

Conseil communal du 7 mai 2012

M. le Bourgmestre.- La parole est à Mme Lemesre.

Mme Lemesre.- Deux dossiers importants nous sont soumis aujourd'hui. Les points 17 et 18 de l'ordre du jour du Conseil communal ont pour objet d'organiser le premier partenariat avec un opérateur privé pour la réalisation et l'exploitation future du centre commercial, de 500 logements, des surfaces de bureaux, d'une infrastructure de loisirs à vocation touristique et du parking nécessaire pour les différentes fonctions (point 17), ainsi que pour le centre de conventions et hôtel (point 18).

Dans le premier dossier, la volonté du Collège est clairement exprimée de « ne pas supporter la charge financière de la réalisation de cette partie du projet, mais de percevoir le canon du droit d'emphytéose concédé, dont le montant et la formule doivent encore être déterminés dans le fameux 'dialogue' ».

Une telle volonté n'est pas exprimée en ce qui concerne le centre de conventions et l'hôtel, puisque la gestion du premier pourrait être assumée directement ou indirectement par les pouvoirs publics, alors que la gestion de l'hôtel le serait par un grand groupe hôtelier.

Pourrait-on recevoir plus d'informations sur le montage financier prévu pour le centre de conventions et l'hôtel, au moins le ratio public/privé et l'estimation du coût d'investissement ?

Ce marché prévoit seulement 20 places de parking pour la logistique et 15 pour les clients et VIP. Qu'en est-il des parkings pour le centre de conventions ?

L'autre marché ne prévoit que 3.700 places pour couvrir les besoins du centre commercial, de l'horeca et des logements, les 1.200 places nécessaires pour l'infrastructure de loisirs touristiques et de cinémas faisant partie du marché, mais sans emplacements de parking. Où se situent les emplacements de parking du centre de conventions ? À combien sont-elles estimées, pour un centre susceptible d'accueillir 5.000 personnes et un hôtel de 250 chambres ? Voilà une

première raison de s'inquiéter, pour ce quartier qui manque déjà de places de parking pour ses habitants et ses commerces...

Permettez-moi, en effet, de nourrir de sérieuses inquiétudes devant votre volonté de limiter les parkings ; j'en crains particulièrement les effets négatifs sur l'attractivité touristique du site. En effet, le tourisme se fait encore majoritairement en voiture et en bus : 80 % des Belges font du tourisme en voiture, et 40 % des étrangers. Dans ce contexte, il apparaît déjà clairement que l'offre limitée de stationnements pour bus, d'aires de déchargement et de parkings sera un handicap pour le développement touristique et constituera une nuisance pour un quartier déjà saturé.

J'en reviens à la forme. Le Collège a choisi d'expérimenter, d'essayer les plâtres de cette toute nouvelle procédure d'attribution de marchés publics dénommée « dialogue compétitif ». L'encre de l'Arrêté royal du 12 septembre 2011 est encore humide, qui fixe « pour la procédure de dialogue compétitif, l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, et de ses règles d'exécution, ainsi que les modalités particulières d'application de cette procédure ».

Intitulé Neo première tranche (centre commercial, logements et fonctions connexes sur le Plateau du Heysel), le projet soumis à l'approbation du Conseil communal vise un marché intégré portant à la fois sur la planification, la conception, le financement, la réalisation, la gestion, l'exploitation des ouvrages et fonctions pré-décrits, tandis que les modalités financières seront déterminées en cours de dialogue. Dans ce type de procédure négociée, pour lequel aucun candidat n'est encore sélectionné, en dialogue compétitif, le nombre d'opérateurs soumissionnaires envisagés a été limité par le Collège à un minimum de 3 et un maximum de 5.

Comme le prévoit expressément l'arrêté royal, sur recommandation du Conseil d'État et de la Commission, « les marchés subdivisés en lots ou fractionnés en tranches fermes et conditionnelles, ou encore ceux qui dès leur conclusion

prévoient des reconductions, sont exclus du recours à la procédure de dialogue compétitif ». Les demandes de participation ne peuvent donc être introduites que par un seul opérateur ou par un groupement d'opérateurs dénommé « consortium ».

Toutefois, l'une des dispositions de votre appel prévoit que chaque membre qui souscrit à la candidature sera indéfiniment et solidairement responsable vis-à-vis du pouvoir adjudicateur : croyez-vous cette disposition compatible avec le « dialogue compétitif » ?

Car le candidat doit faire la démonstration qu'il dispose de capitaux propres pour un montant minimum de 1 milliard € et d'un portefeuille immobilier de placements propres d'une valeur globale de marché d'au moins 2 milliards €.

En outre, le candidat doit présenter trois références de réalisation dans le domaine du développement d'un commerce de détail sur des superficies de 50.000 m² ou de 25.000 m² (comprenant de l'horeca et 5.000 m² minimum de loisirs en combinaison avec au moins 100 logements et 50 % de parkings intégrés), et cela au moins dans deux pays européens pour les trois volets. De telles conditions restreignent fortement les possibilités de répondre à cet appel. Pourquoi la Ville a-t-elle opté pour une telle globalisation, et non pour un morcellement en fonction des affectations ? Cela aurait permis un meilleur contrôle par les autorités publiques.

J'en viens au contenu et au plus gros dossier en termes de superficie, d'investissement, mais aussi de risques de dégâts directs et collatéraux : le point 17 de notre ordre du jour et cette première tranche du projet Neo visant un site divisé en 3 parties : la parcelle A1 (+/- 70.600 m²), la parcelle A2 (+/- 7.200 m² si cinéma), la parcelle C (26.000 m² pour loisirs outdoor supplémentaires au 15.000 m² affectés aux loisirs indoor).

Sur ces parcelles, dans le cadre du présent marché, le pouvoir adjudicateur, assisté de l'urbaniste en chef, envisage l'aménagement, sur le plateau du Heysel, des fonctions suivantes:

- un centre commercial de dimension internationale (maximum 72.000 m²) ;
- des logements (minimum 50.000 m², soit 500 logements) ;
- des surfaces administratives (bureaux et accessoires pour 20.000 m²) ;
- des surfaces Horeca (9.000 m²) ;
- des espaces de loisirs à vocation touristique (15.000 m²) ;
- le cas échéant, un cinéma de 3.000 à 6.000 places ;
- le cas échéant, un projet d'activité de loisirs à vocation touristique outdoor sur la parcelle C telle que définie dans le plan.

Il nous est donc demandé aujourd'hui, en Conseil communal, d'approuver le lancement de la procédure de dialogue compétitif, le projet d'avis de marché à publier et « pour autant que de besoin », la note d'ambition établie à titre indicatif.

Concernant ce premier marché, le groupe MR n'approuvera aucune des trois décisions. Pourquoi ?

Tout d'abord, en raison d'un déficit de transparence et, donc, de confiance : vu la sub-délégation de compétence de la Ville au Parc des Expositions et du Parc des Expositions à la très nébuleuse sa EXCS, pilotée en toute opacité et sans la moindre possibilité d'un quelconque contrôle démocratique par les sieurs Henri Dineur et Paul Delesenne, ci-devant dénommés « Points de contact » auprès desquels « les informations complémentaires, le cahier spécial des charges et les documents complémentaires (y compris les documents relatifs à un dialogue compétitif et à un système d'acquisition dynamique) peuvent être obtenus et, enfin, à qui les offres ou demandes de participation doivent être envoyées ». Ensuite, en raison d'un déficit de concertation avec les habitants et de prise en compte des autres éléments constitutifs du Plateau du Heysel et de la Ville de Bruxelles. Depuis le début, et aujourd'hui encore, l'approche de la majorité se conçoit comme si le projet de développement du Heysel était posé sur le territoire bruxellois tels des quartiers de tarte sur un plateau, sans aucun lien avec la vie environnante, les habitants et le commerce existant, les contraintes de

mobilité et les problèmes déjà présents pour le parking. Cette approche est clairement perceptible dans le descriptif de la note de 3 pages A4 demandé au candidat sur la manière dont le projet a été conçu pour faire fonctionner les commerces créés avec les logements intégrés au projet ; idem pour les équipements touristiques et les parkings. Il n'est fait nulle part référence aux logements et commerces existants aux alentours (avenue Houba de Strooper, Verregat, Magnolias, etc.), comme si le plateau allait fonctionner en autarcie alors que l'impact sur la qualité de vie des habitants des alentours sera énorme ! Même si la « note d'ambition », qui n'a qu'une valeur indicative, l'envisage en termes d'intégration urbanistique sur un plan visuel, en demandant de créer « l'impression d'ouverture du centre vers l'extérieur », il faut que cela soit davantage qu'une impression ! Ce projet doit être une opportunité d'améliorer la qualité de vie des riverains, notamment en termes de stationnement et de mobilité.

Face à cette nouvelle offre commerciale, le groupe MR exige un axe de développement commercial complémentaire reliant le Plateau du Heysel au centre-ville en passant par la zone du canal, ce qui implique un investissement public important dans la rénovation des grands boulevards du centre.

Or les 72.000 m² et les 9.000 m² d'horeca sont lancés sur le marché sans le moindre souci de synergie avec les commerces du centre, dont le dernier Plan de mobilité de la majorité sortante renforce encore l'étouffement.

Enfin, après le mépris avec lequel les actuels utilisateurs du Plateau du Heysel ont été traités depuis le début de votre projet, où en sont les victimes du projet Neo ?

En débat sur le plateau de Télé Bruxelles, j'avais interpellé l'échevin de l'urbanisme sur l'attitude de la société anonyme EXCS agissant pour compte de la Ville, dont l'attitude envers l'entreprise exploitante de Mini-Europe et Océade m'apparaissait comme une forme d'abus de droit. L'échevin de l'urbanisme et l'échevine de la propreté publique, au nom du Collège, ne répondaient-ils pas, il

y a 3 mois, que l'opérateur de Mini-Europe et Océade n'avait qu'à répondre à l'appel public que vous alliez lancer en toute transparence ? Or nous y voilà et il apparaît clairement que Mini-Europe et Océade ne pourront pas participer directement à un marché à ce point globalisé, et qu'ils dépendront d'un opérateur immobilier qui les intégrera ou pas dans son projet.

Quel est le cahier des charges de cette attraction touristique ? Espace réservé, extension possible, parkings pour les voitures et pour les bus, rien n'est expliqué. Quelle est la place réservée au tourisme dans la sélection du projet ? 10 % ? Tout y est nébuleux et le projet touristique est « facultatif » ! Et pourtant, de quoi parlons-nous ? Pas d'une petite attraction vulgaire de boîtes à chiques, comme semble la considérer le sieur Dinneur !

Le 8 février dernier, par une motion, les groupes MR et VLD ont proposé aux Conseillers communaux de prendre en considération les 600.000 visiteurs par an, les 500.000 € de taxes perçues par la Ville de Bruxelles, les 250 emplois et les 18 mois de préavis requis pour un certain nombre de membres du personnel de Mini-Europe et Océade en cas de fermeture en 2013.

Concernant les superficies, Mini-Europe occupe actuellement 24.000 m² au sol, auxquels il faut ajouter le deuxième étage des bureaux. Océade occupe 7.100 m² au sol ; les bâtiments, hors toboggans, occupent environ 4.000 m² sur 3 étages. Au sol, rien que Mini-Europe et Océade occupent donc 31.100 m², bien plus que les 15.000 m² GFA ou 5.000 m² au sol mentionnés dans l'appel. Pour donner plus d'ambition à Mini-Europe, un petit surcroît de place aurait été le bienvenu... Pour Océade, il semble qu'il serait indispensable d'ajouter une troisième tour de toboggans pour garder le leadership en Belgique face aux très nombreux projets communaux de parcs aquatiques. La plupart des projets sont financés par les communes à concurrence de 2 ou 3 millions sous la forme de paiement annuel, ou de 15 à 20 millions en investissement, ou par une combinaison des deux. La concurrence sera très rude pour offrir aux Bruxellois des activités récréatives comme ils en possèdent aujourd'hui. Au contraire, l'axe « Orée du parc » passe

entre Mini-Europe et Océade et est décrit, dans la note d'ambition, comme essentiel. Or ce passage implique la destruction de tous les toboggans, des piscines extérieures et de l'entrée, ce qui équivaut à réorganiser tout le parc, car on ne change pas comme cela le flux des visiteurs. Reste à voir dans quelle mesure existe la fameuse flexibilité dont parle ladite note d'ambition. Sur la base de ce minimum de 5.000 m² au sol ou de 15.000 m² au total, on ne peut pas dire que l'appel à projets soit très ambitieux en matière touristique.

Enfin, il semble que les parcelles B2 (Océade) et C soient liées à la création d'un cinéma. Je ne comprends pas bien cette liaison.

« Pour autant que de besoin », comme le dit la proposition de décision, le groupe MR ne votera pas la note d'ambition établie à titre indicatif, parce que dans le document joint à la décision d'aujourd'hui, il est clairement indiqué que « l'activité de loisirs à vocation touristique outdoor est également facultative, mais sera impérativement localisée sur la parcelle C ». La mention vise aussi l'offre de cinéma, qui est donc également facultative, car alors remplacée par 7.500 m² de logements complémentaires aux 50.000 prévus. Quant aux loisirs indoor de minimum 15.000 m², ils devront impérativement être proposés sur la parcelle A2. Là non plus, aucune description de ces loisirs indoor : de quels loisirs indoor parlez-vous ? Parlez-vous de sport ?

J'en viens aux autres utilisateurs du plateau, c'est-à-dire à toutes les autres victimes du projet Neo, essentiellement des associations ou des organisations sportives.

Pouvez-vous nous dire si cette première phase confirme la démolition de l'annexe 2, petit stade, de l'espace synthétique et du stade d'athlétisme Victor Boin ; la démolition du terrain de football, annexe 5, de la salle omnisports pour personnes handicapées et de la salle de tir du Grand Serment Royal des Archers de Saint-Sébastien, ainsi que 6 vestiaires de football (un bâtiment construit par la Ville pour 2,5 millions € et inauguré le 24 janvier 2003 !) ? Confirmez-vous la construction de 2 terrains de football, sans vestiaires ni tribunes, ni buvette ?

La question reste, en effet, lancinante pour tous les clubs de sport utilisateurs du plateau : comment faire du sport pendant la durée des travaux, estimée entre 5 et 8 ans ? Cela provoque l'inquiétude légitime des clubs sportifs utilisateurs des infrastructures actuelles, à savoir le club Excelsior Athlétisme, qui perd son lieu d'entraînement, ses vestiaires et sa buvette ; le club sportif pour handicapés ASCTR, qui perd sa salle, son vestiaire et sa buvette ; le club de tir à l'arc du Grand Serment Royal des Archers de Saint-Sébastien, qui perd ses locaux, son terrain de compétition répondant aux normes de sécurité ad hoc et sa buvette ; le club de pétanque qui perd ses infrastructures ; le club de hockey qui perd son terrain synthétique ; les occupants du petit stade du Heysel qui ne pourront pas retrouver de terrain de football avant 5 ans.

L'inquiétude grandit, d'autant plus que la Ville de Bruxelles et, en particulier, l'échevinat des sports n'ont toujours pas répondu aux attentes des clubs et n'ont donc toujours pas apporté de solution à leur problème de survie. Dans ces conditions, pour ces clubs, la perspective paraît assez claire : trouver eux-mêmes des espaces et lieux en dehors de la Ville de Bruxelles pour 5 ans minimum.

Mais reviendront-ils après 5 ans ?

Enfin, le projet final tel que présenté en juin 2011 ne satisfait nullement les clubs actuels : le club des personnes handicapées, bien qu'il puisse peut-être disposer d'une salle adaptée dans le futur bâtiment central omnisports, ne bénéficie pas, tel que les plans le prévoient, d'accès direct pour ses membres. En effet, les accès à ce bâtiment sont piétonniers et seul un parking en sous-sol est prévu sous le grand stade actuel. Le bâtiment central omnisports comprenant vestiaires et cafétéria étant très éloigné des terrains de football et d'athlétisme, cela pose de gros problèmes de respect des règlements en vigueur sur la séparation entre joueurs et spectateurs, ainsi que pour les déplacements des équipes de jeunes. Enfin, rien ne semble prévu pour le stockage du matériel spécifique d'entraînement. Le club de tir à l'arc ne retrouve pas son espace spécifique de pratique sportive agréé par les instances internationales.

Le principe d'une cafétéria centrale posera des difficultés aux clubs locaux quant aux recettes et bénéfices qu'ils sont censés tirer de leur propre buvette.

Le club de pétanque Léopold semble disparaître, ainsi que le terrain spécifique de hockey.

Depuis la diffusion du projet Neo, ni la Ville, ni la Région ne semblent vouloir entreprendre des travaux lourds pour la sécurité, l'entretien et le maintien d'infrastructures existantes. Toutes les phases de réalisation des travaux donneront lieu à des destructions de bâtiments, des terrassements pour le parking en sous-sol et des constructions de bâtiments autour du stade Roi Baudouin actuel. Faudra-t-il donc investir dans de grands travaux temporaires à l'intérieur et autour du stade pour les manifestations qui doivent encore s'y tenir ? Où en sont les négociations avec le COIB, la Fédération belge de football et les organisateurs du Van Damme ? Pourquoi faire déménager le COIB et la Fédération de football si le stade doit disparaître à l'issue du projet Neo ?

Il n'y a aucun projet de mobilité et de déplacement pour les spectateurs, pour les athlètes, pendant et après les travaux.

Le Collège peut-il nous préciser l'agenda de ces deux marchés ?

Confirmez-vous le timing lâché du bout des lèvres par la s.a. EXCS, de façon officieuse, aux utilisateurs actuels terriblement inquiets, à savoir : 3 mois pour que les immobiliers soient choisis (maximum 5) ; 57 à 80 semaines pour le dialogue compétitif et le résultat, soit fin 2013 ; dépôt des permis de bâtir début 2014 (une vision optimiste ne prévoyant aucun recours) ; début des travaux en 2015-2016.

Est-il raisonnable de fixer un agenda qui ne tienne pas compte du moindre problème : évolution du projet, retard de financement des infrastructures, recours des riverains, recours de l'IEB ou de l'UCM, recours de la Région flamande, problèmes d'accès... ? En Belgique, on n'a jamais connu de projet commercial approuvé en deux ans. Si l'on est persuadé que tout cela prendra du temps, un renouvellement plus long et un contact respectueux avec l'ensemble

des utilisateurs, qu'ils soient sportifs ou touristiques, n'offriraient-ils pas l'avantage, au moins, de ne pas créer de chancre par manque d'investissement et abandon progressif de tous ces sites ?

N'oubliez pas qu'il faut continuer à vivre à côté de votre grand projet !

Dans le cadre de cette évolution par phase, ne serait-il pas intéressant de maintenir les grandes activités rentables pour la Ville sur le plateau ? D'y conserver une image dynamique à vendre au promoteur et de montrer, au passage, que la Ville est respectueuse des entreprises qu'elle veut attirer ?

Croyez-vous vraiment que l'opérateur public, sous les traits peu avenants de la s.a. EXCS, montre un visage rassurant aux potentiels opérateurs privés ?

Pour le promoteur-investisseur potentiel, conserver des parcs d'attractions efficaces lui permet de se concentrer sur les autres volets, tout en ayant une bonne image à côté. Il est plus facile de vendre un logement à côté d'un parc actif qu'à côté d'un parc en déliquescence, et que ce parc soit immédiatement à la pointe, et pas en retard de dix ans. Et ne parlons pas de l'Atomium, pour lequel des parcs voisins dynamiques constituent une attraction complémentaire.

Actuellement, la Ville continue de désinvestir dans Bruparck, notamment en supprimant encore un panneau publicitaire le long du ring et en laissant se déglinguer totalement le site. En attendant, les années passent et les riverains voient leur cadre de vie se dégrader face à un projet qui, depuis son lancement, s'est inscrit dans une démarche arrogante.

En conclusion, et dans l'espoir que soient apportés les correctifs importants attendus par la population, je note encore que dans le déroulement du dialogue compétitif, « un Comité d'avis s'exprimant à titre consultatif, composé de représentants des autorités locales et régionales associées au projet, de spécialistes des domaines d'activité concernés par le présent marché, sera constitué pour assister le pouvoir adjudicataire pendant la phase de dialogue. Il sera notamment associé à l'évaluation et la comparaison des offres finales, et les candidats pourront être invités à présenter leur(s) solution(s) au Comité d'avis en

cours de dialogue ». Comment ce comité sera-t-il constitué ? Pourra-t-il garantir un peu plus de transparence, de contrôle démocratique ? Il ne semble associé qu'à l'évaluation des offres finales. Pourquoi ne pas le constituer d'emblée et l'associer au projet dès la réception des offres et la mise en place de cette procédure de dialogue compétitif ?

Vous aviez créé un jury. Il n'a plus été consulté. Pourquoi ne pas l'intégrer à ce Comité d'avis ?

M. le Bourgmestre.- La parole est à M. Maingain.

M. Maingain.- Au moment de nous prononcer sur ces deux points, nous ne pouvons que dénoncer la nébuleuse qu'est le projet Neo. Pour la première fois, il est demandé au Conseil communal de voter une procédure de marché public sans avoir accès au cahier spécial des charges. Nous n'avons droit qu'à une note d'ambition consultable au secrétariat. Vous inaugurez de manière remarquable ce « dialogue compétitif » et la volonté de transparence associée à la procédure de marché public. Nous en sommes donc réduits à analyser la note d'ambition annexée au rapport.

Le projet Neo doit être un levier pour le réaménagement de notre Ville, pour l'activité économique et pour l'emploi. Les cahiers des charges contiennent-ils des clauses sociales favorisant l'insertion socioprofessionnelle des Bruxellois dans ce vaste projet Neo ?

Le projet prévoit un centre commercial. La note d'ambition indique de manière peu claire qu'il devra, avec ses 9.000 m² de surfaces horeca, s'intégrer plus ou moins au commerce existant. Je constate simplement que ces 9.000 m² viendront concurrencer les commerces et buvettes de l'avenue Houba de Strooper.

J'en viens aux 500 logements que le projet envisage de créer à proximité du stade. Lorsque l'on connaît les nuisances subies par les riverains qui habitent de l'autre côté de l'avenue, je considère cette idée comme relevant de l'inconscience, car les occupants auront à supporter les inévitables débordements, lors des matches, juste sous leurs fenêtres !

Un autre point que je souhaite souligner est le manque de parking : 3.700 places sous le centre commercial. Leur implantation en sous-sol est une bonne chose, car elle permettra de fluidifier le trafic et de dégager l'espace public en surface. Et les bretelles d'accès sont très bien conçues. Toutefois, nous regrettons que vous n'ayez pas vu plus grand. Un total de 5.200 places de parking pour accueillir près de 50.000 spectateurs lors des matches, les milliers de visiteurs du centre commercial et les 5.000 présents au centre de congrès, les visiteurs de Mini-Europe, d'Océade et de Kinépolis, cela me semble insuffisant. D'autant plus que ce manque sera compensé par une occupation accrue des places de parking présentes dans les rues adjacentes, ce qui nuira aux riverains. Le projet Neo est un formidable levier pour le développement du Plateau du Heysel, mais il doit également profiter aux riverains. Il eût été utile que les riverains aient accès à ces nouveaux parkings en soirée.

Le projet avance, puisque la procédure de marché est lancée. Par contre, on peine à trouver des solutions pour les problèmes générés par Neo.

Notre première préoccupation concerne l'avenir d'Océade, de Mini-Europe et même de Kinépolis sur le plateau. Comment l'exploitant d'Océade et de Mini-Europe devra-t-il procéder, techniquement, pour participer au projet ? Devra-t-il s'associer à l'un de ces grands consortiums, au risque d'opérer le mauvais choix ? Devra-t-il attendre une offre de leur part ? Cela manque de clarté, d'autant plus que nous n'avons pas pu consulter les documents relatifs au marché.

Enfin, comme Mme Lemesre, l'avenir des acteurs sportifs m'inquiète. Les travaux vont entraîner la disparition des annexes 2 et 5 du stade Victor Boin. Un projet a été évoqué de relocalisation des clubs sportifs avant le début du chantier, mais nous disposons de très peu d'informations sur le planning et le contenu des réaménagements (terrains, locaux, buvettes). Quelle politique comptez-vous mener en faveur du sport sur le Plateau du Heysel pour les dix ans à venir ? Autant de questions qui restent sans réponses, alors que le projet avance. Gouverner, c'est prévoir, et cela vaut également pour les gestionnaires

des clubs sportifs, qui ignorent tout de leur avenir. C'est dès maintenant que des solutions doivent être envisagées. Je vous demande donc de préciser vos intentions quant aux clubs sportifs tels que le Royal Excelsior, le club d'arbalétriers, les clubs de hockey et de pétanque. Le club des Diables Noirs devra-t-il jouer au milieu du chantier ?

M. le Bourgmestre.- La parole est à Mme Ampe.

Mevrouw Ampe.- Mijnheer de burgemeester, ik zou het Neo-project eigenlijk in enkele woorden kunnen samenvatten, namelijk een rookgordijn voor een verkavelingsproject. De stad Brussel volhardt in de boosheid en het lijkt wel of het Heizelplateau moet en zal worden verkaveld. Het hele Neo-project is een rookgordijn om het laatste groot recreatiedomein vol te storten met beton. Het is helaas ook een gemiste kans om de jeugd terreinen te bieden waar ze zich kunnen ontspannen. Op de agenda van de gemeenteraad van vandaag staat het opstarten van een procedure met concurrerend overleg voor de bouw van het Neo-project op de Heizel te Brussel.

Het gaat om een zeer ongebruikelijke en weinig transparante procedure , zoals mevrouw Lemesre al heeft onderstreept. In de eerste fase van het Neo-project wordt 72.000 m2 shoppingruimte gecreëerd. Dat is hetzelfde volume als het shoppingcentrum van Wijnegem of U-place. Rond het Koning Boudewijnstadion worden 50.000 m2 woningen en 20.000 m2 kantoren gepland. Daarbij rijst meteen de vraag over de toegang tot het stadion bij grote manifestaties. Nu al is de ruimte zeer krap, bijvoorbeeld wanneer een bekende groep als U 2 een concert geeft en 50.000 mensen in het stadion toestromen. Ook het volbouwen van de site met woningen en kantoren is allesbehalve voorzichtig, wetende dat er nu al wateroverlast is in de lager gelegen woonwijken. Bij het volstorten van beton voor ondergrondse parkings zal dat probleem alleen maar groter worden.

Daarnaast voorziet het plan ook in een congrescentrum, ondergrondse parkeerruimte, horecaruimte en recreatie, al wordt dat wel een beetje

weggemoffeld. Het is immers zeer onduidelijk aan welk soort recreatie wordt gedacht. Oceade en Mini-Europa moeten op 31 december van dit jaar “de terreinen in hun oorspronkelijke staat herstellen”. Hun contract verloopt immers op 31 augustus van dit jaar. Kinopolis heeft echter een contract tot 31 december 2025, maar ook daar heeft het College een oplossing voor gevonden. Om onder dat contract uit te geraken, ging de nv Excs een rechtszaak aan met Kinopolis. We lezen letterlijk :” De uitkomst van het proces zou eventueel tot de vervroegde stopzetting van deze exploitatie kunnen leiden”. De Staat gaat dus een rechtszaak aan om zich van een overeenkomst te ontdoen. Mocht een privé-eigenaar op een dergelijke wijze met zijn huurders omgaan, zou de stad de eerste zijn om er schande over te spreken.

Opvallend is ook dat de heren Henri Dineur en Paul Delessenne door de stad worden opgegeven als contactpersonen voor de procedure met concurrerend overleg. Henri Dineur kwam onlangs nog in opspraak wegens een andere beschuldiging waar de procedure nog voor loopt. Paul Delessenne is een ex-vastgoedicoon. Beiden werken voor de nv Excs, die in opdracht van de stad Brussel het Neo-project beheert.

Het project is zo transparant als troebel glas. Van een wedstrijd is nooit sprake geweest. De gemeenteraadsleden van de oppositie hebben ook op geen enkele manier inzage in de werking van die nv, die echter wel werkt met het belastingsgeld van de Brusselaars.

De opeenvolging van de verschillende fasen in dit project doen ook vermoeden dat het hier in de eerste plaats om een verkavelingsproject gaat. In een eerste fase worden alle woningen, kantoren en winkels gebouwd rondom het nieuwe Koning Boudewijnstadion en pas in een volgende fase wordt aan recreatie gedacht. In een vijfde fase zullen de toegangswegen worden aangelegd. Dat noem ik de kar voor het paard spannen. Men gaat eerst alles volbouwen en dan gaat men zorgen voor een toegang. De vraag is maar of er na de vier voorgaande fasen nog geld zal overblijven voor het aanleggen van die broodnodige

toegangswegen. We weten echter dat de Houba de Strooperlaan en de Romeinse Steenweg nu al constant vol files staan als er een activiteit georganiseerd is in de Expohallen of in het Koning Boudewijnstadion.

Marion Lemesre gaf net een mooi overzicht van alle slachtoffers van dit megalomane project, namelijk de boogschutters, de atleten, de sportende rolstoelgebruikers, de jeugdsportploegen, de schoolkinderen die voor de sportlessen gebruik maken van het Victor Boin-stadion, de hockey- en petanqueclub, enzovoort. Dan heb ik het nog niet over de vele Brusselaars die geregeld naar het tropisch zwembad of naar de bioscoop gaan. Die laatste is plots optioneel geworden en het zal duidelijk niet langer Kinopolis zijn.

Niemand is vragende partij voor een shoppingparadijs op de Heizel, zeker niet met *U-place* en *Just under the Sky* in aantocht. Wat de mensen wel vragen, is dat de handelskern in het centrum van de stad eindelijk eens nieuw leven wordt ingeblazen. Legt de stad er zich dan bij neer dat de Meir van Antwerpen de Nieuwstraat van Brussel voorbij heeft gestoken? Hoe kunnen jullie werkloos blijven toekijken?

Er is ook geen vraag naar extra kantoren. De Brusselse kantoormarkt ligt plat omdat er in Brussel nu al 1,5 miljoen m² kantooruimte leegstaat. Een al erg dichtbevolkte wijk volbouwen met nog meer woningen is om problemen vragen. Er is een ernstige ontgroening aan de gang. Er worden in Brussel zoveel kinderen geboren en nu al heeft onze jeugd te weinig ruimte om zich te ontspannen. Heeft de stad wel een recreatieplan voor de jeugd? Welke invulling krijgt het recreatieplan waarvan sprake in dit plan? Waarom start de stad Brussel niet met recreatieve activiteiten? Waarom bijvoorbeeld geen skatepark of een schaatsbaan bouwen op de Heizel? Of nog een verkeerspark waar kinderen kunnen leren fietsen? Of een zwembad, een kinderspeeltuin, een manege of een avonturenpark? De Heizel biedt zoveel mogelijkheden om er een prachtig recreatiepark van te maken. Een verkaveling met kantoren, woningen en een mega-shoppingcentrum hypothekeert deze mogelijkheden voorgoed. Het is bijna

niet denkbaar dat jullie deze mogelijkheid niet zien. Daarom vrees ik dat hier niet het algemeen belang, maar het geld van prioritair belang is. Brussel-Stad wordt helaas niet geregeerd door de burger, maar door de vastgoedpromotor en daar moet dringend verandering in komen.

M. le Bourgmestre.- La parole est à Mme Nagy.

Mme Nagy.- Je souhaiterais m'exprimer sur les deux points relatifs au projet de réaménagement du Plateau du Heysel.

Dès le début, nous avons dit que pour qu'un projet d'une telle envergure soit adopté et accepté par les habitants, les commerçants et les forces vives, il fallait miser sur l'information et la transparence. Lors du dernier Conseil communal, j'ai attiré votre attention sur la nécessité de mettre en œuvre un véritable processus de participation, d'écoute et de dialogue avec les forces vives qui débouche sur l'adhésion de tous à un même projet.

La Ville et la Région souhaitent collaborer. Il est prévu que la Région bruxelloise entre dans l'association gestionnaire du projet Neo. Où en est-on ? Pour le groupe Ecolo, cette participation serait le gage d'une plus grande ouverture.

La modification du Plan régional d'affectation du sol sera soumise à enquête publique très prochainement. Dans ce cadre, il est important que la Ville fasse preuve de transparence pour que le ministre Picqué puisse répondre clairement aux questions qui lui seront posées sur les implications du projet Neo.

L'appel d'offres prévoit entre 500.000 et 575.000 m² de logements. S'agit-il de logements d'un seul type ? Ou de logements mixtes visant à répondre à l'explosion démographique et accessibles à des citoyens à faibles, voire très faibles revenus ?

J'en viens aux activités de loisir existantes. Une convention lie la Ville et Kinépolis ; sera-t-elle prolongée jusqu'en 2025 ? Quels en sont les termes éventuels de rupture et d'indemnité ?

Un autre point que le groupe Ecolo soulève depuis le début du projet est celui du

développement du commerce dans le centre-ville. Le centre d'une ville doit être en constante revitalisation. La rue Neuve mérite une rénovation. Vous avez lancé un concours d'idées, mais l'état de cette artère et des boulevards de la Ville reste déplorable. Le centre-ville et son patrimoine doivent être revalorisés.

J'en viens à la procédure de dialogue compétitif. J'ai examiné les documents qui nous ont été transmis, et il en ressort que les exigences financières, le calendrier serré et le montant des transactions impliquent un strict suivi de ladite procédure. Nous savons que les contrats sont parfois conclus au seul bénéfice du secteur privé et que les pouvoirs publics éprouvent souvent des difficultés à en tirer les avantages escomptés. Il est arrivé que ces mêmes pouvoirs publics aient, *in fine*, à payer les pots cassés. Songeons à la tour des finances ou à Aquiris.

J'espère que l'administration de la Ville de Bruxelles se sera donné les moyens d'exercer un suivi efficace du dossier. Nous restons attentifs à l'évolution du projet, car il constitue un enjeu urbain majeur. Nous restons loyaux, puisque des concertations entre la Ville et la Région ont permis de dégager une série d'éléments qui se retrouvent dans le PRAS démographique, et de concrétiser notre volonté de créer des logements pour les populations les plus défavorisées. Nous constatons également l'attention accordée aux acteurs économiques du site. Nous approuverons donc les points qui nous sont soumis, mais en fonction de l'évolution du dossier, nous nous réservons le droit de nuancer notre position.

De heer De Lille.- Mijnheer de Burgemeester, ik wens eerst even in te pikken op één van de laatste zaken die mevrouw Nagy heeft gezegd in verband met de concurrentiedialoog. Ik denk dat dit een interessant systeem is. In het buitenland slaagt men er zeer goed in om dat toe te passen. Waarom zou dat in Brussel dan ook niet mogelijk zijn? Mevrouw Nagy legt er volgens mij terecht de nadruk op dat een zeer goede begeleiding daarbij noodzakelijk is. Het betreft immers een sector waar ontzettend veel geld mee gemoeid is en waar veel deskundigheid is, maar die deskundigheid is daarom niet altijd aanwezig in de steden en de gewesten. Voorzichtigheid is hier dus geboden en we mogen ons niet laten

vangen. De concurrentiedialoog op zich is echter een zeer verstandig instrument. Het Neo-project krijgt vandaag dus zijn echte start. De voorbije jaren en maanden hebben heel wat scenario's de ronde gedaan. Ik zal u niet verbergen dat Groen daar altijd zeer sceptisch over geweest is, dat we daar altijd heel wat vragen bij gehad hebben. Er is echter een compromis gevonden. Er is ook een compromis gemaakt tussen het Hoofdstedelijk Gewest en de stad Brussel, waarbij er plaats is voor heel wat ruimte voor ontspanning en handel. Er is nagedacht over de vraag wat er moet gebeuren met het Koning Boudewijnstadion of met de vrijgekomen ruimte, mocht het stadion er niet meer zijn. Er is sterk de nadruk gelegd op het belang van kwaliteitsvolle woningen. Er is een oplossing gevraagd voor heel wat mobiliteitsproblemen. Er zijn ook afspraken gemaakt over de manier waarop het Hoofdstedelijk Gewest hierbij zou worden betrokken.

Toch heb ik de indruk dat de stad vandaag een beetje de vlucht vooruit neemt. Een overeenkomst is uiteraard een pakket. Dit is geen menu waar men een aantal zaken uit kan plukken. Ik heb de indruk dat toch nog niet alle knopen doorgehakt zijn. Onder meer in verband met de samenwerking met het gewest blijven er nog vragen over.

Daarom had ik van het College vandaag graag vernomen hoe het dit ziet evolueren. Hoe zal het voorkomen dat het gewest hen op een bepaald ogenblik zal verwijten dat een en ander niet conform de gemaakte afspraken verloopt? Ik heb daarbij een vraag over een aantal aanzienlijke bedragen die nu worden ingeschreven en die van het gewest moeten komen. Is het niet al te voorbarig om die bedragen nu al in te schrijven zo lang nog niet alle knopen definitief zijn doorgehakt?

In verband met de beloften die in dit verband zijn gedaan, zouden we toch enkele zaken vooruit willen zien gaan. Het gaat daarbij onder meer over de handel in de binnenstad. Ik denk daarbij niet alleen aan Laken, hoewel ook de handel in Laken van groot belang is, maar bijvoorbeeld aan de handel in de

Nieuwstraat, in City 2. Er is beloofd om ook daar te gaan investeren. We hebben daarover al wel een aantal ideeën horen ontwikkelen, maar we hebben nog niet veel concrete maatregelen gezien. We zouden dat dus graag zien evolueren. Voorts zijn er beloften gedaan over de wijze waarop de wijken rond het Heizelplateau zouden worden beschermd. Men heeft erop gewezen dat het noodzakelijk is om de mensen hierbij te betrekken, maar ik denk dat het even noodzakelijk is om die mensen bij elke nieuwe fase opnieuw te informeren en ze te laten weten welke maatregelen genomen zijn om de kwaliteit van hun leven te blijven garanderen.

Als het gaat over de geplande woningen : ik stel vast dat men begint met een eerste schijf van 500 woningen. Er waren 750 woningen beloofd. Welke garanties kunt u ons geven dat die overige 250 woningen er ook effectief zullen komen? Als ik me niet vergis, zouden die 250 andere woningen sociale woningen zijn, of woningen met een socialere invalshoek. Hoe ziet u de inplanting daarvan?

Ik wil de stad echter alle kansen geven. Ik geef ook krediet aan die concurrentiedialoog om tot een goed resultaat te kunnen komen.

Mijnheer de burgemeester, ik ga ervan uit dat uw antwoorden onze huidige bekommernissen weg kunnen nemen. Mijn intentie op dit ogenblik is dat we de stad zullen steunen bij deze demarche, maar we zullen blijven controleren of de beloften die gedaan zijn ook effectief zullen worden nagekomen, ook in verband met de samenwerking met het gewest. Onze volgende beslissingen zullen op basis van die toetsing worden genomen.

De Burgemeester.- Het woord is aan de heer Erens.

De heer Erens.- Mijnheer de burgemeester, dit project is op het vlak van mobiliteit, recreatie, ecologie, transparantie en economie – denk aan de handelskernen in de binnenstad – een slecht project.

Ik begrijp dus niet waarom de beleidsmakers van de stad Brussel en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, na alle discussies van de voorbije vijf jaren, na

de verschillende voorstellen die gedaan werden door leden van de oppositie en van de meerderheid, toch hun wil doordrukken om dit niet-wenselijk en ongewild project er gewoon door te duwen.

Het Vlaams Belang zal dit punt in de gemeenteraad dan ook niet goedkeuren en we zullen dezelfde houding aannemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

M. le Bourgmestre.- Nous appliquons une nouvelle technique d'approche des marchés imaginée par l'Union européenne et entérinée par la loi belge. Elle permet d'explorer toutes les possibilités du marché pour réaliser notre projet. Le problème de cette technique réside dans le fait qu'une série d'éléments ne peuvent être dévoilés avant que l'appel d'offres ne soit paru dans le Journal des Communautés européennes. En effet, nous devons garantir l'égalité d'information de tous les adjudicataires potentiels. Je devrai me limiter à certaines remarques, parce que je suis tenu légalement à une certaine discrétion. La procédure de dialogue compétitif n'intègre pas de cahier des charges. Nous devons donc, inévitablement, préciser une série d'éléments que nous proposerons aux possibles adjudicataires. Ce que nous vous demandons aujourd'hui, c'est la capacité de lancer ledit dialogue compétitif, d'analyser les réponses qui y seront données et d'opérer un choix, avant de revenir devant ce Conseil communal. C'est une première pour nous, autant que pour vous.

Voor het overige is het duidelijk dat wij, zoals trouwens al twee keer is gebeurd, de inwoners zullen ontmoeten om hen alle nodige en nuttige informatie te verstrekken over wat er aan de gang is. Maar ook daar ben ik gebonden aan de zwijgplicht omdat ik, ten eerste, moet wachten op de reacties op de oproep en, ten tweede, alle geïnteresseerde firma's dezelfde kansen moet geven.

M. le Bourgmestre.- La parole est à M. Ceux.

M. Ceux, échevin.- Nous avons surtout entendu des critiques du projet Neo. Ce discours politique est récurrent et je n'y reviendrai donc pas.

Nous en sommes à la deuxième étape du projet. Nous lançons deux marchés publics : l'un pour le centre de conventions et l'hôtel ; l'autre pour le centre

commercial, les activités de loisir, les logements et, éventuellement, les cinémas. Dans la première phase, le bureau KCAP, sorte d'architecte en chef, nous a permis de disposer d'un masterplan, une vision d'ensemble pour le développement du plateau du Heysel. Depuis le début du projet, nous faisons tout notre possible pour entretenir un dialogue permanent avec la Région. Celle-ci a effectivement lancé un projet de modification du PRAS. Le Collège a toujours considéré que des PPAS dérogatoires ne convenaient pas à ce type de projets et qu'il fallait une modification du PRAS. La procédure de dialogue compétitif, comme l'a rappelé M. De Lille, fonctionne parfaitement à l'étranger ; elle est utilisée pour la première fois en Belgique et nous nous entourerons de tous les conseils juridiques nécessaires pour la suivre de près. Elle est intéressante, car cet appel au privé nous apportera des solutions. Il s'agit donc d'une ouverture aux propositions émanant de ceux qui ont une expertise en la matière. S'agissant des consortiums à même de répondre au marché, j'admets que nos exigences sont très grandes, mais ce projet est extrêmement important en termes d'investissement et d'emploi, notamment. Pour cette raison, nous exigeons une grande expertise, mais aussi une extrême fiabilité financière, et je trouve cela normal. Nous ne pratiquons pas le morcellement, mais bien la globalisation.

Après la procédure de dialogue compétitif, nous lancerons l'avis de marché. Nous avons rédigé une note d'ambition fondée sur les recommandations formulées par le bureau KCAP. Pour rappel, et sans entrer à nouveau dans le détail, elles prévoient un développement extraordinaire de l'espace vert qui mettra l'Atomium en valeur et permettra à tous les clubs présents de continuer leurs activités. Les utilisateurs des lieux, avec lesquels nous sommes en contact constant, sont généralement favorables au projet. Nous allons créer un comité d'avis qui permettra à chacun de s'exprimer. Mme Lemesre, vous aurez constaté que le premier jury était ouvert et que les représentants politiques, dont les vôtres, y étaient minoritaires. Nous avons demandé au bouwmaster de nous

accompagner dans nos décisions. Cet esprit d'ouverture sera préservé, et chacun pourra s'exprimer.

Nous négocierons les clauses sociales et préciserons nos réponses à la dimension sociale et aux logements conventionnés.

Les questions que vous avez posées seront remises sur la table au moment de la quatrième étape. Comme pour chaque phase, nous reviendrons alors devant vous, avec un document descriptif précisant les éléments du projet.

Quant à Kinépolis, les discussions sont en cours. Pour Mini-Europe et Kinépolis, la possibilité existe qu'ils soient intégrés à l'espace loisir du projet. Les surfaces prévues sont suffisantes. Je pense d'ailleurs que l'opérateur de Mini-Europe y réfléchit.

La présence de la Région vise essentiellement le centre de conventions.

Nous sommes bien conscients de la nécessité de travailler parallèlement au développement du centre-ville. Le Plateau du Heysel et le centre-ville ne sont pas en concurrence, ils sont complémentaires. Le réaménagement des alentours de la Grand-Place sont en phase de finalisation. S'agissant de la rue Neuve, nous sommes en train d'élaborer le cahier des charges de son réaménagement.

J'aimerais tant que le cadre de ma cellule mobilité et espaces publics soit doublé, voire quadruplé, car avec la somme de travail que vous lui imposez, il risque de devoir prester 15 heures par jour... Mais il est motivé par le développement du Plateau du Heysel, et aussi par celui du centre-ville et des autres quartiers.

Le parking prévu sous le centre commercial est considérable, mais, vous le savez, le Plateau du Heysel est situé sur un noeud de transports publics extraordinaires. Toutes les études montrent que les participants aux conventions n'utilisent pas leur voiture privée, mais le taxi et les transports en commun.

Vous avez raison, le dialogue compétitif exigera de nous une extrême prudence sur le plan juridique, mais il nous permettra aussi d'exploiter les bonnes idées suggérées par le secteur privé. J'espère avoir répondu à l'essentiel de vos questions.

M. le Bourgmestre.- La parole est à Mme Nagy.

Mme Nagy.- Nous n'avons reçu de réponse précise à aucune de nos questions. À un certain moment, des éléments doivent être précisés.

M. le Bourgmestre.- Là réside la difficulté du dialogue compétitif. Dans cette phase, nous devons rester extrêmement prudents. Nous ne faisons que demander aux grands consortiums de faire acte de candidature. Une fois l'appel lancé, nous pourrions approfondir la question. Nous reviendrons, nécessairement, devant vous avec ce qui correspondra à un cahier des charges. Je vous garantis qu'il nous sera impossible d'aller plus loin sans l'aval du Conseil communal. C'est une obligation légale.

La parole est à Mme Nagy.

Mme Nagy.- Sans être spécialiste de cette procédure européenne, je trouve abscons de demander à un Conseil communal d'approuver une décision sans disposer de l'information nécessaire. Il nous a si souvent été promis que des informations seraient communiquées en Conseil communal sans que cet engagement soit tenu ! Or le temps presse et il serait bon que vous teniez enfin vos promesses.

M. le Bourgmestre.- Il est exact que s'agissant du centre administratif, je pensais que je pourrais agir plus rapidement.

Mme Lemesre.- Je partage les critiques de Mme Nagy. Vous emballez bien les choses, mais la réalité du terrain est tout autre et vos représentants n'ont pas toujours votre rondeur avec les interlocuteurs éventuels, d'où ces heurts que nous vous relayons ici : l'inquiétude des clubs de sport, ou l'angoisse des opérateurs économiques qui ont investi toute leur vie dans un projet et qui s'en sentent dessaisis. Je souhaiterais que le Collège s'implique davantage dans les contacts de terrain. Le comité d'avis intervient en fin de processus dans l'évaluation des offres retenues ; je préférerais qu'il puisse intervenir plus tôt, dès réception des projets, et que le jury y participe. Ce dernier n'a plus été consulté depuis la désignation du bouwmaster, alors qu'il était censé participer

au suivi du dossier. Seule une réunion a eu lieu. Il est composé de personnes de qualité et de tous horizons, et il serait bon de les associer audit comité d'avis, lequel devrait intervenir plus en amont. Vous prenez le risque d'appliquer un nouveau système de marché, peu connu en Belgique et dangereux, compte tenu de sa globalisation. Je ne partage pas l'avis de l'échevin de l'urbanisme quant à la capacité des opérateurs touristiques actuels à soumissionner, car vous imposez une responsabilité solidaire qui exige des reins solides.

Mevrouw Ampe.- Mijnheer de burgemeester, ik betreur dat ik op sommige vragen geen antwoord heb gekregen. Ik vroeg bijvoorbeeld welke invulling de stad voor ogen heeft voor het recreatieplan. Het is spijtig dat jullie een rookgordijn blijven ophangen rond de juiste bedoelingen van het project. Voor mij is het echter heel duidelijk. Mini-Europa en Oceade hebben geen plaats meer, want in de tekst staat letterlijk dat ze het terrein tegen het einde van het jaar opnieuw in de oorspronkelijke staat moeten herstellen. De bioscoop komt er "eventueel", "in voorkomend geval". Iemand die een bioscoop wil uitbaten, moet toch werknemers kunnen aanwerven voor het geval de overeenkomst wordt verlengd. Ook als hij weet dat er een einde komt aan die overeenkomst, moet hij de nodige maatregelen kunnen nemen. We bevinden ons hier echt wel in een wereld van "eventueel" en dat kan niet. Ik vind dat bijzonder jammer en hoop dat jullie ergens onderweg nog tot inkeer zullen komen. Ik hoop dat echter al twee jaar. Uiteindelijk denk je dan dat er maar één ding zal helpen en dat is dat de burger zich hier massaal zal tegen verzetten ter gelegenheid van de openbare bekendmaking.

M. le Bourgmestre.- Je rappelle que cet appel d'offres vise à vérifier la capacité des acteurs à monter le projet. Je vous rejoins sur votre souhait de faire appel aux membres du jury et de les intégrer au comité d'avis. Nous le leur avons d'ailleurs promis. Une telle démarche nous donnerait une garantie d'objectivité. Comme l'a dit M. Ceux, les acteurs politiques seront minoritaires dans le comité d'avis.

La parole est à Mme Nagy.

Mme Nagy.- Je suis assez inquiète. L'avis ne doit pas porter sur le volet urbanistique : il doit garantir que les pouvoirs publics, la Ville, soient financièrement protégés face aux intérêts du secteur privé. Selon moi, ce sont des spécialistes financiers dont nous avons besoin, pas du jury.

M. le Bourgmestre.- Nous n'en sommes pas encore là...

La parole est à M. Oberwoits.

M. Oberwoits.- La présente procédure est innovante. Nous devons être prudents. J'entends le dialogue compétitif comme un préalable constructif à l'établissement du cahier des charges. Après le dépôt au Journal officiel des Communautés européennes, nous devons étudier les offres soumises et établir un cahier des charges. Quel est le calendrier fixé ? Pour que la procédure fonctionne, un comité d'accompagnement ou de suivi doit être créé dès le lancement du dialogue constructif.

M. le Bourgmestre.- La majorité retient votre proposition. La prochaine étape sera la publication de l'avis de marché, qui ne pourra être lancée qu'après le délai de tutelle. Les candidats devront ensuite soumettre leur dossier pour le 17 septembre (centre commercial, logements et activités de loisir) et pour le 15 octobre (centre de conventions et hôtels). Ce délai peut paraître court, mais il ne s'agit que d'une candidature.

M. Oberwoits.- Un délai si court pour un dossier d'une telle ampleur et avec des garanties financières aussi considérables, cela me semble peu crédible.

M. le Bourgmestre.- Nous ne faisons que suivre la procédure légale. Les consortiums nous remettront un dossier de candidature.
