Conférence de presse

Bruxelles, le 19 décembre 2012

Avis de marché relatif au centre commercial, aux équipements de loisirs, aux logements, aux bureaux et aux parkings

Sélection de 3 Candidats de réputation internationale

www.neobrussels.com

I. Introduction :

1.1. NEO est un projet de ville et de vie qui se concrétise

Le projet veut contribuer à la ville de demain : Bruxelles, Région Capitale rythmée par une dynamique internationale, urbanistique, architecturale, conviviale et sociale, résolument orientée vers le développement durable.

S'il faut avoir les moyens de ses ambitions, il est nécessaire de travailler avec les meilleurs acteurs, des équipes professionnelles et multidisciplinaires susceptibles de concrétiser cette volonté de développement urbain harmonieux et diversifié.

Le premier concours, qui a désigné le célèbre bureau KCAP comme Urbaniste en chef, a démontré toute l'ambition du projet NEO. KCAP a conceptualisé le modèle urbanistique de base (Master Plan dont un extrait est présent ci-dessous).

Le deuxième concours lancé au mois de juin dernier a également été accueilli avec un intérêt considérable par les plus grands noms nationaux et internationaux du secteur. L'avis de marché relatif à la construction du centre commercial, des équipements de loisirs, de logements, de bureaux et de parkings a suscité pas moins de sept candidatures de très grande qualité. Compte tenu de conditions de participation particulièrement exigeantes, les autorités de la Ville se réjouissent de ce succès. Prochainement, nous aurons également l'occasion d'aborder le marché relatif au Centre International de Convention ainsi qu'à l'hôtel, dont les candidatures sont en ce moment en cours d'examen.

Charles Picqué, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, Freddy Thielemans, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles et Alain Courtois, Premier Echevin, ont aujourd'hui le plaisir de vous présenter une nouvelle étape essentielle du projet NEO.

La nouvelle majorité (PS-sp.a/MR-VLD) de la Ville de Bruxelles souligne l'importance de NEO dans ses objectifs de législature communale : une politique socio-économique particulièrement volontariste dont le projet NEO est une priorité au vu, notamment, des milliers d'emplois qu'il peut créer.

Ainsi, dans sa déclaration de législature et dès l'introduction, la majorité insiste sur les éléments suivants :
« Le développement de la Ville doit être organisé afin de lui permettre de répondre aux grands défis démographiques, économiques et sociaux des dix prochaines années et de se positionner résolument comme capitale européenne, métropole contemporaine. L'objectif de la majorité PS-sp.a, MR-VLD, est donc d'insuffler une nouvelle dynamique à la Ville de Bruxelles. Beaucoup d'habitants de Bruxelles subissent trop durement la crise économique et financière, et ses conséquences sociales. Bien sûr, les autorités de la Ville de Bruxelles ne peuvent pas changer à elles seules les conditions de vie sociale de nos habitants, mais nous pouvons contribuer à engager Bruxelles dans la voie d'une nouvelle prospérité et veiller à ce que les richesses produites bénéficient aux Bruxellois. C'est dans le domaine socio-économique en particulier que la Ville se doit impérativement de changer de politique. Il en va de la qualité de vie des habitants, de leur avenir et de celui de leurs enfants et de leurs proches. Il en va de l'avenir des jeunes de notre ville.
Il faudra donc renforcer l'attractivité de Bruxelles en tant que zone d'investissements, soutenir la création et le développement d'activités économiques et commerciales et, de manière intégrée, doter la Ville de nouveaux outils attractifs sur les plans touristique et évènementiel. »

Et, « La majorité PS-sp.a, MR-VLD mènera une politique active de développement de Bruxelles par la mise en oeuvre des « grands projets ». Ceux-ci participeront non seulement du nécessaire réaménagement de la Ville, mais aussi de son dynamisme économique et de la création d'emplois. Cette législature doit être celle du lancement de grands projets dont certains, par la hauteur de leurs investissements ou par l'ampleur des travaux qu'ils impliquent, s'étaleront nécessairement au-delà de la présente législature 2012-2018. »

1.2. La volonté et la détermination d'offrir de nouvelles lettres de noblesse à ce site historique

L'idée du projet NEO est née il y a 5 ans au travers du Plan de développement international qui a mis en avant l'attractivité et la vocation internationale du site du Heysel et l'importance de valoriser ces qualités exceptionnelles par l'implantation d'équipements d'envergure internationale. Il était en effet inconcevable, à notre époque, de laisser un site avec un tel potentiel en jachère, tel un terrain très vague et incohérent. 70 hectares de bâtis inélégants, de parkings à ciel ouvert, de voiries inadaptées, d'équipements urbains archaïques, …

Or, le potentiel du plateau du Heysel est unique en Belgique pour au moins 5 raisons:

- Le site accueille d'ores et déjà plus de **5 millions de visiteurs** par an ;
- C'est un **site touristique** exceptionnel avec la présence de l'Atomium ;
- L'**activité économique** y est intense avec le Palais des Expositions, le Trade Mart et d'autres activités existantes ;
- L'accessibilité du site est déjà exceptionnelle, grâce à une densité en transports publics sans égal dans les environs. Elle sera encore intensifiée (Métro, tram, bus), ce qui permettra de détourner le trafic des voitures des quartiers environnants et ainsi les libérer de ce poids. La mobilité douce est aussi un atout et sera encore privilégiée dans la réalisation, y compris dans l'enceinte de NEO ;
- Les activités existantes et à venir représentent un potentiel de plusieurs milliers d'emplois.

Le plateau du Heysel a donc un potentiel extraordinaire ; le projet NEO va l'optimaliser :

- La construction d'un nouveau **quartier multifonctionnel** rencontrant les standards actuels les plus ambitieux répondra aux spécificités du site et réhabilitera son histoire prestigieuse ;

- Les réalisations seront à la pointe en matière d'environnement, de qualité de vie et de **développement durable ;**

- La création de **750 nouveaux logements,** de **nouvelles activités de loisirs** et de **nouvelles infrastructures sportives de grande qualité** en fera un quartier de vie cosmopolite, touristiquement attractif, avec une réelle mixité sociale et culturelle ;

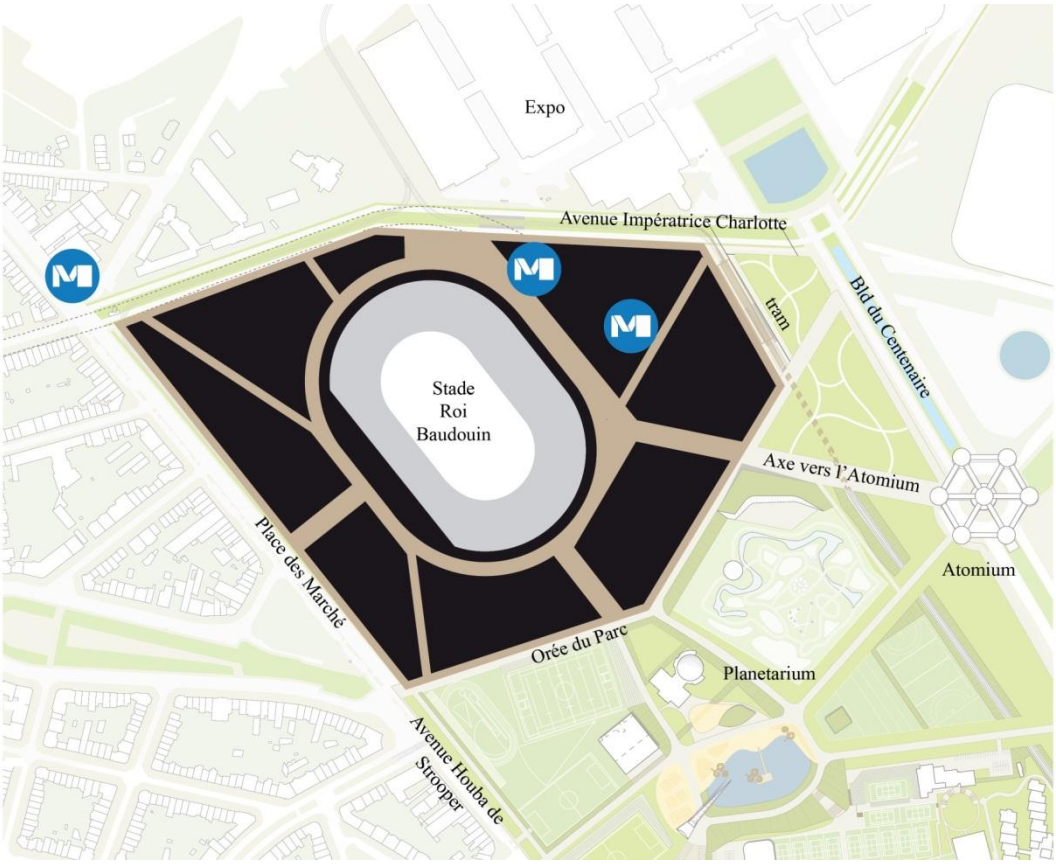
- Le nouveau plateau accueillera davantage d'**espaces verts** (+30 %), harmonisera et densifiera les espaces de **loisirs** et de **sports** (dont une grande piscine publique à ciel ouvert insérée dans un écrin de verdure) **;**

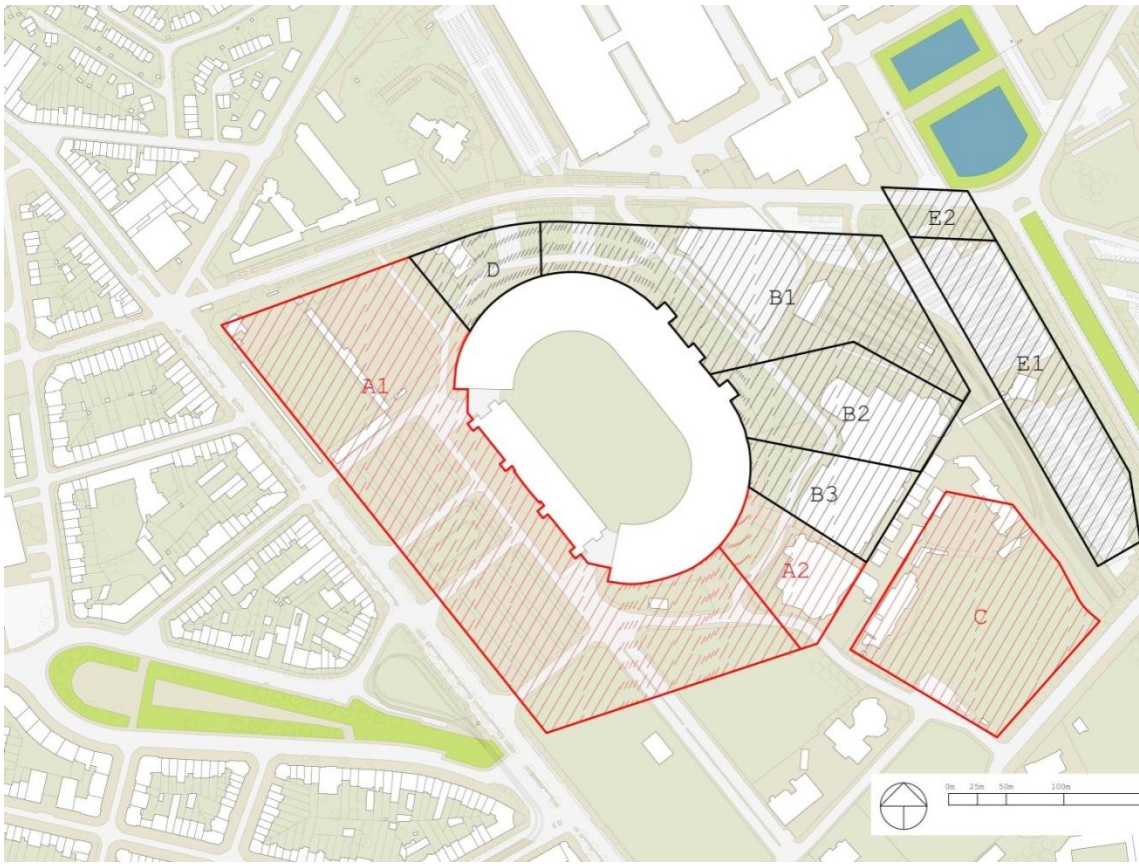
- Lieu de **bien-être**, de **rencontre** et de **convivialité** sur une étendue extraordinaire et privilégiée en lien avec les quartiers existants.

NEO concrétise toutes ces ambitions. L'avenir international, national et régional pour Bruxelles se dessine. Un nouveau rêve au cœur de l'Europe.

II. L'avis de marché relatif à la construction du centre commercial, des équipements de loisirs, de logements, de bureaux et de parkings

La procédure de dialogue compétitif tel que visé à l'article 27 de la loi du 15 juin 2006 a été lancée, pour ce qui concerne la première phase du projet NEO, le 26 juin 2012 avec la publication des avis de marché au Journal officiel de l'Union européenne et au Bulletin des Adjudications.





- **Le quartier commercial (72.000 m² GLA) + horeca (9.000 m² GLA dans le cadre de cette première phase du projet NEO) et éventuellement cinéma [Zones A1 et A2]**

Localisé dans une zone urbanisée, le quartier commercial devra être conçu de manière « ouverte » sur son environnement immédiat et en respectant les lignes du Master Plan qui a été établi pour l'ensemble de la zone. Il devra, en outre, être d'une conception urbanistique et architecturale soignée permettant :

- D'induire un impact environnemental le plus limité possible ;
- De viser une bonne intégration urbaine, en évitant toute conception pouvant donner l'impression d'un "bloc monolithique" refermé sur lui-même;

- De favoriser les animations urbaines, même en dehors des heures d'ouverture des commerces ;
- D'intégrer harmonieusement les espaces publics prévus dans le Master Plan (notamment l'avenue Houba de Strooper et la zone d'accès au stade, la future zone sportive, l'espace public orienté vers le futur centre de conventions…) ;
- De s'articuler adéquatement autour des infrastructures de transport public (existantes et futures) et des cheminements accessibles aux modes doux, afin de favoriser l'accessibilité au centre commercial par d'autres moyens que l'automobile ;
- De permettre le fonctionnement adéquat du stade Roi Baudouin (normes de sécurité, accès, évacuations, etc.), tout en favorisant les synergies stade/quartier commercial ;
- De minimiser les nuisances potentiellement engendrées par les besoins logistiques du quartier commercial (conception et accessibilité des zones de livraisons, localisation des installations techniques, traitement architectural des toitures visibles…).

Les logements [Zones A1 et A2] : sur un total prévu de 750 unités de logements pour l'ensemble du projet Néo, un minimum de 500 à 575 unités seront réalisées dans le cadre de la première phase du projet NEO

Les logements constituent la deuxième fonction la plus importante (en taille) du programme concerné par la première phase du projet NEO. Vu la configuration des lieux, les logements seront a priori localisés à proximité immédiate des immeubles à caractère commercial et avec des gabarits supérieurs à ceux de ces derniers. Ils devront être conçus et localisés de manière à favoriser une grande qualité des vues et de bonnes synergies avec les espaces publics.

En plus de ce programme de logements, et afin d'anticiper les besoins en infrastructures collectives induits par l'arrivée de nouveaux habitants dans le quartier, il est prévu la réalisation de crèches ainsi qu'un projet intergénérationnel et/ou séniorie et/ou maison communautaire.

L'implantation de logements et de places de crèches sur le site participe non seulement à la réalisation d'un nouveau quartier de ville mixte mais également aux besoins importants en logements et en équipements auxquels la Région doit faire face en raison de l'essor démographique qu'elle connaît.

La zone de loisirs à vocation touristique [Zones A2 et C]

Les candidats seront invités à proposer un concept de loisir à vocation touristique qui, complémentairement aux autres pôles d'attraction du plateau du Heysel, permettra de renforcer le potentiel d'attraction touristique du lieu.

Le programme correspondant à la zone de loisirs à vocation touristique (minimum 15.000 m² GFA en "indoor" et potentiellement près du double en "outdoor") revêt une importance capitale pour le projet. L'objectif poursuivi par cette fonction est de renforcer l'attractivité touristique déjà significative du plateau du Heysel. Il s'agit aussi de favoriser une augmentation des nuits passées en infrastructures hôtelières à Bruxelles et singulièrement sur le site.

Les zones réservées pour l'implantation de ces activités de loisirs et de sports sont localisées à proximité de l'Atomium et du futur Centre de convention [Zone B1 et B2], afin de faciliter les synergies avec ces deux pôles d'attraction.

Les bureaux [Zones A1 et A2]

La fonction de bureaux est destinée à accueillir les activités d'appui du reste du programme (activités administratives publiques ou accessoires des commerces de détail, bureaux pour les associations sportives, gestionnaires des activités du site…). Les immeubles de bureaux devront être localisés et conçus de manière à rencontrer les fonctionnalités attendues, tout en s'intégrant harmonieusement dans l'ensemble du projet et en se conformant aux standards les plus élevés en matière de développement durable.

Les espace publics

Un des défis du projet consistera à réussir l'intégration harmonieuse du futur centre commercial dans la zone située aujourd'hui entre l'avenue Houba de Strooper et le Stade Roi Baudouin. Ceci nécessitera de porter une attention particulière aux espaces publics et semi-publics (espaces de transitions) – existants et à créer – afin de rencontrer notamment les fonctionnalités suivantes :

- Zones d'animation et de flânerie, proposant des établissements horeca, des terrasses et toutes autres activités attractives pour les chalands, les habitants, les visiteurs ;
- Zones de transition "intérieur/extérieur" du centre commercial et du stade ;
- Zones d'accès au stade Roi Baudouin et zones tampon entre le stade et l'avenue Houba de Strooper, avec les contraintes spécifiques liées à ce type d'infrastructures (accès des spectateurs, accès logistiques, accès des services de sécurité, cheminements d'évacuation…).

Les parkings (maximum 3.700 places pour toutes les fonctions liées à la première phase du projet NEO)

La philosophie globale du projet de redéveloppement de la zone du Heysel consiste à supprimer la plupart des espaces de parkings à ciel ouvert. Ce choix a pour but de libérer autant que possible l'espace public et de préserver la qualité paysagère générale des lieux.

Le nombre très raisonnable de 3.700 places de parkings au vu de l'ampleur globale du projet s'explique par la volonté de préserver et de renforcer le caractère urbain du quartier, en privilégiant la qualité de vie, en réduisant autant que possible les nuisances engendrées par les voitures. Cela se fera:

- par l'obligation de créer uniquement des places couvertes, en sous-sol (pas de parkings en plein air autorisés);
- par une liaison directe du futur parking couvert du centre commercial avec la sortie 7bis du ring (pas d'encombrement des voiries existantes par les véhicules venant du ring) ;

- par la valorisation optimale des capacités du parking C qui dispose d'un accès direct au ring, avec une liaison originale (de type téléphérique) et minimisant les nuisances automobiles entre ce parking C et le futur projet Néo ;
- par une adaptation des besoins exprimés en matière de parking lors de phases ultérieures, en tenant compte des constats dressés suite à l'usage du site résultant de la mise en œuvre de la première phase.

III. Trois candidats ont répondu à l'ensemble des critères de sélection

1. Des critères de sélection à la hauteur du projet

Des candidats solides pour un projet d'exception

Néo constitue un projet urbain unique et sans précédent de dimension non seulement nationale mais également internationale, pour lequel doit être trouvé un partenaire solide et fiable à long terme. Ce partenaire assurera à la fois le financement, la construction, la gestion et l'exploitation du quartier commercial constituant un des moteurs du projet précité et également des loisirs, logements et parkings intégrés au projet.

Les grandes ambitions du projet Néo ont donc induit des exigences strictes quant à la situation financière des candidats et quant à leurs capacités à concevoir, réaliser et exploiter des projets mixtes de grande ampleur.

Cette contrainte s'est traduite par l'établissement d'exigences minimales quant à la solidité financière des candidats et à leurs capacités techniques démontrées en matière de développements immobiliers mixtes comprenant des composantes commerciales, de logements, de loisirs et de parkings.

Des critères de capacité économique

Les exigences minimales fixées en matière de capacité économique et financière étaient les suivantes :

- les participants au dialogue compétitif doivent disposer de capitaux propres de plus de 1 milliard d'euros ;
- les participants au dialogue compétitif doivent disposer d'un portefeuille immobilier de plus de 2 milliards d'euros.

- **Des critères de capacité technique**

Les exigences minimales fixées en matière de capacité techniques étaient les suivantes :

- les participants au dialogue compétitif doivent avoir réalisé récemment (entre 2003 et 2009) au moins un projet comprenant minimum 50.000 m² GLA de commerces de détail afin de réaliser un quartier commercial de proximité, invitant à la promenade, convivial et à dimension humaine ;
- les participants au dialogue compétitif doivent avoir réalisé récemment (entre 2003 et 2009) - en plus du projet de minimum 50.000 m² GLA mentionné ci-dessus- au moins deux projets comprenant chacun minimum 25.000 m² GLA de commerces de détail.

- **Les projets susmentionnés devaient, par ailleurs, comprendre chacun l'une des composantes suivantes :**

- au moins 5.000 m² d'équipements de loisirs (les équipements de cinéma ne pouvant être comptabilisés pour les besoins de l'évaluation du critère de sélection) ;
- au moins cent unités de logement sur ou autour d'un centre commercial, dans le cadre d'un seul et même projet de développement ;
- au moins 50 % de tous les emplacements de parking intégrés dans la construction globale du centre commercial.

IV. Les trois candidats retenus

(présentation par ordre alphabétique)

Candidat A : HAMMERSON / SOFICOM DEVELOPMENT / CODIC

Hammerson

- Hammerson est une société foncière du secteur de l'immobilier commercial active au Royaume-Uni et en France. Elle est aujourd'hui propriétaire d'un portefeuille immobilier commercial de 5,6 milliards d'£ représentant plus de 1,7 millions de m² de surfaces commerciales.

- Hammerson intervient en tant que promoteur, investisseur opérateur et gestionnaire de centres commerciaux. A travers des partenariats de long terme avec les collectivités locales, Hammerson s'est spécialisée dans les programmes de régénération urbaine. Ses activités développées à la fois au Royaume-Uni et sur le continent européen lui permettent d'avoir accès à un réseau privilégié avec des enseignes de dimension internationale.

- Site internet: http://www.hammerson.com/phoenix.zhtml?c=133289&p=index

- Hammerson possède une quarantaine de centres commerciaux et retail parks, dont notamment:

- Bullring à Birmingham: 126.000m² GLA et 40 millions de visiteurs par an

- Italie 2, à Paris: 64.000m² GLA + résidentiel, bureaux et hôtel

- Oracle, à Reading (UK): 70.000m² GLA

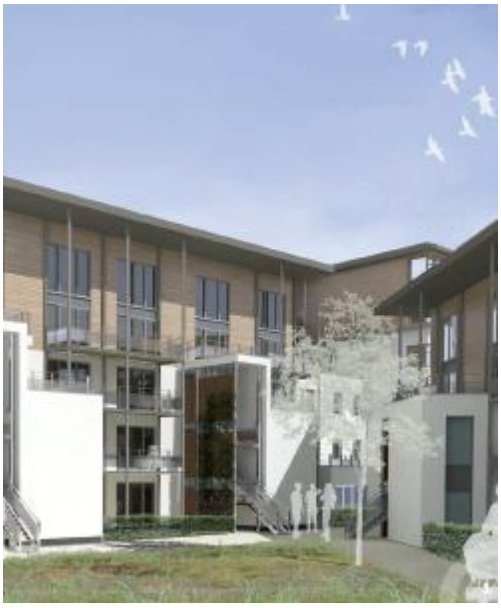
Soficom Development

- Soficom Development est une société active dans les développements immobiliers divers sur le territoire belge: logements, bureaux, hôtels, commerces... Elle fait partie du groupe Eiffage, leader européen des concessions et des PPP.

- Site internet Soficom Development et Eiffage: http://www.eurobalken.be/fr/et http://www.eiffage.com/

- Soficom Development attache une importance particulière à l'intégration urbaine de ses développements et a une bonne expérience des Partenariats Public Privé. Son savoir-faire en la matière peut notamment être mis en avant par les réalisations suivantes :

- Projet "Matériaux" à Anderlecht (119 logements dont une grande partie de logements passifs)



- Projet "Espace Rolin" à Etterbeek (342 appartements et parkings)

- Projet "Les Marquises" à Wolluwé-Saint-Lambert (centre culturel, commerces et restaurants et 81 appartements + parkings)

CODIC

- CODIC international est une société belge spécialisée dans l'immobilier professionnel active en Belgique, en France et au Luxembourg. Elle a développé plus d'un millions de m² durant les dernière années, au sein d'immeubles vendus à des investisseurs privés et institutionnels.

- Site internet CODIC: http://www.codic.eu/

- CODIC a régulièrement, dans ses projets, relevé les défis de l'intégration urbaine. Son know how s'est notamment révélé dans les réalisations suivantes :

- Le quartier Gaucheret à Schaerbeek : 51.000m² consacrés à des logements, des bureaux, des commerces de proximité, des fonctions collectives...

- L'îlot St-Michel à Liège: 32.000m² consacrés à des commerces, logements, bureaux et parkings

Candidat B :

KLEPIERRE / AG REAL ESTATE / WERELDHAVE BELGIUM

Klépierre

- Société d'investissement immobilier détenant un patrimoine valorisé à 16,4 milliards d'euros et se composant de 265 centres commerciaux détenus dans 13 pays d'Europe continentale (92,9%), de murs de commerces via Klémurs (3,8%) et d'immeubles de bureaux parisiens (3,2%).

- Avec plus de 7 millions de m² GLA et un milliard et demi de visiteurs par an Klépierre est un acteur de premier ordre du secteur de l'immobilier de commercial en Europe continentale. L'importance de ses centres commerciaux à travers l'Europe a permis à Klépierre de développer des relations directes avec l'ensemble des enseignes commerciales internationales.

- Site internet: http://www.klepierre.com/

- Les centres commerciaux suivants sont notamment détenus par Klépierre:

- Odysseum à Montpellier: 45.000m² GLA et 5,5 millions de visiteurs par an

- La Gavia à Madrid: 79.000m²GLA et 11 millions de visiteurs par an

- Esplanade, à Louvain-la-Neuve: 31.000m² GLA et 7,5 millions de visiteurs par an

AG Real Estate

- AG Real Estate est une filiale de AG Insurance (acteur majeur des assurances en Belgique) dont les activités sont le développement immobilier et la gestion d'actifs immobiliers (ainsi que la gestion de parkings).

- AG Real Estate est le plus important gestionnaire d'actifs immobiliers en Belgique. Le département Asset Management gère presque 4 milliards d'euros investis en immeubles de bureaux, galeries commerciales, autres commerces, propriétés semi-industrielles et résidentielles en Belgique.

- AG Real Estate Development (précédemment et jusqu'au 31 mars 2005 appelé Bernheim Real Estate Development) est à l'origine de la construction, en Belgique, au Luxembourg, en France et en Hongrie, de plus de 2 millions de m² d'espace de bureaux, résidentiel, commercial et mixte, et occupe une position de leader au sein du marché de la promotion immobilière.

- La troisième activité de AG Real Estate, la Gestion de Parkings Publics, est exercée par Interparking. Avec les parkings des aéroports, des hôpitaux, et des centres commerciaux inclus, les 575 parkings d'Interparking totalisent quelque 275 000 emplacements dans 342 villes.

- Site internet AG Rel Estate: http://www.agrealestate.eu/Pages/Default.aspx

Wereldhave Belgium

- Wereldhave est développeur, investisseur et gestionnaire de centres commerciaux, essentiellement aux Pays-Bas et en Belgique (et également au Royaume Uni et en Finlande). Son portefeuille compte une vingtaine de centres commerciaux.

- Wereldhave Belgium détient des centres commerciaux à Liège, Nivelles et Tournai et a des projets commerciaux en cours de développement notamment à Waterloo, Gent et Genk.

- Site internet Wereldhave: http://www.wereldhave.com/ et http://www.wereldhavebelgium.com/

- Parmi les centres commerciaux existants situés en Belgique, il y a notamment:

- Le shopping "Belle île" à Liège: 99 boutiques et 2.200 places de parkings

- Le shopping des Bastions à Tournai: 15.000 m²GLA

- Le shopping de Nivelles: 29.000 m² GLA

Candidat C : UNIBAIL-RODAMCO / CFE / BESIX

Unibail-Rodamco

- Troisième acteur mondial de l'immobilier commercial.

- Propriétaire d'un portefeuille immobilier de 25,5 milliards d'euros, constitué d'actifs immobiliers dans les grandes villes d'Europe occidentale.

- Unibail-Rodamco a développé une stratégie d'intégration verticale de l'ensemble de la chaine de création de valeur immobilière : elle intègre les trois métiers principaux que sont le développement, l'investissement et la gestion de centres commerciaux. Elle a, par ailleurs, développé des partenariats privilégiés avec les plus grandes enseignes commerciales mondiales.

- Site internet: http://www.unibail-rodamco.com/W/do/centre/

- Outre des immeubles de bureaux et des centres de congrès-expositions, Unibail-Rodamco possède 74 centres commerciaux dont 51 accueillent plus de 6 millions de visiteurs par an, dont notamment :

- *Les quatre temps, à Paris : 136.000m² GLA et 44 millions de visiteurs par an*

- *Le Forum des Halles, à Paris : 64.000m² GLA et 40 millions de visiteurs par an*

- *Euralille, à Lille: 67.000m² GLA et 12 millions de visiteurs par an*

Besix

- Besix est une entreprise de construction de premier plan active en Belgique et à l'étranger qui a réalisé en 2010 un chiffre d'affaires de 1.250 millions d'euros (dont 35% en Europe). Le groupe emploie environ 18.000 personnes dont plus de 3.500 ingénieurs.

- Site internet Besix: http://www.besix.com/Home.aspx

- Les principaux domaines d'activité de Besix sont les travaux d'entreprise générale dans les secteurs des bâtiments, des travaux maritimes, des travaux d'environnement, des infrastructures, des travaux industriels... avec notamment les références suivantes :

- *La tour Burj Khalifa, Emirats Arabes unis (la plus haute tour du monde - 828 mètres)*

- *Réaffectation des "Casernes Rolin" (Bruxelles): 120 appartements sociaux, 290 appartements conventionnés, 140 appartements libres*

- *Rénovation et extension du Palais des Congrès de Bruxelles*

CFE

- CFE (groupe VINCI) est une entreprise multidisciplinaire active dans le monde entier et dans les secteurs PPP-concessions, construction, immobilier, ingénierie marine, rail& routes... CFE réalise un chiffre d'affaires de +/-1.700 millions d'euros.

- Site internet CFE: http://en.cfe.be/

- CFE a notamment les références suivantes:

- Les Jardins de la Couronne à Bruxelles (939 logements + 31.000m² de bureaux)

- Les Jardins de Jette à Bruxelles (860 appartements et 155 maisons)

V. Exigences minimales et ambitions à atteindre par les candidats pour répondre aux différentes composantes du projet

Les exigences et les ambitions de la Ville de Bruxelles et de la Région pour le projet Néo sont très élevées.

La Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles veulent, en effet, que le projet puisse être considéré comme un exemple en matière de conception urbanistique, d'architecture et de développement durable.

Elles ont donc fixé des objectifs ambitieux qui devront être respectés et atteints par les propositions que les participants seront invités à élaborer.

Elles seront donc très attentives aux aspects suivants des propositions et offres qui leur seront soumises :

- La qualité urbanistique et architecturale globale du projet ;
- L'exemplarité de la conception architecturale des différents immeubles ;
- La qualité des matériaux utilisés ;
- Les niveaux de performances environnementales du projet ;
- La qualité des espaces publics et semi-publics ainsi que des espaces de toitures verdurisées ;
- La place réservée aux modes de déplacements actifs, piétons et cyclistes et personnes à mobilité réduite ;
- La qualité des solutions proposées en termes d'accessibilité pour les modes actifs (piétons et cyclistes) et en transports publics en priorité par rapport à la voiture ;
- L'intégration de la promenade verte et du développement de la "petite verte" (parcours piéton / cycliste) dans le projet ;
- Les modalités proposées pour l'entretien des espaces semi-publics environnants et des toitures verdurisées ;
- Le respect des contraintes de fonctionnement, d'accessibilité et de sécurité (notamment pour les évacuations en cas d'urgence) des fonctions directement attenantes au projet (en particulier le stade, Kinépolis et le futur centre de conventions), ce tant en phase de chantier qu'en phase d'exploitation ;
- Le respect des prescriptions du PRAS, du RRU et des autres réglementations applicables…

Ces exigences et ambitions ont été fixées de manière précise et explicite pour chacun des différents domaines concernés, comme par exemple :

- **La qualité urbanistique et architecturale globale du projet ; l'exemplarité de la conception architecturale des différents immeubles.**

Exemples :

- **Immeubles** contenus dans les enveloppes bâties et respect des alignements et gabarits maximums (tels que fixés dans un document du marché intitulé "Design Letter", qui transcrit les principes établis par le Maître architecte dans le Master Plan) sauf si un geste architectural exceptionnel le justifie;
- Interdiction des **parkings** de voitures en surface;
- **Espaces et cheminements publics** ou semi-publics reliant les différentes affectations et les quartiers avoisinants;
- Qualité des **espaces publics** et semi-publics et du matériel urbain;
- Visibilité de l'entrée principale du **stade** du métro, de la station de tram et de l'avenue H. de Strooper;
- Minimisation à 30 % des façades aveugles au profit de **façades animées** (vitrines, ouvertures, accès…), projet ouvert sur le tissu urbain environnant;
- **Toitures** conçues pour concilier la qualité des vues (verdurisées, jardins, terrasses accessibles), la collecte des eaux de pluie et la production d'énergie (panneaux solaires);
- **Illumination** du site et de ses infrastructures.

- **Les niveaux de performances environnementales et énergétiques.**

Exemples :

- Niveau minimum de **certificat BREEAM « Very Good** », et ambition d'atteindre le niveau BREEAM **« Excellent »;**
- Logements et bureaux idéalement à **énergie neutre**, minimum requis correspondant au **standard "passif",** c'est à dire inférieur ou égal à 15kWh/m².an;

- Fraction correspondant à 20% du total de l'énergie liée aux équipements fixes des bâtiments (chauffage, refroidissement et ventilation) devant être produite localement sur base de moyens renouvelables (dans un rayon de moins de 5 km autour du projet);
- Qualité des **matériaux** utilisés (classe NIBE inférieure à 3);
- **Gestion des eaux**, réseau de collecte, captage, stockage, animation paysagère, piscine à ciel ouvert, recyclage des eaux grises et des eaux de pluie;
- Plan de gestion des **déchets.**

➢ **La mobilité durable.**

Exemple :

- **Piétons**, cheminements naturels et sécurisés en surface + promenades vertes, accès du site tous les 100 mètres;
- **Cyclistes**, parking d'au minimum 1200 vélos, situés à proximité immédiate des accès et entrées du projet, et de minimum deux stations de type "Villo" sur le site;
- **Parkings** destinés aux véhicules partagés de type "Cambio" ou similaire;
- Moyen de **transfert** des piétons depuis le parking C vers le périmètre du projet (ex : téléphérique, passerelle, tapis roulant… reliant le parking C au projet) qui devra, outre la desserte du projet commercial et de loisirs, prévoir un arrêt au droit du futur centre de conventions (station métro Heysel);
- **PMR**, tous les bâtiments accessibles et espaces publics, semi publics accessibles aux personnes à mobilité réduite;
- **Plan de Mobilité durable** intégrant à terme la limitation à max. 50 % les déplacements en voiture individuelle;
- **Livraisons** devant se faire par un circuit spécifique directement relié à la sortie 7bis du Ring. Excepté pour des cas exceptionnels et spécifiques (ex: pharmacie, banque...), les livraisons par l'avenue Houba de Strooper seront proscrites.

VI. Agenda

PRAS

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a lancé une modification du PRAS dont l'adoption définitive est prévue au cours du premier trimestre 2013. Les principes du Master Plan cadrent avec les changements d'affectation proposés par la modification du PRAS en cours sur la zone concernée par le projet NEO. Les nouvelles règles planologiques permettront donc la réalisation du projet NEO et l'obtention des permis nécessaires, tout en garantissant le respect rigoureux des exigences en matière de qualité de vie, de mobilité, d'aménagement d'espaces verts et, plus généralement, de développement durable.

Désignation de l'adjudicataire

La désignation du futur de dialogue compétitif avec les candidats sélectionnés. Cette désignation sera préparée par des comités d'experts ad hoc et par un comité d'avis indépendant qui s'appuiera sur des critères fixés préalablement en toute transparence:

- **Intégration-urbanistique du Projet (40 points)**

  Ce critère vise à apprécier la qualité de la forme urbaine (en particulier, la manière dont les différents éléments du projet sont adaptés et agencés les uns par rapport aux autres, ainsi que l'intégration globale du projet dans le site et ses environs immédiats) envisagée dans chaque Proposition, et son adéquation par rapport au tissu urbain existant et aux Ambitions poursuivies à cet égard.

  Ainsi, le projet à développer devra être conçu comme une partie du développement de l'ensemble du Plateau du Heysel, en adéquation avec les principes de la Design Letter et avec comme objectif de permettre la réalisation d'un ensemble urbain harmonieux intégrant une diversité de fonctions en synergie les unes avec les autres et de rencontrer l'Ambition de créer une Porte de Ville.

- **Qualité architecturale et habitabilité/fonctionnalité (40 points)**

  Ce critère vise à valoriser l'exemplarité de la conception architecturale du projet.

  Les Propositions seront examinées au regard du confort de vie et de la convivialité/de la fonctionnalité des différents éléments du projet (espaces publics, centre commercial et fonctions connexes, logements), de même qu'en fonction du potentiel d'échanges sociaux et d'attractivités des zones de loisirs.

  Il s'agit d'apprécier notamment la qualité spatiale, visuelle et la luminosité des espaces repris dans les solutions proposées (espaces publics et semi-publics, rapports entre ces espaces et avec les espaces privés adjacents), ainsi que la qualité de résolution des contraintes de fonctionnement, d'accessibilité et de sécurité des principales fonctions du projet et des fonctions directement attenantes (stade, accès métro…).

- **Qualité environnementale, mobilité et développement durable (40 points)**

  Ce critère vise à apprécier le niveau de performance environnementale du projet, en phase de réalisation et d'exploitation, ainsi que la qualité des solutions proposées en termes de mobilité. Cette mobilité recouvre la mobilité douce et la multimodalité (qualité des accès et parcours piétons et cyclistes, synergies avec l'offre de transports publics, attention portée aux personnes à mobilité réduite, programme de conception et d'exploitation des parkings, etc.).

- **Conditions financières proposées (100 points)**

  Ce critère prend en considération le montant net que le pouvoir adjudicateur reçoit du participant ainsi que les modalités de paiement, appréciés en fonction de la durée et la nature du droit revendiqué. Les différentes propositions et offres seront appréciées en tenant compte des risques ou aléas auxquels le participant conditionnerait tout ou partie des paiements envisagés et des garanties proposées.

- **Modalités juridiques et matérielles d'exécution du projet (30 points)**

  Ce critère permet d'apprécier, d'abord selon les propositions libres des candidats au stade des première propositions puis dans le cadre du projet de Convention, la nature et la qualité des engagements contractuels proposés par le participant, à l'exception des conditions financières visées sous le critères III.4, ainsi que les délais afférents à la réalisation du projet (planning et phasage d'exécution). De même, seront appréciées les propositions faites en termes de répartition des droits et obligations et les autres conditions contractuelles spécifiques prévues dans les différentes solutions.

Le calendrier de la procédure de dialogue compétitif sera, a priori, le suivant:

- **Décembre 2012 :** sélection des participants au dialogue compétitif;
- **Mai et juin 2013 :** analyse des premières propositions et sessions de négociation avec les participants;
- **Janvier 2014 :** réception des offres définitives de la part des participants;
- **Au cours du premier semestre 2014 :** adjudication du marché.

Entretemps, le PRAS aura été modifié en telle sorte que les demandes de permis seront facilitées car correspondant à la fois aux prescriptions urbanistiques et aux résultats de la négociation.

Dès l'adjudication du marché l'adjudicataire sera invité à introduire l'ensemble des demandes de permis nécessaires à la réalisation du projet.

VII. Conclusion

Chaque étape du projet NEO est l'objet d'une mise en concurrence organisée en toute transparence. Nouvelle preuve en est faite. Ce processus exige du temps mais il est le garant de choix pertinents, équitables, sérieux et objectifs. Il est également le prix de l'efficacité. La qualité architecturale, esthétique et urbanistique est à ce prix.

La transparence et la rigueur expliquent aussi l'intérêt que NEO suscite. C'est, en effet, la première fois en Belgique, de plus sur un projet d'une telle ampleur, que l'initiative privée sera confrontée tout au long de la conception aux orientations du pouvoir public. Cette démarche innovante, grâce au dialogue compétitif, permet de bénéficier du meilleur des deux mondes public et privé.

Chaque étape est également, depuis le début, l'objet d'une concertation avec les riverains. Les différents occupants du site ont été au centre de la concertation avec le bourgmestre et les échevins. Des idées intéressantes ont d'ailleurs été prises en considération dans ce cadre. L'un des défis du projet sera aussi d'assurer, dans le cadre de ce réaménagement, l'intégration harmonieuse des fonctions à créer dans le tissu urbain voisin existant, ainsi que la qualité des espaces publics et semi-publics à créer et existants.

Par un partenariat original et d'une envergure inédite, la Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles s'engagent sur une nouvelle voie de collaboration entre partenaires publics. Grâce à la mise en commun de leurs moyens, de leur expertise et de leur volonté politique, Ville et Région définissent les contours d'une opération d'urbanisation qui donnera naissance à un nouveau morceau de ville. Un morceau de ville ancré dans un quartier historique de Bruxelles, respectueux de son histoire, de ses habitants, mais un morceau de ville résolument dirigé vers le futur et les défis du XXIème siècle. La Région et la Ville ont décidé pour mener à bien la réalisation d'un projet d'une telle ampleur que celui de NEO d'initier une nouvelle forme de collaboration entre entités publiques, par la création d'un véhicule entre la Région et la Ville. Ce véhicule, entièrement public permettrait de coordonner les moyens des institutions associées et de renforcer l'efficacité de leurs actions. Le modèle juridique permettant d'associer les caractéristiques de collaboration et d'efficacité sont actuellement en cours d'étude.

Le projet NEO continue sur sa lancée, fort de sa pertinence, de sa force et de ses ambitions. Fort aussi de l'enthousiasme qu'il génère dans le monde de l'architecture, de l'urbanisme, de la construction et des investisseurs.

Le potentiel économique et touristique (activités actuelles et à venir), la dimension sociale avec des milliers d'emplois à la clé, des techniques de pointe en faveur du développement durable, son accessibilité unique grâce à la multitude des moyens de transports font de NEO un projet exceptionnel et unique en Belgique.

Le nombre, la qualité et la réputation des candidats qui ont proposé leur collaboration aux autorités de la Ville et de la Région préfigure des réalisations à la hauteur des espoirs que le projet suscite.

****