

24.12.2010 Journal du Jura online:

Nouveaux investisseurs pour les «Stades de Bienne»

Stades de Bienne – Un groupe d’investisseurs entre dans le projet et prévoit de se charger des affectations privées.

La Ville de Bienne ayant satisfait à tous ses engagements concernant la construction des «Stades de Bienne» et les permis de construire ayant force de loi étant disponibles depuis le mois de décembre 2010, les acteurs du projet PPP ont travaillé intensivement ces dernières semaines à résoudre des défis économiques importants. Ceux-ci résultent de la crise économique et financière tant dans le domaine du financement bancaire que dans celui des marchés de détail, conduisant à un retard dans la réalisation du projet par rapport au calendrier initial.



Les travaux d’optimisation se soldent par une adaptation de la structure responsable du projet global: la société HRS Real Estate S.A. se concentre sur l’exécution de la construction; la location des surfaces de commerces spécialisés, ainsi que le financement et la responsabilité de la partie commerciale de l’installation globale doivent nouvellement être du ressort d’investisseurs privés. Outre le capital propre requis à cet effet, ils disposent aussi d’une expérience reconnue dans des projets semblables. Les trois parties, à savoir les investisseurs, HRS Real Estate S.A. et la Ville de Bienne, se sont accordées quant à une procédure à plusieurs niveaux pour le développement du projet. Cette procédure prévoit que la décision finale concernant la construction des «Stades de Bienne» sera prise au plus tard début janvier 2012 et que les travaux débuteront au plus tard début avril de la même année.

Le 23 décembre 2010, les sociétés ARCO Real Estate S.A. et Capvest Advisors S.A. ont signé, par le biais de la société Alstone S.A., le contrat de droit de superficie avec la Commune municipale de Bienne pour la construction des stades et des surfaces à affectation privée.

Lorsque le contrat de droit de superficie conclu sera inscrit au registre foncier dans les délais convenus, la société Alstone S.A. et la Ville de Bienne seront copropriétaires du droit de superficie, base pour la réalisation tant des stades que des affectations privées. Dans ce partenariat public-privé (PPP) adapté, l’exécution de la construction ressortira, comme jusqu’ici, à la société HRS Real Estate S.A., en qualité d’entreprise totale mandatée par la société Alstone S.A. pour les affectations privées, et par la Ville de Bienne pour les stades de sport. Les frais d’investissement totaux se montent à environ 195 millions de fr. pour les constructions.

Pour la Ville de Bienne, rien ne change quant au projet de stades en soi, c’est-à-dire quant aux coûts de construction selon les votations communales. Comme jusqu’ici, le droit de superficie se calcule sur un capital de 43.2 millions de fr., s’étend sur 99 ans, une rente du droit de superficie de 4% étant perçue durant ce laps de temps. Ladite rente sera adaptée tous les cinq ans au renchérissement au taux de 70%. En revanche, la Ville de Bienne a adapté les modalités de paiement de la rente du droit de superficie sous forme d’une hausse par étapes, pour faciliter la première location des surfaces de commerces spécialisés. Les nouveaux partenaires du projet « Stades de Bienne » disposent d’une expérience reconnue dans le domaine du partenariat public-privé (PPP):

- Capvest promeut actuellement à Bienne des biens immobiliers d'un volume d'investissement global de près de 50 millions de fr., dont entre autres, en collaboration avec le canton de Berne, les anciens bâtiments de General Motors (GM) à la rue de la Gabelle (Centre de formation professionnelle);
- Arco Real Estate bénéficie de nombreuses années d'expérience dans le développement et le financement d'installations sportives complexes, entre autres en relation avec la construction du nouveau stade de Thoune-sud, réalisé en collaboration avec HRS Real Estate S.A.

Outre l'organisation du financement global, Alstone S.A. traitera essentiellement les points suivants durant ces prochains mois:

- planification détaillée des affectations privées avec des sociétés spécialisées,
- location des surfaces de commerces spécialisés en collaboration avec l'entreprise Retail Advisors S.A. à Genève.

Les valeurs de référence de la nouvelle structure ont été formellement fixées dans un troisième avenant au contrat-cadre entre l'entreprise HRS Real Estate S.A. et la Ville de Bienne, dans un contrat en droit de superficie entre la société Alstone S.A. et la Ville de Bienne, ainsi que dans un règlement relatif aux copropriétaires du droit de superficie « Stades de Bienne » entre Alstone S.A. et la Ville de Bienne. Toutes les parties ont signé lesdits contrats le 23 décembre 2010 à Bienne.

Quant au calendrier concernant les étapes suivantes, Magid Khoury, directeur général de Capvest Advisors S.A. affirme: «Nous avons la ferme intention de débiter les travaux dans les meilleurs délais et de terminer la construction de l'ensemble des installations d'ici fin 2013». Les parties sont tout aussi confiantes, et sont convaincues que cette nouvelle structure permettra réellement de construire les «Stades de Bienne» rapidement.

