

Extension et restructuration du Stade de la Meinau et ses aménagements extérieurs



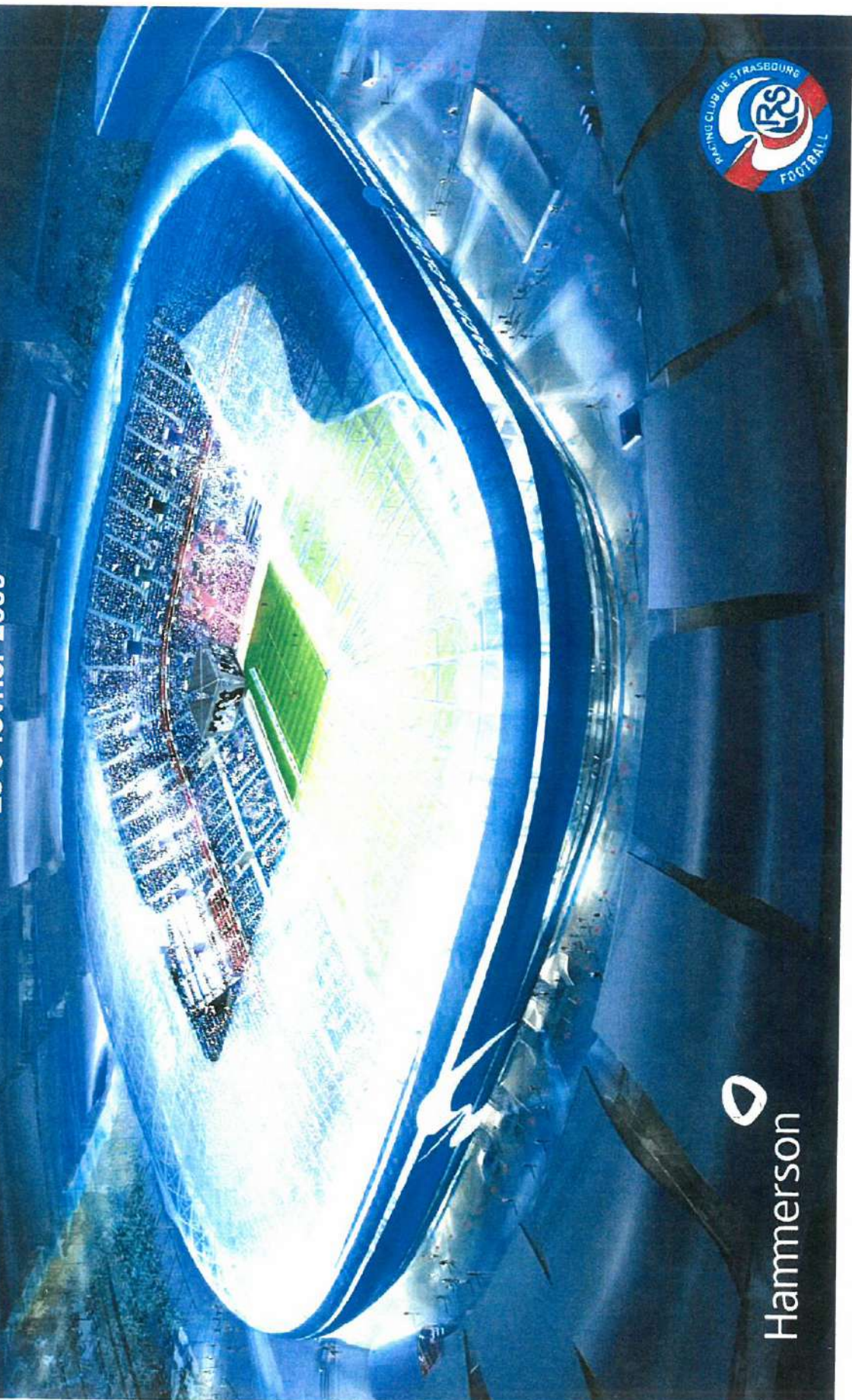
ANNEXE 7

Dossier Eurostadium 2008

Projet Eurostadium

Présentation au Conseil de la Communauté Urbaine de Strasbourg

Le 6 février 2009



Hammerson



HAMMERSON : investisseur, développeur, gestionnaire



- 6^{ème} foncière européenne. Cotée au London Stock Exchange (FTSE100) et à l'Euronext Paris
- Fondée il y a plus de 50 ans et implantée en France depuis plus de 20 ans
- Un patrimoine de 9 milliards d'euros au 30 juin 2008
- 1,5 millions de m² de surfaces de commerce
- 235 000 m² de surfaces de bureaux
- 1/3 du patrimoine du Groupe en France
- Une gestion internalisée à tous les niveaux
- 80 millions de visiteurs / an et 800 enseignes en France

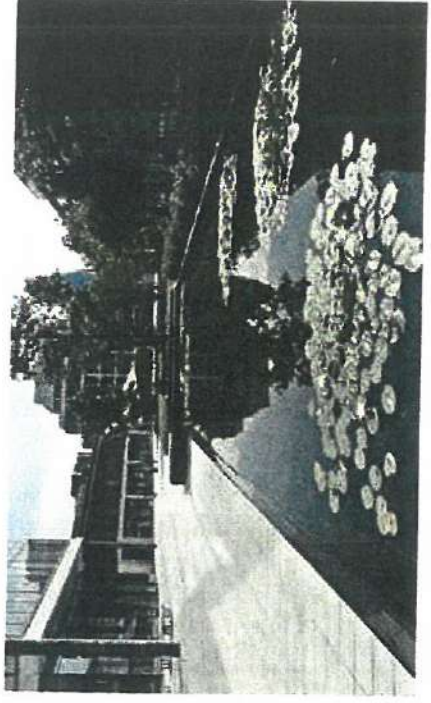




Une démarche socialement responsable



- Une démarche responsable initiée en 1997 et élargie en 2005
- Des moyens et des engagements annuels transparents
- Une équipe dédiée au Développement Durable
- Des programmes de construction environnementalement responsables (HQE et BREEAM)
- Une amélioration permanente des performances des immeubles existants
- Diminution de 16% des consommations énergétiques sur l'ensemble de nos actifs en 2 ans
- Des engagements partagés avec les locataires et les fournisseurs
- Des créations d'emplois (extension O'Parinor – 500 emplois)



Des projets ambitieux livrés en 2008



Cabot Circus, Bristol. 92 000 m²

Parinor, Aulnay sous Bois. 90.000 m²

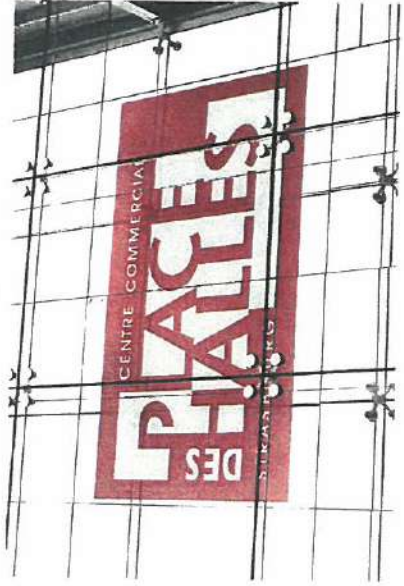
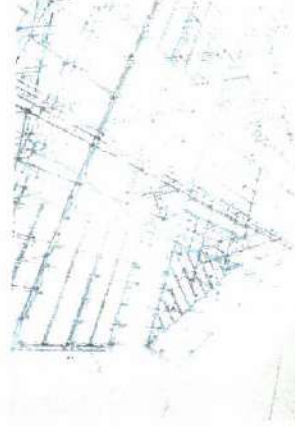
Highcross, Leicester. 107.000 m²



L'implication strasbourgeoise



- Propriétaire et gestionnaire de Place des Halles depuis 1998
- Une implication quotidienne dans la vie du commerce strasbourgeois
- Une gestion dynamique du centre pour améliorer l'offre d'enseignes
- 44 650 m² GLA soit 25 % de la surface commerciale de l'hyper centre ville
- 191 M€ de CA en 2008 soit 30 % du CA de l'hyper centre ville
- 12.7 M€ de visiteurs en 2008
- 120 boutiques
- Valeur au 30/06/08 : 291 M€
- 1 000 emplois directs



Le partenariat RCS - Hammerson



Historique

- Février 2008 : Engagement des discussions RCS - Hammerson
- Juin 2008 : Signature d'un protocole de partenariat exclusif avec le RCS
- Septembre 2008 : Lancement des études

Montage

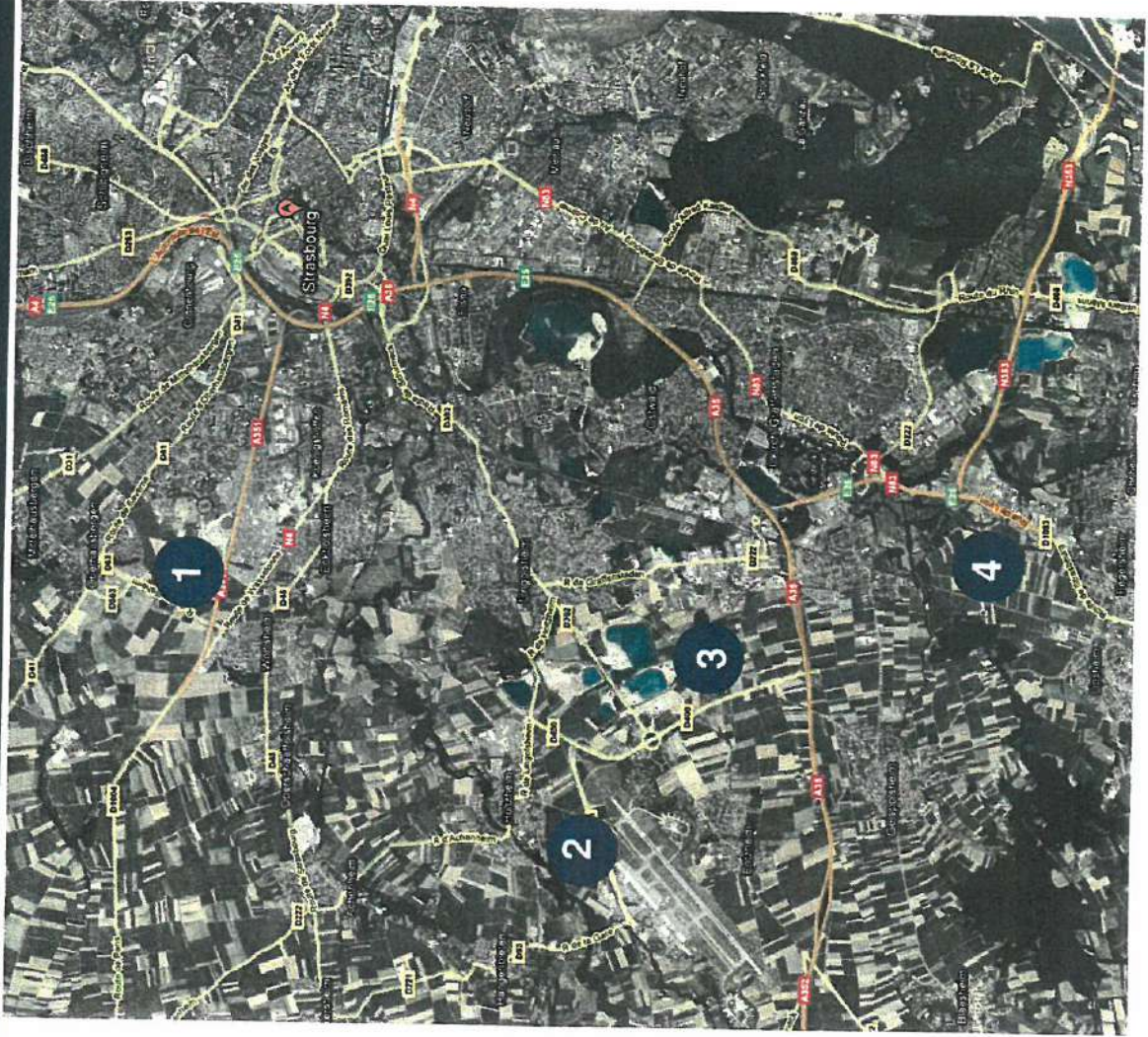
- Maîtrise d'ouvrage et financement de la construction du stade par Hammerson
- Location du stade par Hammerson au RCS, club résident
- Financement du programme stade par la réalisation d'un projet de commerce et de loisirs également porté par Hammerson

Un choix du site



4 sites étudiés

- 1 Eckbolsheim / Oberhaubergen
- 2 Holtzheim
- 3 Geispolsheim
- 4 Fegersheim



3 sites présentent des faiblesses



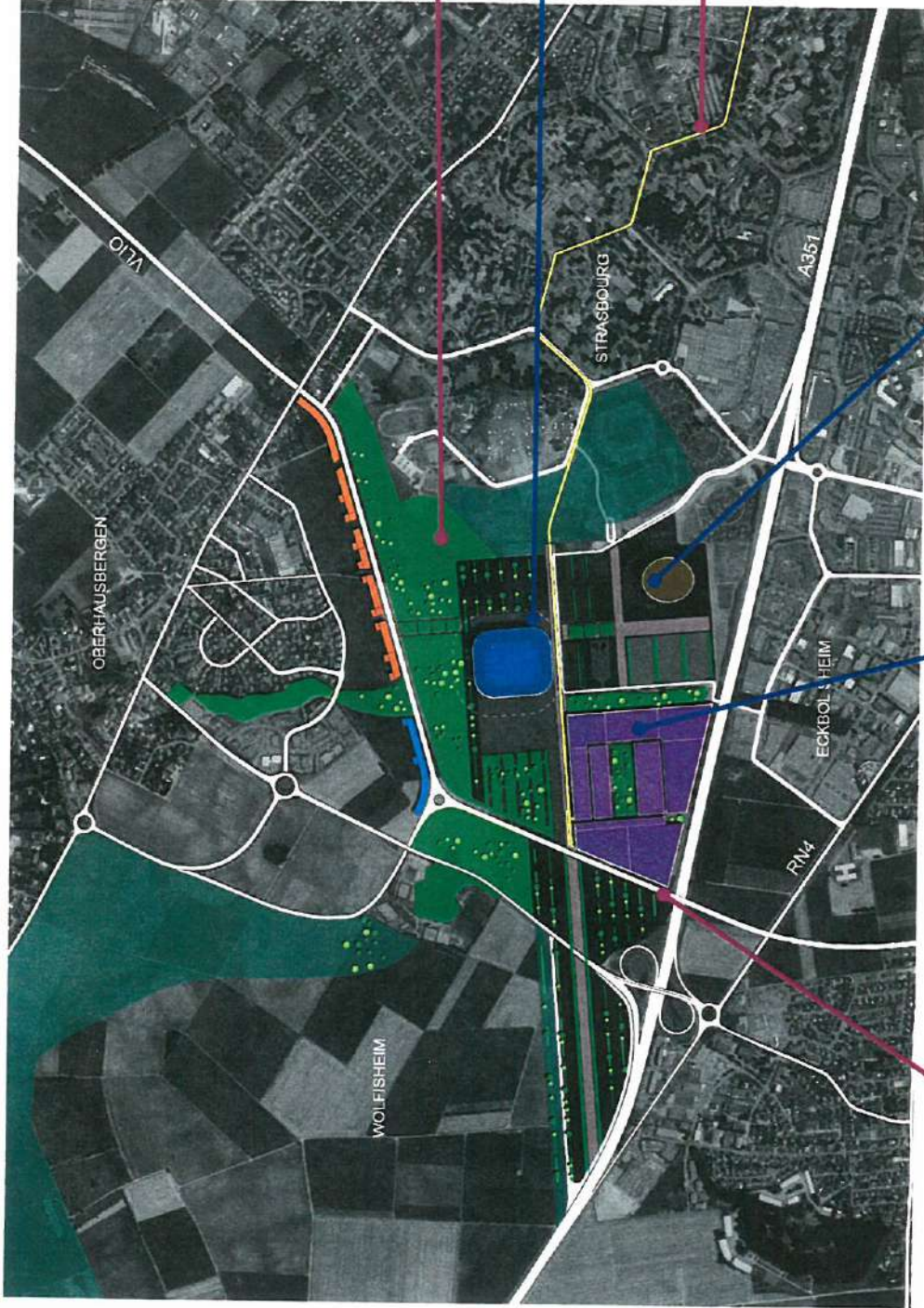
	Holtzheim	Geispolsheim	Fegersheim
Compatibilité SCOTERS	-	-	-
Taille du terrain	+	+	+
Maîtrise foncière	+	--	--
Desserte TC existant ou futur	-	-	-
Accessibilité routière existante ou future	--	-	-
Contraintes environnementales et servitudes	-	--	+

Eckbolsheim : le site le plus adapté



- Un site métropolitain, identifié par le SCOTERS pour accueillir des grands équipements d'agglomération et de grands événements culturels ou sportifs
- Terrain constructible d'une surface supérieure à 50 ha d'un seul tenant
- Excellente desserte routière et densité du réseau de transports en commun à venir
- Préexistence d'une identité culturelle, sportive et commerciale
- Synergie possible avec le Zénith
- Une intégration possible dans un schéma global d'urbanisation structurée de l'ouest de l'agglomération
 - Désenclavement des quartiers de Hautepierre
 - Urbanisation programmée des terrains nord de Wolfisheim

Un schéma équilibré proposé par Reichen & Robert



Coulée verte

Stade

Tramway

Interconnexion A 351 - VLIO Commerces et Loisirs Zénith

Note: les tracés de la VLIO et de la ligne A du tramway ne sont pas présentés à ce jour à la collectivité

Les enjeux économiques du projet



- Investissement privé de plus de 400 millions d'€ dont :
 - Plus de 205 millions d'€ environ pour le stade et ses abords (parkings...)
 - Plus de 195 millions d'€ environ pour le programme commerces – loisirs

- Pas de participation directe des partenaires publics

- Recherche de synergies avec des équipements existants (Zénith) ou programmés (tramway, VLIO et parkings relais)

- Equilibre financier global assuré par la programmation commerce - loisirs

La programmation commerces - loisirs



- Les études préliminaires de potentiel commercial sont en cours
- Les objectifs :
 - Développer une offre commerciale innovante pour l'agglomération de Strasbourg
 - Respecter les équilibres locaux entre opérateurs
 - Préserver le commerce de centre ville
- Intégrer une programmation loisirs significative
- Préserver des capacités d'ajustement du projet

Calendrier prévisionnel



- Etudes de faisabilité
1^{er} semestre 2009
- Travail partenarial avec la CUS
1^{er} semestre 2009
- Décision d'Hammeron de poursuivre
Juillet 2009
- Lancement des procédures administratives
Septembre 2009
- Dépôts des autorisations administratives
Décembre 2010
- Lancement des travaux :
Janvier 2012
- Livraison du projet (30 mois) :
Juin 2014

Une équipe d'architectes et urbanistes reconnus



- **Reichen & Robert** : des réalisations d'envergure en urbanisme, commerces, espaces publics
 - Requalification des Boulevards de Chartres, Chartres (72 000 m²)
 - Requalification de La Grande Halle de La Villette, Paris
 - Pôle commercial « Docks Vauban », Le Havre, 68 000 m²
 - Pole Commercial et logements « Ruban Bleu », Saint Nazaire, 35 000 m²
 - De nombreuses récompenses : Grand Prix de l'Urbanisme 2005, Lauréat du Prix "PROCOS" 2008, Trophée du CNCC : Meilleur centre commercial réalisé en 2007

- **Chabanne & Partenaires** : une expertise reconnue dans la construction d'équipements de sports et loisirs
 - Stade sportif et festif, Niort, 22 000 m²
 - Stade de l'Aube, Troyes, 10 250 m²
 - Palais des Sports, Toulon, 15 300 m²
 - Palais des Sports, Besançon, 9 320 m²



Quelques projections



Quelques projections



La situation des équipements français



- Retard de la France dans le processus de modernisation de ses stades
- Des équipements vieillissants et à la capacité d'accueil limitée
- Une carence d'investissement en partie due au manque de fonds des collectivités
- Des investissements ayant surtout profité au Stade de France en 1998
- Une évolution indispensable vers un stade moderne
- Une nécessité de générer des revenus supplémentaires : sponsors, développement d'offres affaires et VIP
- Pour attirer les meilleurs joueurs et donc assurer le succès du football français et du Club

Le stade de la Meinau : un équipement obsolète



- Un équipement n'ayant pas connu de rénovation majeure depuis 1984
- Qui n'assure plus son rôle de vitrine de la Région
- Une capacité de 24.000 places assises
 - mais moins de 850 places affaires et VIP
- Un stade contraint par son environnement urbain dense
- Des problèmes récurrents d'accessibilité et de confort
- Une capacité de stationnement insuffisante
 - 750 places quand plus de 80% des spectateurs se rendent au stade en voiture



Le stade de demain



- Des stades qui vont au-delà du sport pour créer une expérience et une destination uniques
- Des stades transformables et à usage varié : football, concerts, salons...
- De nouveaux centres de vie, offrant une palette de divertissements et de services au public
- Une utilisation tout au long de l'année et avec des horaires plus étendus
- Un positionnement en périphérie des villes, pour désengorger les métropoles et dynamiser de nouveaux espaces
- Une vitrine de la ville et de la région
- Des projets nécessitant des investissements de plus en plus importants
- Qui font donc de plus en plus appel au soutien financier du secteur privé

