

## Conseil communal du 25 mars 2013

### Question orale de Mme Nagy concernant « le conflit relaté dans la presse opposant Kinepolis à la Ville »

**Mme Nagy.**- Le projet Neo a déjà fait l'objet de nombreux débats au sein de ce Conseil. Il soulève la question de savoir si le réaménagement du plateau du Heysel permettra d'y intégrer les infrastructures actuellement présentes sur le site. Le Collège semble vouloir appliquer la politique de la *tabula rasa* autour du projet Neo. Dernier exemple en date : le conflit ouvert entre le groupe Kinepolis et les autorités de la Ville. La situation de ce groupe diffère de celle de Mini-Europe et Océade, puisque la convention qui le lie court jusqu'en 2025. Alors, comment la Ville peut-elle arriver à ses fins ?

La première pierre du projet Neo ne sera pas posée avant 2018. Dans l'attente, la Ville semble décidée à écarter toute activité sur le plateau du Heysel, de gré ou de force. Ce jeu me semble dangereux.

Quelle est la nature du litige qui oppose la Ville à Kinepolis ?

En quoi est-il lié au projet Neo ?

### Question d'actualité jointe de M. Maingain relative au « projet Neo »

**M. Maingain.**- Nous sommes déjà intervenus à maintes reprises sur ce dossier. Il nous avait été promis toute la transparence et une série de garanties, mais nous n'avons rien vu. L'annonce de la probable fermeture de Mini-Europe et d'Océade, et de ses 120 emplois, résulte sans nul doute de votre gestion du projet Neo. Depuis le début de ce projet, nous dénonçons le manque de concertation avec les habitants et les utilisateurs du plateau. Aujourd'hui, cette fermeture n'est que le reflet du climat délétère qui règne autour du projet. Depuis 2009, jamais les bases saines d'un dialogue avec les exploitants n'ont été trouvées et les uns rejettent la faute sur les autres. On ne peut nier que ce dossier baigne dans une

certaine hypocrisie. Hypocrisie d'un partenaire socialiste qui a fait mine de tendre la main à l'exploitant tout en lui tournant le dos. Car si la volonté de maintenir Océade et Mini-Europe avait été réelle, il aurait suffi de les intégrer au projet, de les imposer au consortium, comme cela a été le cas pour le Planétarium.

Hypocrisie d'un parti réformateur qui s'était dressé en défenseur de ces attractions sous la précédente législature et qui, après les élections, n'a pas pu peser sur le projet. À sa décharge, le vote - il est survenu lors du dernier Conseil communal de la législature - du cahier des charges du projet Neo sonnait le glas de ces installations sur le site et annonçait la perte des emplois liés. Car l'enjeu de cette fermeture, c'est bien la perte d'attractions touristiques de premier plan et d'emplois.

Hypocrisie d'un partenaire humaniste qui persiste à prétendre qu'il s'est toujours battu pour prolonger les concessions. Le MR avait déposé, à l'époque, une motion en ce sens, mais le cdH, dans la majorité, n'avait pas souhaité y répondre favorablement. C'est le cdH qui a voté, lors du dernier Conseil communal, ce projet qui verrouille le plan et force ces attractions à fermer leurs portes.

Affirmer qu'il soutient les exploitants alors qu'il ne l'a pas fait quand il était dans la majorité, je trouve cela choquant.

Enfin, entendre M. Doulkeridis, écologiste, regretter la décision de la Ville, alors que la Région est partenaire dans ce projet, a de quoi surprendre.

**M. le Bourgmestre.**- En résumé, tout le monde est hypocrite...

**M. Maingain.**- L'un des arguments avancés pour imposer le projet Neo est celui de l'emploi. Or le bilan en la matière est, jusqu'ici, de 120 postes perdus.

J'entends encore le bourgmestre affirmer que les 3.000 emplois prévus seraient promis à des Bruxellois. Comment imposera-t-il sa volonté, sachant que légalement, il ne peut contraindre les exploitants présents sur le plateau du Heysel à engager prioritairement des Bruxellois ?

En outre, ces emplois restent hypothétiques. Lors d'un forum de quartier à Laeken, vous affirmiez que les investisseurs frappaient à la porte, mais la relance de l'appel d'offres pour le centre de convention témoigne du manque d'intérêt des investisseurs pour ce projet. Et le bras de fer que vous menez avec Kinopolis n'est pas le signe d'une volonté d'ouverture ; il n'aidera pas à créer le climat de confiance nécessaire au développement de projets économiques.

À ce propos, je souhaiterais disposer de la convention qui lie la Ville à Kinopolis afin de la replacer dans une perspective historique, car la notion d'activité économique a évolué depuis. Il apparaît clairement que la Ville continue de se montrer impérieuse, dédaignant ceux qui ont fait vivre le plateau du Heysel pendant tant d'années. Elle veut faire table rase de ce qui existe au profit d'un projet qui, s'il ne manque pas de potentiel, ne semble pas en mesure de contenter l'appétit pharaonique de ses promoteurs. Il est à espérer que l'Atomium ne jette pas trop d'ombre sur votre paysage urbanistique, au risque de la voir, elle aussi, remise en question.

**M. le Bourgmestre.**- Les exploitants de Mini-Europe et Océade ont annoncé la fermeture de leurs activités au mois d'août 2013 sur le Heysel. Je veux souligner dans un premier temps qu'il s'agit là de leur décision et de leur responsabilité. Au passage, nous avons appris via la presse l'intéressante proposition de reprise qu'il leur a été faite par l'Intercommunale du Brabant wallon. L'IBW leur proposait en outre la reprise entière du personnel, aux mêmes conditions. Cependant, les exploitants de ces attractions ont préféré refuser et annoncer le licenciement pur et simple de leur personnel. Nous sommes favorables au maintien de ces activités sur le site, dans le cadre du projet Neo, mais force est de constater que les exploitants ont fait d'autres choix, qu'ils doivent assumer et que nous ne pouvons que regretter.

Les concessions qui lient Mini-Europe à la Ville de Bruxelles prenaient fin en

décembre 2010. Le projet de réaménagement du plateau du Heysel étant lancé et aucune disposition n'ayant été prise par ces concessionnaires pour préparer la fin contractuelle de leur activité, il a été convenu de prolonger leur concession jusqu'en août 2013. Cela signifie que les exploitants sont au courant du futur projet Neo depuis au moins cinq années. Le projet Neo prévoit un important volet loisir. C'est pourquoi, la prolongation qui leur a déjà été accordée devait leur permettre de préparer leur avenir et leur collaboration à ce projet en s'associant avec les opérateurs potentiels.

Je tiens à insister sur le fait que, bien évidemment, il ne leur était pas possible de répondre seuls à ces appels d'offres. Par contre, ils peuvent facilement s'associer à d'autres opérateurs. Leur expérience sur le plateau du Heysel est très certainement un atout pour les promoteurs.

Trois candidats sont encore en lice. Les exploitants de Mini-Europe et Océade ont encore la possibilité, aujourd'hui, de prendre contact avec ces opérateurs afin de s'intégrer dans le projet global. Quant à nous, nous sommes, bien entendu, contraints de respecter les législations sur les marchés publics. Il nous est légalement impossible, en tant que pouvoir adjudicateur, d'intervenir en faveur d'un opérateur quelconque, puisqu'un marché public est en cours. En d'autres termes, nous ne pouvons pas négocier à la place des exploitants de Mini-Europe, avec les trois concurrents qui doivent nous proposer des activités de loisir pour le plateau du Heysel. Les trois candidats encore en lice nous ont dit être prêts à intégrer Mini-Europe dans leur offre. Mais pour cela, il faut que les exploitants soient prêts à négocier. La balle est dans leur camp.

Nous avons en effet reçu un courrier de M. Christian Debout, gérant du Quick de Brupark. Ce courrier évoque un projet à long terme pour le Village tout en évoquant le souhait d'une prolongation de son activité jusqu'au début des travaux.

Un projet à long terme sur le site du Village, où se trouve le restaurant Quick, n'est pas envisageable, puisque cette parcelle accueillera le futur centre de

convention.

J'en viens aux perspectives à plus court terme.

Lorsque nous avons accordé la prolongation des contrats qui, je vous le rappelle, prenaient fin au 31 décembre 2010, c'est l'ensemble des contrats (Mini-Europe, Océade et le Village) qui ont été prolongés jusqu'au 31 août 2013. Pour être précis, l'avenant au contrat spécifie que les activités cessent au 31 août, mais que les lieux doivent avoir été remis dans leur état initial au 31 décembre 2013. Ce sont les termes du contrat initial. Les partenaires de Brupark et du Village avaient négocié ensemble cette prolongation et nous ne pouvions pas risquer que les terrains inclus dans le premier dialogue compétitif (Neo 1) ne soient pas disponibles au moment de l'attribution de ce marché. C'est précisément le cas : les terrains concernés par Neo 1 seront en effet disponibles au 1er janvier, ce qui est indispensable à la confiance des trois candidats. Je rappelle que le calendrier de notre dialogue compétitif prévoit une attribution pour avril 2013 avec clôture en avril 2014, conformément à la loi.

Il y a une situation spécifique pour le Village, situé à l'endroit où sera bâti le futur centre de convention. Parmi les 22 partenaires du Village, certains ont déjà cessé leur activité (3) ou sont en état de cessation de paiement (4), et d'autres ont manifesté l'intention de fermer au plus vite (3). La disparition programmée du site rend évidemment impossible l'arrivée de nouveaux partenaires commerciaux classiques qui n'ont aucun intérêt à s'implanter pour seulement deux ou trois années.

Dans ce contexte, nous envisageons les possibilités d'occuper le site pendant la période transitoire menant au début du chantier relatif au centre de convention. Divers acteurs susceptibles de nous accompagner dans cette démarche sont consultés et le seront encore dans les tout prochains jours. C'est notamment le cas de la personne que j'ai citée.

En réponse à quelques questions plus précises, je rajouterai les éléments

suivants :

Une procédure a été introduite contre le dialogue compétitif Neo. Elle émane d'une société extérieure qui reproche à la Ville d'avoir mis la barre trop haut en matière d'exigences économiques pour les futurs candidats à ce marché. Ce reproche est d'autant plus étonnant que ladite société n'est même pas candidate audit marché. Le gouvernement régional a adopté le PRAS jeudi dernier, en répondant à l'avis de la Commission régionale de développement et en permettant au projet Neo de se développer.

S'agissant des infrastructures de mobilité, la majorité de celles-ci sont déjà existantes ; seules quelques infrastructures complémentaires sont souhaitables.

Le plan financier de Neo organise leur financement. Une partie de ces infrastructures nécessitent un travail commun avec la Région flamande, notamment afin d'organiser au mieux la connexion avec le ring. Des contacts suivis interviennent avec diverses administrations flamandes et avec les communes concernées pour faire en sorte de rencontrer les intérêts de chacun.

Pour organiser au mieux la planification des travaux, nous collaborons en effet avec le cabinet d'avocat Stibbe, qui nous assiste notamment pour garantir le respect des délais, mais aussi la sécurité juridique de la procédure. Vu la procédure de marché propre à Neo, à savoir le dialogue compétitif, les délais d'exécution dépendent des choix qui seront opérés par les candidats dans leurs propositions.

L'Union belge n'a pas été invitée à déménager, mais nous avons noué un dialogue avec elle et le Comité olympique pour envisager le regroupement dans un important pôle sport sur le site.

Pendant la période courant entre l'échéance du contrat avec les partenaires et l'exécution des projets, il faut distinguer les terrains repris dans Neo 1 (Mini-Europe et Océade) et ceux repris dans Neo 2 (Village de Brupark). Pour les terrains repris dans Neo 1, l'adjudication du marché interviendra en avril 2014,

et l'adjudicataire disposera alors desdits terrains. Déjà dans le cadre de la première phase de négociation, courant avril de cette année, nous insisterons auprès des candidats sur l'importance que nous attachons à la bonne gestion de cette période intermédiaire. S'agissant du Village, nous avons été interpellés par des partenaires qui souhaitent développer un projet à court terme, étant bien entendu que le centre de convention occupera les lieux ensuite. Plusieurs réunions de travail ont été organisées avec des personnes spécialisées dans la valorisation d'espaces, même de manière éphémère, et des pistes sont actuellement explorées pour permettre à la fois un usage original du site et le maintien de certains occupants actuels. De nouveaux contacts interviendront dans les prochains jours.

Le masterplan de Neo prévoit la présence de Kinapolis jusqu'au terme de son contrat (2025). La Ville entend s'acquitter de manière loyale de l'ensemble de ses obligations contractuelles. Le litige dont il a été question dans la presse et devant cette assemblée, la semaine dernière, porte sur la volonté de la Ville de faire respecter les obligations contractuelles de Kinapolis.

Le coût des infrastructures peut être calculé de différentes manières. Si l'on souhaite avoir une vue d'ensemble, il convient de compter les infrastructures routières, mais aussi l'ensemble des espaces publics, les parcs, les terrains de sport, le système d'évacuation des eaux afin d'éviter les actuelles inondations, l'éclairage... Le coût total de ces infrastructures est alors estimé à 185 millions €. Ces chiffres émanent de notre bureau d'experts (FAKTON Rotterdam) ; ils ont été vérifiés par un quantity surveyor indépendant. Ces coûts, ainsi que ceux résultant du centre de convention, sont partagés entre la Ville et la Région. Je tiens à signaler que les infrastructures dont nous parlons ici ne sont pas centrées sur la desserte du centre commercial, mais sont très majoritairement orientées sur le projet d'urbanisation au profit de tous : parcs, infrastructures sportives, projets de mobilité, éclairage public, notamment.

Le plan financier global de Neo prévoit, sur une période de 20 ans, un coût

opérationnel global de 27,5 millions €. Bien entendu, ce coût sera partagé entre la Ville et la Région.

La parole est à Mme Lemesre.

**Mme Lemesre**, échevine.- Je perçois beaucoup d'hypocrisie et de malhonnêteté intellectuelle dans les propos tenus par les uns et les autres, ici ou dans les médias. Un tel petit jeu politique devient inadmissible lorsqu'il s'agit de prendre position sur un sujet crucial pour l'avenir de personnes inquiètes pour leur emploi.

Hypocrisie de l'ancien partenaire de la majorité qui n'assume pas ses choix et ses décisions passés. M. Maingain s'est déjà exprimé sur ce sujet et sur les deux marchés publics lancés sous la forme d'un dialogue compétitif par l'ancienne majorité. Ces derniers ont clairement défini les espaces dévolus au tourisme et aux loisirs, soit 5.000 m<sup>2</sup> au sol et 15.000 m<sup>2</sup> au total, alors que Mini-Europe et Océade occupent 32.000 m<sup>2</sup>. Tous les partis de l'ancienne majorité, et Ecolo, qui ont voté ces marchés ont implicitement approuvé le démantèlement d'Océade au moins, Mini-Europe pouvant être intégré au concept Neo, comme l'a dit le Bourgmestre, si son exploitant le souhaite. Mais on sent un désir de prendre le personnel en otage et de faire monter les enchères, ce qui est inadmissible.

Une autre hypocrisie est celle du gouvernement régional, qui a approuvé toutes les phases du projet Neo et affirme aujourd'hui que le PRAS permettrait de conserver les activités de loisir menacées. Or il sait parfaitement que les marchés publics qu'il a approuvés ne le permettent pas. S'agissant du personnel, il est évident que la cellule emploi servira d'interlocuteur à ceux qui pourraient perdre leur travail. Ceux-ci seront conseillés et formés pour être employés dans d'autres structures.

Quant aux 3.000 emplois prévus dans le projet Neo, une collaboration étroite sera mise en place entre la cellule emploi et les opérateurs présents sur le site



pour favoriser les demandeurs d'emploi habitant sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

**M. le Bourgmestre.**- Je précise que la Région et la Ville sont en contact permanent, et le PRAS tel qu'adopté par le gouvernement régional en est l'un des résultats.

La parole est à Mme Nagy.

**Mme Nagy.**- J'entends que vous respecterez la convention qui vous lie à Kinopolis jusqu'en 2025. Dès lors, je ne comprends pas les raisons de ce bras de fer.

**M. le Bourgmestre.**- Soyons précis : j'ai dit que nous respecterions notre part du contrat si Kinopolis respecte la sienne. Faute de cela, l'affaire sera réglée devant les tribunaux.

**Mme Nagy.**- Admettez-le, il est assez étonnant de voir toutes les activités présentes sur le plateau du Heysel progressivement écartées. Vous dites que vous vous êtes engagés à libérer les terrains au profit du concessionnaire qui sera choisi.

**M. le Bourgmestre.**- Kinopolis n'est pas concerné, pour l'instant.

**Mme Nagy.**- Je suis frappée par le fait que tous les usagers du plateau sont, peu à peu, poussés vers la porte.

**M. le Bourgmestre.**- C'est inexact ! Y compris les avocats de Kinopolis estiment que la situation a évolué depuis la signature de la convention, comme M. Maingain l'a d'ailleurs suggéré. Mais aucune partie ne peut prendre de mesures unilatérales qui vont à l'encontre de cette convention sans que celle-ci soit modifiée.

**Mme Nagy.**- Je suis ce dossier depuis assez longtemps pour savoir que jamais la Ville et le Palais des expositions n'ont tissé de liens constructifs avec les utilisateurs du plateau. Je constate qu'une difficulté se posera : entre le départ

des exploitants actuels et la réalisation du projet Neo, cinq années vont s'écouler durant lesquelles Kinopolis se retrouvera seul au milieu d'un désert et l'Atomium connaîtra une baisse de fréquentation. Je constate également qu'en l'occurrence, les autorités ne font que regretter le départ de Mini-Europe et Océade, sans tenter de trouver une solution alternative.

Le PRAS est précis : il autorise les activités récréatives, mais rien n'a été fait pour soutenir les entreprises et les aider à s'intégrer au projet Neo. Je vous suggère de ne pas systématiquement rejeter la faute sur d'autres et d'envisager les moyens de soutenir les attractions importantes pour notre Ville.

**M. le Bourgmestre.**- La parole est à M. Courtois.

**M. Courtois.**- S'agissant de Kinopolis, une procédure judiciaire est en cours et nous devons en attendre les conclusions. La question qui se pose est celle de l'applicabilité d'une convention.

**De heer Van den Driessche.**- Mijnheer de burgemeester, ik wens nog even terug te komen op het niet verlengen van de concessies van Océade en Mini-Europa.

Met alle respect, mijnheer de burgemeester, maar u draait de toestand eigenlijk om. Wij stellen immers vast dat er daar momenteel twee gebruikers aanwezig zijn die voor die concessie betalen en die bovendien een toegevoegde waarde betekenen voor de site, voor de stadskas, voor onze bevolking en voor de toeristen.

Het antwoord dat we vandaag krijgen, komt erop neer dat ze willen vertrekken en dat de stad geen enkele inspanning doet om die mensen te overtuigen om nog enkele jaren te blijven met het oog op alle voordelen voor onze stad die eraan verbonden zijn.

Waarom hebt u zelf niet tijdig het initiatief genomen om die mensen te overhalen om nog enkele jaren te blijven?

**M. le Bourgmestre.**- Nous le faisons dans le respect de la réglementation sur les

marchés publics.

**M. Maingain**.- Je souhaiterais pouvoir consulter le texte de la convention qui lie le Palais des expositions et Kinopolis.

**M. le Bourgmestre**.- Elle a été prolongée en 2009.

**M. Maingain**.- Donc, la définition des objectifs économiques telle qu'établie dans les années 80 ne répond peut-être plus aux standards actuels.

**De heer Dhondt**.- Mijnheer de burgemeester, ik dank u en mevrouw Lemesre voor uw antwoorden. Ze hebben in ieder geval het voordeel van de duidelijkheid, namelijk dat de terreinen op 1 januari ter beschikking moeten worden gesteld. Dat betekent dus effectief dat Mini-Europa en Océade hun boeken moeten sluiten.

Mijns inziens was dat, zoals mevrouw Lemesre trouwens aangaf, al lang geweten. Daarnaast wordt er een pingpongspel gespeeld over de verantwoordelijkheid. We weten nu in ieder geval dat Mini-Europa en Océade weg zullen gaan.

Wij betreuren dit ten zeerste. Mini-Europa biedt de stad Brussel een meerwaarde op het vlak van toerisme en Océade op het vlak van recreatie.

**De Burgemeester**.- Mijnheer Dhondt, ofwel is mijn antwoord slecht vertaald ofwel hebt u gewoon niet geluisterd, want dat heb ik helemaal niet gezegd.

**De heer Dhondt**.- Ik heb genoteerd dat de terreinen op 1 januari ter beschikking moeten zijn.

Ik wil toch afsluiten met een positieve noot. Mevrouw Lemesre zegt dat ze enerzijds via onderhandelingen een oplossing zal proberen te vinden voor de werknemers die op 1 september werkloos zullen zijn en anderzijds dat er ook een tewerkstellingsplan komt voor de 3000 nieuwe jobs in het Neo-project. Onze fractie zal dat op de voet volgen omdat we echt willen dat die jobs er komen en dat die in eerste instantie naar de Brusselaars gaan. Ik ben het eens met de heer Maingain dat we niet alleen jobs voor de Brusselaars kunnen creëren, maar we kunnen de Brusselaars wel een duwtje in de rug geven door

hen een degelijke opleiding aan te bieden. We gaan er zeker mee voor zorgen dat dit beleid gerealiseerd wordt.

**De Burgemeester**.- Het woord is aan mevrouw Debaets.

**Mevrouw Debaets**.- Mijnheer de burgemeester, ik sluit mij aan bij de vorige sprekers om te zeggen dat het ontoelaatbaar of zelfs hemeltergend is, wetende dat de eerste steen inderdaad pas over vijf, tien of vijftien jaar zal worden gelegd, dat een site met een dergelijk potentieel al die jaren onbenut zal blijven. Met een beetje goodwill had men samen met de betrokkenen perfect een oplossing kunnen vinden. Het is toch vreemd dat er door niet te handelen , door het dossier op een werkelijk chaotische manier aan te pakken twee aantrekkingspolen verdwijnen en het is bijzonder cynisch te moeten vaststellen dat Mini-Europa waar men in enkele uren tijd een reis door Europa kan maken nu de hoofdstad van Europa moet verlaten.

**Question orale de Mme Nagy concernant « la demande de permis  
d'urbanisme pour l'immeuble Parking 58 et le projet pour la relocalisation  
de l'administration de la Ville »**

*(À la demande de l'auteure, cette question est reportée.)*

---