



## Nantes

# La Beaujoire renaîtra au sein d'un projet urbain inédit

**C'**est officiel depuis le 19 septembre. Le stade de football de la Beaujoire à Nantes, conçu en 1984 par l'atelier Agopyan, sera rasé pour renaître sur le même site sous la forme d'une nouvelle enceinte de 40 000 places à l'été 2022, soit juste avant les JO 2024. Porté par le groupe d'ingénierie immobilière Réalités, le futur complexe, 100 % privé, repose sur un modèle inédit en France : la création d'un véritable quartier dont les opérations immobilières serviront à financer le stade.

Alors que ce projet de nouvel équipement sportif était en débat depuis dix ans, Johanna Rolland, maire de Nantes et présidente de Nantes Métropole, a su dénouer la situation en donnant son feu vert sous certaines conditions, exigeant en premier lieu que « pas un centime d'argent public » ne soit dépensé. « Nous n'interviendrons ni en financement, ni en garantie d'emprunt. Les contribuables ne comprendraient pas », a insisté l'élue. Au contraire, propriétaire des 23 hectares du site, la Ville cédera son foncier de gré à gré et « au prix des Domaines ».

« **Un partenariat privé-public** ». Yoann Joubert, P-DG du groupe d'ingénierie immobilière Réalités, évoque avec malice « un partenariat privé-public », comme un clin d'œil aux partenariats public-privé (PPP) très décriés à l'image du MMArena du Mans signé avec Vinci. Johanna Rolland sera l'arbitre de ce match. « Chacun est dans son rôle, à nous d'être innovants », assure le dirigeant dont le groupe, créé à Nantes en 2003 et récemment implanté à Paris, connaît une croissance fulgurante avec plus de 1 000 logements produits chaque année dans le Grand Ouest.

Pour porter le projet du stade, estimé à 200 M€, une société baptisée YelloPark a été créée. Elle est détenue à parité par Réalités et une société sœur de Flava Group, la holding personnelle de Waldemar Kita, président et propriétaire du FC Nantes. Mais son capital pourrait être élargi à d'autres investisseurs. « L'enjeu sera la structuration d'une dette à long terme », reconnaît Yoann Joubert, lequel estime qu'elle ne devra pas excéder 50 % des besoins en crédit. Les 50 % restants proviendront des fonds propres des partenaires et de la marge opérationnelle « qui ne sera pas



VALÉRY JONCHERY

**Agé de 33 ans, le stade de la Beaujoire sera rasé et remplacé par une nouvelle enceinte au financement 100 % privé.**

externalisée». « Nous avons déjà engagé entre 10 et 15 M€ chacun pour les études », précise le patron de Réalités.

**Grande hauteur et énergie positive.** Si un préprojet urbain a déjà été conçu notamment avec les architectes d'AIA Life Designers (qui ont aussi réalisé l'avant-projet du stade), le bureau d'études Keran et le cabinet d'avocats Cornet Vincent Ségurel, la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre ne sera finalisée que fin octobre. Dès novembre, une consultation publique confiée à l'agence spécialisée Res publica sera lancée.

Le projet urbain se veut à la fois ambitieux, avec de la grande hauteur, et vertueux par le réemploi des matériaux du stade et l'objectif d'un « territoire à énergie positive ». Sont notamment envisagés entre 1 500 et 2 000 logements, des bureaux, un complexe « sport-santé-bien-être », un parc urbain, une école, une halle-marché et un parking silo. Pour coordonner l'ensemble, un architecte urbaniste « d'envergure internationale » sera désigné avant l'été prochain. ● Jean-Philippe Defawe