

# Le visage définitif du stadenational se dessine

- Le collège de la Ville de Bruxelles a désigné parmi les trois soumissionnaires le consortium BAM-Ghelamco comme « candidat privilégié ».
- Buts ? Financement, construction et exploitation d'un nouveau stade de football sur le parking C du plateau du Heysel.

La décision est finalement tombée jeudi matin, après une ultime réunion à la Ville de Bruxelles : c'est le consortium BAM-Ghelamco qui a été choisi par le collège de la Ville de Bruxelles pour construire et exploiter le nouveau stade de football sur le parking C, au Heysel. Le consortium s'est félicité de cette décision de le charger d'une « mission dans laquelle toute la population du pays est impliquée sur le plan émotionnel ». Il dit également son intention de ne pas jouer les cavaliers seuls dans ce dossier et de tenir compte de tous les intérêts en jeu, et « *certainement de ceux des riverains* », annonçant la mise en place d'un groupe chargé d'un projet participatif au sein duquel ils auront leur mot à dire.

La désignation du partenaire privilégié marque une étape importante dans un dossier qui a démarré le 25 mai 2013, quand, réuni à Ostende, le gouvernement bruxellois avait annoncé l'implantation du futur stade national sur ce terrain, propriété de la Ville de Bruxelles, mais situé en Flandre, sur le territoire de la commune de Grimbergen. Un peu moins d'un an plus tard (le 25 avril 2014), l'URBFSa adressait à l'Uefa sa candidature officielle pour l'Euro 2020 de football, appelé à se disputer dans 13 villes d'Europe.

Le constructeur belge Ghelamco est connu pour avoir bâti le stade de la Gantoise, inauguré en 2013, et le Néer-

landais BAM, pour avoir notamment transformé le stade du Feyenoord Rotterdam. Ils sont associés dans le consortium « Brussels Arena Maximus ». Le choix reposait sur une analyse des critères d'attribution établis dans l'appel au marché lancé le 31 mars 2014 par le conseil communal de la Ville. Ils portaient sur : la faisabilité de la réalisation et de l'exploitation du stade, les modalités de l'emphytéose, les garanties financières et contractuelles ainsi que la qualité architecturale et l'intégration du projet dans l'environnement.

Dès ce lundi et durant 8 semaines, des négociations vont se poursuivre entre la Ville et le consortium privilégié en vue de conclure, fin juin, un contrat d'emphytéose. Tant que le contrat n'est

pas signé avec le partenaire privilégié, aucun des trois candidats n'est écarté. Restent donc en lice : le consortium composé du groupe Denys, basé à Wondelgem, associé pour la circonstance à l'Espagnol FCC Construcción, et l'Australien Macquarie, ainsi que Besix, qui a construit le stade King Abdullah

**« Ce stade doit permettre de repositionner Bruxelles sur la carte mondiale du sport »**

YVAN MAYEUR

Sport City en Arabie Saoudite et qui est candidat à l'agrandissement du stade

d'Anderlecht.

Du côté du bourgmestre Yvan Mayeur (PS), on se réjouit de cette nouvelle étape franchie dans le dossier qu'il ne circonscrit pas à son seul volet sportif : « *Ce que nous souhaitons, c'est que le stade ait aussi des retombées économiques, en termes d'emploi et aussi sur le plan social. Nous allons négocier avec*

*le consortium le type d'activités économiques qui pourront être développées autour du stade. Ce futur stade doit bénéficier aux Bruxellois et permettre de repositionner Bruxelles sur la carte mondiale du sport et jouer un rôle essentiel pour la visibilité internationale de notre ville* ».

Pour Alain Courtois (MR), Premier échevin de la Ville et en charge du sport, « *c'est une page qui se tourne, 30 ans après le drame du Heysel* ». « *Jamais, a-t-il expliqué, nous ne sommes allés aussi loin dans la construction d'un stade moderne, conforme aux normes Uefa et qui tienne compte de l'intérêt des riverains* ».

Aucun détail n'a été communiqué sur ce qui a distingué le consortium retenu de ses concurrents. « *Tout cela fait partie de la négociation* », a précisé Yvan Mayeur. La conclusion d'un contrat pour la construction d'un stade entre la Ville de Bruxelles et le candidat retenu est prévue pour la fin du mois de juin. ■

FABRICE VOOGT

## GHELAMCO

### Un mastodonte de l'immobilier belge

Inconnu (ou presque) en Wallonie et à Bruxelles jusqu'en 2013, le groupe Ghelamco a depuis lors effectué une belle percée médiatique de ce côté de la frontière linguistique. Il la doit à la construction du plus beau stade de Belgique (20.000 places), érigé à Gand en 2013. Un petit bijou qui lui a permis de se faire une certaine renommée. Même si, il faut l'avouer, neuf amateurs de ballon rond sur dix ne doivent pas savoir que ce groupe basé à Iltre est l'un des principaux développeurs immobiliers belges... Paul Gheysens (60 ans), l'une des plus grosses fortunes belges, est le patron de ce mastodonte de l'immobilier, dont le chiffre d'affaires pesait 55 millions d'euros l'an dernier. Un self-made-man, fils d'agriculteur de la région d'Ypres, qui aura fait fortune en un peu plus de trente ans. Fondé en 1985, le groupe Ghelamco a construit son matelas doré dans l'ancien bloc soviétique. Il effectue ses premiers investissements majeurs en 1991 en Pologne, où il est aujourd'hui l'un des leaders du marché de bureaux (300.000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés). En 2005, il investit également dans les marchés russes (logistique) et ukrainien (logistique et centres commerciaux). Avec succès. En Belgique, il est surtout actif dans le domaine résidentiel et dans le secteur du bureau. Outre le stade national, on devrait également entendre parler de lui dans les prochains mois pour un autre ambitieux projet, à la Côte belge cette fois : un vaste projet hôtelier à Knokke avec un deuxième golf comme pôle d'attraction principal. Un projet qui s'étend sur 165 hectares et qui comprendra 350 appartements, un hôtel, des commerces, des restaurants, un centre de congrès et des salles de fitness. Du haut de gamme bien évidemment. Ghelamco emploie aujourd'hui 300 personnes.

XAVIER ATTOUT

## **budget** La construction seule payée par le privé

Le stade sera bâti sur le parking C, situé sur le terrain de la commune de Grimbergen, en Flandre. Cette implantation a été imposée par décision du gouvernement bruxellois en mai 2013.

La Ville cédera son terrain sous la forme d'un bail emphytéotique dont le montant n'a pas encore été précisé, au candidat lauréat. Lors d'un conseil communal l'an dernier, le bourgmestre Yvan Mayeur (PS) précisait que « *le terrain serait monnayé au travers d'un canon et de conditions d'exploitation favorables à la Ville* ». L'exploitation des bâtiments sur le plateau du Heysel ne pourra pas être gênée par les activités autour du stade. Cela signifie que le bâtisseur devra tenir compte, dans l'exploitation du stade, des autres activités du plateau et des besoins de parking y afférents. L'étude de la Ville précise que la rentabilité du stade est liée à son occupation par un club résident, en l'occurrence le Sporting d'Anderlecht, et par la présence d'infrastructures commerciales encore à définir. Le club d'Anderlecht sera donc bien locataire du stade, sans intervenir dans la construction. C'est en tout cas ce qui devrait sortir du business plan encore à écrire.

Aucune intervention publique n'est prévue dans la construction du stade, a rappelé Yvan Mayeur. En février dernier, lors d'une plénière au parlement bruxellois, les députés Emmanuel De Bock (FDF), Pierre Kompany (CDH) et Paul Delva (CD&V) s'étaient inquiétés de la

possible exigence des banques d'une garantie publique pour le financement du projet et que cette garantie fut apportée par la Région bruxelloise. Leur crainte : que la Région finisse par devoir éponger une partie du budget de construction du stade si le financement devait ne pas suivre. Emmanuel De Bock glissait par ailleurs que ce n'était pas là le rôle des pouvoirs publics davantage appelés à se porter garants pour des équipements collectifs (piscines...), du logement ou des écoles. Selon le ministre du Budget, Guy Vanhengel (VLD), si la Région devait se porter garante, ce serait de manière très réfléchie, comme dans d'autres dossiers tels que ceux qui portent sur des infrastructures hospitalières, comme les projets Chirec et Bordet. C'est la Banque

européenne d'investissement, avait-il expliqué au Parlement, qui exige une garantie et son service de gestion de la dette qui fait alors l'analyse du business plan. Une réponse qui n'avait pas convaincu le député Emmanuel De Bock, pointant le risque de voir le privé « retirer ses billes » et de voir la facture en partie épongée par la collectivité, comme l'ont montré d'autres montages du même type. Tout récemment, le club rotterdamois de Feyenoord a ainsi rompu les négociations avec le développeur... BAM sur la reconstruction de son stade ; Feyenoord ne souhaitant pas dépasser un budget de 206 millions d'euros alors que BAM souhaitait en facturer 9 de plus. Les détracteurs du projet citeront

également le cas du stade de Stockholm dont les autorités bruxelloises disaient un moment s'inspirer, dont les pertes s'élevaient à 23 millions d'euros en 2013 après seulement un an d'exploitation.

**Le club d'Anderlecht sera donc bien locataire du stade, sans intervenir dans la construction**

Et puis, il reste aussi l'inconnue sportive. Le Sporting n'a certes plus quitté l'élite depuis 1935, mais il n'est pas à l'abri d'une passe difficile et donc d'une chute de son assistance alors que le futur stade devrait compter 60.000 places, contre 21.500 pour celui du parc Astrid aujourd'hui.

En novembre 2013, une étude du consultant Deloitte concluait que sans aides publiques, le financement du futur stade national de football sera impossible. En réalité, les pouvoirs publics ont déjà partiellement ouvert les robinets. Début 2014, le gouvernement décidait de subventionner une ASBL, Euro Brussels 2020, chargée de promouvoir la candidature de Bruxelles. L'ASBL aurait déjà remboursé pour plus d'un million d'euros à la Ville : frais d'étude, des études de sol, des frais d'avocats et l'engagement d'un manager. Dans un communiqué, le groupe Ecolo-Groen attirait l'attention, hier, sur d'autres coûts connexes pour la Ville, comme les éventuels aménagements routiers à prévoir. ■

F. V.

## **politique** Le une-deux Bruxelles-Flandre

On la dit et répété : c'est la Région bruxelloise qui a choisi le lieu d'implantation du stade, mais le terrain appartient à la Ville de Bruxelles tout en faisant partie du territoire de la commune de Grimbergen, en Flandre. C'est donc la Région (permis complexe) ou la commune (permis classique) qui délivrera ou non le permis. Il semblerait que le choix se porterait sur une demande classique introduite à la commune de Grimbergen et non pour un permis complexe à la Région.

Si certains politiciens flamands ont dans un premier temps bruyamment marqué des réserves sur le projet, rien n'a jamais été jusqu'ici décidé sans que les principaux concernés ne fussent dans la confiance. Le 11 septembre 2013, l'accord poli-

tique entre les deux régions était même entériné à travers la déclaration d'intention pour la participation de Bruxelles à l'Euro 2020 envoyée à l'UEFA et cosignée par le gouvernement bruxellois, le gouvernement flamand, le gouvernement fédéral. Une annonce qui mettait par ailleurs un terme à quelques semaines de discussion sur l'option d'un stade avec ou sans piste, et avec ou sans toiture partiellement amovible. La candidature suivra le 24 avril 2014. Tôt dans la construction du dossier, des réunions de trois types ont d'ailleurs été menées, toujours au cabinet du ministre-président Rudi Vervoort : bilatérales (avec le gouvernement flamand), trilatérales (avec le gouvernement flamand et la Ville) et quadrilatérales (avec les mêmes plus le fédéral).

Le projet aura forcément des

**Rien n'a jamais été jusqu'ici décidé sans que les premiers concernés ne soient dans la confiance**

incidences sur la mobilité, qu'il s'agisse des communes de Bruxelles ou de Grimbergen, relèvent ses détracteurs. Pour l'Arau (Atelier de recherche et d'action urbaine), un stade plus grand, plus loin du métro et situé sur un parking géant ne peut que drainer des flux automobiles importants. Et de relancer l'idée selon laquelle le gouvernement bruxellois pourrait infléchir sa position concernant l'élargissement du ring voulu à cet endroit notamment par le gouvernement flamand, sur le mode « *je dis oui à ton stade, si tu ne t'opposes pas à l'élargissement du ring* ». ■

F.V.

# les questions Pour tout le monde, il est encore urgent d'attendre

L'avancée dans le dossier du nouveau stade suite à la désignation, par la Ville de Bruxelles, du consortium BAM-Ghelamco, appelle plusieurs questions.

**1 Combien de temps Anderlecht va-t-il jouer sur deux tableaux ?** Le Sporting d'Anderlecht est le seul club résident potentiel du futur grand stade, pour lequel il a d'ailleurs témoigné son intérêt. Mais, en même temps, il envisage toujours l'agrandissement du stade Constant Vanden Stock par l'adjonction d'une « couronne » qui porterait sa capacité à 30.500 spectateurs. Le 4 mars dernier, il a renoncé à l'avis (favorable) du Siamu (les pompiers bruxellois) validant l'élément sécuritaire de ce dossier. L'enquête publique va être lancée après Pâques, la commission de concertation qui devra statuer sur le dossier est prévue en mai. Gaëtan Vangoidsenhoven (MR), l'échevin de l'Urbanisme d'Anderlecht, estime qu'« il devient intellectuellement difficile d'expliquer au citoyen que le club a deux projets qui, en fait s'annulent » et

qu'il faut une réflexion tripartite club-Région-commune pour sortir de ce nœud et se pencher éventuellement sur l'avenir du stade actuel. « Nous ne sommes pas aveugles, ajoute-t-il. L'option du départ est devenue plus solide. Ce serait un événement majeur dans l'histoire sportive de la commune, qui aurait un très gros impact sur tout un quartier. »

Au Sporting, on se félicite qu'une décision a été prise par la Ville de Bruxelles mais on préfère attendre que toute la clarté soit faite avec le partenaire de construction au niveau du budget exact avant de communiquer clairement. Le RSCA n'entend visiblement pas se

laisser mettre sous pression.

**2 Que pense le monde du football ?** À l'Union belge, il n'y a « pas de réaction particulière », selon le porte-parole Pierre Cornez. *Nous sommes satisfaits que ça avance dans la bonne direction, mais c'est un dossier géré par la Ville.* Le récent départ du CEO Steven Mar-

tens ne devrait pas avoir d'effet sur l'utilisation à terme de la nouvelle enceinte par les Diables rouges. « On a toujours dit que l'URBSEA était candidate à la location des lieux, même si cela devra faire l'objet de discussions. Actuellement, nous avons un engagement pour utiliser le stade Roi-Baudouin jusqu'en 2018 pour tous les matchs qualificatifs » (pour l'Euro 2016 et le Mondial 2018).

À la Pro League, le directeur général Ludwig Sneyers reste évasif en disant qu'il s'agit d'un projet d'Anderlecht « et nous soutenons les projets de tous nos clubs. » Mais Roland Duchâtelet, le président du Standard, est moins conciliant. Tout en affirmant que « si Anderlecht finance tout avec ses deniers, je n'ai aucun problème », il avoue son incrédulité. « Sans argent public, ce stade est impossible à réaliser et à rentabiliser. C'est une mauvaise gestion de l'argent du contribuable. »

**3 Quels matchs à l'Euro 2020 ?** Bruxelles, on le sait, est l'une des 13 villes européennes désignées par l'UEFA, le 19 septembre dernier, pour accueillir des matchs de l'Euro 2020 qui sera « éclaté » sur le Vieux continent. Elle aura droit à trois matchs de poule et à un huitième de finale. Selon Alain Courtois, l'échevin des Sports de la Ville de Bruxelles, « le fait que nous n'avons

pas été désignés pour un quart de finale signifie que la porte est toujours ouverte pour accueillir le match d'ouverture. » Un match qui est désormais l'objectif n° 1.

**4 Et le Mémorial Van Damme dans tout ça ?** On sait depuis le lancement du projet du nouveau stade que celui-ci sera construit sans piste d'athlétisme. Se pose, dès lors, la question de l'avenir du Mémorial Van Damme, organisé au stade du Heysel/Roi-Baudouin depuis 1977. Ses responsables ont, certes, obtenu la garantie de pouvoir rester dans leurs meubles actuels jusqu'en 2021, voire jusqu'en 2022 si Bruxelles obtient l'organisation des championnats

d'Europe d'athlétisme, une possibilité, il faut l'avouer, très mince. Mais après ? « Nous sommes toujours dans le flou le plus total, souligne Wilfried Meert, le directeur du Mémorial. Pour l'instant, nous faisons du surplace. Alain Courtois dit qu'il va faire beaucoup de choses mais rien ne bouge... Quant à l'Euro 2022, comment imaginer introduire un dossier sérieux dès l'instant où on n'a pas de garanties sur le stade, la piste d'échauffement ou les parkings adjacents ? »

Guy Vanhengel (Open VLD), ministre bruxellois du Budget, souhaite que le monde de l'athlétisme belge ait une réflexion globale sur ses besoins, au-delà du « Van Damme », en termes d'infrastructures. « Tant qu'il n'y a pas d'alternative au stade Roi-Baudouin, on ne bouge pas, assure le ministre, qui maintient, par ailleurs, l'idée d'une candidature bruxelloise pour l'Euro 2022. Avec les nouvelles techniques, on pourrait aisément imaginer une solution provisoire pour la piste d'échauffement. » ■

PHILIPPE VANDE WEYER