



➤ Nantes : un promoteur et un club de football s'unissent pour créer un nouveau quartier

propos recueillis par Yannick Urrien



**Yoann Joubert**, PDG de Réalités :

**« Il faut réussir à concevoir un stade que l'on appelle citoyen, c'est-à-dire un stade ouvert sur la ville. »**

Un nouveau quartier va voir le jour à Nantes : le promoteur Réalités est en charge de la construction du futur stade de La Beaujoire et, ce qui est innovant, c'est l'intégration de ce terrain de sport au sein d'un quartier résidentiel et de bureaux. Le FC Nantes et Réalités vont concevoir un espace de 40 000 places au cœur d'un projet urbain qui sera exploité par une société commune : YelloPark. Le financement du projet est basé en totalité sur des fonds privés et la collectivité n'investit aucun denier public. YelloPark sera conçu comme un lieu de vie et d'activité pour tous les Nantais, avec la création de logements et de zones tertiaires, mais aussi des espaces verts et des parcours santé jusqu'à l'Erdre, ainsi que tous les services de proximité indispensables à la population. Le quartier comprendra donc un stade de 40 000 places, aux normes UEFA 4, dont la livraison est prévue à l'été 2022 (donc prêt pour les Jeux Olympiques de 2024), un parc urbain, des espaces tertiaires, des logements, un complexe sport santé bien-être, des commerces de proximité, un groupe scolaire, une halle de marché, un parking silo et une passerelle en liaison douce au-dessus du périphérique. Fondée en 2003 par Yoann Joubert et forte de 180 collaborateurs répartis sur neuf sites, la société Réalités a enregistré en 2016 un CA de 84 millions. Réalités est cotée sur le marché Euronext Growth depuis 2014.

L'Hebdo-Bourseplus :

*Vous lancez le projet de création du futur stade de La Beaujoire à Nantes. Généralement, un stade est construit par l'opérateur du stade, à savoir le club, mais il y a toujours une appréhension de la part des habitants autour : par exemple, ceux qui vivent à côté du Parc des Princes à Paris se plaignent au moment des matchs et le prix du mètre carré est plus faible aux alentours du stade. Or, vous arrivez avec une approche totalement novatrice, puisqu'il s'agit de construire un nouveau quartier autour de ce terrain...*

Yoann Joubert :

Effectivement, le sujet est de permettre la réalisation d'un stade neuf pour le compte du FC Nantes et ce stade doit s'inscrire dans l'emplacement du périmètre actuel. C'est une volonté exprimée fortement par le club et cela faisait partie des aspects intangibles quand on a commencé à travailler sur ce projet. La Beaujoire est déjà dans un zonage très urbanisé, même si cette partie nord-est de la métropole a été laissée un peu en jachère au cours des vingt dernières années. Aujourd'hui, il est nécessaire de la redévelopper puisque l'urbanisation a gagné au fur et à mesure du temps. Donc, le stade est déjà dans cet environnement urbain, mais il a la particularité d'être intégré à une parcelle de 23 hectares. Le partenariat est effectivement original, entre un maître d'ouvrage et un club, et il permet au club de bénéficier d'un savoir-faire en termes d'opérations urbaines et immobilières pour procéder à la construction de ce nouveau stade, sans gêner aucunement l'exploitation de l'ancien, jusqu'à la livraison du nouveau, de faire gagner l'urbanisation sur cette parcelle et de faire bénéficier le club d'une partie importante de la marge immobilière que l'on peut dégager du projet, en lui permettant ainsi de financer une partie de l'équipement qui va être mis à sa disposition. C'est l'esprit général de l'opération. Après, sur les questions d'urbanisme, on ne souhaite absolument pas que le stade soit coupé de la ville. On souhaite au contraire qu'il soit l'emblème de ce quartier, sans oublier que l'équipement existe 365 jours par an, alors qu'il y a 25 jours d'occupation avec l'activité principale qui est le football. Il faut donc réussir à concevoir un stade que l'on appelle citoyen, c'est-à-dire un stade ouvert sur la ville, qui fonctionne 365 jours par an, prioritairement dans le

sens de l'intérêt du club, mais ouvert sur son quartier, la ville et la métropole. C'est aussi un stade qui doit servir de lieu de vie et d'animation à tout ce nouveau quartier qui n'est pas monolithique. Ce n'est pas seulement une zone résidentielle, c'est aussi un lieu où l'on vient travailler et un lieu de vie. Donc, nous reconstruisons un nouveau quartier, avec l'ambition qu'il soit exemplaire et qu'il soit un lieu de vie toute l'année. Il s'agit d'arriver à concilier l'utilisation qui intéresse le club avec notre métier, qui est davantage celui de l'immobilier et de l'urbanisme, dans le respect des orientations du PLU.

*C'est aussi un facteur d'attractivité pour une ville. De nombreuses entreprises sont situées à Saint-Denis et leur personnel ne dit pas qu'ils travaillent à Saint-Denis, mais dans le quartier du Stade de France... C'est finalement un critère d'identification pour une ville...*

Ce projet doit contribuer très fortement au rayonnement de la métropole. Il est évident que cela va être un facteur d'attractivité et nous ne le voyons pas comme un repoussoir qui entraînerait des baisses de prix au mètre carré. Les gens qui viendront habiter ou travailler dans ce nouveau quartier sauront qu'il y a un stade. Donc, d'emblée, l'économie autour du stade sera inscrite avec une exploitation football qui présente des avantages, parfois un peu de nuisances - une trentaine de jours par an - mais nous avons l'ambition de contribuer à une forme de fluidification et d'un vivre ensemble qui soit mieux pensé. Le club constitue déjà un facteur d'attractivité pour toute la région. Il fait partie du patrimoine nantais et le patrimoine immobilier et architectural, parce qu'il sera réussi, contribuera à cette attractivité.

*Mais à Paris, le Parc des Princes est venu se greffer au sein d'un quartier existant, donc il est considéré comme un repoussoir, alors que vous abordez la situation d'une manière différente, puisque c'est un nouveau quartier qui va se créer en harmonie avec le futur stade de la Beaujoire...*

C'est exactement cela. Nous allons repenser la circulation autour du stade et il n'est pas question de faire des grilles autour d'un stade qui serait transformé en bunker au milieu de logements et de bureaux et qui serait un site mort toute l'année. Il

faut avoir l'intelligence de concevoir un équipement plus moderne, déjà pour le club, mais qui soit aussi plus fluide, plus animé et plus ouvert sur le quartier. C'est la chance de concevoir l'urbanisme en même temps que l'équipement, main dans la main avec le club qui décide pour ce qui est du stade, la ville qui oriente très fortement - avec les PLU et les autorisations d'urbanisme - et un aménageur-promoteur qui conduira l'ensemble du programme immobilier annexe au stade. Chacun a sa place dans ce trio.

*Par exemple, au lieu de grilles autour du stade, vous pourriez imaginer une grande piste cyclable qui pourrait servir hors des grands matchs, avec des commerces sur des espaces piétonniers et des logements pas très loin...*

C'est la nature en ville. L'Erdre n'est pas très loin, nous avons cette promenade merveilleuse le long de l'Erdre et l'une des ambitions est de renouer avec cette promenade et le Parc des expositions car, aujourd'hui, il n'y a pas vraiment de communication entre ces sites qui ont chacun leur identité. Ce projet doit avoir une ambition environnementale et de transition énergétique élevée.

*Qu'est-ce qui vous a donné ce déclic ?*

Le fait d'être un acteur de l'immobilier nous fait lire la ville un peu différemment. Il y a eu aussi l'écoute d'un club qui exprimait un souhait, l'écoute des positions d'une ville, avec un potentiel d'urbanisation d'un site qui doit permettre de créer une passerelle entre les mondes. Entre ces univers, l'univers politique, au sens noble du terme, l'univers sportif et économique, puisque les clubs sont des entreprises aujourd'hui, et aussi cette volonté que nous avons de proposer des solutions entre ces deux univers qui avaient du mal à proposer un projet commun, ce potentiel d'urbanisation doit être la clé du succès. ■

## l'actualité de l'immobilier

### Reconduction du prêt à taux zéro.

Le secrétaire d'État à la Cohésion des territoires, Julien Denormandie, a indiqué que le prêt à taux zéro serait bien reconduit l'an prochain. Mais il devrait se concentrer avant tout sur les zones où la demande excède l'offre de logements.