



CONCERTATION PRÉALABLE

SOUS L'ÉGIDE DE LA COMMISSION NATIONALE DU DEBAT PUBLIC

LANCEMENT

CONFERENCE DE PRESSE DU MERCREDI 21 FEVRIER 2018



1. INTRODUCTIONS

- **LE RÔLE DE LA CNDP ET DES GARANTS**
- **RÔLE DE NANTES METROPOLE**
- **LES ORIGINES**
- **OBJECTIFS ET PILOTAGES DU PROJET**

2. LA CONCERTATION PRÉALABLE

- **LES MODALITÉS**
- **LE CALENDRIER**

3. YELLOPARK

- **LA PROGRAMMATION DU STADE**
- **LE PROJET URBAIN**

4. QUESTIONS & REPONSES

Serge QUENTIN

Jean-Pierre TIFFON

GARANTS NOMMES PAR LA CNDP



23 novembre 2017 : la société YelloPark a saisi la CNDP.

6 décembre 2017 : décision de la CNDP d'organiser une concertation et désignation des garants.

Décembre 2017 à février 2018 : préparation de la concertation préalable.

7 février 2018 : validation par la CNDP du document de la concertation, des modalités et du calendrier.

Du 21 février au 19 avril 2018 : la concertation préalable.

19 mai 2018 : remise au maître d’ouvrage du bilan des garants pour publication.

Juin 2018 : publication par YelloPark des mesures qu’il juge nécessaire de mettre en place pour tenir compte des enseignements de la concertation.



- **Autorité Administrative Indépendante** depuis 2002 (créée en 1995).
- Veiller à la participation des citoyens dans le processus de décision de certains **projets d'équipement ou d'aménagement ayant un impact sur l'environnement ou l'aménagement du territoire**

= ENRICHIR, LÉGITIMER, DÉMOCRATISER LA DÉCISION

- La CNDP sélectionne, forme et anime le réseau des garants.
- La CNDP indemnise les garants qu'elle a désignés.

Les garants ne prennent pas partie sur le fond du projet. Ils garantissent :

- Les modalités de participation du public.
- La qualité, l'intelligibilité et la sincérité des informations diffusées ; **dans ce cadre, il peut notamment demander à la CNDP des expertises complémentaires indépendantes.**
- Le contenu et la qualité des outils d'information et de communication.
- Les caractéristiques et la pertinence des outils d'expression du public.
- La possibilité pour le public de poser des questions.
- Le respect des principes et valeurs d'une démarche de concertation du public.

Les valeurs de la concertation

ARGUMENTATION

TRANSPARENCE

Les valeurs du garant

NEUTRALITÉ & RÉSERVE

INDÉPENDANCE

ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

Le garant s'engage en faveur de la concertation et signe une charte d'éthique et de déontologie.

Waldemar KITA
PRÉSIDENT
DU FOOTBALL CLUB DE NANTES



Notre besoin

- Bénéficier d'un nouvel outil de travail efficace
- Des impératifs et des exigences renforcés :
 - Accueil
 - Hygiène et confort
 - Sécurité, risque attentat
 - Fluidité
 - Accessibilité
 - Offre digitale performante avec le Wi-Fi pour tous
- Améliorer l'accueil et les services pour :
 - Nos supporters
 - Nos partenaires
 - Les médias...
- Développer de nouvelles activités :
 - Musée
 - Séminaires
 - Autres activités sportives, spectacles...



Notre vision

- Une nouvelle génération de stades dimensionnée pour répondre à l'avenir du Club et du football professionnel
- Un stade qui sera un lieu de vie pour tous, au cœur d'un nouveau quartier
- Etre à la hauteur des autres grands clubs dans les compétitions nationales et internationales



Nous avons étudié l'option rénovation structurelle, mais ne l'avons pas retenue, pour 3 raisons :

- Un coût élevé :
 - Etude Sportfive de 2009 : 121 M€ HT (40 000 places)
 - Etude AIA 2016 : 131 M€ HT (34 400 places) ; 154 M€ HT (39 000 places); 193 M€ HT (36 900 places)
- Contraintes de l'existant et solution de court terme :

« On ne fait pas du neuf avec du vieux » (Exemples de Lens, Saint-Etienne, Marseille)
- Des incidences lourdes pour le financement du Club :
 - Fermeture de tribune par phase et baisse de la fréquentation
 - Pertes d'exploitations conséquentes (la fermeture de la tribune Océane pendant une saison entraînerait une perte de 3,8 M€ de recettes)



La position de la Métropole

- Pas de fonds publics pour les Clubs de football professionnels
- Seul un financement 100% privé est envisageable

La position du Club


Le FC Nantes est prêt à investir un montant conséquent qui réponde à son besoin d'un stade nouvelle génération à condition d'en être propriétaire. Le Club souhaite devenir autonome dans sa gestion économique et est prêt à en assumer le risque financier.

Le projet YelloPark, quartier et stade, se précisera à l'issue de la concertation qui démarre ce 21 février et avec l'établissement du prix de vente du terrain prévu en juin 2018.



EN AMONT DES ESQUISSES DE L'ARCHITECTE À L'ÉCOUTE DES SUPPORTERS ET DES PUBLICS !



- 
- **Le monde évolue. Pour réussir ce projet au service du territoire métropolitain, nous voulons le partager avec tous les acteurs : les supporters, les habitants, les nantais...
Nous voulons écouter et dialoguer avec tous.**
 - **Ce travail de concertation, ce n'est pas notre métier, nous avons besoin des garants pour nous accompagner et c'est le mandat que nous leur avons donné.**



Yoann JOUBERT

PDG REALITES



Présentation de REALITES



REALITES:

- * est une **entreprise nantaise** créée en 2003.
- * est présidée, depuis 2003, par Yoann JOUBERT.
- * est une entreprise **détenue par ses fondateurs et ses collaborateurs** représentant ensemble 70% du capital.
- * est une **société cotée en bourse depuis 2014** qui est, à ce titre, contrôlée par l'AMF répondant à des obligations de transparence totale.
- * est reconnue comme une **entreprise innovante** en terme de financement et de positionnement sur son marché.



REALITES :

* emploie à ce jour **205 collaborateurs** dont la moyenne d'âge est de 35 ans et qui est composée à 55% de femmes.

* est **reconnue pour la qualité de son travail**: 94% de clients satisfaits et très satisfaits.

* commercialise plus de **1 000 logements par an** pour un chiffre d'affaires, réservé hors taxe, supérieur à 140 millions d'euros.

* prévoit d'atteindre **200 millions d'euros en 2020**, hors le projet YelloPark.

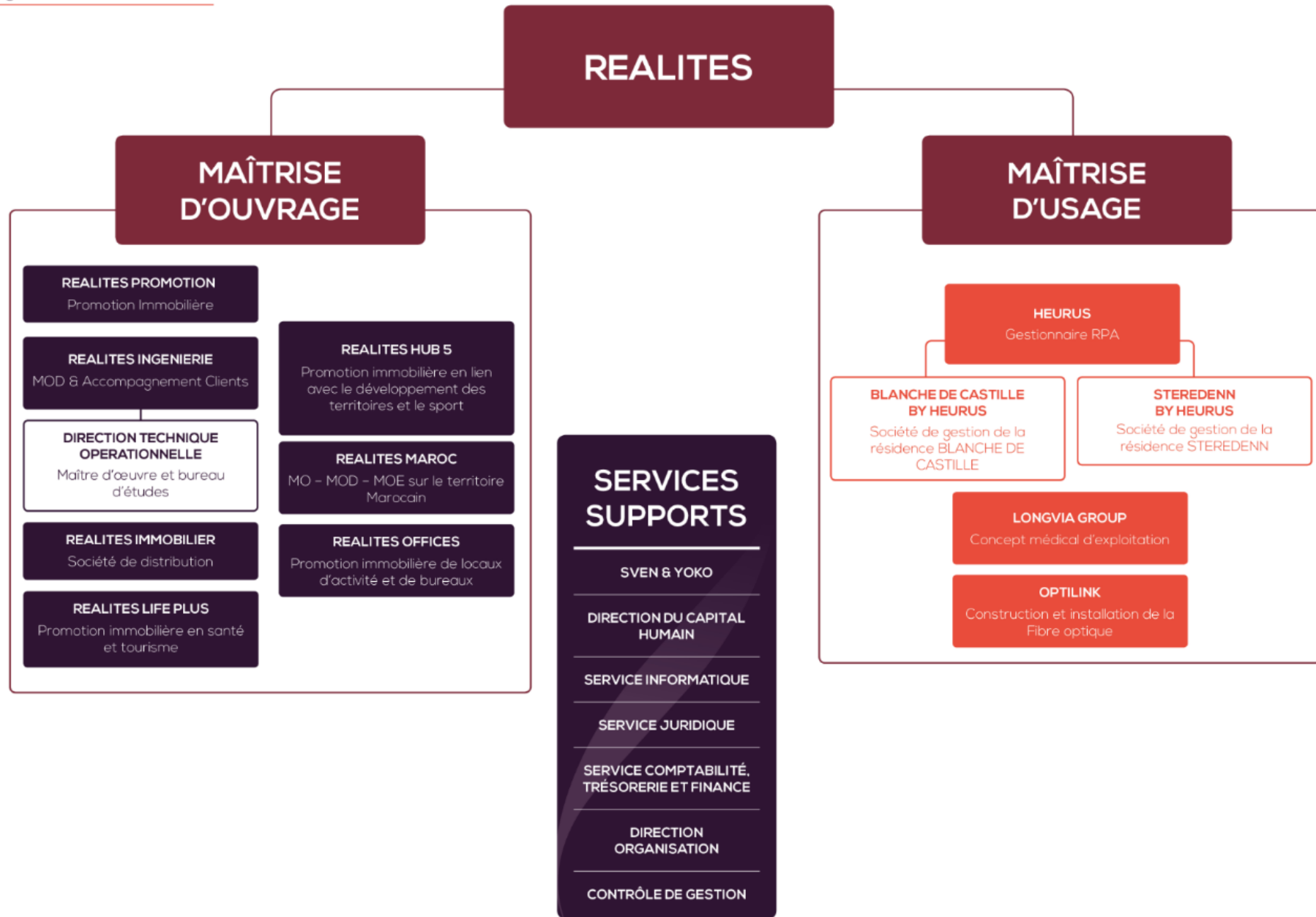
* pilote aujourd'hui une **centaine de projets** en France et à l'international.





INTRODUCTIONS – REALITES, L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES

Organisation du Groupe



REALITES et le FC Nantes ont pris l'engagement de ne pas retirer de **résultat de l'opération immobilière** en l'affectant au financement long terme du projet de stade :

- Ainsi, il est probable que REALITES ne retirera pas de profits de ce projet avant 10, 15 ou 20 ans, date à laquelle l'équipement sera remboursé.
- REALITES, grâce à YelloPark, confirme un **nouveau positionnement** et un savoir-faire qui lui ouvrent des perspectives nouvelles en France et à l'étranger.
- C'est donc un **projet d'investissement stratégique**, innovant et différenciateur.

Présentation de YELLOPARK



1. **Octobre 2016 – septembre 2017:** REALITES et le FC Nantes se rapprochent pour mener des études sur la faisabilité du projet dans sa globalité.
2. **19 septembre 2017 – conférence de presse:** sur la base de ces études, Johanna Rolland, Présidente de Nantes Métropole et Maire de Nantes, donne son accord à la poursuite officielle du projet.
3. **Octobre 2017 – janvier 2018 :** phase du dialogue acteurs.
4. **23 novembre 2017:** saisine de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP).
5. **7 décembre 2017:** signature du protocole d'accord relatif au projet de cession du site de la Beaujoire entre les porteurs de projet YelloPark et Nantes.
6. **Du 21 février au 19 avril 2018 :** la concertation préalable sous l'égide de la CNDP.



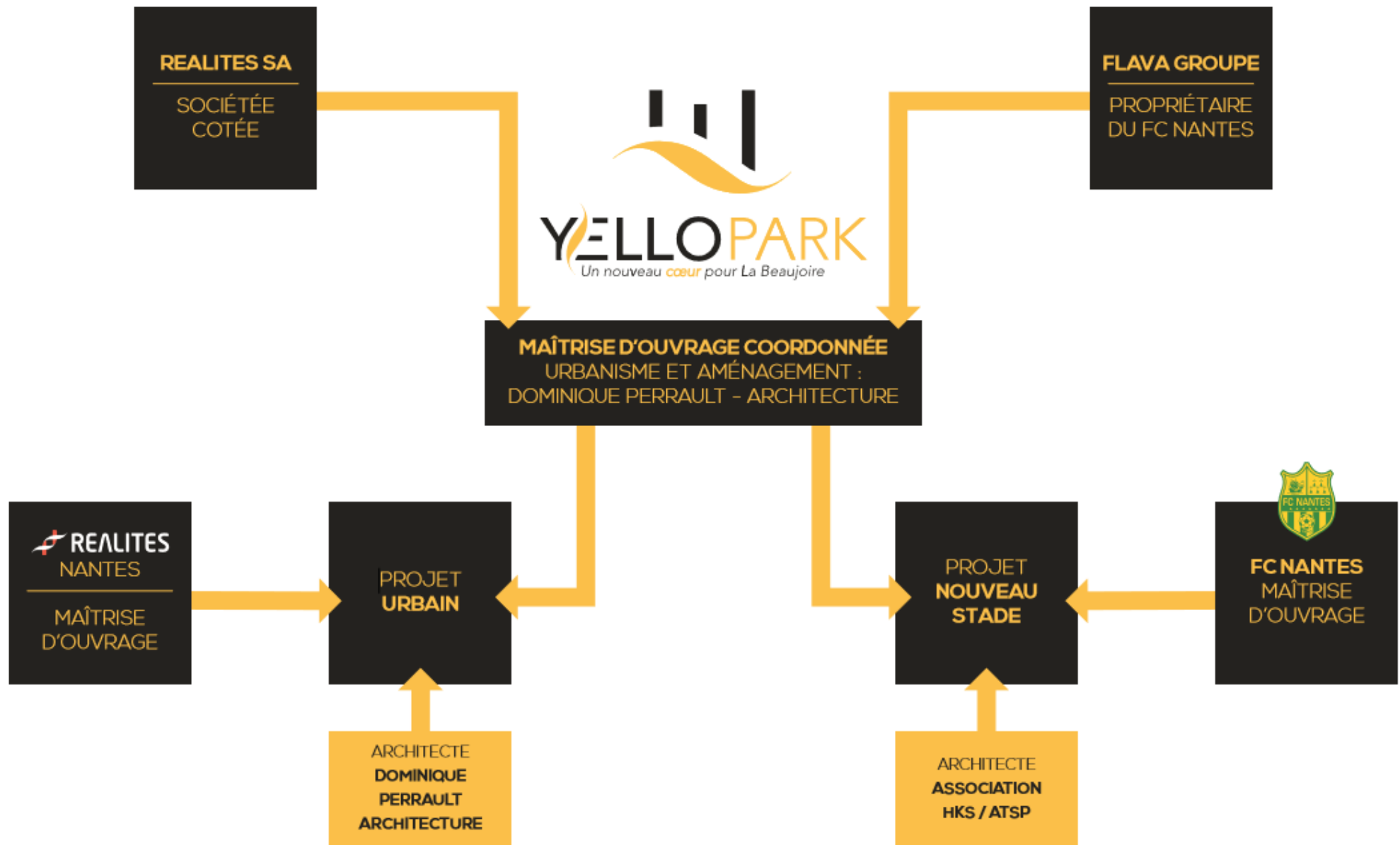
Durant la phase d'études préliminaires jusqu'en octobre 2017, nous considérons:

- Que le **projet urbain relevait du code de l'urbanisme** et qu'à ce titre, **nous n'avions pas de saisine à opérer de la CNDP** (article R121-3 du Code de l'environnement).
- Que la question du stade relevait bien du code de l'environnement mais, qu'à ce titre, **la saisine de la CNDP n'était pas obligatoire**. Celle-ci peut-être facultative (article L. 2128-II du Code de l'environnement) car l'investissement représentait, dans tous les cas, une somme inférieure à 300 millions d'euros.

Dans le cadre de cette stratégie initiale, la saisine de la CNDP était donc facultative car nous considérons le projet urbain d'un côté et le projet de nouveau stade de l'autre.

La sécurisation juridique des autorisations d'urbanisme ainsi que la remise en question de notre légitimité à concerter, nous a poussé à **nous inscrire dans le cadre des ordonnances de 2016** (n° 2016-1060 du 3 août 2016) introduisant la notion de projet qui permet de fusionner l'approche urbaine du projet d'équipement, et qui, conséquemment, rend la saisine de la CNDP obligatoire.

INTRODUCTIONS – La question de la Gouvernance du projet



Bilan du dialogue acteurs (octobre 2017 à janvier 2018)

10 ateliers et
rencontres avec
les acteurs de la
Métropole

2 rencontres
publiques
d'informations

600 personnes
rencontrées

Plus de 33 heures
d'échanges et de
débats

20 000 flyers

LA CONCERTATION PRÉALABLE

CALENDRIER ET MODALITÉS



CONCERTATION PREALABLE (21 février au 19 avril 2018)

S'INFORMER

- Dossier de concertation
- Site projet **www.yellopark.fr**
- Dossier de Nantes Métropole
- Flyers
- Plaquette d'information
- Parutions presse
- Réseaux sociaux de YelloPark

PARTICIPER

- Site de la concertation **www.yellopark.jenparle.net**
- 3 réunions publiques
- 6 ateliers d'approfondissement
- 1 séance d'auditions publiques

LA CONCERTATION – Le calendrier



LE CALENDRIER DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DU 21 FÉVRIER AU 19 AVRIL 2018

21 / 02

MERCREDI 21 FÉVRIER 2018
À 19H :

RÉUNION PUBLIQUE
D'OUVERTURE

07 / 03

MERCREDI 7 MARS 2018
À 19H :

ATELIER
QUEL STADE POUR LE FC
NANTES ?

12 / 03

LUNDI 12 MARS 2018
À 19H :

ATELIER
LE NOUVEAU QUARTIER
ET LE DÉVELOPPEMENT
MÉTROPOLITAIN

20 / 03

MARDI 20 MARS 2018
À 19H :

ATELIER
LE COÛT ET LE
FINANCEMENT DU PROJET
DE STADE

21 / 03

MERCREDI 21 MARS 2018
DE 10H À 12H :

ATELIER
MARCHANDS AMBULANTS
SUR INVITATION

29 / 03

JEUDI 29 MARS 2018
À 19H :

RÉUNION PUBLIQUE :
PRÉSENTATION
DES INTENTIONS
ARCHITECTURALES DU
STADE ET L'AVANCEMENT
DU PROJET URBAIN

04 / 04

MERCREDI 4 AVRIL 2018
À 19H :

ATELIER
LE PROJET URBAIN ET
LE PROJET DE STADE, LA
PLACE DU COMMERCE

11 / 04

MERCREDI 11 AVRIL 2018
À 19H :

ATELIER
L'INTERFACE ENTRE LE
PROJET DE STADE ET LE
PROJET URBAIN (FLUX,
STATIONNEMENT, SÉCURITÉ)

17 / 04

MARDI 17 AVRIL
À PARTIR DE 19H :

AUDITIONS PUBLIQUES
DES PERSONNES ET
COLLECTIFS AYANT
DÉPOSÉ UN AVIS ÉCRIT ET
MOTIVÉ

19 / 04

JEUDI 19 AVRIL 2018
À 19H :

RÉUNION PUBLIQUE DE
CLÔTURE

Réunions publiques : Entrée libre - Inscription recommandée

Ateliers ouverts à tous les publics. Inscriptions obligatoires sur www.yellopark.jenparle.net

Toutes les rencontres se tiendront au Pavillon sur le parking du stade de La Beaujoire,
accessible par la route de Saint-Joseph.

Luc DELATOUR
DIRECTEUR DES OPÉRATIONS
STADE FC NANTES



Les composantes à l'étude pour le projet de nouveau stade



CONFORT :
LE PUBLIC À L'ABRI
DES INTEMPÉRIES



AMBIANCE :
ENTRETIENIR LA FERVEUR
DES SUPPORTERS



UN STADE CONNECTÉ
POUR TOUS (SUPPORTERS ET MÉDIAS)



SÉCURITÉ :
UN SITE FACILE D'ACCÈS DANS
UN ENVIRONNEMENT SÉCURISÉ



HANDICAP :
DES PLACES ACCESSIBLES
DANS TOUTES LES TRIBUNES



VIP : 3 500 PLACES AVEC
UNE NOUVELLE GAMME
DE PRESTATIONS



UN MUSÉE QUI RETRACE
L'HISTOIRE DU CLUB



AUTRES ÉVÉNEMENTS : CONCERTS,
MANIFESTATIONS NATIONALES ET
INTERNATIONALES (RUGBY, JO,...)



UN NOUVEAU LIEU
DE RENDEZ-VOUS



LE PROJET URBAIN



Au-delà du volet sportif, YelloPark s'articule autour de 3 orientations stratégiques :

URBAINE :

« Ce sera un quartier durable avec une forte présence du paysage. Il doit être attractif. Je nourris une réflexion autour d'une cité-jardin, ouverte sur les quartiers environnants ».

Dominique Perrault, architecte du projet urbain

Un quartier animé en permanence grâce aux multi-usages, aux commerces de proximité, aux locaux d'activités et aux équipements publics (école, ...).

ENVIRONNEMENTALE:

YelloPark va tout entreprendre pour satisfaire à l'objectif TEPOS : valoriser et révéler le végétal pour garder une ambiance de parc habité. **Un projet qui permet de lutter contre l'étalement urbain.**

ECONOMIQUE:

0 € d'impôts ou de subvention; 6 000 emplois directs et indirects liés aux chantiers; 4 200 emplois pérennes sur site par la création de bureaux et de commerces de proximité

Forte prise en considération du dialogue acteurs

Comparaison pré-études AIA / intentions DPA

- 1. Variantes urbaines initiales**
- 2. Projet urbain travaillé par AIA**
- 3. Les intentions urbaines de DPA**

1. Variantes urbaines initiales



Scénario 1.1 Stade neuf, avec C. Commercial



Scénario 1.2 Stade neuf, sans C. Commercial



Scénario 2.1 Stade Réhabilité, avec C. Commercial

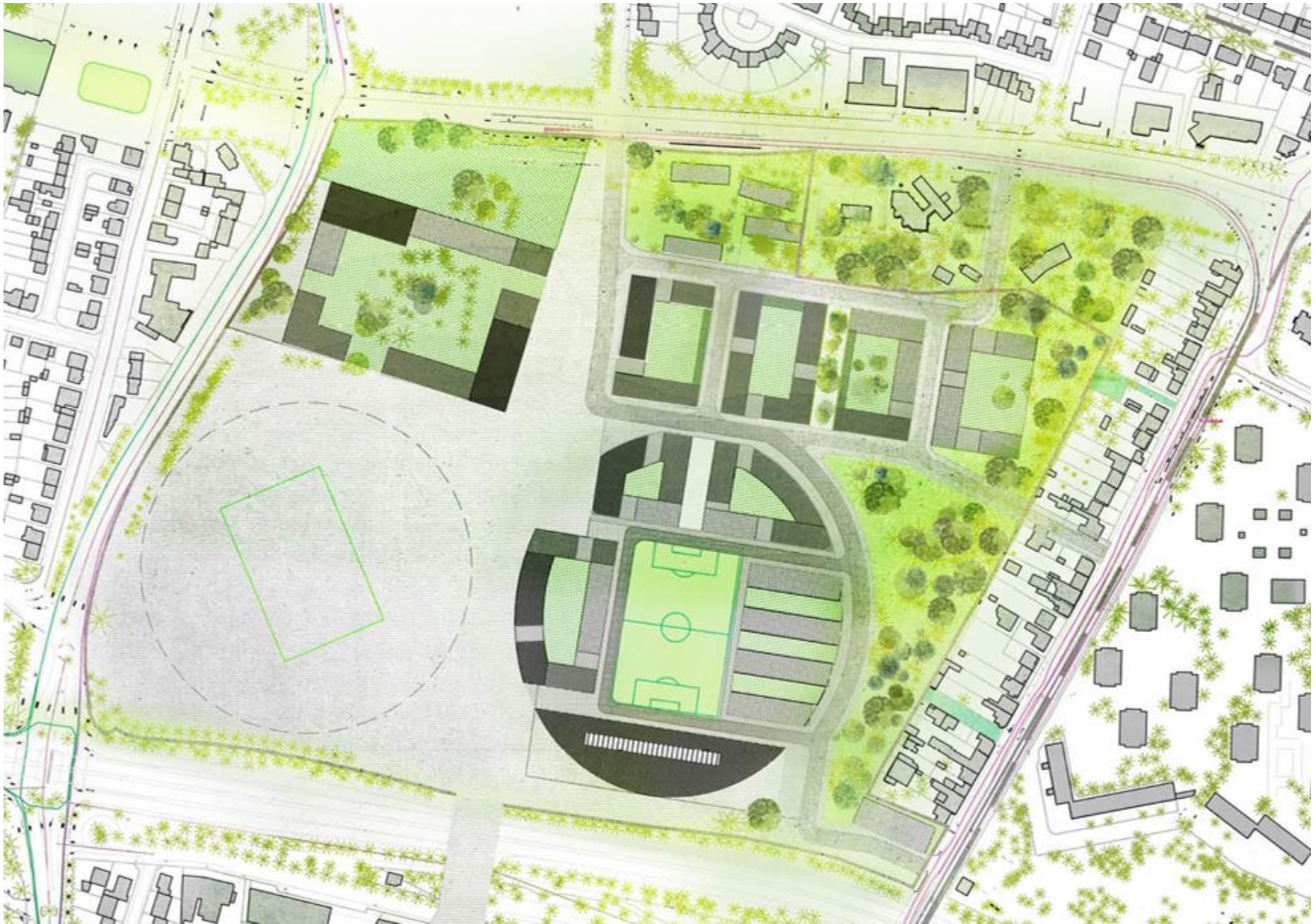


Scénario 2.2 Stade Réhabilité, sans C. Commercial

2. Projet urbain travaillé par AIA



3. Les intentions urbaines de DPA



QUESTIONS & RÉPONSES





M E R C I D E V O T R E A T T E N T I O N !

Toute l'info & plateforme de concertation en ligne sur
www.yellopark.jenparle.net

