

**Demain :**  
Les échecs du stade national, d'Anderlecht et du Standard

## Le club »



d'un budget de 80 millions d'euros. Or, celui-ci devrait avoisiner, après le covid et la guerre en Ukraine, les 100 millions. Ensuite, il faut trouver l'endroit où c'est réalisable, mais pas trop loin du parc Duden car on ne veut pas réellement déménager sinon, pour plus de facilités, on allait au stade national. On a trouvé ce site à deux kilomètres d'ici. Mais nous n'avons pas d'accord avec Forest et sans cela on ne peut pas demander le permis de construire. Là, les supporters adverses auront leur propre accès au ring et cela change beaucoup au niveau des frais

de policiers pour la commune. Enfin, il faut gérer la mobilité. Selon une enquête que nous avons réalisée, 30 % de nos supporters viennent en voiture avec un taux de remplissage de 2,8 personnes par véhicule. Donc pour un stade de 15 à 16.000 places, nous avons 5.000 places remplies avec trois personnes par voiture. On parle alors de 1.500 à 2.000 places de parking nécessaires. Or, on a fait un scan de tous les parkings dans le coin et il y a 5.500 places qui ne sont pas toutes disponibles au même moment. »

Enoncé de la sorte, tout semble évident. Sauf que ficeler un tel dossier est complexe.

« Il faut prioritairement trouver un accord avec la commune pour l'utilisation du terrain. Sans cela, pas de bâtiment. En sachant que ce stade sera utilisé vingt soirées par an, nous sommes ouverts pour son utilisation les autres jours comme des concerts, l'équipe nationale féminine qui, semble-t-il, voudrait revenir à Bruxelles. On parle de multifonctionnalité car l'enceinte doit être rentable. De notre côté, cela n'est pas un

must car financièrement, notre plan tient la route. J'ai travaillé à Saint-Trond où il y avait des magasins. C'est difficile parce qu'ils sont aussi ouverts le vendredi ou le samedi et ils ont donc, comme le club, besoin des parkings. »

En attendant, alors qu'il n'y a pas d'accord avec la commune et que la demande de permis n'a toujours pas été déposée, on peut se demander pourquoi l'Union arriverait finalement au bout de son dossier là où tant d'autres n'ont pas dépassé le stade de la maquette.

« Parce que nous avons regardé tous

**Le nouveau stade devrait coûter 100 millions d'euros.** © KSS GROUP.

les points où cela pourrait bloquer : financement, place, mobilité. Et nous avons résolu tous ces problèmes-là. Vous me dites que Bruges n'y arrive pas ? Mais nous parlons de notre côté d'un projet qui est le tiers du leur au niveau de la capacité. Et au niveau du parking, si beaucoup de supporters vont à Bruges ou à Anderlecht en voiture, nos supporters peuvent continuer à venir à pied ou avec les transports publics... »



terre et qui vienne nous dire « vous voulez me déranger ? J'étais en train de mourir tranquillement dans ma pollution et là, aujourd'hui, vous me gênez », je ne vois pas qui pourrait nous embêter même si, techniquement, en Belgique, un riverain peut tout faire. Il y en a d'ailleurs un qui a fait invalider et démonter le stade du Pays de Charleroi en diminuant le nombre d'étages de trois tribunes. Si on n'a pas de soutien pour un projet pareil, on ne va jamais y arriver. C'est ce qu'on a vu en Belgique, à Bruges notamment...

### Et tout cela a un coût.

Dans la réflexion sur le business plan, je me suis demandé si c'était rentable de construire un stade en partant d'un budget initial, à l'époque, de 65 millions d'euros pour jouer uniquement 15 ou 20 matchs. Evidemment que cela n'a pas de sens, que c'est délirant. Alors, comment rentabiliser l'endroit ? En faisant d'autres événements. Contrairement à ce que beaucoup de gens pensent, je reste persuadé que cela ne sert à rien de faire des bureaux, une salle de sport, une supérette car la rentabilité qu'on va avoir par rapport au prix du mètre carré n'en vaut pas la peine. Dans une telle enceinte, c'est le ticket qu'on vend pour assister à un spectacle, que ce soit du foot, du tennis, de la boxe ou un concert, qui est rentable. Et le fait de garder ensuite ces personnes dans l'infrastructure et de leur donner à boire et à manger, c'est ça qui rentabilise un stade. Ce ne sera pas qu'un stade de foot. Ça va devenir le temple du spectacle de la Wallonie, qui

n'en possède pas. Si quelqu'un veut assister à un spectacle aujourd'hui, il doit aller au Sportpaleis d'Anvers ou à Forest National à Bruxelles.

### Un stade qu'il va donc falloir couvrir ?

Faire cohabiter du football en jouant sur une pelouse naturelle et n'importe quel type d'événement dans un pays où il pleut 300 jours par an nécessite de couvrir le stade. Dès lors, comme on va être dans une serre et que nous allons créer nous-mêmes la photosynthèse (nous allons faire le soleil, la pluie et l'air), la pelouse n'aura pas besoin d'être chauffée. On a préparé le terrain à Pro League pour obtenir une dérogation.

### Mais le monde a changé et votre projet a pris du retard. De quoi poser des problèmes supplémentaires ?

C'est la réalité à laquelle il faut faire face. Mais ce n'est pas que pour nous. C'est valable dans tous les domaines de la construction. On a eu le covid, l'augmentation du prix des matières premières, puis la guerre en Ukraine avec une suraugmentation du coût des matières premières

avec des taux d'intérêt qui sont complètement différents. A l'époque, quand je discutais avec les banques, on parlait d'un taux de 1,5 à 1,7 %.

Aujourd'hui, c'est passé à 4 %. Tous les scénarios sont complètement différents. Donc mon business plan doit être revu car on a pris 20 % dans la tronche. On doit faire plus d'arbitrage en se disant que ce n'est peut-être plus un budget de 65 millions qui m'attend, mais plutôt 75. Alors, il faut rogner sur pas mal de choses. Mais l'avantage est qu'on peut décaler plusieurs choses dans l'opérationnel. En attendant, si tout se passe bien, on pourrait commencer les travaux fin 2023 pour pouvoir être dans le stade pour la saison 2025-2026.

### Vous allez devoir financer ce déplacement à Marchienne-au-Pont. Comment ?

Quand on aura le permis, on va pouvoir enclencher la procédure. Je vais devoir trouver des investisseurs extérieurs. Si j'apporte 20 % avec les garanties nécessaires quant au loyer qui sera payé par le Sporting, Belfius ou une autre banque pourrait financer



*Toutes les études démontrent que quand un nouveau stade est érigé, il y a une énorme progression en matière de fréquentation*

”

80 % en comprenant que ce n'est pas simplement un stade de foot. Imaginons que si le projet coûte 70 millions, on devrait aller en chercher 14 pour avoir les 20 %. Cela vous paraît-il insurmontable ?

### Mais pourquoi êtes-vous convaincu que ce stade va sortir de terre ?

Parce que nous sommes réalistes. C'est la même réflexion que de se demander comment le Sporting dégage des bénéfices depuis dix ans là où tous les autres clubs perdent de l'argent. On veut construire un stade à l'image de ce que nous sommes, des gens réalistes, conscients qu'on doit aller chercher de la rentabilité en construisant un stade réaliste.

### Ce stade, c'est ce qui vous aide à rester motivé ?

C'est un moteur extrêmement fort pour moi. Je me nourris de ce genre de projets parce que c'est ce qui me permet aussi de garder la flamme allumée et de me dire aussi qu'à titre personnel, j'ai envie de laisser une trace. Je suis très attaché à la ville de Cannes, mais je considère Charleroi comme ma deuxième maison. Et si j'arrive à partir de Charleroi en me disant que j'ai réussi à construire le projet, je pense que j'aurai réussi quelque chose de bien. En même temps, si j'arrive à aller chercher quelques résultats sportifs pour pouvoir mettre quelque chose dans l'armoire à trophées extrêmement vide de la nouvelle enceinte et qui fait qu'on est souvent chambré par nos concurrents, alors l'objectif sera réussi.