

# LA BEAUJOIRE DEMAIN

LE PROJET DU BON SENS  
ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL  
POUR L'AVENIR DE LA BEAUJOIRE



# Préambule

A l'image des grands stades européens qui font la fierté de leurs supporters et de leur ville, la Beaujoire peut aisément continuer à évoluer afin de satisfaire pleinement aux exigences du football d'aujourd'hui, tout en s'ouvrant à tous les publics, toute la semaine.

L'architecte du stade, qui n'a jamais été sollicité par le propriétaire de l'édifice (Nantes Métropole), a pourtant des solutions techniques permettant de faire évoluer l'équipement à moindre coût. Par ailleurs, il existe des solutions de financement ne demandant aucun euro au contribuable. Les propositions mentionnées dans ce dossier ont vocation à ouvrir le débat, afin de convaincre nos élus de ne pas acter, dans la précipitation, la décision clownesque, désastreuse pour les finances publiques, selon laquelle deux stades aux normes internationales se situeraient côte à côte.



# LE PROJET DU BON SENS ET DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

## L'intérêt du FC NANTES

Les enceintes performantes et compétitives sont celles qui ont une âme. Les lignes aériennes et l'allure architecturale du stade de la Beaujoire en font une enceinte unique au monde : ce privilège doit être perçu comme une formidable aubaine pour le développement économique du FC Nantes. La lecture d'une récente étude du cabinet Deloitte permet de briser certains préjugés : parmi les 10 stades les plus rentables au monde, 7 sont plus anciens que le stade de la Beaujoire, avec une moyenne de 86 ans (soit 52 ans de plus que la Beaujoire). A l'inverse, les nouvelles enceintes font bien souvent peser des risques financiers considérables sur les clubs : explosion des charges d'exploitation, loyers exorbitants, partenariats et affluences en deçà des prévisions... Seuls les clubs les plus solides et les plus stables peuvent concrétiser un projet de nouveau stade sans risquer de menacer leur pérennité.

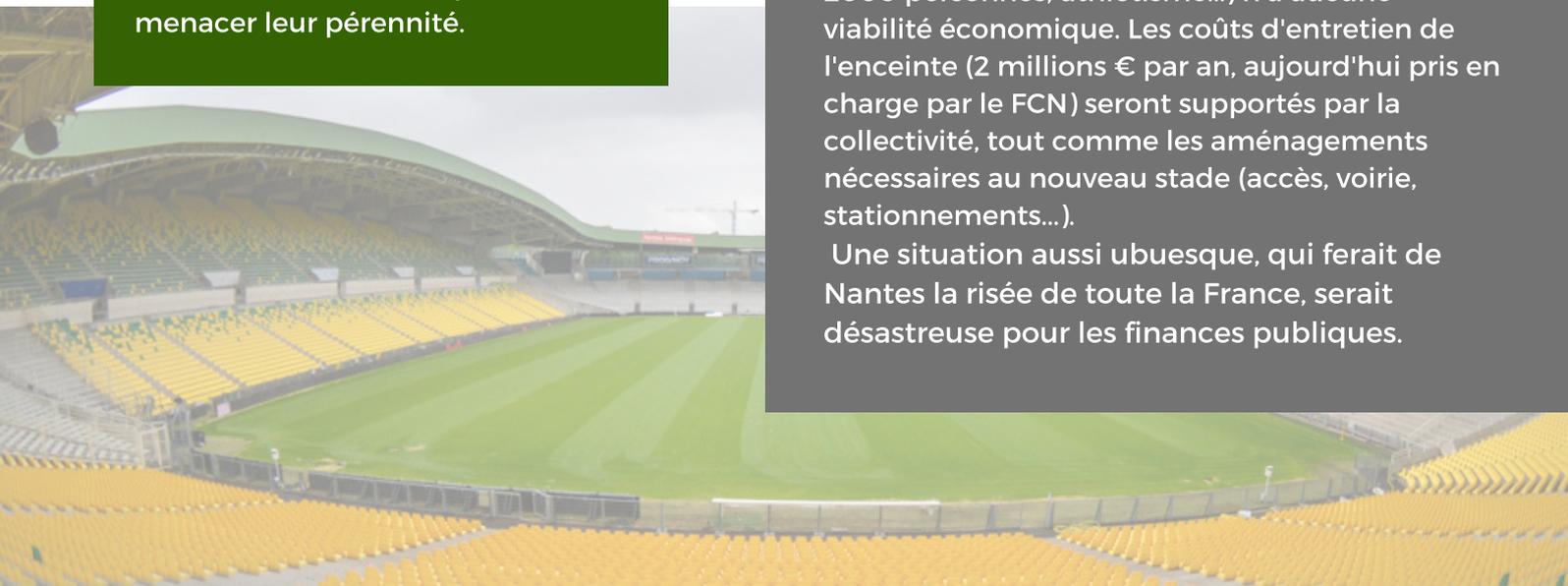
## L'intérêt des supporters

L'émergence de nouveaux stades, et notamment de stades privés, provoque bien souvent une explosion du coût des billets et des abonnements, mais aussi un changement radical des ambiances. Les déclarations selon lesquelles la construction d'une nouvelle enceinte dédiée au FC Nantes n'entraînerait pas d'augmentation significative des tarifs n'a trouvé aucune traduction juridique susceptible d'inciter les décideurs à véritablement respecter ces belles paroles. Le stade de football de la ville, précieux creuset de mixité sociale qui a forgé une mémoire collective et qui unit, tous les quinze jours, toutes les composantes du territoire, est menacé de se transformer en lieu aseptisé, réservé à une population privilégiée.

## L'intérêt des contribuables

Le cas de figure selon lequel deux stades aux normes internationales se retrouveraient côte à côte provoquerait un insupportable matraquage des contribuables. L'exploitation du stade de la Beaujoire pour d'autres usages sportifs (rugby amateur de 3e division évoluant devant moins de 2000 personnes, athlétisme...) n'a aucune viabilité économique. Les coûts d'entretien de l'enceinte (2 millions € par an, aujourd'hui pris en charge par le FCN) seront supportés par la collectivité, tout comme les aménagements nécessaires au nouveau stade (accès, voirie, stationnements...).

Une situation aussi ubuesque, qui ferait de Nantes la risée de toute la France, serait désastreuse pour les finances publiques.



# UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE

Les solutions alternatives concernant l'avenir de la Beaujoire n'ont pas été définies en catimini mais dans le cadre d'ateliers ouverts à tous les usagers et parties prenantes : supporters appartenant ou non à des associations, commerçants ambulants, riverains, experts et citoyens de tous horizons se sont régulièrement réunis pour formuler collectivement leurs attentes et propositions relatives à l'avenir du plus vaste équipement public de l'agglomération.

Des écritures sur l'utilisation du stade, des dialogues sur l'avenir du quartier et des débats sur la transition socio-écologique de la ville ont permis de libérer les imaginaires. L'architecte Berdje Agopyan a collaboré activement à cette démarche en étudiant la faisabilité des attentes et propositions exprimées.



Certains aménagements envisagés dans le cadre du projet de nouveau stade n'ont pas été retenus. Par exemple, même si cette option est réalisable au niveau de l'enceinte actuelle, les participants aux ateliers n'ont pas jugé utile de promouvoir l'installation d'un toit recouvrant l'édifice. En effet, les usagers souhaitent privilégier les expériences de plein air, plus appropriées à l'ambiance du football.

**« Nous avons analysé ce que souhaitent les usagers du stade afin de permettre à l'enceinte de retrouver une nouvelle jeunesse, sans rupture d'exploitation. Le stade de la Beaujoire a été conçu pour être évolutif, on peut continuer pendant un siècle à l'enrichir, comme beaucoup le font en Europe »**

Berdje Agopyan, concepteur du stade de la Beaujoire

# Continuer à faire évoluer la Beaujoire : l'addition ne serait pas déraisonnable

## Un stade jeune ...

La moyenne d'âge des stades récemment remplacés par de nouvelles enceintes (à Lyon, Lille, Bordeaux, Nice) était de 78 ans. Celle des autres stades de clubs de Ligue 1 encore en activité est de 72 ans. Lors de l'Euro de football qui se déroulera en Allemagne en 2024, les dix stades retenus sont des enceintes déjà existantes, et six parmi elles sont plus vieilles que la Beaujoire, avec une moyenne de 77 ans. Le stade de la Beaujoire Louis-Fonteneau, pour sa part, n'a que 34 ans. La modernisation de ce très jeune édifice ne présente pas de contraintes.

## ... conçu pour être évolutif

L'architecte qui a conçu le stade de la Beaujoire n'a jamais été consulté par Nantes Métropole au sujet d'un nouvel enrichissement de l'enceinte. Pourtant, cet acteur est bien évidemment le mieux placé pour connaître les solutions de réaménagement les moins onéreuses. Une modernisation du stade ne nécessiterait en aucun cas de démolir des tribunes entières, comme cela a été préconisé par les récentes études de rénovation aboutissant, sans surprise, à des coûts exorbitants. Nul besoin, pourtant, de détruire pour reconstruire. Les chiffres relatifs à une modernisation ambitieuse seraient ainsi sans commune mesure avec les sommes qui ont permis de réhabiliter Geoffroy-Guichard à Saint-Etienne, le Stadium à Toulouse ou Bollaert à Lens... des enceintes inaugurées dans les années 30, avant Marcel-Saupin !

## ... plusieurs fois réhabilité

L'exemple de la Meinau à Strasbourg, où un projet de rénovation s'avère particulièrement coûteux, a été également avancé pour discréditer l'hypothèse d'une modernisation de la Beaujoire. Comparaison n'est pas raison. Le stade de la Cité des Ducs, à l'inverse de l'enceinte strasbourgeoise, a été plusieurs fois réhabilité, notamment à l'occasion de la Coupe de monde de football en 1998 et de la Coupe du monde de rugby en 2007. Depuis le début de l'actuel manda, ce sont à nouveau plus de 6 millions qui ont déjà été investis : vidéo-protection, système d'éclairage, réfection du bardage, aménagements pour les VIP, nouveaux sièges,...



# Une enceinte qui répond déjà aux normes internationales

Ces réhabilitations régulières permettent à l'édifice de répondre aux normes internationales, à tel point que sa candidature pour de prochaines compétitions prestigieuses a été retenue :

« Le stade de la Beaujoire convient tout à fait aux critères techniques, logistiques, de transports etc. du COJO et à l'enjeu d'une présence de Paris 2024 dans le Grand Ouest », a déclaré un haut responsable du comité d'organisation des JO (Médiacités Nantes, 5 octobre dernier).

« Quand on a déposé le dossier de candidature, le projet YelloPark n'existait pas et on a discuté sur la base de la Beaujoire », a précisé Claude Atcher, directeur général de la Coupe du monde de rugby (Ouest-France, 9 novembre dernier).

Pascal Bolo, vice-président de Nantes Métropole en charge du sport professionnel, a régulièrement confirmé cette situation, par exemple à l'occasion du Conseil métropolitain du 16 décembre 2016 : « Nous avons chaque année, en concertation avec le FCN, des travaux permettant de mettre petit à petit ce stade dans une norme et une conception répondant aux exigences du football professionnel d'aujourd'hui. Je peux donc être rassurant quant à l'état général du stade, les déclarations de M. Kita étant un gentil moyen de pression sur nous ». Pourquoi, tout à coup, la collectivité a-t-elle cédé à ces pressions ?



---

# LA BEAUJOIRE DEMAIN, UN LIEU DE MODERNITÉ

## Les propositions issues des ateliers :

- Amélioration des conditions d'accueil des VIP afin de permettre au FC Nantes de développer et diversifier ses recettes
- Amélioration des conditions de travail des sportifs
- Créer les conditions permettant de recevoir des événements culturels
- Répondre aux normes « UEFA 4 », dite « catégorie élite » c'est-à-dire la plus élevée (le stade répond aujourd'hui aux normes « UEFA 3 »)
- Création d'une deuxième pénétrante (pour la circulation du matériel nécessaire à l'organisation d'événements culturels)

## Les aménagements proposés par le cabinet Agopyan :

- Modernisation et doublement des « business seats » afin d'en bénéficier de 3000
- Rénovation des loges actuelles
- Création de 40 loges supplémentaires (soit près de 500 personnes)
- Amélioration et agrandissement des locaux accueillants les sportifs (nouveaux vestiaires, balnéothérapie etc)
- Informatisation de l'accès au stade (nouveaux guichets, nouveaux tourniquets) - nécessaire pour répondre aux normes « UEFA 4 »
- Nouveau studio TV avec vue sur le terrain (minimum 50 m<sup>2</sup>) - nécessaire pour répondre aux normes « UEFA 4 »
- Agrandissement de la salle de conférence de presse (minimum 200 m<sup>2</sup>) - nécessaire pour répondre aux normes « UEFA 4 »
- Agrandissement de la zone mixte (minimum 100 m<sup>2</sup>) - nécessaire pour répondre aux normes « UEFA 4 »



---

# LA BEAUJOIRE DEMAIN, UN LIEU DE CULTURE POPULAIRE

Les propositions issues des ateliers :

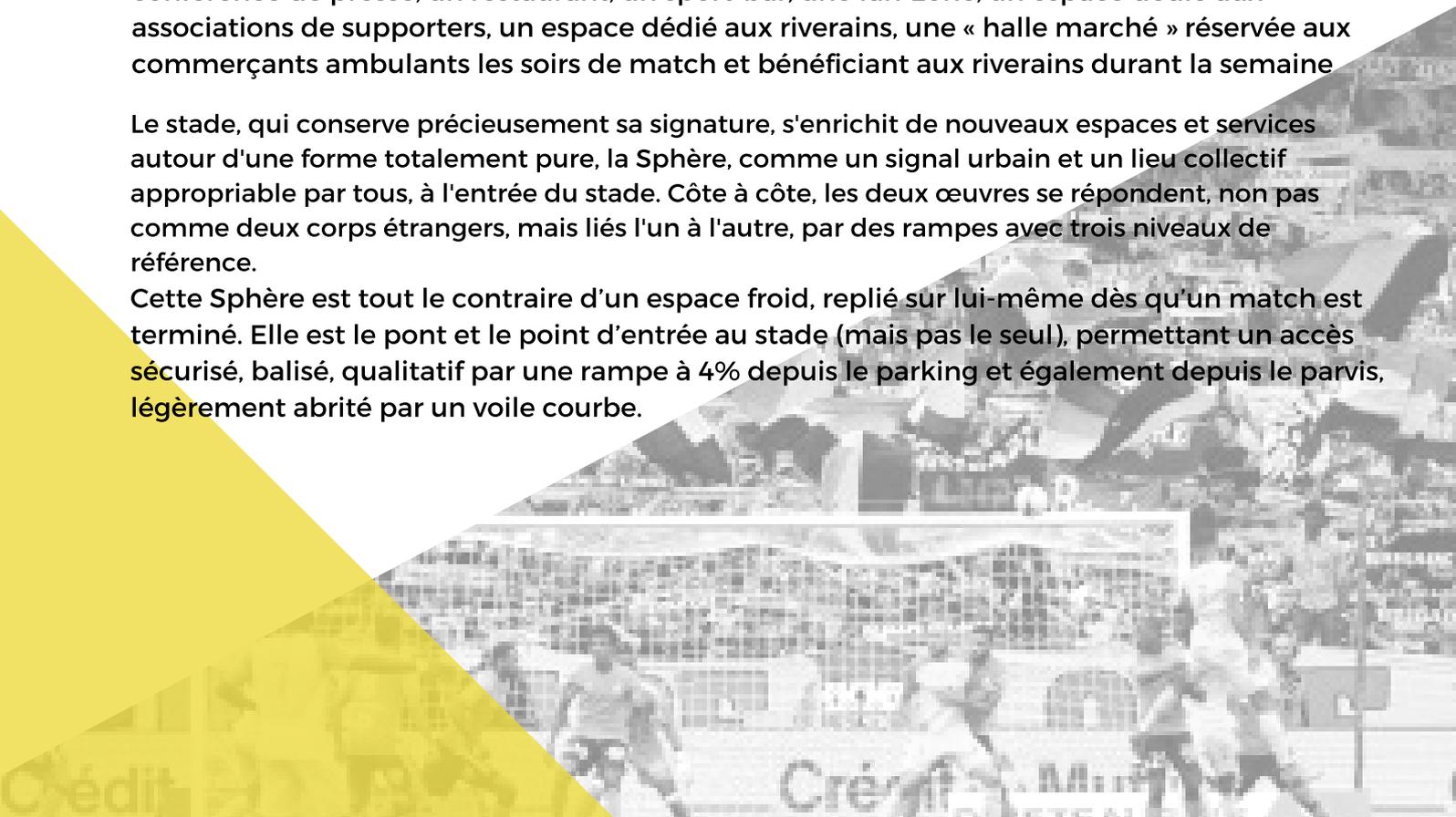
- Création d'un « musée » qui, tout en mettant en lumière le passé glorieux du club, serait tourné vers le futur en promouvant les valeurs du FC Nantes et en proposant des projets pour les scolaires (par exemple, le parcours européen du FCN serait l'opportunité de découvrir l'histoire et la géographie des différentes nations)
- Maintien et développement de l'activité des commerçants ambulants car ils contribuent activement à l'ambiance populaire atypique qui règne autour de la Beaujoire les soirs de match
- Émergence de lieux de vie ouverts à tous pour « habiter la Beaujoire » à l'occasion des matchs mais aussi toute la semaine avec les riverains

Les aménagements proposés par le cabinet Agopyan :

- Création d'un nouvel espace sphérique de 3000 m<sup>2</sup> jouxtant le stade et comprenant notamment : un lieu culturel et éducatif (« musée du FC Nantes »), une grande salle de conférence de presse, un restaurant, un sport-bar, une fan-zone, un espace dédié aux associations de supporters, un espace dédié aux riverains, une « halle marché » réservée aux commerçants ambulants les soirs de match et bénéficiant aux riverains durant la semaine

Le stade, qui conserve précieusement sa signature, s'enrichit de nouveaux espaces et services autour d'une forme totalement pure, la Sphère, comme un signal urbain et un lieu collectif appropriable par tous, à l'entrée du stade. Côte à côte, les deux œuvres se répondent, non pas comme deux corps étrangers, mais liés l'un à l'autre, par des rampes avec trois niveaux de référence.

Cette Sphère est tout le contraire d'un espace froid, replié sur lui-même dès qu'un match est terminé. Elle est le pont et le point d'entrée au stade (mais pas le seul), permettant un accès sécurisé, balisé, qualitatif par une rampe à 4% depuis le parking et également depuis le parvis, légèrement abrité par un voile courbe.



---

# LA BEAUJOIRE DEMAIN, UN LIEU DE CONVIVIALITÉ

Les propositions issues des ateliers :

- Le stade de la Beaujoire doit permettre au public familial de bénéficier des meilleures conditions de confort
- La circulation piétonne tout autour du stade doit pouvoir se faire librement dans l'enceinte afin d'envisager de nouvelles activités les soirs de match (la circulation est aujourd'hui entravée par le secteur réservé aux visiteurs)
- Les supporters en situation de handicap et leurs accompagnants doivent pouvoir se rendre dans les différentes tribunes (et non pas dans la seule tribune Océane comme c'est le cas actuellement) ; leur emplacement actuel doit être amélioré et ils doivent bénéficier d'un flux dédié afin de ne pas être perturbés par la foule ; un accès direct à leur parking doit être défini
- Aménagement d'un accès sécurisé pour les supporters visiteurs, sous la coursive principale
- Rénovation des toilettes
- Création de nouveaux points de restauration (12 nouveaux espaces)

Les aménagements proposés par le cabinet Agopyan :

- Rénovation de l'accès au stade, clôtures
- Prolongement de 5 mètres de la toiture
- Couverture et fermeture de la coursive principale, aménagement d'un anneau vitré
- Agrandissement et amélioration de la plateforme actuelle des PMR et création de nouvelles plateformes leur permettant d'assister au match dans d'autres tribunes ; les PMR bénéficieront d'un nouvel accès privilégié, depuis le parking, en ascenseur par la Sphère, comme pour les supporters en loges ou business seats



---

# LA BEAUJOIRE DEMAIN, UN STADE RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT DANS UN QUARTIER VIVANT

Les propositions issues des ateliers :

- La Beaujoire doit évoluer afin de répondre aux enjeux de la transition écologique
- La parcelle de la Beaujoire est un cœur de quartier à valoriser, le stade l'anime régulièrement. Il faut la protéger et la repenser

Les aménagements proposés par le cabinet Agopyan :

- Installation d'un complexe de récupération d'eau de pluie et ajout de panneaux photovoltaïques (objectif 200 000 kw)
- La Sphère, ouverte en même temps sur le stade et sur la ville, pourra être utilisée de manière totalement indépendante. Ainsi, en dehors des jours de match, chacun pourra profiter de ce nouvel espace urbain autour du lieu le plus populaire de la ville : restaurants, bars, auditorium, musée, salons de réunions, city park, air de skate sous la rampe à l'extérieur...





**CHIFFRAGE**

# Scénario 1

## ENTRE 3,1 ET 3,7 MILLIONS D'EUROS HT

- Permettre au stade de la Beaujoire d'appartenir à la catégorie « UEFA 4 » dite « élite » :

- Informatisation de l'accès au stade (nouveaux guichets, nouveaux tourniquets)

- Nouveau studio TV avec vue sur le terrain (minimum 50m<sup>2</sup>)

- Agrandissement de la salle de conférence de presse (minimum 200 m<sup>2</sup>)

- Agrandissement de la zone mixte (minimum 100 m<sup>2</sup>)

- Agrandissement et amélioration de la plateforme actuelle des PMR et création de nouvelles plateformes leur permettant d'assister au match dans d'autres tribunes ;

les PMR bénéficieront d'un nouvel accès privilégié, depuis le parking, en ascenseur par la Sphère, comme pour les supporters en loges ou business seats

- Doubler les business seats afin de répondre aux attentes des organisateurs de la Coupe du monde de rugby 2023

-Rénovation des toilettes

-Rénovation de l'accès au stade, clôture

# Scénario 2

## ENTRE 29 ET 34 MILLIONS D'EUROS HT

Comprend tous les aménagements mentionnés dans le scénario 1 ainsi que :

- Nouvel espace sphérique de 3000m<sup>2</sup> jouxtant le stade et comprenant notamment : un lieu culturel et éducatif (« musée »), un restaurant, une grande salle de conférence de presse, un sport-bar, une fan-zone, un espace dédié aux associations de supporters, un espace dédié aux riverains, une « halle marché » réservée aux commerçants ambulants les soirs de match et bénéficiant aux riverains durant la semaine
- Rénovation des loges actuelles
- Création de 40 loges supplémentaires (soit près de 500 personnes)
- Amélioration et agrandissement des locaux accueillants les sportifs (nouveaux vestiaires, balnéothérapie etc)
- Création d'une deuxième pénétrante (pour la circulation du matériel nécessaire à l'organisation d'événements culturels)
- Aménagement d'un accès sécurisé pour les supporters visiteurs, sous la coursive principale
- Installation d'un complexe de récupération d'eau de pluie et ajout de panneaux photovoltaïques (objectif 200 000 kw)
- Nouveaux points de restauration (12 nouveaux points)
- Agrandissement de la toiture vers le terrain
- Couverture et fermeture des coursives

---

## En comparaison



Palais des sports de  
Beaulieu  
Coût de la rénovation :  
42 millions €

---

Arbre aux hérons  
Coût estimé de  
construction :  
35 millions €



# Financements

## **DES SOLUTIONS NE DEMANDANT PAS UN SEUL EURO AU CONTRIBUABLE**

Durant le mandat actuel, en plus des 6 millions d'euros déjà investis, 6,5 millions d'euros sont provisionnés par Nantes Métropole, propriétaire de l'équipement. Ces sommes d'ores et déjà budgétées sont suffisantes pour répondre au cahier des charges de la Coupe du monde de rugby, comme l'ont indiqué les élus dans le cadre des réunions de concertation.

Pour continuer à moderniser l'édifice sans solliciter le contribuable, une ou plusieurs des solutions suivantes peuvent être retenues.

## Déterminer dès maintenant un loyer au prix du marché comprenant une part variable liée à l'évolution du chiffre d'affaires du FCN

### ● Situation actuelle :

- un loyer de 150 000 euros par an, versé par le FC Nantes à Nantes Métropole pour l'exploitation du stade de la Beaujoire

Depuis 2014, la Chambre régionale des comptes appelle la collectivité à corriger cette situation qui a « ignoré la loi » puisque la collectivité demande au FC Nantes, depuis 2010, un loyer au montant bien trop faible, défini selon une méthode inappropriée : « aussi bien le caractère forfaitaire que le montant de cette redevance déroge aux prescriptions légales relatives à la propriété des personnes publiques ».

### ● Situation envisagée dans le cas d'un nouveau stade :

- un loyer compris entre 4 et 5,5 millions (multiplication par 40), selon ce qui a été évoqué durant les réunions de concertation

En comparaison avec le prix du marché, il s'agirait d'un loyer extrêmement élevé qui risquerait d'étrangler financièrement le FCN et de menacer la pérennité du club.

### ● Solution proposée :

Suivre les recommandations de la Chambre régionale des comptes, c'est-à-dire définir un loyer au prix du marché, basé non plus simplement sur un caractère forfaitaire mais comprenant également une part variable liée à l'évolution du chiffre d'affaires du club, afin que le loyer se situe sur un point d'équilibre entre les deux cas de figure décrits ci-dessus. Cette solution permettrait d'éviter l'étranglement des finances du FCN (cas de figure du nouveau stade) et permettrait à la collectivité de mettre un terme à l'abandon de recettes pointé par la Chambre régionale des comptes (cas de figure actuel). Les nouvelles recettes recueillies par Nantes Métropole permettraient de continuer à moderniser le stade sans demander un euro supplémentaire au contribuable.



## Diversifier l'utilisation du stade

En dehors des journées ponctuées par les matchs du FC Nantes, le stade de la Beaujoire n'est que très rarement exploité. Le plus vaste équipement public de l'agglomération nantaise, déjà parfaitement fonctionnel et encore largement perfectible, est pourtant très apprécié du grand public et pourrait devenir l'écrin de nouveaux événements originaux lorsque la saison sportive du FCN arrive à son terme.

Aussi proposons-nous à la métropole de lancer un appel à projets afin de faire émerger des événements atypiques (à caractère festif et/ou culturel) destinés à se dérouler au sein de l'enceinte durant les mois de juin et juillet, avec deux objectifs :

- permettre à la collectivité de recueillir de nouvelles recettes en exploitant davantage cet équipement public au potentiel considérable

- renforcer l'image de marque du territoire, fondée sur la créativité et le bien-vivre ensemble

La création de la Sphère doit permettre de faciliter cette diversification de l'exploitation de l'enceinte.



## Renégociation des relations contractuelles ...

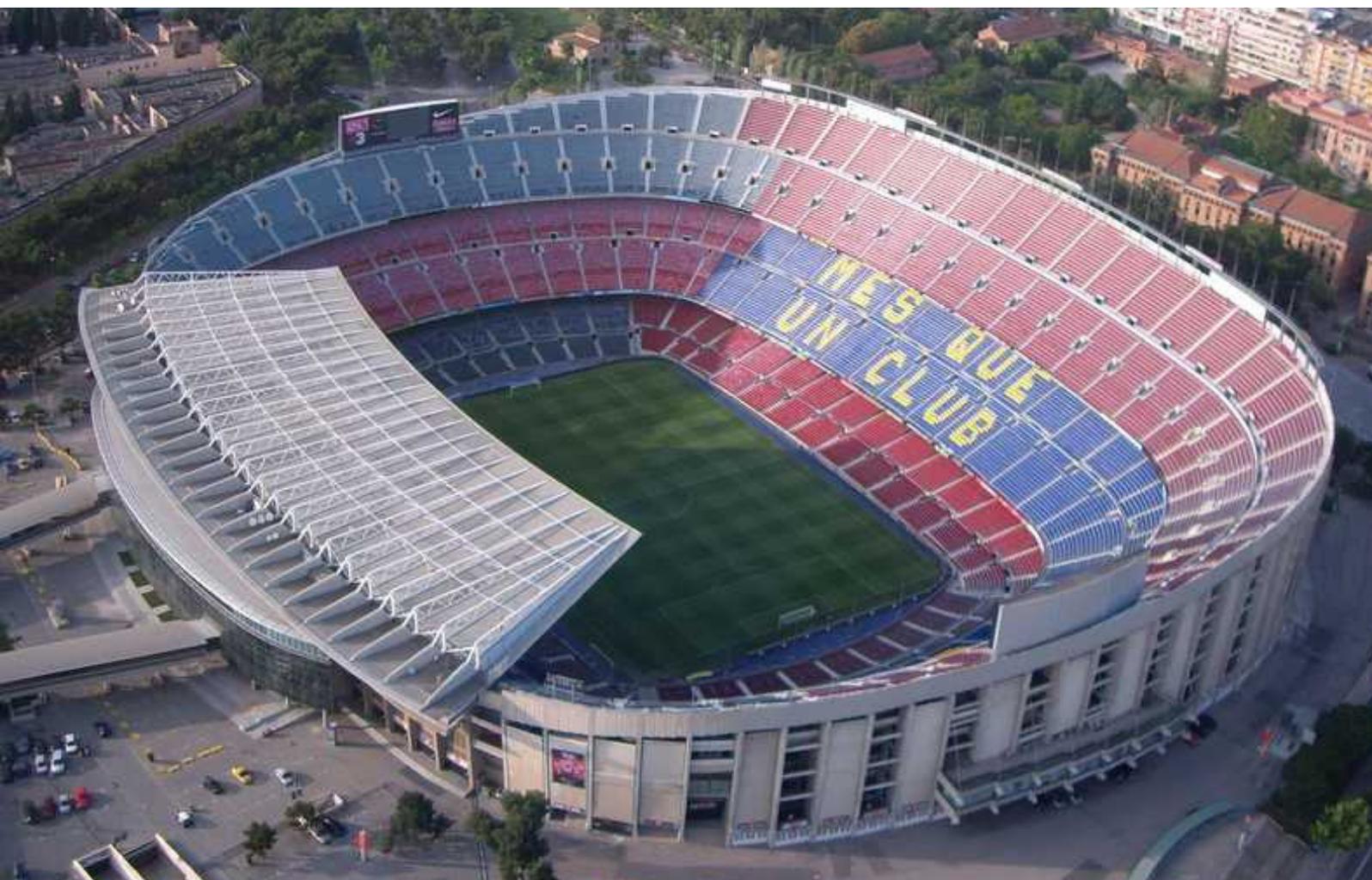
...entre le propriétaire et l'exploitant (bail de longue durée) qui permettrait à l'exploitant de réaliser un investissement lourd dans des conditions juridiques sécurisées.



**OLD TRAFFORD, MANCHESTER / INAUGURÉ 74 ANS AVANT LA BEAUJOIRE  
STADE LE PLUS RENTABLE DU MONDE (CABINET DELOITTE)**



**SANTIAGO-BERNABÉU, MADRID / INAUGURÉ 37 ANS AVANT LA BEAUJOIRE  
3e STADE LE PLUS RENTABLE DU MONDE (CABINET DELOITTE)**



**CAMP NOU, BARCELONE / INAUGURÉ 27 ANS AVANT LA BEAUJOIRE  
4<sup>e</sup> STADE LE PLUS RENTABLE DU MONDE (CABINET DELOITTE)**



**STAMFORD BRIDGE, LONDRES / INAUGURÉ 107 ANS AVANT LA BEAUJOIRE  
6e STADE LE PLUS RENTABLE DU MONDE (CABINET DELOITTE)**



**ANFIELD ROAD, LIVERPOOL / INAUGURÉ 100 ANS AVANT LA BEAUJOIRE  
8e STADE LE PLUS RENTABLE DU MONDE (CABINET DELOITTE)**



**SIGNAL IDUNA PARK, DORTMUND / INAUGURÉ 10 ANS AVANT LA BEAUJOIRE  
10<sup>e</sup> STADE LE PLUS RENTABLE DU MONDE (CABINET DELOITTE)**

Signataires :

Associations de supporters :

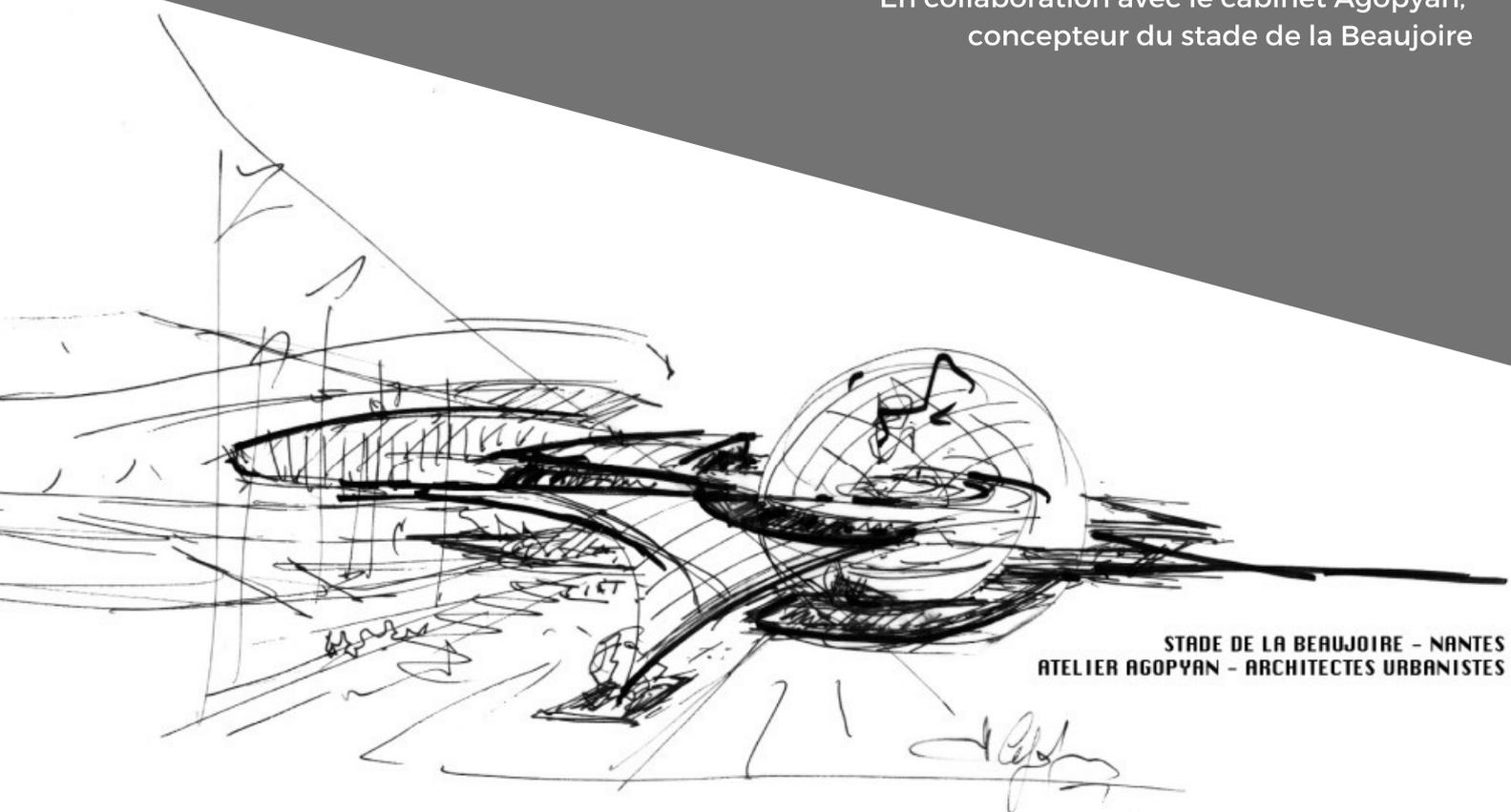
A la nantaise, Brigade Loire, Esprit Canari, Naonedis

Associations de riverains :

Association des Amis & Riverains de la Beaujoire, ASA Ranzay, CDFRV,  
Commune libre de St Joseph de Porterie, Floralties

Contact : 06 11 66 58 47

En collaboration avec le cabinet Agopyan,  
concepteur du stade de la Beaujoire



STADE DE LA BEAUJOIRE - NANTES  
ATELIER AGOPYAN - ARCHITECTES URBANISTES