



SAS La Carrière

Projet de rénovation de la salle

À Saint Herblain (44)



Études
Programmation
Concertation
AMO

Etude d'opportunité - synthèse

Avril 2026

Le contexte

La Carrière est une salle de spectacle construite en 1999, d'abord gérée par la Ville de Saint Herblain, elle est aujourd'hui exploitée via une DSP par la SAS La Carrière depuis 2019.

La Carrière ce sont des concerts (capacité de 1800 personnes) mais aussi des séminaires, réceptions d'entreprises ou des salons.

Le site exceptionnel dans lequel est implanté le bâtiment crée une ambiance particulière qui mêle des promeneurs venus dans le parc, les usagers de la salle, les artistes, les techniciens. En complément de la salle, une guinguette a été implantée au moment du COVID, elle est ouverte à tous et crée une animation complémentaire du site.

Pour la première fois depuis le début de l'exploitation par la SAS La Carrière, la partie événementielle qui représente la majorité du chiffre d'affaires, est en recul. Ce recul s'explique par la forte concurrence sur la Métropole avec des salles comme La Fleuriaye, Stéréolux ou encore Mixt.

Ces établissements, uniquement tournés vers les spectacles se sont en effet tournés depuis peu vers l'accueil d'événements d'entreprises et sont beaucoup plus attractifs.

Pour répondre à la réglementation, la ville de Saint-Herblain, propriétaire des locaux a engagé un projet de rénovation énergétique de la salle. La salle n'a en effet pas été rénovée depuis sa construction. Outre les problèmes énergétiques, les espaces sont aujourd'hui vétustes voire obsolètes.

Ce projet est ainsi l'occasion de se poser la question de l'évolution de la salle de manière plus globale pour répondre d'une part à la réglementation énergétique et d'autre part à l'évolution des besoins en termes de niveau de confort, de vétusté de la salle et de positionnement sur un marché plus concurrentiel.



Les enjeux

Les enjeux pour la salle et son exploitation sont avant tout des enjeux d'usage, de pérennité de l'exploitation et d'attractivité.

- * **Un enjeu d'usage** : il s'agit de répondre aux besoins de la Carrière pour sa double activité de spectacles et d'événements ;
- * **Un enjeu de pérennité de l'exploitation** : rénover les locaux et les adapter aux attentes des usagers, des entreprises actuelles ;
- * **Un enjeu d'attractivité** : assoir le positionnement de la Carrière en complémentarité des lieux existants sur la métropole tant pour les spectacles que pour les événements.

L'enjeu énergétique est un enjeu transversal à ces trois enjeux et vient les servir.

La Fleuriaye (Carquefou) Capacité d'accueil – 800 places Construction de 1998	Rénovation complète 2026 – 17 M€ d'investissement Refonte des usages Expérience public modernisée
MIXT / Grand T (Nantes) Capacité d'accueil – 800 places Construction de 1983	Transformation globale 2025 – 35 M€ d'investissement Nouveaux espaces de vie Montée en gamme de l'expérience utilisateur
La Cité des Congrès (Nantes) Capacité d'accueil – 800 places et 2000 places Construction de 1992	Rénovation 2026–2028 - 30 M€ d'investissement Modernisation technique et acoustique, modularité Mise aux normes, rester compétitif et attractif

Conclusion :

Les projets de rénovation récents montrent que les **investissements publics** sont l'occasion de **repenser les équipements dans leur globalité**, au-delà des seuls enjeux énergétiques.

La rénovation à venir représente ainsi une **opportunité forte d'améliorer l'attractivité** et les usages de la salle. L'enjeu est de profiter de cette dynamique pour **repositionner durablement La Carrière**.

Fonctionnement de la Carrière

Les événements

Sur 2025, c'est une centaine d'évènements qui se sont déroulés sur le site :

- 29 étaient des concerts et spectacles;
- 40 étaient des événements d'entreprises (repas, séminaires, arbre de Noël);
- 14 étaient des salons;
- 5 étaient des événements étudiants;
- 6 étaient des événements organisés ou liés aux animations de la ville.

Globalement l'activité se décompose ainsi :

- 70 % d'évènements entreprises et salons
- 30% de concerts

Les organisateurs sont à 96% issus du privé, la ville occupe rarement les espaces de la Carrière.

L'objectif de l'exploitant est d'augmenter la fréquence des événements pendant les 42 semaines d'exploitation pendant une année.

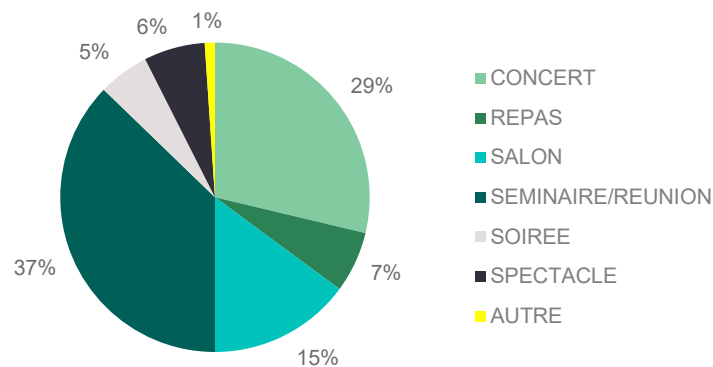
Une offre clef en main qui différencie des autres sites.

Les offres aux entreprises intègrent les prestations d'accueil et de traiteur.

Les espaces utilisés à chaque location sont la cuisine, les loges, le dépôt et le parvis. Leur occupation n'est pas systématique.

Selon le type d'évènements, l'ensemble ou une seulement une partie des espaces sont occupés.

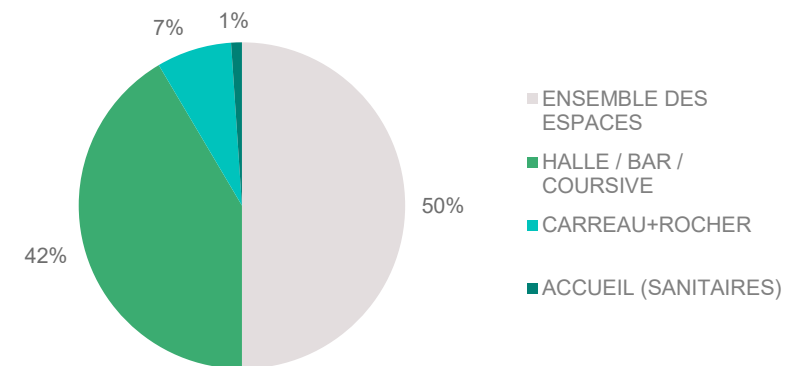
Evènements à la Carrière



Simultanéité des événements

Il est possible d'accueillir des séminaires dans les salles du Rocher et du Carreau en même temps que le montage de spectacles dans la grande halle.

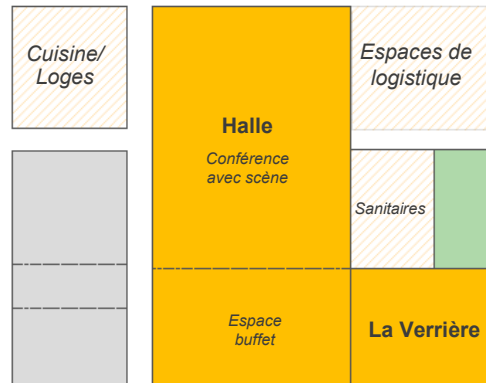
Occupation des espaces lors d'évènements



Fonctionnement de la Carrière

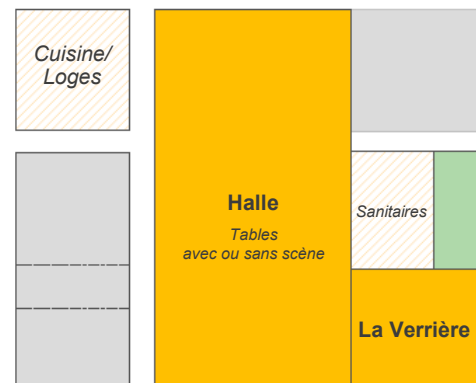
Différentes typologies de mise à disposition des espaces :

Séminaires de 200 à 1000 personnes



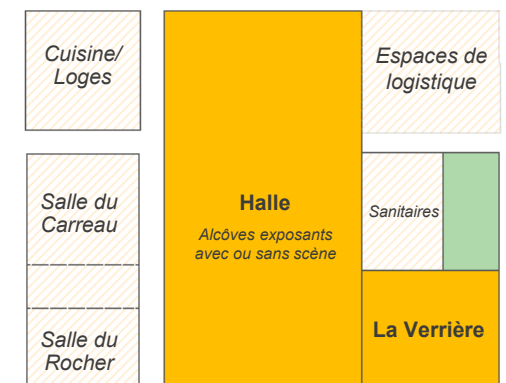
Occupation de la Halle : aménagement conférence et cocktail dans la Halle ou l'accueil.

Repas de 250 à 700 personnes



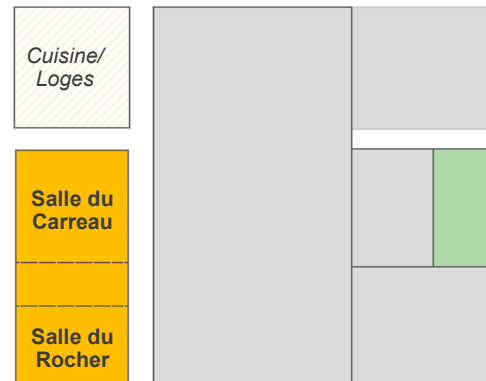
Aménagement de la Halle avec tables et chaises, suppression de la scène selon le nombre d'assises.

Salons de 400 à 2000 personnes



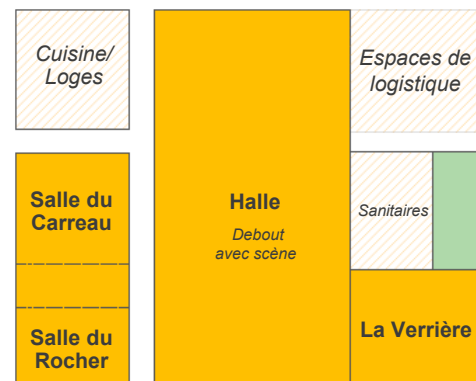
Aménagement de la Halle, occupation des salles du Carreau et du Rocher selon l'envergure de la manifestation.

Séminaires – de 200 personnes



Occupation de la salle Carreau en conférence et de la salle Rocher en buffet si buffet.

Concert / Spectacles 400 à 2000 pers.



Halle avec scène aménagée avec assises pour les spectacles et sans assises pour les concerts.

- Espaces occupés
- Espaces « support »
- Espaces non occupés
- Espaces du personnel et sécurité



Les ambitions et objectifs

Proposer un lieu unique sur l'agglomération

Les enjeux d'évolutions de la salle de la Carrière mêlent différents aspects qui ont comme objectif commun de créer un lieu unique sur l'agglomération.

Unique par sa situation :

La salle est implantée dans un parc de 22 hectares en pleine nature à deux pas du périphérique ce qui confère à la salle une accessibilité pour les habitants de la Métropole. L'implantation au cœur du parc permet d'imaginer un équipement en lien avec ce dernier. Aujourd'hui ce lien est peu développé même si la guinguette amorce ce lien entre la salle et son environnement. Il s'agit de renforcer ce lien. Un travail sur l'accessibilité en mobilité douce est également à envisager et développer.

Unique par son environnement :

Le site est exceptionnel et bénéficie d'un lien unique entre la salle et le paysage extérieur. La salle s'ouvre en effet largement sur le plan d'eau ce qui confère au lieu une atmosphère particulière qu'il convient de préserver et de renforcer. Les salles de cette taille sont en effet majoritairement totalement fermées alors que la salle de la Carrière est largement ouverte sur l'extérieur.

Unique par sa capacité d'accueil :

Aujourd'hui la grande halle ne peut accueillir que des spectacles debout (jauge 1 800 places). L'objectif est de permettre d'accueillir **aussi des spectacles assis pour une jaugé de 1 000 places. Cette jaugé n'existe pas sur l'agglomération** ce qui permettrait de placer la salle sur un créneau en complémentarité des autres salles plutôt qu'en concurrence.

Unique par sa performance environnementale :

La ville de Saint Herblain, propriétaire de la salle envisage une rénovation énergétique qui permettra d'avoir un équipement performant du point de vue environnemental grâce à une rénovation de l'enveloppe et des systèmes. Ces interventions permettront de limiter le coût d'exploitation et de s'inscrire dans une démarche de sobriété. Cette démarche sera **complétée par une attention portée à la modularité des espaces pour intensifier les usages.** Ainsi l'installation d'un gradin rétractable dans la salle offrant la possibilité de spectacles assis permettra d'augmenter l'usage de la salle à la fois pour l'activité à destination des entreprises et pour l'activité de spectacles.

Objectifs particuliers

Améliorer le confort des usagers :

L'activité principale du lieu est à destination des entreprises pourtant les locaux d'accueil sont vétustes. La rénovation énergétique permettra d'améliorer le confort thermique. En complément, il convient **d'augmenter le confort d'accueil** en proposant des espaces adaptés aux usages actuels.

Améliorer l'accueil des usagers :

La salle ne dispose pas de hall à proprement parler. Le sas d'entrée ne permet pas de remplir cette fonction et le bar n'est pas assez vaste pour remplir cette fonction lorsque la salle est pleine. Aussi, il convient de **proposer un hall qui accueillera l'ensemble des usagers de la salle** aussi bien pour le public venu pour des spectacles que pour le public des entreprises.

Améliorer le confort des salariés :

Les salariés de l'exploitant travaillent dans des locaux exigus et peu confortables. La rénovation énergétique permettra de répondre à la question du confort thermique, la rénovation fonctionnelle pourra **répondre à la question du confort de travail** : proposer des espaces de travail adapté en surface et en équipement.



Expression des besoins au regard du diagnostic d'usage

Adapter les locaux pour répondre aux ambitions et objectifs

Pour répondre aux enjeux et objectifs cités précédemment, il est nécessaire de revoir la fonctionnalité de certains locaux. La salle a en effet été conçue dans les années 90 et ne répond plus en totalité aux fonctionnements actuels.

Les évolutions présentées ci-après ont pour objectifs de **servir les enjeux d'usages, de pérennité du lieu tout en réutilisant au maximum les locaux existants** dans un objectif de sobriété.

Les interventions à prévoir concernent également les aménagements extérieurs en lien direct avec la salle. Il s'agit en effet de **travailler l'interface entre le parc et la salle**, cet entre-deux primordial contribue à faciliter le parcours des usagers, des utilisateurs, de l'exploitant et des artistes, techniciens, professionnels.



Synthèse des besoins

Les locaux de l'existant sont estimés à environ 2 750 m² et les besoins prévoient une augmentation de 320 m² environ.

Cette augmentation des surfaces est principalement liée :

- La **création d'un hall / accueil** permettant d'implanter une billetterie et un vestiaire,
- A la création d'un **nouveau volume de scène** disposant d'une hauteur de cage supérieure à l'existant (9 mètres)

	Surface Utile EXITANT (en m²)	Surface Utile BESOINS (en m²)	Delta
Espaces d'accueil	411,74	499,69	87,95
Grande Halle	1 016,74	1 200,00	183,26
Salles de réception	349,13	343,22	- 5,91
Locaux des artistes et des prestataires	162,62	215,00	52,38
Locaux Logistique	295,65	302,42	6,77
Espace exploitant	109,90	141,80	31,90
Espaces techniques et de maintenance	44,48	40,12	- 4,36
TOTAL Locaux	2 390,26	2 742,25	351,99
Espaces extérieurs de la salle	650,00	850,00	200,00
Espaces de stationnement	9 564,48	18 042,13	8 477,65
TOTAL Espaces extérieurs	10 214,48	18 892,13	8 677,65



Le scénario retenu (scénario 3)

Un parcours du public plus lisible pour un meilleur accueil

Une Halle agrandie, des locaux d'évènements au cœur du fonctionnement

Le scénario 3 se décline du scénario 1. Il vise en complément à améliorer le parcours du public et améliorer le fonctionnement des locaux évènementiels.

Les interventions principales

Les choix faits pour ce scénario conservent au maximum le fonctionnement des locaux existants.

- Une première intervention majeure consiste à **créer en extension du volume de la grande halle, une cage de scène** ;
- La seconde intervention majeure consiste en une **extension vers la carrière et sous le auvent existant** pour aménager **un espace d'accueil** avec une billetterie et un vestiaire permanent.
- La troisième intervention majeure consiste à créer un large auvent qui aura une triple fonction :
 - **Abriter les spectateurs** lors de leur arrivée pour un spectacle ;
 - **Accompagner le parcours piéton** depuis leur arrivée sur le parking jusqu'au hall / accueil.
 - **Mettre en évidence l'entrée** des salles d'évènements.

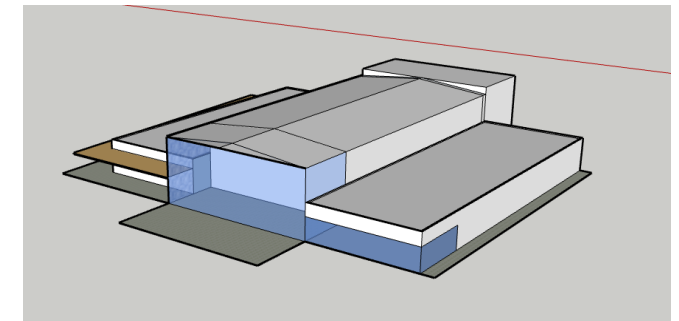
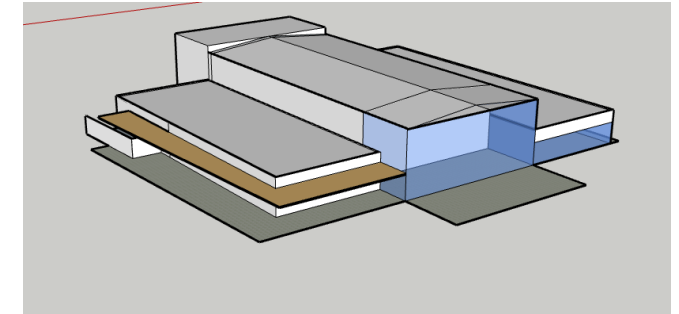
Avantages

Le fonctionnement de l'équipement est globalement conservé avec

- La surface de la Halle conservée et dédiée à l'accueil du public ;
- La scène vient en extension dans la continuité de la salle, elle est fixe limitant ainsi les interventions des techniciens, elle a une hauteur libre supérieure pour améliorer le fonctionnement ;
- L'accueil est maintenu côté parvis et recueille toutes les fonctions d'accueil du public ;
- Les deux salles évènements peuvent avoir un fonctionnement autonome ou commun avec la salle et les espaces artistes ;
- Les espaces bureaux et logistique sont adaptés dans les espaces existants ;
- Les espaces artistes et cuisine sont redimensionnés conformément aux besoins exprimés et maintenus dans l'angle nord-est.

Inconvénients

- L'extension pour une nouvelle cage de scène limite la surface de stationnement et l'aire de logistique.
- Extension du parking à étudier par rapport aux contraintes du site



Schémas 3D de la volumétrie du scénario 3

N.B. Les schémas du scénario sont présentés à suivre.



Le scénario 3

Locaux des artistes

Extension cage
de scène

Les 2 salles
évènements et
création d'une entrée

Plan du Rez-de-chaussée

Un parcours du public plus lisible pour un meilleur accueil

Une Halle agrandie, des locaux d'évènements au cœur du fonctionnement

Utilisation de l'espace vacant en bureau production

Espaces
exploitant

Extension pour créer un hall
et la communication vers
l'espace Verrière

La Carrière | Etude d'opportunité

- Espaces d'accueil
- Grande Halle
- Salles de réception
- Locaux artistes et prestataires
- Locaux exploitants
- Locaux logistique
- Locaux techniques et entretien

Plan de la mezzanine et des combles

Tous droits réservés © Avril 2026

10

L'estimation financière

SCENARIO RETENU

L'estimation a été établie par ratio en valeur février 2026.

Nous attirons l'attention du maître d'ouvrage sur le fait que cette estimation présente un pourcentage de part variable.

L'estimation du coût d'investissement comprend, en plus du coût des travaux, l'ensemble des dépenses nécessaires au projet comme l'ensemble des honoraires, les taxes, les assurances, les frais de concessionnaires, les évolutions de prix du fait du développement du projet, la révision des prix....

Le coût d'investissement ne comprend pas le mobilier ni les interventions en dehors des abords du bâtiment.

Montant des travaux estimés sur la base du scénario retenu :

6 643 000 € HT

Montant de l'investissement :

9 781 000 € HT / 11 737 000 € TTC

Ce montant **intègre la rénovation énergétique** du bâtiment et les **gradins rétractables** de la Grande Halle.

Ce montant n'intègre pas :

- Les ombrières du parking ;
- Les équipements scéniques des salles du Carreau et du Rocher.

SCENARIO RETENU	
Coût travaux en € HT	Coût travaux en € TTC
Espaces d'accueil du public (yc gradins rétractables))	4 324 000,00 5 188 800,00
Salle évènements	623 000,00 747 600,00
Espace artistes et prestataires	497 000,00 596 400,00
Bureaux et logistique	208 000,00 249 600,00
Aménagements extérieurs	991 000,00 1 189 200,00
TOTAL des coûts travaux	6 643 000,00 7 971 600,00
Total des travaux	6 643 000,00 € HT
Total des honoraires et divers	2 657 000,00 € HT
Equipements scéniques grande halle	481 000,00 € HT
TOTAL du coût d'investissement du projet	9 781 000,00 € HT
TOTAL du coût d'investissement du projet	11 737 200,00 € TTC

L'estimation financière réalisée par Amofi ne constitue en aucun cas un coût d'objectif. Il s'agit d'une première estimation qui pourra évoluer avec l'avancement de la définition du projet. Le coût d'objectif ne pourra être arrêté par le maître d'ouvrage qu'au stade de l'APD sur la base des propositions du maître d'œuvre.



Les principaux axes d'intervention

Le bâtiment abritant la salle de la Carrière est plutôt de bonne facture mais **souffre de son âge** (près de 30 ans sans rénovation).

Les espaces sont bien organisés mais ne correspondent plus tout à fait aux usages actuels et la rénovation énergétique est l'occasion de les **repenser dans leur globalité**.

Cette vétusté conduit à une **perte d'attractivité** qui se manifeste par une baisse des réservations pour les spectacles et pour les événements.

Dans l'optique de travailler la sobriété du bâtiment, faire évoluer la grande halle vers la possibilité de réaliser des **spectacles assis en complément des spectacles debout** intensifie les usages et alimente ainsi cet objectif.

Le développement de la concurrence conduit à délaissé ce lieu disposant pourtant de beaucoup d'atouts. La création **d'un lieu accueillant, en lien avec le site magnifique** où les usagers se sentent bien est un axe prioritaire qui vient compléter la qualité de la grande Halle.

Ainsi il a été défini **3 axes principaux d'intervention** en complément de la rénovation énergétique et du rafraichissement général des locaux.

1. Augmenter la modularité de la grande halle grâce à :

- La mise en place d'un gradin rétractable de 450 à 500 places. Ce gradin permettrait les spectacles assis mais aussi lors des événements d'entreprises d'augmenter la visibilité de la scène ;
- L'ajout d'une cage de scène bénéficiant d'une hauteur libre sous plafond supérieure à celle existante, augmentant la capacité de la salle et limitant les manutentions pour les techniciens (montage / démontage de la scène).

2. Créer un hall / accueil :

- Accompagner l'utilisateur dans son parcours depuis l'arrivée du site jusqu'à la salle ;
- Créer un espace billetterie / vestiaire / 2^e bar en lien avec le hall ;
- Créer un auvent pour que les usagers attendent à l'abri mais aussi pour marquer l'entrée vers les deux salles du pôle événements.

3. Conforter le pôle événementiel :

- Par la création d'une entrée distincte et agréable pouvant permettre l'utilisation des salles indépendamment de la grande halle.
- Augmenter la flexibilité dans l'usage des salles grâce à un équipement adapté.

Une synthèse en images

Simulations 3D réalisés par les équipes de la Carrière

