et leur technicité ont enrichi la qualité du dialogue qui a affronté la controverse et s'est révélé productif. Chacun des acteurs de la concertation préalable a participé à la pertinence des débats :

- **La précision des informations et des questions du public.** Les participants ont amélioré leurs connaissances sur les différentes thématiques abordées. La présence régulière de nombreux participants a renforcé le croisement des points de vue et d'expertises citoyennes. Si certaines interrogations sont revenues à plusieurs reprises dans les débats, les thématiques des ateliers ont été, dans l'ensemble, bien respectées par le public et les intervenants.
- **La pertinence des réponses de la maîtrise d'ouvrage,** de ses experts et conseils. Avec la précision permise par le niveau d'avancement du projet, les porteurs de projet ont répondu aux questions et remarques des participants. Un suivi précis et continu des demandes a nécessité une organisation complexe, du fait de la régularité des réunions et de la multiplicité des modalités d'expression : en réunions, en ligne sur le site de projet ou le site de la concertation, via les réseaux sociaux – Facebook / Twitter, et lors des auditions.
- **La participation d'experts externes,** vulgarisant des savoirs techniques, a offert au public une bonne compréhension des enjeux du projet et de la concertation. Les intervenants ont entendu les suggestions et les critiques. Ils ont pris le temps d'expliquer leurs études ou leurs analyses, éclairant les débats.
- **La pertinence des interventions des garants** pour cadrer les débats, pour donner la parole au public, pour garantir la loyauté des informations ou encore l'identification et l'approfondissement des questions, a été reconnue par le public. Il est advenu que les garants prennent le relais du public pour formuler des questions parfois complexes mais également faire des suggestions de compensations, d'études supplémentaires : cela n'a pas toujours été bien compris par le maître d'ouvrage, qui a cependant toujours répondu. Cela a été apprécié du public.

- **Les débats ont enrichi le projet (densité, hauteurs, ...).** Des évolutions notables ont pu être observées par rapport aux orientations initiales. Au cours des ateliers et des réunions d'informations, la maîtrise d'ouvrage a pris en compte les remarques formulées par les participants. Inversement les participants ont eu l'occasion d'entendre les partis pris de l'équipe projet.

### 3.3. LES EVOLUTIONS DU PROJET A LA FIN DE LA CONCERTATION

Les évolutions du projet par rapport aux orientations initiales ont été présentées à l'issue de la concertation :

- La densité urbaine a été revue à la baisse globalement avec une minoration de 2000 à 1500 logements ;
- Le projet d'immeuble de grande hauteur a été abandonné en raison de sa hauteur (120 mètres) ;
- Les hauteurs de nombreux édifices ont été revues à la baisse pour limiter leur impact visuel sur les riverains ;
- La hauteur du stade a été révisée par endroit tout comme son impact sur les habitations proches (mise en retrait des habitations et réduction de l'ombre portée) ;
- La qualité des promenades vertes a été optimisée.

De nombreux sujets soulevés par les citoyens ont été pris en main par le maître d'ouvrage avec une attention accrue :

- Le rôle et les conditions d'accueil des commerçants ambulants dans le futur, dès la phase des travaux ;
- La place des personnes en situation de handicap et à mobilité réduite ;
- La mobilité, les parkings et les pratiques urbaines qui y sont liées vont faire l'objet d'approches innovantes visant à augmenter les capacités de stationnement, à modifier les comportements et favoriser les bonnes pratiques ;

Des sujets dépassent l'échelle du "quartier Beaujoire" et la seule compétence du maître d'ouvrage, comme la circulation automobile dans le quartier du fait de la multiplicité des projets dans le secteur. Le maître d'ouvrage s'est engagé à travailler avec les autorités compétentes pour une meilleure fluidité du secteur qui est aussi dans son intérêt.

### 3.4. LA FORME ET LA PLACE DE LA COMMUNICATION ET DES MEDIAS

Les maitres d'ouvrage ont communiqué de manière régulière par différents moyens (site et comptes YELLOPARK sur les réseaux sociaux, publicité, plaquette, conférences et communiqués de presse, en parallèle du site Jenparle® placé sous l'autorité des garants), tout en respectant le cadre de la concertation.

Concernant la forme de la communication : les garants ont demandé à ce que la communication soit moins « pro domo ». Le maitre d'ouvrage a porté le projet qu'il présentait à la concertation et apporté des informations de manière loyale et transparente. La maitrise d'ouvrage a répondu de manière mesurée (en nombre et en verbe) et a limité sa communication au cadre défini par les garants de la concertation préalable. La communication d'opposants s'est déployée hors de ce cadre et a été largement relayée par la presse, et a pu donner lieu à des attaques parfois violentes et personnelles envers les porteurs de projet.

### 3.5. L'IMPACT DES MEDIAS ET DES RESEAUX SOCIAUX

L'objet de la concertation et le caractère affectif et populaire d'un stade ont suscité une médiatisation accrue du processus de concertation. Dans la presse locale, le projet urbain a lui aussi été intensément suivi. Les réseaux sociaux et les médias ont eu, par conséquent, une incidence sur le déroulé et le climat des ateliers et des réunions de la concertation préalable :

- **La communication continue** des maitres d'ouvrage, les conférences de presse, les oppositions organisées et les interventions des garants dans la presse ont favorisé la médiatisation du projet. Et le besoin de réagir régulièrement à des expressions parfois déformées selon les uns et les autres.
- **La place des réseaux sociaux et des médias**, a également été particulièrement forte pendant la concertation préalable. Des comptes non identifiés se sont exprimés créant une suspicion sur l'origine des posts. Un audit de l'e-réputation de YELLOPARK a été réalisée et mise en ligne avant la fin de la concertation pour présenter la cartographie des influenceurs et vérifier leurs impacts sur le projet et donc sur la concertation. La synthèse de l'étude conclue à une e-réputation de YELLOPARK majoritairement neutre et des tweets importants qui montrent l'ampleur du projet. Si la présence de nombreux comptes présumés suspects a été identifiée, ceux-ci ne sont cependant pas assez influents pour altérer l'e-réputation du projet de manière positive ou négative.

Le rythme imposé par les médias et les réseaux sociaux n'ont pas toujours favorisé la réflexion et la nécessaire prise de recul de chacun. A l'issue de la concertation, force est de constater que les réseaux sociaux et parfois les médias ont véhiculé une image chahutée de la concertation. Et qu'il est difficile de savoir si les remises en question du projet, largement relayées par les médias sont représentatives de l'opinion des nantais et métropolitains, de l'ensemble des citoyens et acteurs du territoire.

La maîtrise d'ouvrage s'attache donc à retenir ce qui est issu des débats en réunions et sur le site Jenparle® où l'expression de divergences et la controverse se sont bien exprimées, dans le respect des points de vue et besoins de toutes les parties prenantes. La qualité des échanges, parfois incisifs mais toujours courtois, a été appréciée par la maîtrise d'ouvrage et par de nombreux participants.

### 3.6. LA CONDUITE DE LA CONCERTATION

La concertation sur le projet YELLOPARK s'est distinguée par ses formes multiples et le nombre de ses réunions. La préparation des réunions et leurs logistiques ont favorisé le bon déroulement de la concertation.

- **Le rythme soutenu des réunions et ateliers de concertation.** En tout 13 réunions et ateliers ont eu lieu entre le 21 février et le 16 mai 2018, soit une réunion par semaine, même en période de congés scolaires. Il faut ajouter à ce programme, décidé par les garants ; les auditions publiques qui ont réouvert tous les débats à la fin de la concertation. L'enchaînement rapide des ateliers n'a pas eu d'effet sur l'intérêt des participants, toujours assidus aux réunions. Il a cependant créé une pression sur les équipes techniques qui devaient enchaîner les préparations des rencontres. Cela a pu se faire, en tension vis-à-vis des études et travaux sur le projet qui devaient par ailleurs avancer pour répondre aux demandes. En tension également avec les garants qui auraient souhaité être informés plus à l'avance des contenus des rencontres, alors que les maîtres d'ouvrage n'avaient à chaque fois que 4 jours pour préparer les thématiques à venir.
- **L'alternance des formats de réunion** a contribué à renouveler le débat tout en améliorant les connaissances sur les sujets traités. Le format cabaret (les travaux en groupe) ou le système de questions / réponses ont permis de mettre en débat le projet et de confronter les points de vue des participants entre eux, pas uniquement avec la maîtrise d'ouvrage. Les garants disent n'avoir été informés des modalités d'organisation des réunions qu'à la dernière minute. Si cela a été le cas une fois juste après les congés de printemps, il faut ici tenir compte du rythme imposé par l'organisation d'une réunion par semaine pendant 3 mois pour comprendre que les équipes de la maîtrise d'ouvrage ont cherché à respecter avant tout la qualité de la préparation des débats et de l'organisation.
- **L'animation, le confort des lieux de réunions, la logistique, la qualité d'accueil** ont contribué à une ambiance sereine. Les participants et les intervenants se sont montrés globalement satisfaits des conditions d'accueil. La logistique de chaque réunion a été bien anticipée par les organisateurs, permettant d'éviter des temps de flottement peu propices à la qualité du dialogue. La forme de l'animation a participé au respect des parties prenantes malgré les désaccords et les tensions. La répartition des temps de parole et la modération des propos s'est faite malgré les différences de points de vue, et le refus de certains de reconnaître le cadre du débat auquel ils participaient néanmoins.

## 4. LES REPONSES AUX RECOMMANDATIONS DES GARANTS

### 4.1. RECOMMANDATION N°1 : ETUDIER TOUTES LES ALTERNATIVES PRESENTEES ET Y REpondre DE FAÇON ARGUMENTEE ET ECRITE AVANT TOUTE DECISION.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les garants recommandent au maître d'ouvrage d'étudier les avis et contributions apportés par le public dans le cadre de la concertation préalable et d'y répondre de façon structurée et argumentée. Le public a eu l'occasion d'exprimer son avis de plusieurs manières :

- **Les questions posées lors des réunions publiques**, en tant que participant à la réunion ou sur la plateforme de rediffusion en direct sur internet (Live tweet).

Pendant les réunions publiques, le FC Nantes et REALITES avec leurs conseils et des professionnels externes mobilisés pour enrichir les débats, ont répondu aux questions posées par les participants.

- **Les questions posées sur le site internet [yellopark.jenparle.net](http://yellopark.jenparle.net)**

La maîtrise d'ouvrage a répondu individuellement aux 98 questions posées en ligne.

- **Les avis déposés sur la plateforme dédiée en vue des auditions publiques du 14 mai 2018.** Sur proposition des garants et de la maîtrise d'ouvrage, le public était invité à déposer un avis argumenté (format libre) sur le site [yellopark.jenparle.net](http://yellopark.jenparle.net), avec la possibilité de venir le présenter lors des auditions publiques organisées le 14 mai 2018 dans le cadre de la concertation préalable.

L'intégralité des contributions relatives au projet Yellopark ont été lues et analysées par la maîtrise d'ouvrage. Les réponses aux questions posées dans les contributions relevant du périmètre de la concertation préalable et de l'état d'avancement du projet ont été apportées par la maîtrise d'ouvrage dans le présent bilan.

De plus, la maîtrise d'ouvrage a apporté une réponse argumentée et détaillée à la contribution du groupe de supporters La Brigade Loire, qui traite notamment du scénario de rénovation du stade de la Beaujoire (réponse en annexe du bilan).

Enfin, la maîtrise d'ouvrage entend aborder les sujets complémentaires et débattre des idées compatibles avec le développement du projet dans les ateliers publics qui seront organisés dans le cadre de la poursuite du dialogue, en accord avec les garants.

Il est convenu que la maîtrise d'ouvrage et les garants établiront conjointement une feuille de route sur les thématiques qui seront abordées dans le cadre de la poursuite du dialogue, notamment le sujet des alternatives. Sous la responsabilité des garants, la maîtrise d'ouvrage, en lien avec la Métropole, est prête à approfondir le débat contradictoire sur l'opportunité de construire un stade neuf, plutôt que de rénover le stade de la Beaujoire actuel. Cet

approfondissement pourra intervenir d'ici au 7 décembre 2018, date prévisionnelle de décision du Conseil Métropolitain.

#### **4.2. RECOMMANDATION N° 2 : GARANTIR UNE INFORMATION SUR LE PRIX DE CESSION**

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

Pendant le temps de la concertation, le prix de cession du terrain n'avait pas encore été fixé par les services de l'État : le prix a été défini une fois le programme stabilisé à l'issue des évolutions apportées au cours de la concertation.

Rappelons par ailleurs que lors de l'atelier du 20 mars 2018, la Direction générale des finances publiques a été invitée à présenter la méthode d'évaluation du prix du foncier envisagée pour le projet Yellopark.

En juin 2018, la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID) a estimé le prix des 21 hectares de la Beaujoire à 10,6 millions d'euros. Cette estimation a été rendue publique avant la remise du bilan des garants, le 12 juin 2018. La maîtrise d'ouvrage précise qu'il faut ajouter à ce prix, 19,4 millions d'euros HT à la charge de YELLOPARK pour assurer « la réalisation et l'adaptation par la métropole de diverses infrastructures publiques (passerelle, parking silo, reprise de voiries) »

Le prix du foncier et les coûts pour le maître d'ouvrage se composent ainsi :

- La valeur estimée du foncier par la DNID : 10,6M d'euros pour 21 hectares
- Le PUP (projet urbain partenarial) : 19,4M d'euros
- La provision pour la gestion des terres polluées à l'arsenic : 2 M d'euros.

En cas de cession, la société YELLOPARK verserait donc un total de 30 M€ à la Métropole pour acquérir le terrain et financer les infrastructures précitées. Le coût de démolition du stade indiqué lors de l'atelier sur le financement pendant la concertation est estimé à 2,8 millions d'euros HT. Le détail du devis précisant ce coût a été mis en ligne sur le site du projet.

Il est convenu que la maîtrise d'ouvrage et les garants aborderont ce sujet dans le cadre de la poursuite du dialogue en amont de la décision de vente de la parcelle. Il appartiendra aux domaines d'apporter des compléments d'information aux garants s'ils souhaitent les solliciter. L'avis des domaines sera rendu public après la cession du terrain.

#### **4.3. RECOMMANDATION N°3 : TRANSCRIRE ET FORMALISER LES EVOLUTIONS DU PROJET DUES A LA CONCERTATION ET LES ENGAGEMENTS PRIS ORALEMENT**

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

Tout au long de la concertation, les intentions du projet Yellopark ont progressé, enrichies de manière significative par les remarques des participants et les demandes des riverains. Lors de la réunion de clôture, les principales évolutions du projet qui tiennent compte des demandes formulées en concertation ont été présentées ; elles sont rappelées dans ce bilan.

Le contenu du cahier des charges pour le projet de nouveau stade a été établi pour le concours d'architecture qui a conduit au choix des agences ATSP et HKS en janvier 2018. Il s'agit d'un document technique conséquent et stratégique dans un environnement concurrentiel, qui n'a pas vocation à être publié dans son intégralité. La maîtrise d'ouvrage a publié une synthèse du cahier des charges fonctionnel, document qui a été détaillé en réunion publique.

Sur la base des évolutions issues de la concertation préalable et du travail de la maîtrise d'oeuvre, la maîtrise d'ouvrage a souhaité répondre favorablement à l'invitation des garants de présenter les évolutions du projet à l'issue de la phase d'Avant Projet Sommaire (APS) dans le cadre de la poursuite du dialogue, avant la délibération du Conseil métropolitain. Elle est également disposée à présenter les impacts des retombées éventuelles liées aux droits TV et au nouveau calendrier des dates de match sur le développement du projet de nouveau stade, dans la limite de sa compétence.

#### **4.4. RECOMMANDATION N°4 : STRUCTURER UN DIALOGUE PUBLIC CONTINU ET L'ALIGNER SUR LES DATES CLEFS DU PROJET ET DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES**

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

Lors de la réunion de clôture de la concertation préalable, la maîtrise d'ouvrage s'est engagée à assurer un dialogue continu sur le long terme.

En amont de la délibération du Conseil métropolitain, les thématiques suivantes feront l'objet de réunions publiques ou d'ateliers dans le cadre du dialogue continu, conformément aux recommandations des garants :

- Les alternatives au projet Yellopark, présentées dans les contributions argumentées du public déposées sur le site [yellopark.jenparle.net](http://yellopark.jenparle.net) (réunion du 14 mai 2018)
- Impact du prix de cession sur le montage économique du projet et son financement

Après la délibération du Conseil métropolitain de décembre 2018 et sous réserve de la validation de la cession du terrain, les conditions de la poursuite du dialogue seront définies conjointement avec les garants. La maîtrise d'ouvrage a identifié les thématiques suivantes, sur la base des recommandations formulées dans le bilan des garants :

- La présentation du projet remanié après la concertation
- Coût du terrain et autres couts à charge du projet et leurs impacts sur le montage et l'équilibre du projet
- La présentation de nouvelles études de circulation et de nouveaux scénarii contrastés

- La présentation de l'étude d'impact environnemental dans le cadre des enquêtes publiques
- Le déroulement du chantier et les mesures compensatoires de ses impacts

#### **4.5 RECOMMANDATION N°5 : STRUCTURER UN DIALOGUE PUBLIC CONTINU ET L'ALIGNER SUR LES DATES CLEFS DU PROJET ET DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES**

YELLOPARK assurera la poursuite de l'information sur le projet et les décisions prises. Le site d'information et sa rubrique permettant de diffuser des documents / publications reste actif.

Un conseil assistera YELLOPARK pour animer les temps forts du dialogue continu et mettra en place le Comité de suivi. Les garants veilleront à la bonne conduite du dialogue continu et au respect de la charte de concertation.

**Des réunions publiques** régulières seront organisées pour informer le grand public et notamment les riverains, sur l'avancement du projet puis du chantier. Des réunions seront organisées avant la délibération du Conseil métropolitain de décembre 2018 sur la cession du foncier. A minima une réunion par an sera organisée d'ici 2024. A l'automne 2018 une réunion est d'ores et déjà prévue quel que soit l'issue du projet.

**Un comité de suivi citoyen** associera des représentants qualifiés pour échanger sur la finalisation du projet, puis aborder, anticiper et gérer les problématiques de chantier. Il sera mis en place dès le début de l'année 2019 et donnera lieu à une réunion thématique tous les deux mois avec les acteurs concernés.

**Une charte de concertation** sera élaborée avec le comité de suivi, sous l'autorité des garants et avec YELLOPARK : elle précisera le fonctionnement et l'objectif des différentes modalités de dialogue. Elle servira de référence pour l'ensemble des parties prenantes associées au dialogue.

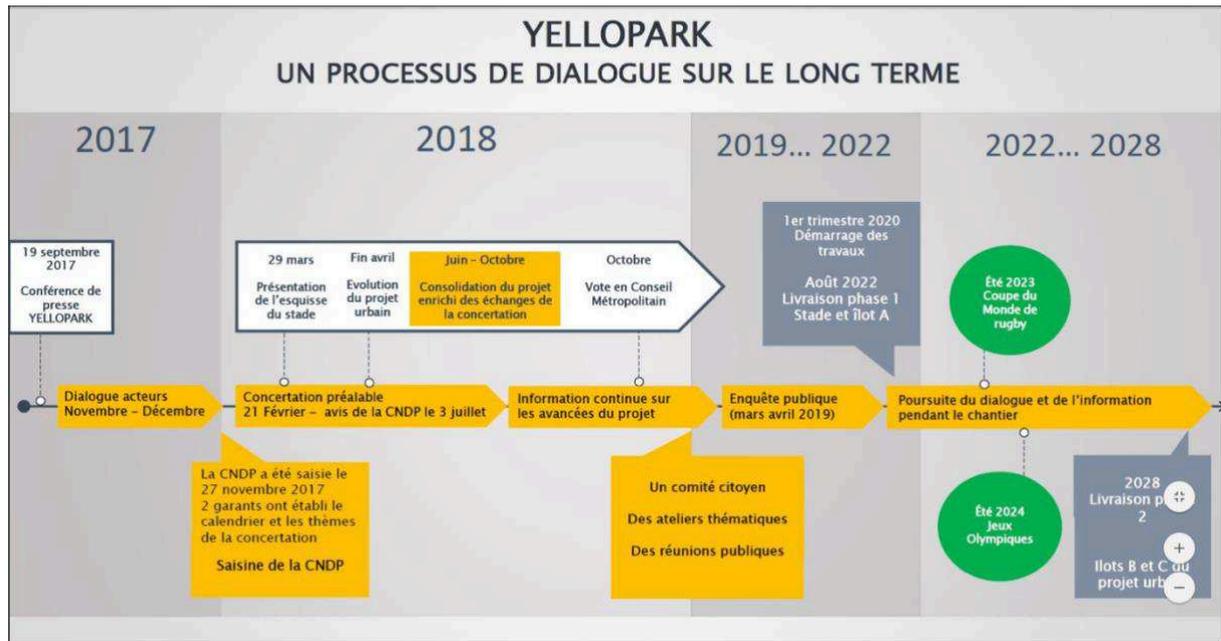
**Des ateliers thématiques participatifs** seront dédiés à la co-construction de solutions d'aménagement si le principe de cession est validé. Les sujets de ces ateliers seront confirmés avec le comité de suivi citoyen et inscrits dans un programme annuel, joint à la charte. Tous les publics pourront participer en s'investissant sur le long terme pour la construction d'un objet.

Les sujets suivants ont été identifiés comme des thèmes pouvant donner lieu à l'approfondissement partagé en ateliers ou réunions publiques.

1. La réflexion sur le projet de stade :
  - ✓ L'amélioration des conditions de déplacement aux abords du stade : amélioration du plan de circulation, mesures de régulation des nuisances pour les habitants, développement de solutions de stationnement et de mesures incitatives pour les supporters et visiteurs.

- ✓ L'accessibilité PMR, avec l'association Rolling Stars et d'autres groupes qui souhaiteraient s'investir à ce sujet.
  - ✓ Le musée du club ;
  - ✓ La fan-zone ;
  - ✓ Le sport-bar et la boutique du Club ;
2. La conception urbaine du quartier et architecturale de certains îlots/bâtiments :
- ✓ Co-construire le parc partagé qui naîtra à la place de la pelouse actuelle de la Beaujoire ;
  - ✓ Participer au jury de sélection des architectes et projets proposés par les promoteurs ;
  - ✓ Choisir certains aménagements, équipements animant l'espace public (œuvre d'art, mobilier urbain, espaces ludiques, parcours santé).
3. La participation à la vie du projet YELLOPARK, à la naissance du quartier
- ✓ Co-élaborer et animer la maison du projet.
  - ✓ Travailler avec les habitants les espaces/liaisons permettant la bonne inscription du nouveau quartier dans son environnement proche et son ouverture à celui-ci (ex : ouverture vers l'Erdre, ouverture au Nord-Est vers la future maison de quartier, passerelle).
4. Co-construire des projets soutenant le vivre ensemble, la convivialité du futur quartier :
- ✓ Co-construire une conciergerie de quartier ;
  - ✓ Imaginer et animer une bibliothèque de travail ;
  - ✓ Concevoir et animer des jardins ou terrasses cultivées partagées ;
  - ✓ Accompagner le développement de projet soutenant le réemploi.

Pour certains sujets, des modules participatifs en ligne pourront être activés lorsque cela sera justifié. Un outil de suivi du dialogue sera mis à disposition des participants impliqués.



## 5. CONCLUSIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

### 5.1. LES CONDITIONS DE MISE EN PLACE DE LA CONCERTATION PREALABLE ET DU DIALOGUE CONTINU

C'est à l'issue de discussions avec la CNDP et par souci d'intégration des deux projets, que la société YELLOPARK a choisi d'interpréter de manière volontariste le code de l'environnement et la notion de projet, très récemment introduite dans le code de l'environnement par les ordonnances sur la participation du public datant d'aout 2016. YELLOPARK est le premier maitre d'ouvrage à avoir saisi la CNDP au titre de la notion de projet global.

Ainsi, c'est sur la base des articles L121-1 et suivants et notamment l'article L.121-8 du code de l'environnement, que le président de la société YELLOPARK a saisi la CNDP le 27 novembre 2017 pour le projet global dépassant les 300 M€, ne dissociant pas juridiquement les deux objets. En séance plénière du 6 décembre 2017, la CNDP a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'organiser un débat public, mais une concertation préalable avec 2 garants, Serge Quentin et Jean-Pierre Tiffon. Ce cadre a largement été respecté par le maître d'ouvrage.

### 5.2. LA POURSUITE DU DIALOGUE

**La poursuite du dialogue** a été actée par les porteurs de projet qui ont souligné leur volonté de travailler en confiance avec l'ensemble des parties prenantes. Pendant la concertation préalable et même avant celle-ci, YELLOPARK s'est engagé à dialoguer. La maitrise d'ouvrage entend poursuivre les discussions avec l'ensemble des parties prenantes pour co-construire le projet dans un cadre et un rythme moins intense afin de préparer les débats de manière sereine.

### 5.3. LES ENGAGEMENTS

**Les engagements** pris au cours de la concertation sont traçables dans ce bilan et dans tous les comptes rendus publiés en ligne. YELLOPARK entend respecter ses engagements et propose aux parties prenantes une écoute sincère pouvant faire "bouger les lignes".

### 5.4. LA PLACE DE LA METROPOLE DANS LA CONDUITE DU DIALOGUE

La Métropole et la Ville de Nantes, chacune dans leur domaine de compétence, pourront être sollicitées en tant que tiers intervenant par la maîtrise d'ouvrage pour apporter des éclairages dans la poursuite du dialogue relatif au projet YELLOPARK.

### **5.5. LES TEMPS DE TRAVAIL HORS CONCERTATION DOIVENT ETRE PRESERVES**

La pré-concertation et la concertation préalable sont venues enrichir le projet à des phases clés, en amont des décisions qu'il faut désormais préparer sereinement. Le maître d'ouvrage doit pouvoir alterner des phases de travail et les phases d'information et de dialogue auxquels il s'engage.

### **5.6. LE POIDS DE L'HISTOIRE ET DE LA PASSION SPORTIVE**

Au cœur de YELLOPARK, il y a un stade, pas uniquement dédié au football, mais qui lui est largement consacré. Par nature, le football est un sport de passion et de passionnés. Nantes a une histoire et un passé glorieux grâce au FC Nantes. Tout est réuni pour que le sujet d'un nouveau stade soit sensible. L'équipement, ses tribunes, son béton se confondent pour certains publics avec le patrimoine immatériel du Club fait de souvenirs, d'émotions intenses et de légendes. Le FC Nantes est une entreprise privée. Elle est consciente qu'elle appartient aussi à tous les cœurs qui battent pour le Club. La concertation préalable a été un reflet saisissant de cette réalité, avec l'implication du président du Club, Waldemar Kita, à plusieurs temps du débat. Le FC Nantes sait qu'il doit encore et toujours montrer qu'il ne peut pas vouloir autre chose que ce qui est bon pour le Club, ses joueurs, ses succès sportifs, sa réussite économique et bien entendu, ses supporters.

### **5.7. UNE EPREUVE ET UNE SATISFACTION**

La concertation a été vécue par le maître d'ouvrage comme une épreuve exigeante, sur le fond en raison des nombreux livrables attendus et, sur la forme en raison des rejets du principe du projet YELLOPARK et de ses porteurs privés par certains opposants. Sur le fond, le FC Nantes et REALITES ont entendu les inquiétudes légitimes des riverains, ainsi que celles plus dogmatiques d'autres acteurs. Ils ressentent une satisfaction d'avoir répondu présents pour tous ceux qui s'enthousiasment, s'interrogent ou s'opposent, en démontrant la réalité de leurs écoutes, traduites dans les évolutions du projet.

## 6. ANNEXES

L'intégralité des contributions relatives au projet YELLOPARK a été lue et analysée par la maîtrise d'ouvrage.

Les réponses aux contributions exprimées lors des auditions ont été apportées dans le bilan. La maîtrise d'ouvrage traitera les idées compatibles avec le développement du projet dans les ateliers publics qui seront organisés dans le cadre de la poursuite du dialogue, en accord avec les garants.

En complément, la maîtrise d'ouvrage a apporté une réponse argumentée et détaillée à la contribution du groupe de supporters La Brigade Loire, qui traite notamment du scénario de rénovation du stade de la Beaujoire.

### 6.1. LA LISTE DES CONTRIBUTIONS LORS DES AUDITIONS

	Auteur de l'avis	Statut de l'auteur	Titre	Thématique
1	Nexus	Association	Une accessibilité et fluidité indispensable à La Beaujoire	Transports
2	Fourage Bernard	À titre individuel	Alternative à YELLOPARK sans destruction de l'existant (une hypothèse de travail...)	Alternative
3	Chevreur Alexandre	À titre individuel	Un nouveau stade pour une nouvelle histoire	Opportunité du projet
4	Laernoès Julie pour le Groupe des élus écologistes et citoyens de Nantes	Collectif	Prolonger la concertation pour faire émerger et étudier d'autres alternatives possibles	Impact environnemental, déroulement de la concertation
5	Hudo Pascal	À titre individuel	Entente Culturelle au stade	Œuvre d'art
6	A la Nantaise	Association	YELLOPARK : jeu collectif des élus pour démolir ce qu'il reste du FC Nantes, ou comment réduire en poussière notre patrimoine	Projet d'aménagement de l'emprise YELLOPARK

7	Le Boudec Benjamin	À titre individuel	Le FC Nantes c'est la Beaujoire !	Opportunité du projet
8	Maronnier Vincent pour Rollings Stars	Association	Contribution de l'association PMR des Rolling Stars	Opportunité du projet, accessibilité
9	Barbe Frédéric	À titre individuel	YELLOPARK ou l'empêchement des alternatives	Opportunité du projet, déroulement de la concertation, alternative
10	CDFRV	Association	Réflexions sur le projet YELLOPARK : stade, circulation et projet urbain	Opportunité du projet, circulation, travaux
11	Joalland Philippe	À titre individuel	Stationnement et circulation	Circulation, stationnement
12	Réseau Eco Évènement	Association	Vers un FC Nantes champion ... de la transition écologique	Climat, développement durable
13	Le Pichon Philippe, Mélat Alain, Charrier Lény	À titre individuel	Avis sur le projet YELLOPARK	Opportunité du projet, déroulement de la concertation
14	ASA Ranzay & Castors de l'Erdre	Collectif	Une concertation bâclée, précipitée et unilatérale	Opportunité du projet, déroulement de la concertation
15	Crinière Gilles pour Allez Nantes Canaris	Association	Contribution ANC - avis favorable au projet YELLOPARK	Opportunité du projet
16	INSA Rouen Normandie	Établissement public	Note de Synthèse et planche YELLOPARK	Projet d'aménagement de l'emprise YELLOPARK
17	Gare à la Beaujoire, Patrick Moreau	Association	Contribution Gare à la Beaujoire !	Opportunité du projet, déroulement

				de la concertation, alternatives
18	Daniel Moons pour Gare à la Beaujoire	Association	Gare à la Beaujoire : Concertation ou théâtre de la justification	Opportunité du projet, déroulement de la concertation, alternatives
19	Gare à la Beaujoire, Denis Burban	Association	Gare à la Beaujoire : Plan et article	Programmation, projet urbain
20	Naonedis	Association	YELLOPARK : un projet dont les contours sont déjà jaunis et avec un avenir qui n'est pas vert.	Opportunité du projet, alternatives, circulation
21	Proginov	Entreprise	YELLOPARK : une question de bon sens	Opportunité du projet
22	Roger Nicolas	À titre individuel	De la formation avant toute chose	Opportunité du projet, formation Club
23	Gautier Emilien	À titre individuel	Le musée et la Beaujoire	Musée du FC Nantes
24	Montmaurs David	À titre individuel	Gardons la Beaujoire	Opportunité du projet
25	Guillemot Nicolas	À titre individuel	Projet Monument FCN	Œuvre d'art
26	Sentenac André & Regnier André	À titre individuel	Contribution au projet YELLOPARK : l'urbanisation de la Beaujoire et le patrimoine architectural, une solution alternative.	Projet urbain, patrimoine, alternative
27	Brigade Loire	Collectif	Oui à la rénovation, non au projet YELLOPARK	Opportunité du projet, déroulement de la concertation, alternative

## 6.2. LA REPONSE A LA CONTRIBUTION DE LA BRIGADE LOIRE

<b>Titre</b>	Oui à la rénovation non au YELLOPARK
<b>Périmètre</b>	Projet de nouveau stade
<b>Auteur(s) Collectif / Particulier ?</b>	Brigade Loire, groupe de supporters du FC Nantes, créé en 1999 (organisation non constituée en Association relevant de la loi de 1901).
<b>Thématique abordée</b>	Opportunité du projet / déroulement de la concertation / Alternative
<b>Format / nb de pages</b>	Rapport de 111 pages
<b>Résumé</b>	<p>La contribution met en avant la proposition alternative de rénovation du stade actuel, qui répondrait selon les auteurs, à la majorité des enjeux mis en avant par les porteurs du projet et refuse le projet YELLOPARK. Elle souhaite alerter sur différents risques qui seraient liés au projet YELLOPARK, notamment pour le Club.</p> <p>La contribution critique également la concertation menée par la CNDP, qui aurait "créé des distensions entre les différents acteurs" au lieu de permettre un projet collectif, co-construit et concerté, permettant de choisir entre la rénovation et la démolition.</p>
<b>Position de la maîtrise d'ouvrage</b>	<p>En premier lieu, la maîtrise d'ouvrage souligne la qualité de cette contribution et l'intérêt du but recherché qui est « celui de protéger le Club ». Nous tenons à rappeler que ce but est partagé avec celui des dirigeants du Club.</p> <p>Si cette contribution vise à remettre en question le projet de construction d'un nouveau stade, nous reconnaissons que le développement du propos critique visant à démontrer l'intérêt d'une rénovation plutôt que d'une construction neuve s'appuie sur un argumentaire construit, étayé par des exemples et des cas concrets.</p> <p>La maîtrise d'ouvrage répond et commente ci-après certaines données et/ou affirmations de la contribution.</p> <p>Rappelons que l'étude présentée par l'ESSMA lors de l'atelier du 7 mars 2018 portant sur l'ensemble des constructions et rénovations de stade en Europe sur les 10 dernières années, démontre que les Clubs de football européens ont majoritairement choisi la construction, dans la proportion de 60,5%.</p> <p>Il est possible de trouver des exemples de rénovation réussis comme des exemples de construction réussis. C'est pourquoi le FC Nantes a d'abord étudié chacun des scénarios possibles pour identifier la solution qui répondrait à l'ensemble de son cahier des charges : en l'occurrence, c'est le projet de construction d'un nouveau stade qui a été retenu et qui a fait l'objet de la saisine de la CNDP en décembre 2017.</p> <p>Ce projet se fonde d'une part sur l'analyse non concluante des hypothèses de rénovation structurelles et de l'autre sur le souhait de Nantes Métropole de ne pas financer un projet de rénovation. Cette alternative n'ayant aucun investisseur susceptible de réunir les fonds nécessaires à son développement, elle n'a pas été mise en débat lors de la concertation.</p> <p>En page 15 de la contribution, en réponse à l'une des conditions fixées par la direction du FC Nantes (« <i>disposer d'une infrastructure moderne, performante et dimensionnée pour lui permettre de franchir un nouveau cap, sans contrainte de l'existant : ce qui veut dire construire, non rénover</i> »), les auteurs déclarent : « <i>ce n'est qu'une question de point de vue</i> ». A ce commentaire, le FC Nantes répond qu'il s'agit bien d'un choix stratégique et politique, pris par la direction du FC Nantes dans l'intérêt du club et ce, dans la perspective de son développement à long terme.</p>

Pour effectuer ce choix entre rénovation et construction, le Club a analysé les études comparatives de rénovation du stade Louis Fonteneau commanditées par la Métropole et par YELLOPARK. Si de nombreuses évolutions structurelles apparaissent comme envisageables, indépendamment les unes des autres, la combinaison de toutes ces évolutions en même temps, pour répondre à l'ensemble des critères du cahier des charges, fait perdre toute sa pertinence au projet. La direction du FC Nantes a jugé préférable pour l'avenir du club de s'engager sur la voie d'une construction d'un nouvel équipement. Une construction neuve permet notamment de disposer d'une enceinte plus qualitative et mieux pensée pour son fonctionnement courant, générer les recettes jour de match et hors jour de match nécessaires au développement du FC Nantes.

En conclusion de l'exposé, la contribution l'affirme elle-même : *« force est de constater que chaque cas de figure présenté est véritablement particulier, et le processus de réflexion mené n'est bien entendu pas stricto sensu le même »*.

La maîtrise d'ouvrage estime donc qu'une construction neuve plutôt qu'une rénovation structurelle garantit davantage la cohérence du projet de stade dans sa globalité, la modernité de l'enceinte et l'attractivité de cette dernière. En outre, le dialogue entre le nouveau stade et le projet de quartier peut assurément mieux être appréhendé et anticipé quand les deux piliers du projet YELLOPARK sont conçus de manière synchrone pour vivre ensemble.

#### Propositions énoncées dans la contribution

#### Remarque « 2.1.1 Le coût de construction »

##### > Le coût à la place du stade

La contribution « OUI À LA RÉNOVATION NON AU YELLOPARK » mentionne en premier lieu, page 6, que *« les porteurs de projets ont fixé assez aléatoirement un coût à la place de 5 000 € soit en-deçà de l'ensemble des stades français construits ces dernières années »* et que *« ces coûts annoncés semblent minimisés puisque les stades pris en référence ont dépassé les coûts de façon importante, faisant de fait augmenter le coût à la place »*.

Pour étayer le propos, la contribution s'appuie sur le tableau présenté lors de la réunion du 20 Mars 2018 et sur les exemples niçois et bordelais, deux stades construits sur un modèle PPP (partenariat public-privé) alors que le projet de nouveau stade est 100% privé, avec une maîtrise des coûts supérieure. Le tableau présenté par les porteurs du projet est issu du rapport de la Cour des Comptes intitulé « les soutiens publics à l'Euro 2016 en France », paru en septembre 2017.

De plus, comme exprimé par la Cour des Comptes, *« il convient de distinguer le coût de la construction du stade, la charge d'ensemble du contrat qui comporte sa maintenance et son exploitation durant 30 ans, enfin la charge résiduelle pour la collectivité sur cette période »*. Or, cette distinction entre le coût d'opération du stade (coût de construction) et le coût effectif global n'est pas effectuée par les rédacteurs de la contribution, pouvant entraîner une confusion et une mauvaise interprétation des chiffres présentés dans la contribution.

Pour les exemples niçois et bordelais cités, la contribution évoque un « coût à la place » de 11 228€ pour le stade de Nice et de 7 360€ pour le stade de Bordeaux. Concernant **ces 2 enceintes réalisées en contrat de partenariat public-privé**, ces données se révèlent être une interprétation inexacte du coût à la place, puisqu'elles englobent, en plus des investissements liés à la construction, l'ensemble des coûts inhérents au contrat de partenariat, telles que l'exploitation technique et commerciale de l'équipement, sur une durée de 30 ans. Les données inscrites dans le tableau présenté par le maître d'ouvrage lors de la réunion du 20 Mars 2018 concernant le coût à la place des stades sont donc exactes et correspondent bel et bien au coût de construction du stade.

D'une manière plus générale, le rapport de la Cour des Comptes souligne que les dépenses directement consacrées aux stades de l'UEFA Euro 2016 (1,67 Md€) sont dans « un ordre de grandeur proche de l'estimation initiale de la FFF » effectuée en 2009 (estimation d'1,6 Md€, à laquelle avaient travaillé certains membres de l'équipe accompagnant le FC Nantes sur le projet de stade). Les coûts initialement envisagés pour la construction des récentes enceintes sportives françaises ont donc été parfaitement anticipés et maîtrisés, et représentent des retours d'expérience pertinents pour le projet nantais.

Ainsi, le coût à la place du projet de nouveau stade, souhaité à 5000€/place, est en phase avec les exemples niçois et bordelais mentionnés. De plus, ce montant de 5000€/place n'est pas sous-évalué par les porteurs du projet puisque, comme mentionné par le rapport de la Cour des Comptes (p.63), « *les opérations de construction des stades de l'Euro 2016 apparaissent plus onéreuses que celles réalisées récemment dans d'autres stades européens* ». Ce coût est en cohérence avec les réalités du marché actuel.

A titre d'exemple, le 5 juillet 2018, le maire de Montpellier, Philippe Saurel, et le Groupe Nicollin, ont annoncé que le futur stade Louis-Nicollin, d'une capacité de 30 000 places, coûtera 150 millions d'euros, soit un coût à la place de 5 000€.

En outre, pour les exemples évoqués construits via des contrats de partenariat, si une partie incombe au constructeur et exploitant privé au moment de la livraison de l'équipement, le coût des travaux est en réalité assumé en totalité par la collectivité publique mais reporté et étalé sur plusieurs décennies. **Or, dans le cas du projet YELLOPARK, celui-ci étant 100% privé, le projet de stade ne coûtera rien au contribuable nantais, ni lors de la construction du stade, ni dans sa phase d'exploitation**, contrairement aux autres stades évoqués.

#### **Remarque « 2.1.2 La propriété du stade »**

Les auteurs de la contribution s'interrogent sur le transfert de propriété du stade au FC Nantes. Un atelier dédié pendant la concertation a permis d'expliquer qu'aujourd'hui le stade Louis Fonteneau et le terrain de la Beaujoire appartiennent à Nantes Métropole. Le projet YELLOPARK prévoit l'achat par la société du même nom de la parcelle incluant le stade actuel l'ensemble des terrains avec le stade actuel La société créée pour construire le stade, ou le stade directement, sera rattachée au FC Nantes (contrat de crédit-bail envisagé). Après les travaux, le futur stade deviendra la propriété du Club après une période en contrat locatif à une société « fille » de YELLOPARK.

Concernant l'ensemble du quartier, YELLOPARK revendra pourra revendre les droits à construire à d'autres promoteurs ou à des filiales de la maîtrise d'ouvrage.

#### **Remarque - 2.1.3.2 Le financement annoncé sur le projet YELLOPARK**

La maîtrise d'ouvrage rappelle que projet de stade est un projet entièrement financé par des fonds privés, il ne prévoit pas de faire appel à la collectivité. A ce titre, plusieurs sources de financements ont été identifiées : l'apport du terrain, l'apport de fonds propres de la part des actionnaires, ainsi que de partenaires privés, le transfert progressif de marge du projet urbain et une dette bancaire long terme. Sur cette dernière, les termes (taux, durée et garantie) en discussions avec les banques seront en cohérence avec le modèle économique du projet, conforté par les fondamentaux solides du club (résultats financiers positifs, centre de formation reconnu, une présence historique en Ligue 1, etc.).

### **Remarque - 2.1.4 Les coûts de fonctionnement et les recettes**

Au sujet des recettes, les revenus de 24.6 M€ représentent l'ensemble des revenus d'exploitation du stade et montrent la robustesse du business plan pour financer un tel investissement.

Concernant les coûts de fonctionnement du futur stade, la contribution mentionne à plusieurs reprises (p.7 et p.12 notamment), en s'appuyant principalement sur les exemples de stade de l'Euro 2016, que les coûts de fonctionnement des stades sont mal appréhendés et sous-évalués en phase projet. Le cas bordelais, doublement cité dans cette contribution, semble être considéré comme l'exemple d'une mauvaise estimation et anticipation des coûts de fonctionnement. Pourtant, la Cour des Comptes met en avant « *des coûts d'investissement et d'exploitation maîtrisés* » pour le nouveau stade de Bordeaux.

La maîtrise d'ouvrage peut également affirmer que la maîtrise des coûts de fonctionnement et d'exploitation du stade est un sujet parfaitement appréhendé. En effet, le FC Nantes s'appuie sur une assistance à maîtrise d'ouvrage composé de différents experts (experts stade et construction, responsable de programme, groupe d'envergure internationale exploitant des stades au niveau international, équipe d'architecte spécialisée dans les enceintes sportives, etc...) faisant bénéficier le Club de leurs expertises et retours d'expérience sur de nombreuses enceintes sportives, comparables au dimensionnement souhaité par le futur stade nantais.

Le projet de nouveau stade marque également une volonté forte de transférer la gestion de l'aléa sportif de la Collectivité vers le Club. Dans l'économie du football professionnel telle que nous la connaissons actuellement, la tendance va vers un désengagement des collectivités locales (ex. projets portés par les clubs de Nîmes et Brest), avec la volonté de ne plus faire supporter des risques de gestion et des aléas sportifs aux contribuables. Le Club doit prendre pleinement la responsabilité de l'aléa sportif. Pour cela, il doit être propriétaire de son principal outil de travail et disposer ainsi d'un actif qui lui assure de diversifier ces recettes.

#### ➤ Concernant le loyer du stade

L'inquiétude concernant la capacité du club à assumer un loyer « 40 fois supérieur à l'existant » n'a pas lieu d'être, puisque nous faisons face à 2 situations incomparables.

Actuellement, le loyer du club pour l'occupation du Stade Louis Fonteneau ne prend pas en compte un certain nombre de charges additionnelles. Ainsi, il faut y ajouter toutes les charges d'entretien qui incombent au Club et qui représentent un coût conséquent. Seuls « le clos et le couvert » restent à la charge de la Collectivité. De ce fait, la hausse du loyer ne peut être considéré comme « pharaonique » et sera en cohérence avec le fait de disposer d'une enceinte complètement neuve, fonctionnelle et permettant de nouvelles recettes.

Le futur loyer se situe dans la moyenne des loyers payée par d'autres clubs de Ligue 1 en mode PPP. De plus, dans le schéma YELLOPARK, la propriété du stade revient in fine au club.

### **Remarque « 2.3 Les trois conditions de la direction du FC Nantes »**

Dans la contribution, les auteurs développent l'argument suivant : « *Le club surestime volontairement l'impact des travaux dans le stade. Une partie des travaux peut être réalisée pendant les différentes intersaisons, il ne faut pas nécessairement fermer entièrement une tribune pour la rénover. Il est possible aussi de replacer les supporters dans la Tribune Jules Verne qui est régulièrement fermée ces dernières années (le taux de remplissage du stade moyen est proche*

*de 60%). Il faut challenger les constructeurs et les bureaux d'études : il y a sûrement la possibilité de faire une rénovation en deux phases, pour chaque tribune, comme cela a été fait dans certains stades. »*

En réponse, le FC Nantes rappelle que l'option d'une rénovation n'a pas été retenue par le Club, car c'est la possibilité de devenir propriétaire de son outil de travail qui a emporté sa décision d'investir dans un projet de construction d'un nouvel équipement.

#### **Remarque « 2.4 Les arguments des porteurs du projet »**

##### Jauge

Le projet de stade d'une jauge de 40 000 spectateurs ambitionne également d'accueillir 2 autres événements sportifs par saison, hors FC Nantes. Pour accueillir des événements prestigieux au sein de la métropole nantaise, cette dernière doit disposer d'une enceinte lui permettant de candidater sérieusement à des événements sportifs nécessitant une jauge de 40 000 personnes et un équipement moderne.

A titre d'exemple, si le stade Louis Fonteneau a accueilli les demi-finales du Top 14 en 2013, il est désormais improbable que la métropole nantaise puisse obtenir une nouvelle fois l'organisation de cet événement dans ce même stade. Face au succès populaire rencontré par cet événement, Nantes sera en compétition avec des enceintes modernes, récentes, principalement issues du parc d'enceintes de l'Euro 2016, disposant de jauges importantes.

Par ailleurs, pour accueillir des concerts, il est important de répondre à la demande de l'industrie du spectacle vivant et au cahier des charges des productions créées pour les tournées d'artistes se déroulant dans des enceintes de type stades. Nécessitant des moyens logistiques, scéniques, techniques et bien évidemment humains importants, ces productions font étape dans des stades disposant de jauges importantes et de capacités de gestion des flux techniques adaptées. Le Grand Ouest manque d'une telle infrastructure pouvant accueillir des grands concerts ou des « mégas » spectacles, générateurs de revenus importants. Le futur stade va donc se positionner sur ce créneau. Il a vocation à devenir l'enceinte rayonnant sur le Grand Ouest, permettant d'accueillir les plus grandes productions nationales et internationales « tournant » dans les stades.

##### Hospitalités

Les places hospitalités jouent un rôle prépondérant dans le projet de stade. Le Stade Louis Fonteneau ne permet pas actuellement de répondre totalement, d'une part, aux nombreuses demandes pour des places à prestations, et de l'autre, à l'attente d'une large gamme de prestations qualitatives, à la hauteur des standards habituels pour les clubs professionnels de football.

Le Club souhaite effectivement une large hausse du nombre de places à prestations dans le stade, pour respecter les préconisations de l'UEFA (10% de la jauge en places à prestations) et répondre aux enjeux commerciaux actuels du Club, satisfaire les partenaires du FC Nantes et maximiser le potentiel du Club sur cette offre. Le développement de l'offre hospitalités est fondamental pour accroître les recettes du Club.

Pour le FC Nantes, cette attention portée aux places hospitalités, n'est en aucun cas incompatible avec une logique d'amélioration du confort et des services pour l'ensemble des publics du stade.

#### **Remarque « 3.2.2 Les différentes propositions »**

Les participants aux ateliers citoyens organisés par l'association A La Nantaise ont émis un ensemble de propositions pour créer une alternative au projet de stade. Nous sommes heureux de constater que de nombreuses propositions sont compatibles avec le projet YELLOPARK et font parties intégrantes de nos réflexions initiales ou peuvent s'inscrire dans la poursuite du projet : lieu dédié à l'identité du FC Nantes, parcours artistique, maintien de commerces ambulants, commerces et marché hors jour de match, espaces de convivialité et de rencontres, espaces dédiés à la pratique sportive, espaces de détente, etc.

**Remarque « 4. La situation actuelle de La Beaujoire » et remarque « 6.3.7 Conclusion sur les recettes billetterie »**

A l'heure actuelle, la fréquentation moyenne sur les dernières saisons tourne autour de 25 000 places, avec certains matchs à guichets fermés. Avec une nouvelle enceinte capable de répondre aux attentes d'une nouvelle clientèle, nous sommes persuadés que la fréquentation augmentera.

Ce phénomène de croissance, dépassant l'effet de nouveauté et de curiosité liée à un nouvel équipement, a déjà été constaté et ce notamment à Lyon, Nice, Bordeaux, Lille. Ce nouveau stade nous projette vers l'avenir, il doit permettre au club de franchir un cap avec un projet équilibré. La qualité de la nouvelle infrastructure nous donnera l'opportunité d'augmenter la moyenne de spectateurs, en proposant une expérience plus confortable, mieux connectée, plus sûre et fluide.

L'enjeu pour le Club sera de séduire, en plus du public habituel, de nouvelles familles de supporters, et de nouveaux spectateurs qu'il attirera lors des grands événements sportifs ou culturels (type concerts).

Pour autant, le Club est conscient que le taux de remplissage n'atteindra pas 100% à chacun des événements qui sera organisé dans le nouveau stade. C'est pourquoi les revenus prévisionnels du futur stade concernant la billetterie Grand Public sont basés sur des hypothèses raisonnables d'affluence moyenne, entre 28 000 et 30 000 spectateurs par match, en phase avec le potentiel du territoire, l'historique des affluences du club et l'attractivité du nouvel équipement offrant confort et services.

**Remarque « 6.2 Le financement, les coûts et les recettes des nouveaux stades français »**

Au-delà des précisions émises précédemment et relatives au coût à place pour les stades niçois et bordelais, il convient de s'attarder sur le cas du Groupama Stadium (anciennement Parc OL), dont la démarche de projet est comparable au projet YELLOPARK.

Dans son document de référence 2016/2017, OL Groupe, société holding de l'Olympique Lyonnais et propriétaire du stade Groupama Stadium, indique sa totale satisfaction suite à la mise en service de l'enceinte : *« Ce premier exercice entièrement réalisé dans le Groupama Stadium confirme le bien-fondé de la stratégie du Groupe avec trois indicateurs qui l'illustrent parfaitement : 44 M€ de billetterie, 9,2 M€ de chiffre d'affaires pour l'ensemble des événements hors matchs de l'OL et enfin 1,4 million de visiteurs au total.*

*La construction d'un nouvel édifice, moderne, fonctionnel et sécurisé a permis d'augmenter la fréquentation et le prix moyen. Notre stratégie a ainsi été confortée avec des revenus de billetterie en hausse de 58 % par rapport à l'exercice précédent. [...] nous avons atteint un niveau historique avec 250 M€ de produits des activités, soit + 142 % par rapport au dernier exercice complet dans notre ancien stade (en 2014/2015). [...] L'effet Groupama Stadium est à la mesure de ce*

*que nous avons imaginé et conforte le bienfondé de ce nouveau modèle économique. »*

En 2 ans, le Groupe a augmenté ses revenus de près de 150 M€ (+142 %). Les recettes de billetterie sont en forte hausse et s'établissent à 44,0 M€ au 30 juin 2017 (12 mois d'exploitation du Groupama Stadium), contre 27,7 M€ au 30 juin 2016 (6 mois d'exploitation du Groupama Stadium). L'augmentation substantielle de la capacité du stade (59 000 spectateurs environ), et notamment des places VIP (6 000 environ), couplée à la mise en place d'une gamme tarifaire diversifiée, a permis une forte augmentation du revenu moyen jour de match (billetterie grand public et hospitalités, merchandising jour de match, catering, parkings, etc....), qui est passé de 34 € en 2015/2016 à 44 €.

**Propositions que le maître d'ouvrage propose de traiter dans le cadre du dialogue continu**

Malgré la prise de position « *définitive et non négociable* » de cette contribution envers le projet YELLOPARK, le maître d'ouvrage reste à l'écoute des porteurs de cette contribution et souligne que de nombreuses propositions issues des ateliers alternatifs au projet, ateliers réalisés en dehors du processus de concertation de la CNDP, concordent avec les objectifs et intentions du projet YELLOPARK. C'est en tout cas un premier signe évident d'un dialogue possible pour qui le souhaite sincèrement.

Un deuxième signe est à observer : alors que l'ouverture à la co-construction du maître d'ouvrage est contestée dès l'introduction de cette contribution, elle est d'ores et déjà été attestée par des évolutions significatives du projet YELLOPARK directement issues des échanges de la Concertation préalable, ce que reconnaît d'ailleurs assez paradoxalement cette contribution en lui reprochant « *des modifications en pleine concertation* ».