

Demain :  
le point de vue  
des architectes

# rrre de bâtisseurs de stades

tractivité et d'intégration urbaine. En complément de ces stratégies, les initiatives de développement durable doivent évidemment faire partie intégrante de la réflexion sur la conception du stade de demain. »

Depuis la rénovation de l'enceinte de Saint-Trond et la création de la Ghelamco Arena, la réflexion sur la rentabilité occupe une place de choix dans les projets

## « Le sport comme objet de loisirs plutôt que d'enjeu économique »

Depuis la rénovation de l'enceinte de Saint-Trond et la création de la Ghelamco Arena, la réflexion sur la rentabilité occupe donc une place de choix dans les projets. Mais pourquoi a-t-on attendu aussi longtemps avant d'étudier cette piste ? Pourquoi le football belge est-il incapable d'être un bâtisseur là où la France et l'Allemagne, voire les Pays-Bas, ont profité de l'organisation de grands événements pour se mettre au goût du jour ?

« Je crois qu'il y a deux choses à prendre en compte », souligne Pierre-Maurice Wéry, directeur associé d'Asar Inclusive Architecture, le bureau chargé de la rénovation du stade de Selessin par Bruno Venanzi. « D'abord,

notre championnat ne dégage sans doute pas des sommes suffisantes pour engager des budgets permettant d'avoir une infrastructure renouvelée de manière aussi périodique que d'autres. En plus, les directeurs des clubs belges n'ont pas vu le stade comme un objet immobilier capable d'être multifonctionnel. Il a fallu que Ghelamco, qui n'est pas utilisateur mais promoteur, décide de faire quelque chose pour inverser la tendance. Je pense que, dans le passé, nos dirigeants ont vu le sport en Belgique comme un objet de loisirs et de passion plutôt qu'un lieu de marché et d'enjeu économique importants. Ce changement de réflexion est récent. Au Standard, j'ai toujours eu le sentiment que Roland Duchâtelet a été le premier à voir le stade comme un lieu financier alors qu'André Duchêne (administrateur délégué du club puis président de 1984 à 2000, NDLR) était encore un rouge et blanc pur jus qui a mis de l'argent de son entreprise, de ses avoirs, dans un club qu'il affectionnait. Il a créé les loges, oui, pas pour faire de l'argent, mais parce qu'il avait envie d'aider un club. Je pense que chez nous, les stades de foot ont eu cette image de l'heureux donateur qui gère un loisir... Mais aujourd'hui, il est temps de réfléchir sur deux points si on ne veut pas, sur la planète foot, ressembler au Grand-Duché de Luxembourg. Un : des stades polyvalents qui, plus

largement utilisés, seront mieux équipés... Deux : arriver à gérer l'activité du sport pour créer un équilibre économique, gage d'une stabilité en matière d'ambitions sportives et donc de capacité à être en ligne avec l'infrastructure mise à disposition. »

L'aspect économique est une chose, la réalisation de l'œuvre en est une autre.

« Le système belge n'aide pas », soutient Philippe Bormans, CEO de l'Union. « Mais pas seulement pour des stades, c'est pour toutes sortes de bâtiments. On a vraiment un système urbanistique contraignant. Une seule personne peut tout bloquer et ça, c'est vraiment une chose à laquelle on doit réfléchir. Cela ne se passe pas en France, en Angleterre ou aux Pays-Bas. Ensuite, je pense que, pendant trop longtemps, on a laissé passer les choses, sans investir. Pour l'Euro 2000, on a nettoyé quelques tribunes à gauche et à droite. Mais on a raté une belle opportunité, tout comme encore dernièrement avec le stade national. Maintenant, chaque cas est différent. Et je pense que du côté de la Pro League aussi, on ne s'est jamais mis ensemble pour dire : "C'est quoi notre plan, où veut-on aller ?" Quand Eupen est monté, on a vite construit une tribune. Quand Tubize est monté, on a vite fait quelque chose. Sans avoir une idée derrière. Et ça, c'est un peu dom-

mage. Maintenant, on est près de 25 ans après l'Euro 2000 qui a permis un peu du rafistolage. Sans cela, on n'aurait rien. Sauf le stade de Gand ou les rénovations de Malines, Zulte-Waregem et un peu Saint-Trond. Mais il n'y a rien de concret qui s'est fait. Aujourd'hui, presque tout le monde parle de reconstruire alors que ce n'est pas le bon moment au niveau économique. Nous sommes dans une période difficile pour le foot en Belgique, avec les clubs qui affichent des pertes. Le climat a changé. Sans oublier que dans notre pays, si on veut construire un club en Wallonie, on en veut aussi un - ou deux - en Flandre. Et Bruxelles souhaitera aussi faire quelque chose. On ne peut jamais collaborer, travailler ensemble, et on n'a jamais compris que la concurrence renforce tout le monde. »

## La jalousie entre les clubs

Pierre François, directeur général de la Pro League de 2015 à 2022, l'admet : la construction de la Ghelamco Arena avait entraîné dans son sillage son lot de jalousies.

« Le FC Bruges considérait qu'il y avait une atteinte aux règles de la concurrence au motif que Gand avait pu obtenir des aides publiques pour son stade. Les dirigeants de Bruges avaient envisagé des recours mais, finalement, on avait pu apaiser la situation. Suite à ce gros conflit au sein de la Ligue, j'avais entrepris une étude sur les aides d'Etat. Les scénarios qui permettent aux autorités publiques d'intervenir ne sont pas simples à mettre en place au regard de la législation européenne. On avait dit aux clubs comment il fallait agir pour être dans les clous au niveau de l'aide publique, mais on ne peut pas affirmer que nous avons été écoutés. »

Malgré tout, cela ne décourage pas Mehdi Bayat. Alors qu'il est toujours en attente de son permis redéposé en mars, il développe son projet de la ZebrArena, qui lui a déjà coûté pas mal de temps et d'argent.

« Jamais je n'aurais imaginé que cela me prendrait autant d'énergie. Parce qu'en fait, il faut avoir une idée, la transposer en projet via un avant-projet, puis un avant-projet détaillé, et ainsi de suite, pour arriver au dépôt du permis, phase extrêmement complexe dans laquelle nous sommes aujourd'hui », souligne l'administrateur-délégué du Sporting de Charleroi. « Toutes ces phases ont été très compliquées. Et puis surtout, elles coûtent. Parce qu'avant d'arriver au financement du projet, avant même de faire entrer des

investisseurs, il faut avoir un projet concret, et on a déjà investi plus de 1,5 million d'euros avant même d'obtenir le permis. C'est énorme et cela s'appelle porter un risque, parce que tant que tout n'est pas ficelé, le projet reste évidemment fragile. »

Un jugement que partage son architecte, le français Christophe Mariotti. Ce dernier a construit les stades de Sedan (23.000 places) et de Calais (12.000) avant d'être à la manœuvre pour la nouvelle maison du Sporting carolo.

La construction de la Ghelamco Arena avait entraîné dans son sillage son lot de jalousies, puisque Gand avait pu obtenir des aides publiques pour son stade

« Désormais, l'incertitude économique pèse sur tous les projets. C'est la réalité de notre époque. Quand j'ai commencé à bosser, on faisait des esquisses, on négociait le terrain et une fois qu'une option sur celui-ci avait été signée, on ouvrait le champagne et le projet allait au bout. Aujourd'hui, le projet commence à avoir une réalité une fois le permis obtenu. Nous n'avons donc actuellement aucune certitude que le projet de Charleroi ira au bout. Mais si on n'essaye pas... »

Pour y arriver, le Sporting emprunte le modèle économique d'un promoteur immobilier - la ZebrArena S.A. - qui va louer le stade au club, alors que l'Union souhaite financer son projet à 100 % par ses propriétaires. L'avenir dira si ces deux initiatives, conçues avant le covid et la guerre en Ukraine, permettront à la Belgique de devenir une terre de bâtisseurs là où Bruges, par exemple, va d'obstacle en obstacle depuis seize ans. Parce que ce que, vu de France, ce n'est pas au niveau des compétences que le bât blesse, dans un monde où il convient de concilier les retombées économiques et l'impact environnemental.

« En tout cas, ce n'est pas un problème technique. Les Belges sont de très bons constructeurs. Vous avez plein de belles entreprises, des bureaux d'ingénieurs. Vous avez tout ce qu'il faut, comme en France, même si l'échelle des pays est différente. Après, il y a une volonté politique qui dépend peut-être des problèmes environnementaux... », conclut Christophe Mariotti.

## Seize ans d'attente pour Bruges

S'il est bien un club qui symbolise la difficulté de créer un nouveau stade, c'est le FC Bruges. Une quête insoluble de seize ans malgré différents présidents, différents bourgmestres et différents plans ! Le premier projet, initié sous la présidence de Michel D'Hooche en 2007, devait se situer à Loppem. Avant d'être déplacé deux ans plus tard sur un autre site pour essayer un nouveau refus, essentiellement pour une question de mobilité.

Un nouveau plan est mis sur la table en novembre 2013 sur la Blankenbergse Steenweg avec deux projets : un pour le Club (44.000 places) et un pour le Cercle (12.000). Après bien des atermoiements, en octobre 2020, le Conseil d'Etat met fin aux espérances d'un double projet qui, entre-temps, avait été modifié à de multiples reprises. En octobre 2021, le gouvernement flamand donne son aval pour la construction d'un nouveau stade sur le site actuel, la Ville devant trouver une solution pour le Cercle, en quête lui aussi d'un autre domicile. Un mois plus tard, alors que Bart Verhaeghe, le président brugeois, rêvait d'entamer la construction d'une enceinte de 40.000 places en 2025 pour un coût de 150 millions d'euros,



seize riverains contestaient le permis de bâtir. « Un tel projet a-t-il sa place dans un quartier résidentiel ? Même une ambulance pourrait difficilement se rendre dans le quartier le jour des matchs », disaient-ils. Seize mois plus tard, en février dernier, le permis était annulé. Le Club a désormais cinq mois pour en solliciter un nouveau en adaptant son plan de mobilité. Pendant ce temps, le Jan Breydel souffrirait d'infiltrations d'eau et de problèmes d'électricité, au risque, à l'avenir, de ne plus pouvoir satisfaire aux obligations demandées par l'UEFA pour les rencontres européennes. E.PX

Le Club de Bruges aimerait se trouver un autre stade que le Jan Breydel, mais peine à obtenir les permis nécessaires. © DR.

20014135

Circus  
**BRUSSELS  
PADEL OPEN**  
Trophy = Belfius

TOUR & TAXIS  
26 > 30.04.2023

BUY YOUR  
TICKETS HERE

WORLD PADEL TOUR

BELGIAN STAGE OF THE  
WORLD PADEL TOUR  
CHAMPIONSHIP  
TICKETS / www.brusselspadelopen.be  
VIP TICKETS / www.verhulst.be

HEAD, Bullpadel, CUPRA, Belfius, WORLD PADEL TOUR AGENCY, HLN, SUDINFO, LE SOIR, be a champion be.brussels, Padel, SPORT, aft, xlg, PadelBats, CBTW, Adaps, PadelBats, BELGIAN STAGE OF THE WORLD PADEL TOUR CHAMPIONSHIP, TICKETS / www.brusselspadelopen.be, VIP TICKETS / www.verhulst.be