

Discussion générale du projet Neo - Exposé de M. Close

M. Close, échevin.- Mon exposé portera essentiellement sur la constitution de la société NEO et sur l'attribution de NEO 1. Je signale que comme l'opération est toute récente, tous les documents n'ont pas encore pu être traduits, mais nous voulions informer le Conseil de l'attribution du marché au consortium UNIBAIL-RODAMCO SE, BESIX SA et CFE SA.

Un cap décisif vient donc d'être franchi. En effet, le Collège a attribué, jeudi dernier, le marché public relatif au premier volet de la construction d'un nouveau quartier sur le plateau du Heysel.

À l'issue d'une longue et rigoureuse procédure, la construction de 590 logements, d'un centre commercial et d'une nouvelle infrastructure de loisirs a été confiée au consortium formé par les sociétés UNIBAIL-RODAMCO, CFE et BESIX. Je suis particulièrement fier de voir ce projet ambitieux pour notre capitale avancer sérieusement selon le timing prévu.

Ce projet est en effet le reflet de notre projet de ville. D'une part, il répond au défi démographique bruxellois ; d'autre part, il remplit une importante fonction économique du développement international de notre capitale, également voulu par la Région.

Il est aussi le reflet d'un engagement commun de la Ville et de la Région, et de ses majorités politiques. Une ville n'est pas statique, elle bouge, elle évolue, elle grandit. Pour rester compétitif à l'échelon mondial, il faut anticiper, voir grand. La mixité des fonctions imposées dans le projet NEO permet d'en faire un véritable levier économique pour la Région, avec la construction d'un centre de congrès, en lien avec les fonctions de Brussels Expo.

Je rappelle que le projet prévoit la création de 3.000 emplois durables, avec la collaboration d'Actiris pour garantir qu'ils bénéficient majoritairement aux Bruxellois. Deux mille emplois sont prévus dans la phase de construction.

Nous parlons, effectivement, d'un nouveau quartier ou morceau de ville trop longtemps réduit à sa seule fonction commerciale. Comme le titrait le journal *De*

Tijd de ce week-end « dit is geen shopping center meer » !

Le projet se concrétisera par le lancement du chantier en 2017 et de premières inaugurations en 2021. Le Collège a attribué le marché à l'issue d'une longue procédure de presque 2 ans, lancée en juin 2012, de dialogue compétitif. Cette nouvelle procédure de marché public, une première en Belgique pour un projet d'une telle envergure, nous a permis d'étudier les diverses propositions des candidats et de les faire évoluer en dialogue, jusqu'à l'attribution du marché.

Un jury mixte composé d'experts et de représentants politiques de la Ville et de la Région bruxelloise a ainsi analysé en détail les propositions des candidats à trois reprises. Il a rendu ses avis et remarques avant de statuer de manière définitive sur les offres finales.

Malgré la qualité indéniable des projets présentés par les trois consortiums, le groupe UNIBAIL-RODAMCO / CFE / BESIX s'est démarqué en termes urbanistiques et architecturaux. Un partenariat public-privé fort permettra d'assurer la pérennité du projet urbain, en proposant une valorisation emphytéotique à hauteur des espérances des pouvoirs publics (canon de 180 millions d'euros). Ce budget sera investi dans le volet public de NEO qui comprend les infrastructures de voirie et de mobilité, et les espaces verts.

Ce premier volet de NEO comprend :

- La construction d'un centre commercial. Des études ont effectivement démontré le potentiel du nord de Bruxelles comme zone de chalandise. La construction de 590 logements, dont environ 15 % de logements publics, nous permettra de répondre aux défis démographiques pour Bruxelles. Les fonctions adjacentes liées à l'arrivée de quelque 600 familles au Heysel seront également prévues (services de proximité tels que crèches, écoles, maison de repos, etc.).
- Une offre de loisirs renouvelée sur le plateau du Heysel. Elle permettra une grande complémentarité avec les fonctions du futur centre de congrès et de Brussels Expo, et valorisera la présence de l'Atomium ainsi que l'attractivité générale du site. Ce volet loisirs comprend un nouveau complexe de cinémas de

plus de 4.000 sièges, des projets de loisirs outdoor (Mini Europe pourra être conservée) et indoor (il est prévu un parc d'attractions sur le thème de Spirou et une « Cité des enfants ») et des parkings souterrains (3.700 places).

Le plateau du Heysel doit ainsi retrouver son prestige grâce à un urbanisme précurseur et une architecture audacieuse, en imposant une forte dimension environnementale et durable, tout en répondant à une ambition économique et sociale pour Bruxelles.

- UNIBAIL-RODAMCO : premier groupe européen coté d'immobilier commercial, spécialisé dans les centres commerciaux des grandes villes européennes. Il est présent dans les plus grandes métropoles d'Europe. Cet opérateur est à la fois promoteur, investisseur et gestionnaire sur le long terme. Il dispose d'une capacité financière exceptionnelle (35 milliards € d'actifs), gage de réussite du projet NEO.

Deux acteurs belges sont par ailleurs impliqués dans le consortium :

- CFE : entreprise multidisciplinaire active dans le monde entier et dans les secteurs des partenariats public-privé, concessions, construction, immobilier, ingénierie marine, rail et routes et multitechnique. Son pôle construction est notamment spécialisé dans l'édification d'immeubles de bureaux, de logements, d'hôtels, de centres commerciaux et de loisir.

- BESIX : cette entreprise excelle dans tous les travaux d'entreprise générale : bâtiments, environnement, infrastructures, sports et loisirs, travaux maritimes et industriels. Entreprise de construction de premier plan active en Belgique, où elle est leader, et à l'étranger (15 pays sur 3 continents), Besix gèrera principalement le volet logements du projet.

- Le bureau d'architectes Jean-Paul Viguier est reconnu internationalement au nombre des agences françaises majeures. Il intervient aussi bien aux États-Unis qu'en Europe et en Afrique. Son champ d'intervention couvre tant les plans d'urbanisme que le mobilier urbain, en passant par des équipements publics ou

privés, notamment des ensembles résidentiels et commerciaux. L'une de ses plus belles réalisations est le projet La Confluence à Lyon.

La société

Nous vous demandons aujourd'hui de valider les statuts de la société coopérative à responsabilité limitée NEO, tels que décidés par l'ordonnance de la Région bruxelloise et tels qu'approuvés par le Gouvernement régional bruxellois.

L'objectif de ce point soumis au Conseil est de permettre à la Ville de Bruxelles et à la Région de Bruxelles-Capitale de réaliser conjointement un redéploiement ambitieux du plateau du Heysel.

Ce projet, NEO, permettra notamment de développer une offre de logements, de créer une infrastructure de congrès de dimension internationale complémentaire à celle de SQUARE, ainsi que de combler le déficit de l'offre commerciale dans le nord de Bruxelles.

Par le biais d'une société coopérative de droit public, détenue à parts égales par la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale, une politique de grands travaux pourra enfin être mise en œuvre sur ce terrain à haut potentiel de plus de 60 ha.

Une telle approche inédite de collaboration entre la Ville et la Région permettra non seulement d'assurer la réalisation des infrastructures sur le moyen terme, mais également de dégager les moyens financiers nécessaires à leur financement.

Dans un premier temps, la société NEO assurera le bon suivi des deux procédures dites « de dialogue compétitif » en cours : NEO 1, qui couvre le centre commercial, les logements et les loisirs, et NEO 2, qui couvre le centre de conventions et l'hôtel.

La société commune NEO sera également chargée de la réalisation des multiples autres aménagements récréatifs et infrastructures publiques prévus sur le plateau du Heysel, conformément au plan directeur adopté par le gouvernement.

La mobilité, les parcs, le tunnel et le centre de conventions seront réalisés par la SC NEO.

Commentaires sur les principaux articles de l'ordonnance

L'article 2 stipule que toute modification des statuts sera décidée par l'assemblée générale des associés, mais ne prendra effet qu'après l'approbation tant du Gouvernement régional que du Conseil communal de la Ville.

L'article 6 prévoit que la Région détient 50 % des parts et que les 50 % restants se répartissent entre la Ville de Bruxelles et des entités de droit public dont cette dernière détient la totalité des droits de vote. Il est entendu que la Ville conserve à tout moment au minimum 45 % des parts de la société NEO.

Le même article précise qu'à tout moment, et quelle que soit la hauteur des apports, les droits de vote à l'assemblée générale de la société sont détenus pour moitié par la Région et pour moitié par les associés « Ville ».

Enfin, ce même article prévoit une convention de 20 ans qui fixe le montant et les modalités de libération du capital social.

L'article 7 indique que le conseil d'administration est composé de 14 administrateurs dont 7 sont nommés par la Région et 7 par les associés « Ville de Bruxelles ».

L'article 8 permet à la Région et à la Ville de transférer à NEO tous les biens meubles et immeubles, en ce compris ce qui relève de leur domaine public. Elles peuvent aussi accorder à NEO des droits réels sur ses biens ainsi que des servitudes publiques. L'objectif de cet article est de permettre à NEO de satisfaire son objet social tout en pouvant amortir ses investissements dans ses comptes.

L'article 10 autorise le gouvernement à accorder une garantie régionale aux engagements contractés par NEO à l'égard des tiers et portant sur le paiement des redevances de disponibilité afférentes aux infrastructures érigées sur le plateau du Heysel.

L'article 11 stipule que la société NEO est soumise au contrôle de la Cour des comptes et de deux commissaires du gouvernement.

Enfin, l'article 12 précise qu'il sera satisfait aux besoins en personnel de NEO par du personnel engagé par contrat de travail.

En résumé, nous avons accordé, ce jeudi, le volet NEO 1. En sus, via l'ordonnance régionale et la décision prise aujourd'hui, nous sécurisons l'ensemble des investissements publics qui s'élèveront à un minimum de 335 millions €. Tous ces investissements sont fixés dans la société coopérative. Le dépôt de la société devant notaire aura lieu le 7 mai. Nous avons modifié le PRAS (Plan régional d'affectation du sol) pour l'adapter aux normes urbanistiques. Pour éviter tout recours, un PPAS a été élaboré sur mesure pour le projet NEO.

Mme Nagy.- Tous les éléments de ce dossier ont été largement débattus. Nous en sommes à la finalisation d'un projet que le groupe Ecolo continue de considérer comme fondé sur le commerce et l'utilisation de la voiture. Il ne règle pas la question des commerces dans le centre-ville, ni la concurrence avec Docks Bruxsel.

Vous évoquez l'élaboration d'un nouveau PPAS. J'espère qu'il sera réalisé dans des délais raisonnables, compte tenu du fait qu'une telle procédure est contraignante et longue. Un tel PPAS permettra de donner des garanties quant aux affectations, notamment pour les équipements et le logement, qui nous semblent essentiels. Quant à la qualité architecturale, j'espère qu'elle sera à la hauteur de nos espérances. Les orientations de ce projet ne sont pas les nôtres ; nous serons donc attentifs à leur mise en œuvre et à l'utilisation qui sera faite des deniers publics.

J'attire votre attention sur l'importance du lien entre périphérie et centre-ville.

M. Ceux.- Notre groupe soutiendra ce projet que nous avons initialement porté

ensemble. Il vise à dynamiser l'économie de notre Ville et son développement urbanistique. Et ce n'est pas parce que nous sommes désormais dans l'opposition que nous changerons d'avis. Nous faisons donc preuve de cohérence.

J'attire également votre attention sur le nécessaire développement du centre-ville. J'espère que nous serons étroitement associés à ce projet.

M. Oberwoits.- Nous nous réjouissons de ce qu'un tel dossier aboutisse. Il figure parmi les grands objectifs de la majorité. Vous respectez ainsi vos engagements. Les 590 logements moyens prévus constituent un apport indispensable pour notre Ville. J'espère que l'échéance de 2021 sera respectée. Ce dossier est porteur d'espoir pour notre population et nous serons à vos côtés pour qu'il soit réalisé dans les conditions fixées.

M. Close, échevin.- La méthode utilisée pour élaborer le présent projet me paraît pertinente. Elle servira d'exemple de collaboration entre Ville et Région pour les procédures d'attribution. La plupart des partis bruxellois ont été associés au processus. Ce dernier ne me semble pas avoir été excessivement lent, compte tenu des investissements considérables qui sont en jeu (environ 1 milliard €). S'agissant de la transparence, la présence des 14 administrateurs non rémunérés de la SCRL permettra de représenter la quasi-totalité des tendances politiques de notre Région. Je m'engage à informer le Conseil des décisions prises.

L'arrêté relatif au PPAS a déjà été adopté par le Gouvernement régional. Dans 18 mois, il devrait être prêt à l'échelon de la Ville.

La convention contient des clauses spécifiques qui prévoient la participation de plusieurs architectes à la construction des divers bâtiments. L'architecte susmentionné en sera le coordinateur. En outre, la société désignée ne se limitera pas au rôle de promoteur : elle assumera également la gestion du site.

M. Mampaka.- J'espère que le Collège tiendra compte des inquiétudes de ceux

qui pratiquent un sport sur le plateau du Heysel. Il serait bon de leur soumettre des propositions concrètes.

Nous soutiendrons votre projet.

M. Courtois, échevin.- Le projet NEO prévoit la construction d'un parc sportif qui s'étendra de l'actuel Excelsior aux Primeroses. Les budgets ad hoc sont inscrits.

M. Close, échevin.- Plusieurs millions d'euros seront investis dans de nouvelles infrastructures sportives. Par contre, le dossier du stade est totalement distinct du projet NEO.
