

## Le stade de Genève, fruit d'un plan de financement subtil

François Mutter

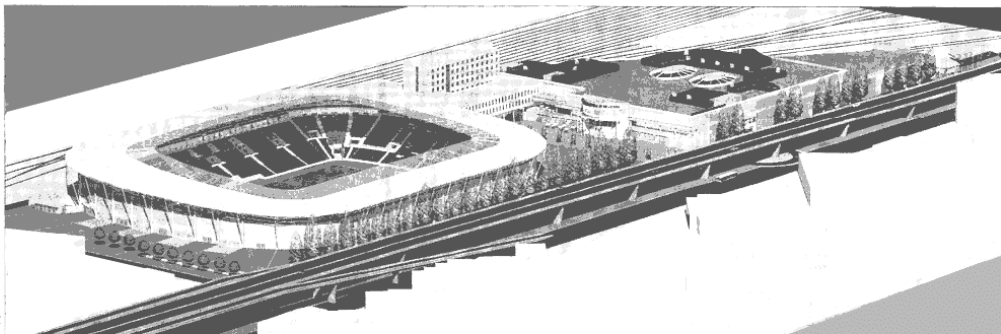
Moins de 250 jours séparent aujourd'hui les Genevois de l'ouverture de leur nouveau stade situé dans le quartier de la Praille. Projet combattu par ses opposants jusqu'au Tribunal fédéral, le complexe du stade de Genève verra finalement le jour le 13 novembre prochain avec l'ouverture de son aile commerciale. Quelques mois plus tard, soit en mars de l'année prochaine, les joueurs du Servette FC, le club résident, prendront à leur tour leurs marques sur la nouvelle pelouse. Enfin, l'inauguration officielle du complexe est fixée aux mois de mai et juin 2003.

### Les propriétaires du stade ont lié le terrain à des surfaces commerciales pour boucler son financement

Au-delà de cet agenda, cette réalisation signifie l'achèvement d'un ouvrage qui occupe actuellement entre 350 et 400 personnes. «C'est aujourd'hui en termes d'employés, de superficie et d'investissements le plus gros chantier du canton», relève Cédric Zurn, chef de projet auprès de la société Aton Développement SA, coordinatrice de la réalisation.

Estimé dans sa totalité à plus de 250 millions de francs, le complexe du stade de Genève relève d'une construction financière astucieuse au vu de l'impossibilité pour le club, la ville et le canton d'assumer de façon autonome pareil gros œuvre. Analyse détaillée des contours financiers du projet.

Pour parvenir à boucler le financement nécessaire à la réalisation des installations sportives, la Fondation du stade de Genève, propriétaire du stade, a choisi de lier le terrain à des surfaces commerciales. Un choix qui s'est également fait à Bâle, dont le stade est aujourd'hui achevé, à Berne où sa construction est en cours ainsi qu'à Zurich et à Saint-Gall où une réflexion est menée. Le concept du multiplexe, dont disposera Genève, regroupe un stade en mesure d'accueillir 30 000 personnes, un centre commercial et un bâtiment de liaison situé entre les deux édi-



Vue aérienne du multiplexe, qui regroupera un stade en mesure d'accueillir 30 000 personnes, un centre commercial et un bâtiment de liaison (image de synthèse).

lices. Le financement uniquement du stade s'élève à 93 millions. Il repose sur des fonds à la fois étatiques et privés.

Les pouvoirs publics assument un tiers du coût via les 20 millions versés par l'Etat de Genève, les 5 millions de la Confédération (subvention versée par la CISIN – Commission d'installations spor-

tives d'importance nationale), les 3 millions de la Ville de Genève et les 3 millions de la Ville de Lancy, la commune où se situe le stade.

Les deux tiers restants proviennent de souscriptions de privés à hauteur de 6 millions, du Credit Suisse Group (CSG) via un prêt de 20 millions sur 80 ans sans intérêts et de Jelmoli Hol-

ding, qui assume 5 millions de droit de superficie pour le bâtiment de liaison et 31 millions pour le centre commercial. Cette redevance capitalisée de 36 millions (près de 40% du financement), versée par le groupe zurichois, est le lien subtil entre l'installation sportive et les surfaces locatives qui ont permis

l'achèvement du stade (lire ci-dessous). Sur la base de leurs engagements respectifs, ces investisseurs privés disposent en contrepartie de prestations. Les souscripteurs (entreprises ou privés), désormais membres fondateurs, ont acquis un droit d'usage sur certaines des installations (loges, sièges dits d'affaires ou

grand public). Le CSG est devenu le sponsor principal du stade dont le logo affiche les couleurs de la grande banque. Enfin, Jelmoli a la responsabilité, à travers sa société La Praille SA, de la construction, de la promotion et de l'exploitation du centre commercial ainsi que du bâtiment de liaison. La Fondation du stade de Genève – au sein de laquelle on retrouve toutes les parties prenantes au financement, à l'exception de la Confédération, ainsi que deux membres de la Fondation Hippomène (propriétaire du stade des Charmilles) – a choisi de déléguer pour dix ans l'exploitation du stade à une société anonyme détenue majoritairement par Canal+ (actionnaire à hauteur de 44% du Servette FC). Propriétaire de l'ouvrage, la Fondation du stade de Genève trouvera une redevance du groupe de médias français et de Jelmoli qui exploite les surfaces commerciales. A noter qu'une garantie bancaire assurant le financement de trois ans d'exploitation fait partie des exigences contractuelles liant Canal+ à la fondation. Ces entrées de fonds doivent permettre à la fondation de rembourser le prêt octroyé par le CSG et d'assurer les assurances relatives au stade. Le risque financier se veut donc limité pour la fondation mixte de droit privé à l'origine du projet, les souci-

## Investisseur clé dans le stade, Jelmoli se mue en développeur

### La Praille se veut le plus important chantier du groupe zurichois de ces trente dernières années.

Le montage financier permettant la réalisation du complexe du stade de Genève révèle un acteur incontournable: Jelmoli Holding. Présent dans le financement des installations sportives à travers sa filiale La Praille SA, le groupe zurichois assume également la construction ainsi que l'exploitation du centre commercial et du bâtiment de liaison.

Un engagement global qu'Alain Rolland, directeur des activités immobilières du groupe, estime à 176 millions de francs y compris les 36 millions de droit de superficie apportés à la réalisation du stade. «Il s'agit du plus gros projet de notre groupe sur ces trente dernières années», précise le dirigeant. Un investissement autofinancé à plus de 50% et complété par des prêts bancaires.

Le centre commercial, investissement principal de Jelmoli, s'étendra sur trois niveaux. Environ 80 enseignes remplissent les 32 000 m<sup>2</sup> de surface. On y trouvera un magasin d'alimentation (premier étage), des enseignes de mode (rez-de-chaussée) et un espace destiné aux loisirs (second étage) com-

prenant un bowling, un fitness, des restaurants, un lieu d'exposition destiné aux artistes locaux, un espace interactif et des pratiques de sports. «Ces zones de détente offrent la possibilité de venir dans le centre sans réaliser d'achats», explique Alain Rolland. L'acte de vente reste toutefois l'objectif final. Surtout quand on sait que les loyers se retrouvent indexés sur le chiffre d'affaires des locataires en cas d'affaires florissantes. Alain Rolland budgete un retour sur investissements de 10 à 15% et un retour sur fonds propres de 15 à 20%. Des objectifs qu'il affirme à sa portée au vu du taux prévu d'occupation. «Aujourd'hui toutes les surfaces sont louées», assure le dirigeant. Les débats difficiles du centre construit dans le stade du FC Bâle, inauguré en mars 2001, n'entament pas l'optimisme d'Alain Rolland, qui compte offrir un mixte de commerce comprenant des marques inédites en Suisse, dont l'espagnol Zara, propriété du groupe Inditex. Sur le papier, le bâtiment de liaison prévu appelle aussi à être rentabilisé. Ce lien entre les allées marchandes et le stade ne se présente pas comme une simple passerelle. Cet édifice abritera un hôtel trois étoiles tenu par la chaîne Ramada, une agence du Credit

Suisse Group (CSG), un centre de conférences, 5000 m<sup>2</sup> de bureaux, un restaurant panoramique dominant le terrain de football ainsi qu'une billetterie destinée aux manifestations prévues dans l'enceinte.

Cet investissement se veut un pari important pour le groupe zurichois aussi engagé dans la construction du stade de Saint-Gall. Ces projets confirment sa mue en développeur de projets immobiliers. La prise de participation (44,5%) en 2001 dans Tivona a renforcé cette orientation. Cet intérêt a poussé la holding à envisager un partage de ses activités. Annoncée au début de l'année, cette séparation entre le commerce de détail (Jelmoli AG, Portable Shop, Fust) et le pôle immobilier devrait être effective l'année prochaine voire en 2004 suite à la création de deux entités distinctes à la Bourse suisse. L'agrandissement du bâtiment de la place du Molard (130 millions d'investissements), la construction d'un hôtel près de l'aéroport de Genève-Cointrin (24 millions), le projet du Technoparc de Plan-les-Ouates initié par Tivona affirment le dynamisme de Jelmoli Holding dans le canton du bout du lac. «Là, où les opportunités se présentent», précise Alain Rolland.

F. Mu.