

«Ghelamco pourrait financer la totalité du Stade national»

Pour le patron de Ghelamco, le futur Stade national à construire sur le Parking C du Heysel peut être une bonne opération financière.

JEAN BLAVIER
À CANNES

Paul Gheysens (Ghelamco) est, en partenariat avec BAM, un des trois derniers candidats en lice pour la conception, la construction, le financement, la maintenance et la gestion («Design, Build, Finance, Maintain and Operate» — DBFMO) du futur Stade national du Heysel qui devrait être prêt pour 2018 si Bruxelles veut respecter les exigences des organisateurs de l'Euro 2020.

Le développeur gantois, qui sait de quoi il parle puisqu'il a à son actif le stade Ghelamco Arena de Gand (20.000 places), va droit au but: le stade du Heysel peut être une bonne opération financière, assure-t-il. «Si notre consortium l'emporte, Ghelamco pourrait elle-même en financer la totalité. Nous disposons à ce jour du soutien de divers institutionnels pour nos fonds propres. Nous sommes d'ailleurs prêts à conserver ce stade à 100% dans notre portefeuille, nous n'avons pas l'intention de revendre un tel actif». Paul Gheysens en veut pour preuve son regret d'avoir vendu à la Ville de Gand une partie du complexe de la Ghelamco Arena.

«Pas besoin de garantie»

Quant aux autres embûches qui ont fait l'objet de débats récents, Paul Gheysens n'en fait qu'une bouchée: «nous n'avons pas besoin d'une garantie de la Région ou de l'Etat. Ce serait une erreur d'ailleurs. L'Europe s'y opposerait, quel que soit celui qui l'emporte». Les banques feraient la fine bouche? Paul Gheysens dément: «nous disposons de 'support letters' de diverses banques». La qualité du sol du fameux Parking C? «Bien sûr qu'il y a de la pollution, répond Simon Gheysens, responsable du projet (et fils de, NDLR). Des milliers de véhicules y ont stationné pendant des dizaines d'années, mais les tests que nous avons réalisés montrent que cette pollution est peu profonde et peut donc être facilement éliminée».

C'est sur la concordance de son projet avec les règles urbanistiques de la Région flamande

(le Parking C, même s'il est contigu au Heysel, est situé sur le territoire de Grimbergen, donc en Flandre), notamment le fameux GRUP («Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan», littéralement «Plan régional de mise en œuvre territoriale»), que l'offre de Ghelamco/BAM se distinguera. A côté du stade proprement dit, le complexe comprendrait un «centre d'innovation» axé sur les activités liées au sport comme un centre de «wellness» pour le grand public, mais aussi du coaching de santé combiné avec des services pointus sur le plan technologique. Bref, poursuit Paul Gheysens, «nous proposons, non pas un stade avec un parking, mais un projet mixte».

Sur ce plan, le GRUP est exigeant: pas plus de 50.000 m² d'activités récréatives. «Nous sommes à 49.000 m²», répond le développeur gantois, qui se demande pourquoi on ne pourrait pas imaginer «à cet endroit unique» la mise en place d'activités qui s'intégreraient dans un projet européen associant innovation (dans le domaine de la santé) et technologie, le tout «dans un parc de 11 ha». Ce centre d'innovation se développerait sur 30 à 50.000 m², il exclurait toute fonction administrative (bureaux) ou strictement commerciale (shopping), mais «je ne suis pas inquiet, nous trouverons des occupants, sinon je n'investirais pas dans un tel projet. Ce que nous avons fait au stade de Gand en est la preuve. La Ville ou l'Union belge pourraient en être, mais ce n'est pas une obligation».

Défis: mobilité et timing

Autre embûche de taille, la mobilité. Paul Gheysens ne nie pas que «c'est le plus grand défi de ce projet», mais, poursuit-il, «nous avons finalisé notre offre après avoir trouvé une solution sur ce plan», compte tenu des préoccupations des riverains et de l'impact du projet Neo, notamment son centre commercial. Quelle solution? A proximité du stade, piétons et cyclistes se déplacent en surface, les véhicules en sous-sol. Sans carrefours ni ronds-points, mais sur trois niveaux qui, chacun, absorberont le trafic en provenance de Bruxelles (-1), des anneaux intérieur (-2) et extérieur du Ring (-3), «ce qui règle la question de l'accessibilité du futur shopping center du Heysel et contribue même à son désenclavement», insiste Simon Gheysens.

La pierre d'achoppement la plus lourde, c'est le timing. Est-il (encore) réaliste? L'un des rivaux de Paul Gheysens, Johan Beer-

landt (Besix), a déjà répondu à ce défi: sa société a construit en moins de deux ans un stade de 60.000 places en Arabie saoudite (voir L'Echo du 3 février dernier).

Mais le problème se pose en amont: dossier urbanistique et gestion des recours. Chez Ghelamco, on se fait fort d'obtenir dans des délais limités les feux verts des autorités flamandes, rapport sur l'impact environnemental et permis de bâtir. La préparation prendrait un an, le chantier pourrait alors démarrer en 2016 et respecter le délai imposé par l'Union des associations européennes de football (UEFA).

FEYENOORD

BESIX À NOUVEAU SUR LES RANGS POUR LE STADE

La nouvelle a secoué le landerneau aux Pays-Bas: le club amstellodamois de Feyenoord a rompu les négociations avec le développeur (néerlandais lui aussi) BAM sur la (re) construction de son stade, baptisé «De Kuip». Tout indiquait pourtant que ces négociations se déroulaient dans de bonnes conditions après l'élimination des autres candidats. Apparemment, le blocage s'est concentré en début de semaine sur le budget: Feyenoord ne voulait pas aller au-delà de 206 millions d'euros, BAM voulait en facturer 215, lit-on dans les médias néerlandais.

Tout est donc à refaire et au Mipim de Cannes les regards se sont immédiatement tournés vers la société belge Besix, un des candidats précédemment écartés, qui aurait d'ores et déjà eu des contacts discrets avec Feyenoord. Mais les intéressés se refusent à tout commentaire. Besix est un des trois candidats encore en lice pour la construction du stade national sur le Parking C du Heysel.

«Nous sommes prêts à conserver ce stade à 100% dans notre portefeuille, nous n'avons pas l'intention de revendre un tel actif.»

PAUL GHEYSENS
CEO DE GHELAMCO