

PROJET IMMOBILIER NEO

« C'est peut-être la grosse différence entre la dictature et la démocratie. D'un côté on te dit tais-toi et de l'autre côté on vous dit cause toujours. Au dernier moment, c'est toujours les politiques qui font ce qu'ils veulent. »¹

De quoi s'agit-il ?

Lancé en 2007 par la Ville et la Région, NEO est un gigantesque projet immobilier sur le plateau du Heizel comprenant du logement, un méga-centre commercial, un centre de congrès de 5.000 places, un hôtel de luxe de 250 chambres, un stade de foot de 60.000 places, l'ensemble étant saupoudré de quelques zones récréatives et le tout au prix de la disparition d'infrastructures existantes comme Mini Europe, Océade, Kinopolis, le stade Victor Bouin (infrastructures d'athlétisme largement utilisées par les écoles et pour des stages) ou le stade Roi Baudouin.

Evaluation

NEO correspond-il à un besoin de la population ?

C'est évidemment la première question à se poser. Et la réponse est négative. Toutes les infrastructures envisagées existent déjà dans la région. Elles pourraient être modernisées à moindre frais.

Le stade

La mise aux normes UEFA du stade Roi Baudouin (créer des loges VIP) est estimée à 110 millions d'Euros et ne nécessiterait pas de création d'infrastructures environnantes. Le nouveau stade cher à Alain Courtois (MR) sera aussi cher pour les Bruxellois : si le stade en tant que tel est pris en charge par le privé (300 Mio€), les infrastructures d'accès et une partie du parking sous le stade seront à charge du contribuable bruxellois. Selon un député régional, il lui en coûtera au bas mot 250 Mio€. Chiffre ni confirmé, ni infirmé par le Ministre Van Engel. Plus de deux fois le coût de la rénovation du stade Roi Baudouin... En outre, l'Eurostadion n'aura pas de piste d'athlétisme : fini, le Van Damme de renommée internationale! Tout l'athlétisme belge s'est insurgé contre cette décision.

Le centre commercial

D'après une étude de Devimo Consult de 2014, les centres commerciaux bruxellois ont connu au cours de l'année une baisse de fréquentation de 2 % et un chiffre d'affaires en stagnation. D'après L'Echo (5/9/2014), le phénomène est général avec une baisse moyenne de fréquentation de 12 % en 6 ans. Dans de telles conditions, créer de nouvelles surfaces ne peut conduire qu'à la fermeture d'anciennes : NEO se paiera par la dégradation des noyaux commerciaux existants (De Wand, Marie-Christine, Basilix, mais aussi City2). Où est l'intérêt des Bruxellois dans cette opération ?

Nous dire qu'un méga centre commercial va développer le commerce revient un peu à essayer de nous convaincre que si on voit peu de Ferrari à la place Bockstael, c'est uniquement parce que Ferrari n'y a pas de

concessionnaire.

Le centre de congrès

Là au moins, les choses sont claires depuis le début : ce n'est pas rentable. Les initiateurs du projet ne l'ont jamais caché. Ils ont même expliqué d'emblée que le coût d'exploitation serait couvert par les recettes tirées du centre commercial. Mais Bruxelles a-t-elle besoin d'un centre de congrès de 5.000 places ? En outre, un plateau à la limite de la Région, mal desservi par les transports en commun, est-il le meilleur endroit pour implanter un centre de congrès qui vise une clientèle internationale ? Le centre ville ne serait-il pas plus approprié avec son offre touristique déjà bien développée?

Conséquences financières pour le contribuable

Au départ, l'opération ne devait rien coûter au contribuable : le centre commercial payait le centre de congrès. Puis le stade est venu s'ajouter... Et d'autres petites choses... Finalement, d'aveu en aveu, on apprend que :

- La ville et la Région investiront 80Mio€ dans le parking sous le stade, plus le prolongement de la ligne de métro (coût??), plus les infrastructures d'accès (autoroute de 4 bandes en tunnel pour accéder au parking sous-terrain de 4 étages) ;
- La Ville financera annuellement l'exploitation du stade à hauteur de 4Mio€ sans toucher de loyer pour l'occupation d'un terrain dont elle est propriétaire !
- La Ville a adopté le 6/10/2014 un budget rectificatif prévoyant un montant de 727.000€ pour des frais d'études, d'avocats et de gestion du projet liés à NEO
- Le 9 mai 2014, la Ville et la Région ont créé la société NEO SCRL et l'ont dotée d'un capital de 335Mio€.

Et ce n'est pas fini. Il y a toujours des « surprises » dans ces grands projets.

On peut dès lors s'attendre à une augmentation significative de taxes diverses, de la carte de riverain à la taxe régionale en passant par des prélèvements obligatoires plus discrets (centimes additionnels à l'IPP, redevances des intercommunales², ...).

Conséquences socio-économiques

Le tableau dressé ensemble par l'Union des Classes Moyennes, la CSC, Inter-Environnement Bruxelles et leurs homologues flamands (UNIZO, ACV, Bond Beter Leefmilieu) n'est guère réjouissant :

La croissance démographique, réelle à Bruxelles, ne pourra jamais compenser la stagnation du pouvoir d'achat liée à la modération salariale (voire la diminution du revenu moyen par habitant à Bruxelles). En outre, même si le phénomène est marginal, une partie croissante de la demande est captée par l'e-commerce. Dans ces conditions, la création de nouvelles surfaces commerciales ne peut se traduire que par :

- la fermeture d'autres surfaces, avec ce que cela représente comme faillites et suppressions d'emplois,
- la dégradation des conditions de travail (flexibilité, baisses de salaire) pour faire face à la concurrence et supporter les loyers exigés par le centre commercial.

Et UNIZO de brandir une étude consacrée au centre commercial Waasland Shopping (St-Nicolas, près d'Anvers). Quelques années après son ouverture, l'emploi dans le commerce de détail de la région a diminué de **7,5 %!** Cela n'a pas empêché notre cher Ministre-Président Rudy Vervoort (PS) d'affirmer que le projet créera 3.000 emplois supplémentaires...

² Avez-vous remarqué que Sibelga vous coûte autant que votre fournisseur d'électricité ? Comme si la taxe de roulage était du même montant que votre facture de carburant... si cette audacieuse comparaison est permise.

Conséquences sur la qualité de vie

La très officielle et publique mais seulement consultative Commission Régionale de Développement a également sévèrement critiqué le projet, non seulement pour les raisons citées ci-dessus mais aussi sur le plan environnemental : les déplacements supplémentaires générés par le projet sont évalués à 5.800 par heure aux heures de pointe. Et de se demander où est la cohérence avec l'objectif régional de diminuer de 20 % la pression automobile d'ici 2020, objectif qui sert par ailleurs de justificatif à la réduction du parking en surface et à l'introduction dans nos rues d'horodateurs et de cartes de riverains.

Outre une pression automobile insupportable, les quartiers auront aussi à pâtir des difficultés du commerce de détail. Que vont devenir les noyaux commerciaux comme la place du Miroir, la rue De Wand, ...

Propositions

- Abandonner le projet NEO qui fait l'unanimité contre lui, des habitants aux instances régionales (comme la Commission Régionale de Développement) en passant par les commerçants et classes moyennes, des architectes, des économistes, ...
- Moderniser le stade Roi Baudouin et y créer les loges VIP exigées par le monde du foot : il vaut mieux être propriétaire que louer à fonds perdus.
- Moderniser le parking C pour en faire un parking de délestage pour les navetteurs avec une liaison directe avec les transports en commun, solution infiniment moins onéreuse qu'un parking sous-terrain ;
- Redynamiser les noyaux commerciaux existants (Basilix, De Wand, Marie-Christine, ...). L'UCM et UNIZO ont certainement d'excellentes idées à ce sujet. Pourquoi ne pas les écouter ?

Pour en savoir plus...

Le site www.brusselnieuws.be propose une série d'articles bien documentés sur le projet. Eclairante et dramatique pour l'image de certains de nos chers élus.

Inter-Environnement Bruxelles (<http://www.ieb.be/>) propose également un dossier très complet sur les centres commerciaux en général et le projet NEO en particulier : <http://www.ieb.be/-Main-basse-sur-le-plateau-du->

Il existe aussi un site officiel (<http://www.neobrussels.com/>), le site de la société mixte NEO. Mais vous n'y apprendrez pratiquement rien, mise à part la reconnaissance que la Ville et la Région déboursent 335Mio€ (plus du tiers du coût total de 800Mio€) pour un projet qui ne devait rien coûter au contribuable. Et encore, ce chiffre est-il dépassé : on est déjà à plus de 400Mio€ d'argent public.

Mais que font nos mandataires ???

Remarque : il y a un décalage de plusieurs mois entre une séance du conseil communal et la publication du procès-verbal qui donne le détail des votes. Certains éléments ci-dessous seront complétés dès parution du PV.

- 1) Le 8/5/14 était constituée la société NEO SCRL chargée de conduire le projet. En sont administrateurs, les échevins Ph. Close (PS) et Ans Persoons (Sp.a).

Ils se voient décerner 🍌 🍌

- 2) Le 10 juillet 2014, le Collège (Bourgmestre et échevins) décide d'aller de l'avant en attribuant le marché public dans le cadre de la première phase de NEO. Il se voit décerner 🍌 🍌

3) Le 18/12/14, le Collège (Bourgmestre et échevins) décide une nouvelle dépense (contrat d'étude de 295.000€) dans le cadre de la première phase de NEO II se voit décerner  

Lors du conseil du 8/6/15, ont gagné



Le conseiller Van den Driessche(N-VA) pour avoir présenté une motion visant à sauver le Mémorial Van Damme et une autre proposant de rénover le stade actuel



Le bourgmestre Mayeur (PS) et au collège pour avoir répété qu'il était pour la démolition du stade Roi Baudouin, sans autre commentaire sinon d'inviter le conseil, conformément à la position du collège, à rejeter les motions

Lors du Conseil du 22/6/15, ont gagné



M. F. Maingain (FDF) pour avoir été le fer de lance de l'opposition au projet de stade en critiquant l'échevin Courtois en dénonçant ses mensonges, éléments concrets à l'appui



Les conseillers Nagy (ECOLO), Ceux (CDH) et Van den Driessche (N-VA), pour avoir enfoncé le clou en apportant des éléments confirmant les critiques de M. Maingain.



Le conseiller M. Mampaka (CDH), pour avoir déclaré son soutien à la démolition du stade Roi Baudouin et à la construction d'un nouveau stade malgré le coût financier pour le contribuable et les nuisances démontrés



L'échevin A. Courtois (MR) pour son ardeur à défendre un projet inapproprié et coûteux, et pour tous ses mensonges ; au bourgmestre Mayeur (PS) pour avoir soutenu son échevin en formulant de nouveaux mensonges ; à l'échevin Ph Close pour son soutien actif au projet contesté