



Bruxelles, le 26 juin 2012

## Communiqué de presse

# Publication officielle des avis de marché relatifs au Projet NEO

---

Les deux procédures de dialogue compétitif tel que visé à l'article 27 de la loi du 15 juin 2006 sont à présent lancées avec la publication des avis de marché au Journal officiel de l'Union européenne et au Bulletin des Adjudications. Le premier avis de marché concerne la construction du Centre de Convention et d'un hôtel. Le second avis de marché concerne la construction du Centre commercial, des équipements de loisirs, de logements, de bureaux et de parkings.

Ce faisant, le Gouvernement de la Région bruxelloise et le Collège de la Ville de Bruxelles enclenchent officiellement la deuxième phase du Projet NEO (réurbanisation du Plateau du Heyzel comme pôle stratégique du développement international de Bruxelles), la première ayant été réalisée avec la désignation de l'Urbaniste en chef (KCAP) et la réalisation du modèle urbanistique de base (Master Plan).

### **1. Avis de marché relatif à la construction du Centre de Convention et d'un hôtel.**

Bruxelles, capitale de l'Union européenne, est le siège d'un très grand nombre d'organisations internationales tant commerciales que non marchandes. Cette forte concentration ainsi que la présence des institutions européennes crée un besoin important de lieux de réunions et de conventions de haut niveau.

La procédure vise à désigner un opérateur économique chargé de la planification, la conception, la construction, le financement et la réalisation du projet. Les candidats devront également présenter un projet de gestion pour l'hôtel.

Le Centre de Convention NEO doit pouvoir accueillir des conventions internationales comprenant jusqu'à 5.000 participants tout en répondant aux normes les plus strictes en matière de sécurité, de qualité d'accueil et de technologies de communication audio-visuelle.

Le Centre de Convention NEO devra répondre aux besoins actuels des conventions internationales grâce à une panoplie de salles aux configurations diverses et modulables en fonction des besoins : salles plénières, salles en hémicycle, salles de commission et salles d'exposition.

Au-delà des services traditionnels de restauration, d'accueil presse et de logistique, le projet devra comporter un hôtel de haut standing (4 étoiles ou supérieur) d'une capacité minimale de 250 chambres en accès direct à température ambiante avec le Centre de Convention.

La vocation internationale de NEO a poussé les autorités publiques à intégrer au sein de l'enveloppe du projet un accès direct au réseau de métro Bruxellois. Ce dernier permet un accès rapide tant vers les réseaux ferrés européens Thalys et ICE que vers l'aéroport de Bruxelles National. Il offre de plus un accès direct au centre historique de Bruxelles et à ses commerces.

Il est important de préciser que la gestion opérationnelle du Centre de Convention sera confiée à un opérateur public ou privé distinct tandis que la gestion opérationnelle de l'hôtel sera confiée au consortium choisi au terme de la procédure de dialogue compétitif.

Par ailleurs, et notamment dans un but d'optimiser les infrastructures financées par les pouvoirs publics, il est attendu que le Centre de Convention puisse également accueillir des spectacles et concerts d'une capacité de 3.500 places.

Enfin, certaines conventions internationales nécessiteront l'accès aux Halls du Palais des Expositions de Bruxelles (PEB). A cette fin, une passerelle à température ambiante sera construite entre le Centre de convention et le PEB.

Le Centre de Convention et l'Hôtel NEO seront des éléments essentiels de l'image de Bruxelles à l'échelle internationale. Il est donc impératif que ce projet véhicule une image à la fois qualitative, fonctionnelle et visionnaire.

Il en résulte que le pouvoir adjudicateur a de fortes attentes notamment en ce qui concerne la qualité architecturale et esthétique du projet, sans que ces éléments nuisent à la performance technique et fonctionnelle du projet (gestion des flux, sécurité, confort des usagers, qualité acoustique, modularité et personnalisation des espaces, souplesse de fonctionnement, haut niveau de performance en technologies de communication...).

## **2. Avis de marché relatif à la construction du Centre commercial, des équipements de loisirs, de logements, de bureaux et de parkings.**

### **➤ Le centre commercial (72.000 m<sup>2</sup> GLA) + horeca (9.000 m<sup>2</sup> GLA dans le cadre de cette première tranche) et éventuel cinéma**

Localisé dans un quartier urbanisé, le centre commercial devra être conçu en respectant les principes du Master Plan qui a été établi pour la zone et devra, en outre, être d'une conception urbanistique et architecturale soignée permettant :

- De viser un impact environnemental le plus limité possible (économies d'énergie, recours aux énergies renouvelables, gestion des déchets, gestion des eaux, verdurisation du site et des toitures...);
- De viser une excellente intégration urbaine, en évitant toute approche pouvant donner l'impression d'un "bloc monolithique" (qualité des façades, traitement architectural des sorties de secours, des toitures, des zones de transition intérieur/extérieur du centre, etc.);
- De favoriser les animations urbaines, même en dehors des heures d'ouverture des commerces (horeca accessible en dehors des heures d'ouverture du centre commercial, interfaces avec les espaces publics voisins, soubassements actifs vers les rues avoisinantes...);
- 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 publics (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/centre commercial;
- De minimiser les nuisances potentiellement engendrées par les besoins logistiques du centre commercial (conception et accessibilité des zones de livraisons, localisation des installations techniques, traitement architectural des toitures visibles...).

### **➤ Les logements**

Les logements constituent la deuxième fonction la plus importante (en taille) du programme (minimum 500 unités pour un total de minimum 50.000 m<sup>2</sup> GFA, ou minimum 575 unités pour un total de minimum 57.500 m<sup>2</sup> GFA).

Vu la configuration des lieux, les logements seront a priori localisés à proximité immédiate des immeubles à caractère commercial, avec des gabarits supérieurs à ceux de ces immeubles. Ils devront être conçus et localisés de manière à favoriser une grande qualité des vues et de bonnes synergies avec les espaces publics.

La conception architecturale des logements devra notamment traiter avec soin les aspects suivants :

- La qualité environnementale et énergétique des immeubles (logements passifs) ;
- La bonne répartition des logements sur l'ensemble du site, dans le contexte du Master Plan ;
- La bonne harmonie du logement avec les autres fonctions, mais aussi l'accès aisé aux parkings, les aménagements des entrées des immeubles de logements, la réduction des nuisances générées par les autres fonctions (bruit, vues, etc.).

### ➤ **La zone de loisirs à vocation touristique**

Le programme correspondant à la zone de loisirs à vocation touristique (min 15.000 m<sup>2</sup> GFA en "indoor" et potentiellement 26.000 m<sup>2</sup> au sol "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. La Région et la Ville ambitionnent de favoriser une augmentation des nuitées passées en infrastructures hôtelières à Bruxelles et singulièrement sur le site. Les candidats partenaires privés seront invités à proposer un concept de loisir à vocation touristique qui, complémentarément aux autres pôles d'attraction du plateau du Heysel, permettra de renforcer le potentiel d'attraction touristique du lieu.

Les zones réservées pour l'implantation de ces activités de loisirs (a priori la parcelle A2 pour la partie "indoor" et la parcelle C pour la partie "outdoor") sont localisées à proximité de l'Atomium et du futur centre de conventions, afin de faciliter les synergies avec ces deux pôles d'attraction.

En cas d'intégration d'un complexe cinématographique dans le projet celui-ci ne sera pas considéré comme de l'activité de loisirs à vocation touristique.

### ➤ **Les bureaux**

La fonction de bureaux est destinée à accueillir les activités d'appui du reste du programme (activités administratives 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 bien entendu aux standards les plus élevés en matière de développement durable.

### ➤ **Les espace publics**

Un des défis conceptuels 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 (1 200 places zone de loisirs et cinéma - 3 700 zone commerciale)**

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.

## **Conclusion**

Le lancement de ces deux procédures constitue une étape importante de la procédure initiée par la Ville et la Région dans le cadre du projet NEO. Une procédure transparente, résolument respectueuse d'une démarche urbaine durable et ambitieuse.

Socialement, NEO répond aux besoins du vivre ensemble et au défi démographique.

Economiquement, la construction du Centre de convention permettra à Bruxelles d'accueillir des milliers de congressistes et lui offrira ainsi une dimension internationale renforcée. Le tourisme, l'offre de loisir et d'espaces verts pour les Bruxellois mais aussi la qualité de vie dans tout le quartier y gagneront de manière extraordinaire. Le centre commercial s'inscrit également dans cette dynamique. NEO, ce sont 3000 emplois nouveaux, dont de nombreux postes destinés à des travailleurs infraqualifiés.

En imaginant ce nouveau morceau de ville, les autorités bruxelloises ont insisté à chaque instant sur la nécessité d'imposer un très haut niveau de qualité architecturale. Cette architecture, les Bruxellois doivent en être fiers. La qualité de ces bâtiments doit également renforcer l'attractivité du site et constituer un argument touristique.

Ecologiquement, NEO se veut un modèle. Son accessibilité est sans comparaison avec d'autres projets. Il bénéficie déjà d'une desserte exemplaire de transports en commun. Elle sera encore améliorée. La mobilité sera donc largement optimisée.

Les constructions répondront aux normes les plus exigeantes en matière énergétique et environnementale. La réutilisation des énergies et des eaux sera imposée par des systèmes astucieux. L'ensemble du terrain deviendra plus vert grâce à des surfaces hydro-absorbantes.

Les nouvelles infrastructures issues de NEO seront directement connectées au réseau de métro Bruxellois. Ce dernier permet un accès rapide tant vers les réseaux ferrés européens -Thalys et ICE- que vers l'aéroport de Bruxelles National. Il offre de plus un accès direct au centre historique de Bruxelles et à ses commerces.

**NEO va attirer de nouveaux visiteurs. Les commerçants, les propriétaires, les entreprises, l'horeca, le tourisme d'affaires et de loisirs, les travailleurs et les demandeurs d'emploi, les promeneurs, les sportifs seront tous les gagnants de NEO. Chacun trouvera un intérêt et un plaisir à la renaissance de cet espace trop longtemps délaissé.**

[www.neobrussels.com](http://www.neobrussels.com)

\*\*\*\*\*