

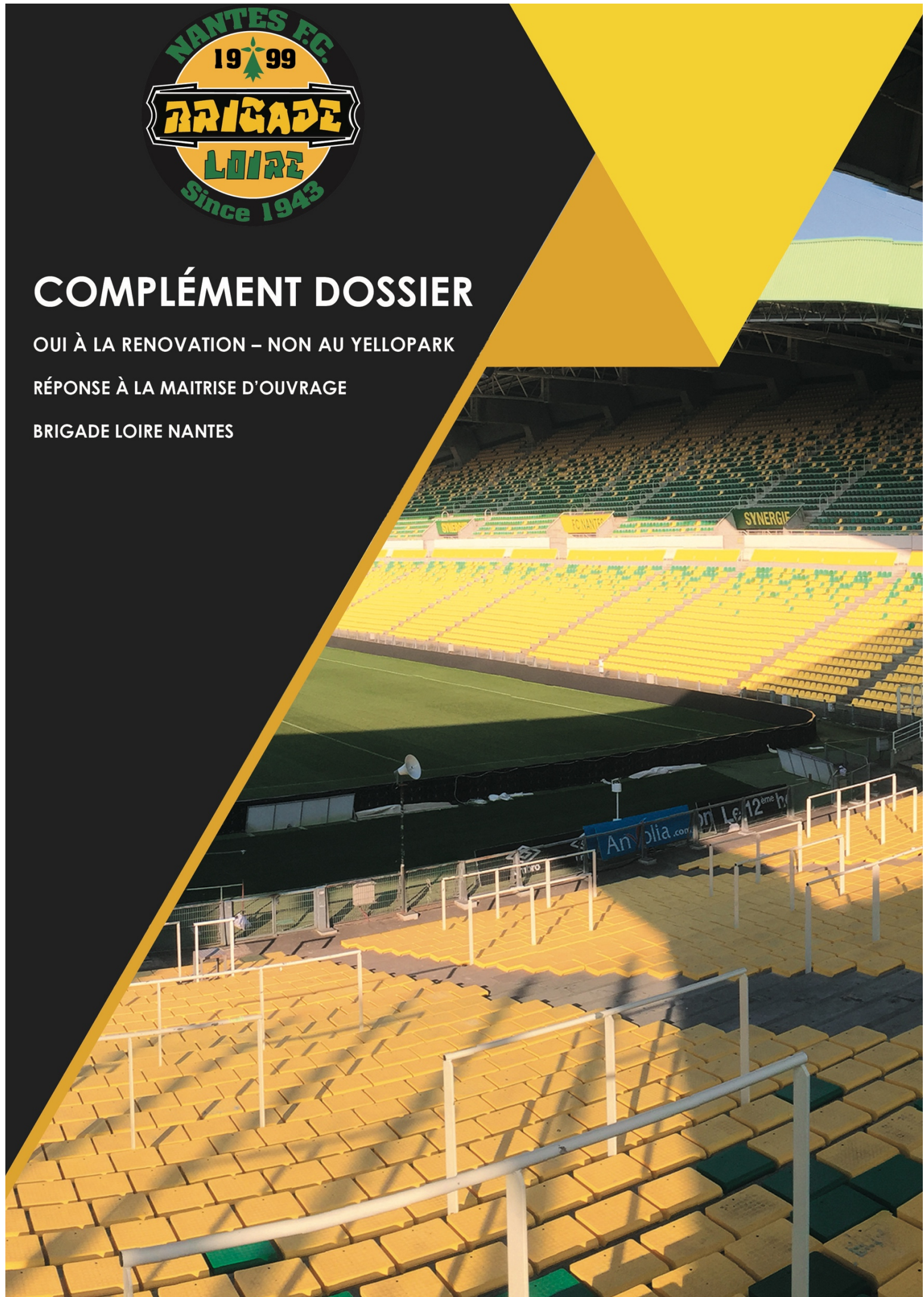


COMPLÉMENT DOSSIER

OUI À LA RENOVATION – NON AU YELLOPARK

RÉPONSE À LA MAITRISE D'OUVRAGE

BRIGADE LOIRE NANTES



Complément n°1 au dossier « OUI A LA RENOVATION – NON AU YELLOPARK » : La réponse de la maîtrise d'ouvrage

Dans un dossier de 59 pages intitulé « Réponse du maître d'ouvrage au bilan des garants », Yellopark produit une réponse de 7 pages au dossier de la Brigade Loire « OUI A LA RENOVATION ». Tout d'abord, malgré le contexte, nous tenons à saluer cette initiative.

1. Introduction :

En introduction de cette réponse, la maîtrise d'ouvrage mentionne une étude d'ESSMA à propos des clubs européens. **« 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%. »**

Dans notre dossier, nous donnons un autre chiffre (que la maîtrise d'ouvrage se garde bien de commenter) qui montre que la majorité des grands clubs européens jouent dans des stades rénovés : ce chiffre est de 19 clubs sur les 30 plus grands !

2. Les alternatives au projet Yellopark :

A propos des alternatives, la maîtrise d'ouvrage affirme que **« 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 »**.

Le FC Nantes n'a jamais réellement étudié les alternatives puisque, comme la réponse l'explique elle-même **« Cette alternative n'ayant aucun investisseur susceptible de réunir les fonds nécessaires à son développement, elle n'a pas été mise en débat »**. Ce qu'il faut traduire en **« Waldemar Kita ne veut pas entendre parler d'une rénovation, donc nous ne l'étudierons pas »**.

Vous ne trouverez aucun argument technique de la part de la maîtrise d'ouvrage contre la rénovation : ni dans la réponse à notre dossier, ni dans les supports de communication du projet. Tout simplement car il n'y en a pas !

Yoann Joubert a affirmé à plusieurs reprises que la rénovation autour d'un projet urbain était la solution la plus rentable et la plus facilement finançable. La seule étude commandée par le FC Nantes, concernant une rénovation, a été réalisée par un cabinet qui connaissait déjà la position de Waldemar Kita, puisque le cabinet en question était déjà mandaté pour travailler sur le nouveau stade. Vous comprendrez donc pourquoi nous considérons cette étude comme une étude complètement orientée, qui fait d'ailleurs exploser tous les coûts des précédentes études déjà réalisées !

3. Le développement du club :

Dans ses différents supports de communication à propos du projet Yellopark, le FC Nantes fixe 3 conditions pour investir dans un stade de football, dont la suivante : **« 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 »**



Dans notre dossier, nous affirmons à propos d'une des conditions fixées par le FC Nantes, que **« ce n'est qu'une question de point de vue »**.

En réponse à cette affirmation, le FC Nantes répond ceci **« 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. »**

La Brigade Loire persiste et signe ! Ce n'est qu'une question de point de vue ! Le FC Nantes affirme qu'il faut un nouveau stade pour son développement à long terme, nous affirmons de notre côté qu'il peut largement se développer avec une rénovation de la Beaujoire, comme l'ont fait la majorité des grands clubs européens (Paris, Barcelone, Madrid, Chelsea, pour ne citer que quelques exemples). L'analyse détaillée présente dans notre dossier complet le démontre.

4. Les évolutions structurelles du stade actuel :

Dans sa réponse à la Brigade Loire, la maîtrise d'ouvrage écrit ceci : **« 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 »**.

Mais encore ? Après des mois de pseudo-concertation et de monologue de la maîtrise d'ouvrage, nous sommes habitués aux belles phrases, vides du moindre argument... Mais quitte à répondre à notre dossier, cette dernière aurait pu donner des arguments techniques concrets plutôt que de brasser du vent.

Soit l'ensemble des évolutions souhaitées par le FC Nantes sont réalisables dans le cadre d'une rénovation, soit-elle ne le sont pas et dans ce cas, la maîtrise d'ouvrage doit le prouver et surtout l'expliquer techniquement !

A propos du développement du club, la réponse à notre dossier dit ceci **« 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 »**.

De notre côté, nous affirmons que les plus grands clubs européens ont réussi à développer leurs recettes dans leurs stades historiques (et rénovés). Mais contrairement au FC Nantes, ils ont tous mis en place un vrai projet sportif et assuré une certaine stabilité à tous les niveaux du club.

5. Le coût à la place du stade :

Nous confirmons nos propos quant au manque d'éléments tangibles permettant de déterminer le prix de construction du stade et de s'assurer que celui-ci ne dépassera pas le budget annoncé. La simple comparaison du prix à la place sur la base d'enceintes françaises n'ayant pas les mêmes caractéristiques ne nous semble pas pertinente.

Quand bien même une étude comparative devrait être considérée, nous nous interrogeons toujours sur les raisons qui conduisent à ne pas prendre en compte le coût moyen des deux stades « comparables » (soit 5500€/place) qui représenterait un surcoût de 20M€ par rapport au projet présenté, alors même que les stades de Nice et Bordeaux ne disposent pas de toit rétractable ou d'écran à 360°...



Compte tenu de l'avancée du projet, une estimation a dû être réalisée par la maîtrise d'ouvrage détaillant les différents coûts par famille, de la même manière qu'une étude de coûts avait été produite pour la rénovation. Une absence de chiffrage dédié au projet serait une preuve de grand amateurisme, ce que nous n'espérons pas. Pourquoi ces éléments ne sont donc toujours pas portés à notre connaissance ?

Les informations publiées dans le Presse Océan du 11 septembre indiquant que les architectes **« ont dû revoir leur premier jet pour tenir le budget »** semblent confirmer que des chiffrages existent et que le budget semble compliqué à tenir. Nous attendons des précisions sur ce point.

Enfin, nous rappelons que des frais supplémentaires devront être engagés et ne sont pas pris en compte (destruction de l'enceinte fonctionnelle actuelle, dépollution...).

6. La propriété du stade :

La maîtrise d'ouvrage nous indique dans sa réponse qu'un contrat de crédit-bail est « envisagé » sans pour autant nous fournir d'indication précise sur ses modalités (modalités de contractualisation, durée envisagée, valeur résiduelle retenue...). Dans ces conditions, la maîtrise d'ouvrage ne peut toujours pas affirmer que le FC Nantes sera propriétaire du stade compte tenu des aléas qui pourraient exister lors de la durée du contrat locatif. Le stade sera donc uniquement **« rattaché au FC Nantes »** comme indiqué par la maîtrise d'ouvrage et non propriété du FC Nantes.

S'agissant du financement, la maîtrise d'ouvrage rappelle qu'il sera exclusivement financé en fonds privés, il convient toutefois de rappeler deux points :

- Monsieur Kita a tenté d'obtenir des subventions publiques comme l'atteste son courrier adressé au premier ministre le 12 mars 2018
- Le prix de cession du foncier fixé à un niveau exagérément bas (47€/m²) pourrait s'apparenter à une subvention déguisée.

Outre la provenance des fonds, la réponse de la maîtrise d'ouvrage n'apporte aucun éclairage sur les équilibres financiers du montage en termes de fonds propres et de dettes.

Il convient enfin de souligner que la réponse de la maîtrise d'ouvrage fait état du transfert progressif de marge du projet urbain. Ces propos nous semblent venir en contradiction avec les déclarations de Yoann Joubert du 5 octobre dernier sur Twitter puisqu'il indiquait **« Ça fait longtemps que le projet urbain est décorrélié des besoins financiers du projet stade »**.

Ces propos ont été confirmés le 9 octobre, par Yoann Joubert, toujours sur Twitter. Il annonce que le financement des deux projets est **« décorrélié de longue date »**, et que cela fait **« des mois que pour donner satisfaction aux riverains il a fallu revoir le financement global »**.

Dans ces conditions, nous sommes surpris de n'avoir jamais eu connaissance préalablement de ces éléments et demandons des précisions sur ces points.

7. Les coûts de fonctionnement et les recettes :

Dans sa réponse, la maîtrise d'ouvrage affirme que **« les revenus de 24.6M€ représentent l'ensemble des revenus d'exploitation du stade et montrent la robustesse du business plan pour financer un tel investissement »** sans apporter d'élément nouveau. Au-delà du fait que la robustesse d'un business plan ne se limite pas aux revenus (par ailleurs particulièrement

aléatoires sur ce type de projets), il aurait semblé pertinent de bénéficier d'un éclairage sur notre question, à savoir la répartition des recettes entre le club et la société détentrice du stade. Ce point pourtant central est encore une fois évité.

Nous notons par ailleurs que la maîtrise d'ouvrage met en avant les **« coûts d'exploitation maîtrisés »** du stade de Bordeaux. Il convient de rappeler, comme l'indique le quotidien Sud-Ouest dans son édition du 10 octobre dernier, que le montant cumulé des pertes entre 2015 et 2017 pour le Stade de Bordeaux était de 10.3M€, soit presque trois fois supérieurs aux prévisions (Rapport établi par l'administration de Bordeaux Métropole).

En cause, outre les mauvaises affluences, des concerts de prestige pas aussi rentables qu'espérés et des coûts inhérents au remplacement de la pelouse suite à ces concerts...

Le fait de s'entourer d'une pléiade « d'experts » ne permet pas, par ailleurs, d'affirmer que le sujet est **« parfaitement appréhendé »**.

8. Concernant le loyer du stade :

La maîtrise d'ouvrage indique que nous ne prenons pas en compte dans notre analyse les charges d'entretien supportées par le club qui représentent **« un coût conséquent »**. Afin d'avoir une analyse plus fine, il serait donc appréciable que la maîtrise d'ouvrage quantifie ce montant au lieu de lui apposer un adjectif peu parlant...

Le parallèle effectué avec les nouvelles recettes nous renvoie par ailleurs à nos interrogations reprises ci-dessus concernant la répartition des recettes entre la société porteuse du stade et le FC Nantes.

9. L'exploitation du stade pendant les travaux :

La maîtrise d'ouvrage produit une réponse étonnante à propos de notre argumentation sur la possibilité de continuer à exploiter le stade pendant des travaux de rénovation.

Notre argumentation : **« 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. »**

La réponse du club : **« 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 »**.

La maîtrise d'ouvrage affirme depuis le lancement du projet que le stade ne pourrait pas être exploité pendant des travaux de rénovation (et qu'il faudrait délocaliser les matchs). Nous affirmons, avec des arguments, le contraire et la seule réponse de la maîtrise d'ouvrage consiste à nous répéter que la rénovation n'a pas été retenue ? Il semble donc que la maîtrise d'ouvrage n'a aucun argument pour nous répondre et nous contredire concernant la possibilité d'exploiter le stade pendant les travaux.



10. La Jauge

Concernant l'accueil de concerts, la maîtrise d'ouvrage répond ceci : **« 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 » ; « Ces productions font étape dans des stades disposant de jauges importantes ».**

La maîtrise d'ouvrage tente de nous faire croire ci-dessus qu'à cause d'une différence d'environ 4500 places, le stade actuel ne peut pas accueillir de concert (aujourd'hui la capacité du stade est de 35550 places).

« 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 ».

Nous répétons que les évolutions du stade de la Beaujoire, que cela soit en termes d'accueil VIP, de moyens logistiques (second tunnel technique) et techniques, sont largement réalisables, à moindre coût (comme le démontrent les études de rénovation déjà réalisées, avec notamment la réalisation d'un second tunnel technique pour moins de 200 000€). Dans cette réponse, la maîtrise d'ouvrage ne produit, une nouvelle fois, aucun argument chiffré et concret.

Concernant les demi-finales du TOP 14, la maîtrise d'ouvrage affirme **« qu'il est désormais improbable que la métropole nantaise puisse obtenir une nouvelle fois l'organisation de cet événement dans ce même stade ... Nantes sera en compétition avec des enceintes modernes, récentes, principalement issues du parc d'enceintes de l'Euro 2016, disposant de jauges importantes ».**

Donc, d'après la maîtrise d'ouvrage, les demi-finales du TOP14 sont vouées à être jouées principalement dans les 4 stades de l'Euro 2016... Voici les lieux des demi-finales de TOP 14 depuis 10 ans. Chacun se fera son propre avis...

- 2009-2010 : La Mosson et Geoffroy Guichard
- 2010-2011 : Vélodrome
- 2011-2012 : Stadium Toulouse (Stade rénové)
- 2012-2013 : La Beaujoire
- 2013-2014 : Pierre Mauroy (Stade neuf)
- 2014-2015 : René Galice (Stade neuf)
- 2015-2016 : Roazhon Park (Stade rénové)
- 2016-2017 : Orange Vélodrome (Stade rénové)
- 2017-2018 : Parc OL (Stade neuf)

11. Les hospitalités

Dans sa réponse, à propos des hospitalités, la maîtrise d'ouvrage répète ses classiques : **« prestations qualitatives, à la hauteur des standards habituels » ; « respecter les préconisations de l'UEFA et répondre aux enjeux commerciaux actuels du Club » ; « satisfaire les partenaires du FC Nantes et maximiser le potentiel du Club sur cette offre » ; ...**

Mais encore une fois, elle ne répond pas sur la possibilité et la faisabilité de répondre aux évolutions souhaitées sur les prestations VIP, dans le cadre d'une rénovation ! Elle ne le fait pas car elle sait que la vérité est du côté des opposants, puisque même les études que la maîtrise d'ouvrage a partagées pendant la concertation préalable, démontrent que les

évolutions sont toutes réalisables, et à moindre coût (rangée de loges dans les autres tribunes, business seats supplémentaires, salons supplémentaires, ...).

De plus, nous avons la confirmation que les espaces VIP sont loin d'être saturés à la Beaujoire (il suffit de regarder les clichés de la tribune présidentielle, et ce malgré les nombreuses personnes invitées par le FC Nantes).

Enfin, les habitués des espaces VIP de la Beaujoire doivent rires jaunes quand le FC Nantes parle de prestations « haut de gamme » quand on sait que les prestations (de bouche notamment) sont parmi les plus médiocres des stades français, malgré un prix des salons et des loges plus élevées que la plupart des stades (y compris des stades neufs !). Il n'est pas nécessaire de détruire le stade de la Beaujoire monument populaire de notre ville, aux normes et fonctionnel, pour diminuer les prix et améliorer les prestations...

12. La situation actuelle de La Beaujoire (affluence et 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 ».

Le FC Nantes semble assumer et confirmer les chiffres avancés par la Brigade Loire, concernant l'affluence et le taux de remplissage de la Beaujoire. Notons que lors de la concertation, le club a justifié ses chiffres très insatisfaisants en mettant en avant un critère qui, d'après lui, serait le plus impactant sur l'affluence : le vieillissement du stade ! C'est à se demander comment font la majorité des club européens pour remplir leurs stades historiques...

Le FC Nantes affirme donc dans sa réponse qu'avec **« une nouvelle enceinte, la fréquentation augmentera »**. Nous posons la question suivante : qu'est ce qui pourrait attirer plus de spectateurs dans une nouvelle enceinte que dans une enceinte rénovée et modernisée ? La réponse, tout le monde la connaît : rien, à part de meilleurs résultats sportifs...

Une enceinte rénovée pourrait répondre à toutes les améliorations et nouveautés souhaitées par le club (de **« l'outil connecté »** au **« parcours utilisateur »**). Le club le sait, et c'est pour ça qu'il n'argumente pas contre la rénovation.

En revanche, le club ne parle toujours pas des vraies attentes de la **« clientèle »** qui aujourd'hui sont au cœur des discussions : des résultats sportifs pérennes ; un vrai projet sportif ; une stabilité à tous les niveaux du club et enfin une politique tarifaire populaire.

« 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 ».




Nous avons démontré dans notre dossier que ce phénomène, ne dépasse justement pas l'effet de nouveauté, et qu'il est extrêmement lié aux résultats sportifs. Il suffit de comparer les chiffres...

« 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... »

Nous notons que la maîtrise d'ouvrage daigne enfin donner une information sur les projections de revenus. Enfin !



Ce chiffre est bien ambitieux comparé à l'affluence moyenne des 10 dernières saisons (21000 spectateurs). La saison passée, seulement 4 clubs ont dépassé les hypothèses du FC Nantes : ils ont tous des capacités bien supérieures à celle du nouveau stade (sources : LFP.fr ; chiffres de la saison 2017/2018).

	Clubs	Affluence moyenne	Capacité
1	 <u>Paris Saint-Germain</u>	<u>46 929</u>	47 929
2	 <u>Olympique de Marseille</u>	<u>46 040</u>	66 508
3	 <u>Olympique Lyonnais</u>	<u>46 005</u>	57 116
4	 <u>LOSC</u>	<u>33 200</u>	48 203
	FC Nantes (prévision)	30 000	40000

Et même en cas de résultats sportifs corrects, les affluences dans les nouveaux stades ne sont pas à la hauteur des attentes.

Le meilleur exemple est Bordeaux avec un taux de remplissage à 62% (affluence moyenne de 26048 spectateurs pour une capacité de 42000 places). Sans parler du naming (revu à la baisse à 1,9 m€ au lieu des 4,5m€ prévu) et des concerts (0 en 2016, 2 en 2017 et 1 seul en 2018).

13. Le financement, les recettes et les coûts des nouveaux stades français :

Dans sa réponse, la maîtrise d'ouvrage revient sur l'exemple du Parc OL uniquement sous l'angle des recettes et de la fréquentation du stade.

Sur la **fréquentation**, nous rappellerons simplement que :

- Le **nouveau stade bénéficie d'une capacité supérieure de 50% au précédent stade** (Gerland)
- L'Olympique Lyonnais joue les **premières places du championnat** et la **Coupe d'Europe chaque année** depuis 20ans

Ces éléments permettent d'affirmer qu'une comparaison au titre de la fréquentation avec l'Olympique Lyonnais n'est pas pertinente et que l'analyse des recettes associées ne peut pas être transposée au cas du FC Nantes et du Yellopark.

S'il y a en revanche des aspects sur lesquels la comparaison est plus aisée, c'est sur ceux du coût de construction d'un stade 100% privé et sur son financement, deux éléments balayés d'un revers de la main dans la réponse de la maîtrise d'ouvrage.

Rappelons que :

- Le coût à la place du Parc OL est de 6 927€,
- En prenant en référence ce coût à la place, le **coût de Yellopark serait de 277M€**,
- Cela représenterait une **augmentation du prix de 38%** par rapport à ce qui est aujourd'hui annoncé.

Concernant le financement, le **manque de visibilité et de transparence de la part de la maîtrise d'ouvrage** ne nous permet pas de nous prononcer sur le schéma retenu. Nous confirmons simplement les difficultés de mobiliser les financeurs sur ce type de projet, comme cela a été le cas pour le Parc OL.

