

# Roald Aerden: "L'abandon du projet NEO1 au Heysel n'est pas à l'ordre du jour!"

L'ECHO – Philippe Coulée - 09 octobre 2021

Extraits. Article complet réservé aux lecteurs inscrit gratuitement à L'Echo  
<https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/roald-aerden-l-abandon-du-projet-neo1-au-heysel-n-est-pas-a-l-ordre-du-jour/10337721.html>

**Roald Aerden préside NEO, le véhicule conjoint de la Ville de Bruxelles et de la Région pour réaménager le Heysel. C'est le président de DÉFI, François De Smet, qui est allé chercher il y a 18 mois ce profil atypique - et qui se réclame apolitique - pour copiloter la structure parapublique avec son directeur exécutif, Thomas Simon.**

**On entend souvent dire que le programme NEO est mégalo et coûteux pour les deniers publics. Comment réagissez-vous?**

Pour tous les projets urbains d'envergure, il faut du temps. Et des moyens: pour financer le développement prévu, Ville de Bruxelles et Région ont convenu d'apporter ensemble pas moins de **350 millions d'euros, à concurrence de 50% chacune**. La Région libère d'ores et déjà son engagement tandis que la Ville attend le canon - les loyers - de NEO1 pour pouvoir libérer ce montant. L'équilibre budgétaire est acquis sur le projet même, moyennant l'injection d'une enveloppe de 800 millions d'argent privé.

**NEO1, NEO2... On s'y perd aussi dans les appellations, non?**

Avec le recul, c'est vrai qu'on aurait dû appeler les différents projets sur le plateau autrement. Cela aurait évité une confusion sur les programmes respectifs. Pour rappel, NEO1 intègre un grand ensemble comprenant logements, commerces, restaurants, activités culturelles, Kinopolis 2.0, Mini-Europe 2.0, des zones récréatives et des jardins. C'est le **consortium Européa** réunissant le groupe spécialisé **Unibail Rodamco Westfield (URW)**, **mais aussi les Belges Besix et CFE**, qui a signé un accord qui, en résumé, leur permet de développer une partie de ce site moyennant ce financement privé très important.

**On a récemment vécu une importante révolution de palais au sein de l'actionnariat d'URW. Les futurs projets du groupe français ont été remis en question. Ce n'est pas le cas pour NEO1?**

**Pas selon nos derniers contacts.** URW veut faire de NEO1 la vitrine internationale de son savoir-faire actuel et futur en y proposant un nouveau concept, en intégrant un mix unique de loisirs et d'offre commerciale, notamment online. Ce "centre commerçant" aura donc un effet d'attraction indéniable.

## **Vous avez des contacts fréquents avec la tour de contrôle d'URW et les nouveaux pilotes?**

Bien sûr! Nous avons des contacts plus que réguliers avec les responsables au quotidien du développement du projet sur le terrain.

## **Ce n'est pas la seule incertitude autour du berceau. On ne dispose toujours pas de cadre réglementaire régional pour finaliser le permis autorisant cet important projet déjà retardé de plus de 2 ans...**

Vous avez raison: le futur PRAS, le Plan régional d'aménagement du sol qui cadre les futures autorisations urbanistiques, n'est pas encore disponible. À l'origine, le Conseil d'État a refusé sa modification élaborée par la Région car il a considéré que les aspects de mobilité n'étaient pas assez pris en considération. Aujourd'hui, un nouveau projet de PRAS doit être approuvé par le Conseil des ministres de la Région de Bruxelles-Capitale avant d'être mis à l'enquête publique.

## **Aux dernières nouvelles, les représentants Ecolo au sein de ce gouvernement refuseraient de valider le texte. C'est vrai?**

**La majorité du gouvernement PS-Ecolo-DÉFI est favorable à l'adoption de ce PRAS.** Elle est consciente de l'enjeu et sait qu'un investissement privé de cet ordre sur le plateau est une opportunité qui ne se reproduira pas. Ce levier financier cadre en outre avec les programmes d'investissement nécessaires à la relance économique post-covid en Région bruxelloise. Mais oui, **je ne vous cache pas qu'un des partenaires du gouvernement se montre hésitant pour l'instant.**

## **Et donc?**

Sans un nouveau PRAS adéquat, rien ne se fera et le plateau va continuer à rester comme il est, pour des décennies peut-être. Ce serait à désespérer de nos dirigeants **s'ils ne parviennent pas à dépasser les clivages politiques et idéologiques pour afficher une ambition commune** pour leur région. De notre côté, nous ferons tout ce qui est possible pour rassurer ce partenaire du gouvernement régional sur la pertinence des choix posés par l'ensemble des élus de la majorité de la Ville de Bruxelles. **Il y a urgence:** si les clauses du contrat signé entre le consortium Européa et la Ville ne sont pas respectées dans les temps, URW pourra décider d'investir ailleurs et **exiger des dédommagements pour rupture de contrat.** En outre, modifier le contrat signé il y a 7 ans déjà est impossible.

## **On parle d'une ardoise de plus de 10 millions d'euros pour la Ville de Bruxelles. C'est bien cela?**

Je ne suis pas en mesure de dévoiler les clauses d'un contrat qui lie la Ville de Bruxelles au consortium. Tout contrat qui se respecte comporte des clauses de pénalités en cas de manquements d'un des signataires. Je précise que la Région n'est pas cosignataire comme c'était le cas pour NEO2. Il faut cependant signaler que si NEO1 était abandonné, la ville ne pourrait pas contribuer par le canon (loyer de 160 millions d'euros sur 10 ans, NDLR) au financement des autres projets. **L'ensemble du développement du plateau du Heysel serait donc hypothéqué.**

**Justement, à propos de dédommagements, il se dit que l'abandon du projet de centre de congrès NEO2 aurait coûté moins que prévu aux partenaires publics que vous représentez. On parle de 2 millions d'euros au total. Vous confirmez?**

Heureusement pour nous, le partenaire privé - une **association entre CFE et Cofinimmo**, deux sociétés belges cotées en bourse - a été exemplaire à ce sujet. Nous avons pu trouver un arrangement amiable. Mais une fois encore, je ne suis pas en mesure de vous dévoiler ce montant sans l'accord de ce partenaire, clause de confidentialité oblige.

**Et donc le projet de centre de congrès, qu'on disait capital pour garder le Parc des expositions sur l'échiquier international, est donc définitivement enterré?**

Loin de là. Le covid est passé par là et la conjoncture a joué contre nous. Personne ne sait d'ailleurs aujourd'hui encore comment les conventions dans les grands centres de congrès vont s'organiser demain. Ce mauvais timing a obligé les responsables politiques de la Ville et de la Région à acter l'impossibilité pour eux de s'engager définitivement avec le partenaire privé qui, en raison de la loi sur les marchés publics, ne pouvait plus modifier son projet. Nous avons donc reçu instruction de nos actionnaires publics de négocier l'annulation du projet. Nous pensons néanmoins que même si le marché initial a été abandonné, un nouveau centre de congrès est indispensable. Et nous étudions déjà la possibilité de l'implanter sur le site du Parc des expositions.

**Donc, on repasse les plats 5 ans plus tard?**

Pas du tout. Le futur projet revu et corrigé s'intégrera dans la rénovation lourde et phasée des Palais des expositions. Ceux-ci doivent en effet être rénovés d'urgence afin que la tenue d'événements, salons, et expositions puissent y avoir lieu dans des conditions conformes aux standings internationaux.

**La structure parapublique que vous présidez a-t-elle reçu mandat pour inclure le périmètre du Parc des expositions dans ses plans de développement?**

Non. Mais aujourd'hui, il existe une réelle volonté conjointe de la Ville et de la Région **de confirmer le rôle central de la scrl NEO** dans le redéveloppement du secteur MICE sur le plateau du Heysel, **dans et autour du site du Parc des expositions** exploité par Brussels Expo et qui a terriblement souffert des restrictions dues à la pandémie. Par ailleurs, Brussels Expo peine à supporter la charge financière de leur maintenance. Si nos actionnaires le demandent, le Conseil d'administration de NEO étudiera **comment venir en aide à la rénovation des bâtiments; en intégrant la construction d'un centre de congrès au sein des Palais** tout en continuant à participer au développement des autres parties du plateau. Il faudra seulement que les intérêts de la Région et la rigueur dans l'utilisation de ses finances actuellement investies dans la scrl NEO soient préservées. C'est ce que certains ministres, dont Bernard Clerfayt (DéFi), nous ont clairement laissé entendre.

**Les structures en place sur le plateau du Heysel devraient donc fusionner bientôt?**

La sclr NEO a pour vocation de développer les infrastructures du plateau du Heysel dans son ensemble, l'ASBL Parc des expositions de Bruxelles (Brussels Expo) est une structure communale qui a pour but l'organisation de foires, événements et congrès. Deux métiers bien différents, mais complémentaires. J'ai lu dans vos colonnes récemment que Brussels Expo explore plusieurs pistes de salut. **Un scénario de prédilection devrait rapidement être défini par la Ville de Bruxelles et la Région.** Dans la mesure où la piste de rapprochement entre NEO et Brussels Expo se concrétise - **et on s'y attend** -, nous travaillerons en étroite collaboration avec Brussels Expo. Mais nous sommes aussi en charge de la réalisation des autres projets sur le plateau, ne l'oublions pas!

### **Concrètement, depuis 7 ans, qu'avez-vous comme bilan à votre actif?**

L'extension et le réaménagement du parc du Verregat est chose faite. L'inauguration officielle est **prévue le 25 octobre prochain.** Les négociations avec la Flandre concernant l'amélioration de la mobilité sur le plateau du Heysel et visant à fluidifier le trafic inter-régional **avancent enfin dans le bon sens** après des années de guerre larvée. **Le projet du parc des sports est finalisé.** Il attend le feu vert financier de la Ville de Bruxelles... **directement lié au canon assuré par le volet commercial de NEO1.**

### **À ce stade, avec les cartes que vous avez en main, vous pensez réellement encore pouvoir gagner la partie?**

Après l'échec du stade Euro 2020, la renonciation au marché NEO2, **l'avortement de NEO1 signifierait la fin des ambitions de développement sur le plateau du Heysel.** On apporterait trop d'eau au moulin de ceux qui estiment que Bruxelles ne parvient décidément pas à concrétiser seule ses ambitions de capitale européenne. Et cela aurait un impact déplorable aux yeux des investisseurs et acteurs économiques privés. Comme au tennis, un match n'est jamais gagné ni perdu avant de jouer la dernière balle. Et je garde bon espoir que Bruxelles va gagner ce match.

### **Pour gagner ce match en double, il faut rester à deux sur le terrain jusqu'au bout. Votre partenaire privé, URW, ne dispose-t-il pas d'une clause de sortie dont l'échéance est datée du 22 mars prochain?**

Il s'agit d'un contrat entre la ville et URW. Il existe sûrement des clauses de sortie; mais au risque de me répéter, je me limiterai à dire qu'elles ne sont pas à l'ordre du jour pour l'instant.

### **Phrases-clés**

- "Ce serait à **désespérer de nos dirigeants** s'ils ne parviennent pas à **dépasser les clivages politiques et idéologiques** pour afficher une ambition commune pour leur région."
- 
- "**Pour la sortie du marché NEO2**, le partenaire privé a été exemplaire **sur le montant des dédommagements** négociés."
- 
- "Le futur projet de centre de congrès revu et corrigé s'intégrera **dans la rénovation lourde et phasée du Parc des expositions.**"

