

# Des plans B pour le stade national suspendus à une demande de permis

## LE RÉSUMÉ

La délivrance, ou non, d'un permis au projet Ghelamco est la prochaine étape clé de la saga du stade national.

L'incertitude relance l'idée d'un projet déplacé en dehors du plateau du Heysel.

Le stade Roi Baudouin risque de ne pas survivre au désamour de la Ville de Bruxelles.

MATHIEU COLLEYN

What's next? Maintenant que l'UEFA a décidé de se passer de Bruxelles pour l'Euro 2020, les spéculations quant à l'avenir du projet de stade national risquent de prendre un nouveau tournant. « Cette décision est une première épée de Damoclès tombée sur le projet Ghelamco, la seconde pourrait être un refus du permis de bâtir de la part des autorités flamandes », résume Fabian Maingain (DéFI) depuis les bancs de l'opposition à la Ville de Bruxelles. C'est en effet cette décision qui déterminera la suite de la saga du stade.

## Tirages de maillots en Flandre

Ce permis demandé par le promoteur doit être délivré par la ministre flamande Joke Schauvliege (CD&V). Le précieux feu vert est attendu pour le mois de janvier mais il est l'objet de tensions politiques liées à des in-

terêts économiques divergents en Flandre. Le projet de Ghelamco, par son ampleur (il est assorti d'espaces de bureau, de commerces et d'horeca, etc.) se heurte frontalement à Uplace, un centre commercial projeté du côté de Machelen, à proximité du viaduc de Vilvorde. Un projet qui peine par ailleurs à obtenir toutes ses autorisations. Ces deux investissements concurrents sont portés par deux poids lourds du business en Flandre. Dans un coin du ring, Paul Gheysens, patron de Ghelamco, rêvant de reproduire à Bruxelles ce qu'il a fait à Gand (la Gent Arena). De l'autre, Bart Verhaeghe, patron d'Uplace, président du Club de Bruges, et accessoirement vice-président de l'Union belge.

Ce dernier voit d'un très mauvais œil la construction d'un stade devant héberger le Sporting d'Anderlecht à quelques kilomètres de son complexe commercial en devenir. Depuis son arrivée à l'Union belge de football, il est largement soupçonné de freiner du mieux qu'il peut le projet de stade national décroché par son concurrent après appel à candidatures. Avec l'appui de la N-VA? Depuis le rachat de l'Antwerp (avant le club d'Anderlecht, lire ci-contre), Paul Gheysens pourrait faire pencher le parti de Bart De Wever de son côté au sein du gouvernement flamand en vue d'obtenir son précieux permis.

Voilà pour la donne flamande. Cela posé, restent deux possibilités. Un, le permis est accordé et permet

à Ghelamco de poursuivre son projet. La procédure, toutefois, peut encore durer. Rien ne dit en effet que ce permis ne fera pas l'objet de recours. Et à moins d'un an des élections communales, l'impact d'une telle construction sur son environnement direct pourrait encore jouer contre le projet. Ne l'oublions pas, il y a des habitants à Grimbergen et les inquiétudes flamandes quant aux conséquences du projet de stade, en termes de nuisances et de mobilité, ne viennent pas de nulle part.

Par ailleurs, au sein de la Ville de Bruxelles, on confirme que l'organisation de l'Euro 2020 était une des pierres angulaires du bail emphytéotique qui met le parking C, propriété communale, à disposition de Ghelamco. La décision de l'UEFA affaiblirait-elle ce bail? Oui, dit-on à la Ville sans autres explications. « Ce bail est surtout dépendant de la volonté des deux parties », rectifie un autre son de cloche. À confirmer donc.

## Schaerbeek Formation et ex-siège de l'Otan

Deuxième possibilité, le gouvernement flamand refuse son permis à Ghelamco. Là, on pénètre un peu plus dans l'inconnu. On peut imaginer que Ghelamco revoie sa copie pour rencontrer les demandes flamandes et relance le projet sur le parking C. Mais ce nouveau camouflet pourrait aussi remettre tout à plat et conduire le petit monde du football et celui des autorités publiques à se rabattre sur d'autres sites pour construire un nouveau stade. Les yeux se tournent alors vers

le site SNCB de Schaerbeek Formation, pourtant écarté en 2013 en raison de frais liés à la dépollution des sols. Déjà évoqué par le passé, le site de l'ancien siège de l'Otan, à Evere, pourrait également reprendre des couleurs.

Last but not least, un échec du projet Ghelamco pourrait conduire à la reconversion du stade Roi Baudouin. Une option soutenue par l'opposition DéFI et Ecolo à la Ville et qui permettrait, espèrent certains,

de faire perdurer le caractère multifonctionnel du Baudouin. En ligne de mire, le Mémorial Van Damme pour lequel une solution de rechange est toujours à trouver.

Le hic? Quoiqu'elle en dise, la Ville de Bruxelles préférerait passer le stade Roi Baudouin au bulldozer afin de valoriser le foncier qui serait ainsi libéré. Pour y maintenir de l'athlétisme mais aussi pour y construire du logement et une école selon les dernières nouvelles. À ce stade, rien n'est encore fixé. Même si le projet de réaménagement global du plateau du Heysel lancé en 2006 est a priori indépendant de la présence ou non d'un stade, les autorités communales craignent une interférence entre les activités d'une telle enceinte sportive sur les multiples nouvelles affectations développées au Heysel.

Par ailleurs, qui pour payer le stade Roi Baudouin? Les pouvoirs publics qui se sont désengagés du financement du projet Ghelamco en le proclamant haut et fort? Cette fascinante série belge est loin d'être terminée.

## Un stade n'a d'intérêt que s'il est multimodal

JEAN-FRANÇOIS SACRÉ  
ET JEAN-PAUL BOMBAERTS

Faut-il un nouveau stade national? Si c'est uniquement pour y jouer au football, cela n'a pas beaucoup de sens. C'est l'avis de différents experts du secteur. Un stade, c'est un gouffre financier: il faut compter au minimum 300 millions d'euros pour construire une enceinte de 60.000 places, comme c'est le cas du très controversé « stade national ». Impossible à rentabiliser en Belgique avec le seul football, même avec un club résident. Aucun club belge n'a en effet le potentiel de public pour le remplir.

« Faire reposer l'équilibre économique d'une enceinte sur la seule activité d'un club professionnel, de surcroît soumis à un aléa sportif, apparaît financièrement risqué », pouvait-on lire il y a un an dans un rapport de l'Inspection des finances en France. « Rentabiliser un stade est très difficile », confirme Trudo Dejonghe, économiste du

sport à la KUL, il faut dès lors diversifier ses sources de revenus en lui permettant d'accueillir régulièrement des concerts, des spectacles et d'autres événements sportifs, mais aussi concéder au privé un maximum d'espaces commerciaux. »

A Lille, le stade qui a abrité la dernière finale de la Coupe Davis est un stade de football (érigé en vue de l'Euro 2016), mais un système de pelouse rétractable et de toit amovible permet d'abriter des matchs de tennis, de basket, des concerts et des shows en tous genres.

## Hôtel, séniorie...

« Les entrées, les droits TV et le merchandising ne suffisent pas à amortir un stade en Belgique, il faut une enceinte multimodale », estime Jos Verschueren, responsable de l'International Football Business Institute (IFBI), un master international en foot business lancé à Bruxelles. En Belgique, on trouve dans le stade de Saint-Trond un hôtel dont certaines

chambres donnent sur le terrain. Le stade de La Gantoise abrite des bureaux - aussi avec vue sur le terrain - des restaurants et un supermarché Albert Heijn. Le stade de Bâle comprend quant à lui une... séniorie avec une loge réservées aux pensionnaires!

Le stade de Lyon, érigé peu avant l'Euro 2016, est sans doute le plus abouti en la matière. « C'est en

effet un complexe totalement intégré comprenant outre le stade de foot, un centre commercial, un hôtel, des restaurants, des bureaux, une piste de karting etc. », explique Olivier Monna, professeur au Centre de droit et d'économie du sport de Limoges, et puis surtout il a donné naissance à un nouveau quartier, comme ce fut le cas à Saint-Denis lors de l'érection du Stade de France il y a vingt ans et plus récemment à Marseille. L'agrandissement du stade Vélodrome a entraîné la rénovation de tout un quartier jusqu'à alors en déshérence. »

## Inter

Économiste chez ING, Philippe Ledent, ne dit pas autre chose. « L'intérêt économique de construire un stade dépend du projet sous-jacent, dit-il; si les infrastructures envisagées sont couplées à un projet de transformation ou de réhabilitation d'une ville, alors un tel chantier a tout son sens. La construction en elle-même génère toujours de l'activité, puisqu'il y a consommation de moyens financiers. » Philippe Ledent cite à cet égard l'Amstel Arena à Amsterdam. « Ce stade a vu le jour au milieu d'un nouveau quartier, avec des commerces, des bureaux et des infrastructures de loisir. C'est un projet qui a été porté par tous les acteurs concernés. »

Quant au modèle économique, Olivier Monna estime que celui développé autour du stade national bruxellois est plutôt... vertueux: « Un stade financé par un promoteur, occupé par un club locataire avec une intervention limitée des pouvoirs publics via l'aménagement des voies d'accès et de facilités, c'est un modèle intéressant. » Allez, tout n'est donc pas si pourri dans ce

dossier.

---