

2/4

FOOTBALL

STADES

DES DÉCENNIES D'IMMOBILISME



En trente ans, la Belgique n'a construit qu'un seul stade de football, celui de Gand. Nombreux sont les clubs qui avancent des projets et présentent de belles maquettes. Sans aller au-delà pour de multiples raisons. Malgré tout, Charleroi et l'Union veulent y croire en sachant que dans le monde d'aujourd'hui, il est inconcevable de construire une enceinte ne servant qu'à la seule pratique du football.

# Aujourd'hui, un stade monofonctionnel n'a pas d'avenir

Pour construire un stade, il faut être patient et avoir de l'argent. Mais beaucoup d'autres paramètres entrent en ligne de compte.

ÉTIENNE PAIROUX

Pierre-Maurice Wery était en charge du projet de rénovation du stade du Standard sous la présidence de Bruno Venanzi. Depuis un an, le club est passé dans des mains américaines et, jusqu'à aujourd'hui, les nouveaux propriétaires n'ont manifesté que peu d'attention pour le projet. En attendant, le directeur associé d'Assar Inclusive Architecture énumère les questions et les contraintes multiples que peut engendrer la problématique d'un stade.

1

## Un processus long et chronophage

Eriger un nouveau stade, voire le rénover, ne se fait pas du jour au lendemain. « La moyenne d'un projet immobilier, tous projets confondus, c'est 7 à 8 ans entre l'idée et la livraison. Un projet emblématique comme un stade prend donc du temps d'autant plus que les impacts sur un quartier peuvent être importants. Et comme les lois sont faites pour qu'un projet immobilier s'inscrive dans un quartier avec son accord, une seule personne peut utiliser tous les moyens juridiques qu'elle veut pour bloquer un stade, une autoroute, un hôpital... Nous avons des projets où nous en sommes au troisième dépôt de permis de bâtir afin d'obtenir un accord "amiable". L'urbanisme a été très loin quant à l'adhésion du quartier en permettant l'abandon de la notion de "bien commun" en faveur du confort de l'individu. Et un stade au

service d'un grand nombre est un bien commun. D'autant plus que quand il est polyvalent, il rassemble des activités pour mal de monde. Le politique n'ose plus se prononcer pour dire : "Vous êtes quelques-uns à vous plaindre mais il y a des milliers de gens qui sont contents alors nous choisissons le bien commun parce que la nuisance évoquée est mesurée et on vous impose quelque chose..." En plus de ces contraintes urbanistiques, les contraintes environnementales sont plus importantes qu'il y a 5, 10, 15 ou 20 ans. C'est sans commune mesure. Mais un gros atout par rapport à il y a vingt ans, c'est que les outils informatiques permettent de visualiser le stade, son évacuation, la recherche du coefficient de confort visée de tous les sièges via 280 perspectives et étudier les meilleures installations pour consommer moins et construire de manière optimale... On est beaucoup mieux outillés pour construire un stade sûr et confortable et aussi plus respectueux de son environnement et de la planète. »

2

## Un stade dans son quartier

En Belgique, les stades sont implantés en ville. Et leur lien avec leur quartier devient de plus en plus une donnée à prendre en compte. « Dans notre petit pays, si on ne pense pas un stade avec tout son quartier et tout ce qu'il peut apporter comme vie et support complémentaire à d'autres activités, on peut l'oublier. On peut reconnaître que la famille Gheysens, à Gand, a été imaginative car elle a fait un stade dans un quartier avec quelques commerces, des immeubles de bureaux, des restaurants... Elle a créé un ensemble qui vit presque toute la semaine. C'est le premier stade en Belgique qui a été pensé comme étant une des pièces faisant partie d'un vaste projet immobilier. Il a permis de mieux inscrire Gand dans une activité économique où elle pouvait ainsi être plus forte et a inscrit la ville en compétition avec Malines, Anvers ou Bruxelles en



*Dans notre petit pays, si on ne pense pas un stade avec tout son quartier et tout ce qu'il peut apporter comme vie et support complémentaire à d'autres activités, on peut l'oublier*

**Pierre-Maurice Wery**  
Architecte en charge du projet de rénovation du stade du Standard sous la présidence de Bruno Venanzi



tant que zone d'affaires alors que Gand était avant tout reconnue comme une ville universitaire chargée d'histoire. Au Standard, on a relancé le projet de la rénovation en disant qu'il ne faut plus que les gens polluent l'espace public, que les voitures ne soient plus au milieu du public et surtout que le stade participe au quartier. On a donc créé un lieu d'animation en dehors de l'espace public, d'où l'esplanade, d'où le fait de masquer les parkings VIP, de glisser une moyenne surface sous le bâtiment, de créer des espaces bureaux, une crèche, de l'horeca... » Ce qui n'empêche pas de se demander si cela a encore un sens d'avoir un stade en centre-ville ou dans un quartier d'habitation ? « Bruges est le plus bel exemple. S'il ne reste pas à son endroit, a-t-on un autre lieu où le mettre en ville avec un grand succès ? Que devient l'infrastructure ancienne ? Au coût de qui ? Prenons quelqu'un qui a construit sa maison dans l'axe de Zaventem, est-il normal qu'il aille se plaindre du développement de l'aéroport ? L'antériorité est importante. Quand on voit qu'on a été mettre une zone de stockage de fuel à côté du stade du Standard alors qu'à l'époque il y avait au moins 20.000 personnes possibles tous les week-ends et qu'aujourd'hui le club doit répondre à une zone Seveso, on se dit qu'il y a parfois des situations bizarres à gérer lors de la mise en œuvre de projet de stade. »

3

## Un stade ne peut plus se penser que monofonctionnel

Tous les nouveaux projets, dont la toute grande majorité ne dépasse pas l'élaboration des maquettes, sont pensés en associant le foot à d'autres activités. « L'investissement immobilier se rentabilise au moins sur 30 ans. Si vous n'avez pas une vue sur 30 ans, vous jetez l'argent par les fenêtres. En Belgique, nous n'avons pas les moyens des magnats anglais ou américains pour jeter 50 ou 100 millions par les fenêtres. Nous

sommes des pragmatiques. Nous savons que la valeur immobilière doit être préservée. Or, un stade, aujourd'hui, si on le regarde tout seul, n'a pas d'avenir car la monofonctionnalité n'est pas bonne pour un quartier de ville, pour le bâtiment en lui-même car il est sous-employé et donc sous-équipé car sous-finançable puisque vous n'avez pas les budgets pour faire un très beau stade qui ne sert qu'une fois tous les quinze jours. On parle aujourd'hui de durabilité, de bilan carbone... et imaginez une infrastructure qui coûte des sommes co-



## Charleroi « Le sujet, c'était la couverture du stade »

E.PX

Comment un bureau français est-il devenu l'architecte du projet de la ZebrArena censée devenir le nouveau stade de Charleroi ? De son bureau dominant sur la place de la République de Metz, Christophe Mariotti, président de Mariotti & Associés Architectes, qui a dessiné les stades de Sedan (23.000 places) et de Calais (12.000), raconte le cheminement et l'élaboration du projet carolo aujourd'hui en attente du permis d'urbanisme.

« J'ai accompagné Mehdi Bayat lors de sa visite de trois stades en Allemagne, dont Mayence et surtout Francfort qui l'intéressait pour son toit. Pour lui, la couverture du stade était le vrai sujet, en pensant que la solution de Francfort était la meilleure. Mais après la visite, on s'est dit que ce n'était pas la bonne solution. »

La discussion est lancée, un lien noué. La machine est en marche. Mais où et quand va-t-elle s'arrêter ?

« Le club a organisé une consultation d'architectes parmi quatre candidats. Nous avons été retenus. Nous car, bien avant, j'avais déjà constitué une équipe. Pour un tel projet, il faut une équipe pluridisciplinaire car un stade de 20.000 places à un endroit n'est pas la même chose qu'une enceinte de même capacité dans un autre endroit. Le projet n'est pas le même, les attentes du client et la manière de l'exploiter non plus. Etant fran-

çais, il me fallait un architecte belge, Carré7 de Cyril Rousseaux. Puis, un stade, surtout avec une toiture, est un grand ouvrage avec des problèmes de structure. On a dû choisir un bureau d'études capable d'interpréter nos dessins. Puis un autre pour les techniques spéciales (chauffage, climatisation, activation de l'électricité...), un pro sur les nouvelles technologies de communication, un acousticien. Bref, on a créé une équipe de petites entreprises à l'image du club dont l'équipe dirigeante est restreinte. »

## Un parapluie à 10 millions

Une équipe chargée de résoudre une des principales demandes du club : la couverture du stade.

« Mehdi Bayat insistait sur beaucoup de choses. Il voulait un stade festif où toutes les catégories de public sont aussi bien accueillies les unes que les autres. Il voulait un stade de 20.000 places avec 20.000 bonnes places. Mais le sujet, c'était la couverture du stade pour, pendant la mauvaise saison, garantir des événements qui ne sont pas forcément sportifs. Si vous n'y faites que du foot à raison de 25 dates par an pour une durée grosso modo de 4 heures, cela fait 100 heures de fonctionnement par an. Dans une logique économique, c'est quasi impossible à amortir. On me dira, si c'est un investissement privé, ils font ce qu'ils veulent... Mais d'un point de vue environnemental ? Francfort est un club qui



*Mehdi Bayat voulait un stade festif où toutes les catégories de public sont aussi bien accueillies les unes que les autres. Il voulait un stade de 20.000 places avec 20.000 bonnes places*

**Christophe Mariotti**  
Architecte du projet de la ZebrArena



a d'énormes moyens. Que font-ils ? Ils jouent leur dernier match en juin et, dans la semaine suivante, il y a déjà des événements. Et c'est non-stop tout l'été en se foutant pas mal de l'état du terrain car quinze jours avant la reprise, ils le changent. Cela leur coûte de l'argent, mais peu importe car la location du stade leur en rapporte plus. Donc, c'était le point compliqué. La première idée était de faire un toit amovible comme le stade de Lille ou celui de Cardiff. On a aligné quelques dessins, quelques calculs et on s'est vite arrêté. C'était 20 millions d'euros. Sur un stade de 80.000

places, c'est une superbe solution. Pas sur un de 20.000 car quand un équipement coûte 20 millions, sans parler de la maintenance, cela devient vite colossal. Or, construire un nouveau stade pour un club comme Charleroi, c'est déjà un investissement énorme. La toiture amovible évincée, on s'est dit qu'on mettrait uniquement un parapluie sur un stade qu'on voulait chaudron, c'est-à-dire le plus serré possible, à l'anglaise, fermé tout autour. Et on a opté pour une couverture transparente dessinée pendant la phase de consultation quand nous n'avions pas encore l'accord pour le pro-