

# NEO

## **Rétroactes et présentation du centre de conventions « Pavilion Gardens » sur le plateau du Heysel (alias NEO2)**

### Origine du projet

Le plan de développement international de la Région de Bruxelles-Capitale a identifié la nécessité de pouvoir recevoir de grands congrès internationaux à Bruxelles, accueillant déjà un très grand nombre de sièges d'organisations internationales.

Ce plan de développement a retenu le plateau du Heysel comme site privilégié notamment au vu de la présence de 110.000 m<sup>2</sup> de palais des expositions et de l'excellente connectivité du site.

C'est à cette fin que la société de droit public NEO scrl fut créée en 2014 par la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale.

NEO a immédiatement intégré la société EXCS (une filiale de Brussels Expo) qui avait piloté pour le compte de la Ville de Bruxelles le marché public destiné à établir le Master plan du futur redéploiement du plateau du Heysel.

Ce Master plan fut réalisé par le bureau international KCAP. Il comprenait un centre de conventions d'envergure localisé à la demande de la Ville dans l'immédiate périphérie des infrastructures d'exposition gérées par Brussels Expo..

Une connexion aérienne directe (surplombant l'avenue Impératrice Charlotte) devait relier directement le centre de convention avec le Palais 2. Cette connexion avait été prévue afin de ne pas dupliquer des infrastructures nécessaires au fonctionnement de Brussels Expo d'une part et du centre de convention d'autre part, comme des surfaces d'exposition ou des services de catering par exemple.

### Un projet collaboratif de qualité conçu avec l'aide de spécialistes de tous horizons

La procédure du dialogue compétitif, nouvellement définie au niveau européen, fut choisie pour la première fois en Belgique afin de répondre au mieux aux nombreux défis et contraintes techniques, financières et juridiques que présentait le projet.

La première phase consista en une mise en concurrence au niveau européen. A l'issue de cette procédure, parmi les candidatures reçues, trois consortiums de très haute tenue furent sélectionnés pour la phase suivante :

- CIT Blaton / Louis de Waele / Jan De Nul / Willemen en collaboration avec l'architecte Henning Larsen
- Le groupement CFE – Cofinimmo en collaboration avec Ateliers Jean Nouvel
- BAM en collaboration avec le cabinet d'architecture OMA (Reem Koolhaas)

Les 3 candidats devaient préparer un projet respectant les contraintes suivantes :

- Répondre à 55 critères techniques, répartis en 13 familles/domaines : Urbanisme et architecture (3 critères), Certification environnementale (2), Mobilité durable (5), Eaux (4), Energie (2), Programmation Centre de conventions (15), Localisation (2), Équipements (5), Design et architecture (4), Programmation Hôtel (5), Organisation du chantier (4), Planning et Phasage du projet (2) et Exploitation (2).
- Assurer une connexion directe et à température ambiante entre le Métro, le Centre de conventions et l'hôtel
- Garantir la construction et l'exploitation d'un hôtel de minimum 250 chambres 4\* sans aucune intervention financière des pouvoirs publics. Cet hôtel ne pouvait accueillir aucun événement concurrent au centre de conventions.
- Assurer une structuration permettant la déconsolidation SEC de l'ensemble du projet
- Permettre la récupération totale de la TVA.

Les documents du marché NEO2 - y compris les 55 critères d'évaluation (seuils minimum et ambitions) ont été formellement validés à la fois par le Conseil communal de la Ville de Bruxelles et par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agissait d'un projet tout à fait novateur en matière environnementale.

Tout au long du dialogue compétitif, un comité d'accompagnement (composé d'experts internationaux, de représentants de Brussels Expo et de représentants de la Ville de Bruxelles et de la Région de Bruxelles-Capitale) a accompagné NEO dans l'évaluation architecturale, urbanistique et fonctionnelle des différents projets proposés.

Après plus de deux années d'itérations avec les candidats retenus, le projet NEO2 (Centre de conventions et hôtel) fut attribué durant l'été 2018 au consortium CFE/Cofinimmo associé à l'atelier d'architecture Jean Nouvel pour le projet Pavilion Gardens.

Cette attribution fut préalablement validée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant que garant des engagements financiers pris par NEO vis-à-vis du consortium.

Le futur centre de conventions fut présenté lors d'une conférence de presse en septembre 2018 :

*« Fait de verre et d'acier, le bâtiment est organisé en terrasses afin de répondre à la déclivité du terrain. La toiture est un réel jardin suspendu accessible aux congressistes et aux clients de l'hôtel. De nombreux espaces de travail sont baignés de lumière naturelle et disposent des technologies les plus avancées. De par son agilité structurelle, notamment au niveau des salles plénières, ce nouveau Centre de conventions pourra se moduler quasiment à l'infini afin de répondre aux besoins futurs des congressistes tout en offrant un niveau de confort rarement égalé. »*

## Le projet Pavilion Gardens en synthèse

- Capacité d'accueillir plusieurs congrès simultanément et indépendamment, grâce notamment à une gestion des flux facilitée par plusieurs accès séparés et également à la présence de différentes salles d'exposition qui peuvent être chacune dédiée à différents congrès, chacun d'eux disposant ainsi de salles d'exposition spécifiques.
- Une salle plénière de 5.000 personnes installées en gradins, divisible en deux salles de respectivement 3.500 et 1.500 places, séparés par une scène centrale.
- Une salle en gradins d'une capacité de 800 places
- Deux hémicycles de 300 personnes chacun pouvant être réunis
- 70 salles de commission d'une capacité totale de 3.600 personnes dont au moins un tiers serait associable
- 7.000 m<sup>2</sup> de surface d'exposition à proximité immédiate des salles de congrès (en plus des infrastructures disponibles auprès de Brussels Expo)
- Un hôtel de 250 chambres situé juste au-dessus du Centre de conventions, accessible depuis ce dernier à température ambiante mais également depuis la rue.
- Le Centre de convention comportait 50.000 m<sup>2</sup> de surface totale construite alors que l'hôtel en comportait 14.000 m<sup>2</sup>.

En termes financiers, le projet Pavilion Gardens respectait l'enveloppe budgétaire de 150 millions d'euros de travaux, garantissait un haut niveau d'entretien permettant aux pouvoirs publics de récupérer aux termes du contrat un Centre de conventions et un hôtel en parfait état de fonctionnement et assurait la présence d'un hôtel de 250 chambres à proximité immédiate du Centre de conventions et ce sans aucun débours des pouvoirs publics.

## Décision de renoncement au marché

En 2019, la Ville a demandé à NEO de faire réaliser une étude décrivant l'impact du nouveau centre de conventions sur l'avenir de Brussels Expo et des infrastructures qu'elle exploite.

Cette étude a fait apparaître la nécessité de moderniser rapidement les infrastructures d'exploitation dans un état préoccupant et Brussels Expo.

Ce constat, combiné à la crise du Covid de 2020 qui eut un impact considérable sur le secteur des congrès et des expositions a contraint la Ville de Bruxelles à demander à NEO de renoncer au marché.

Un accord fut trouvé à cette fin avec le consortium CFE/Cofinimmo en 2020.

L'atelier Jean Nouvel a renoncé à ses demandes indemnitaires au début de l'année 2026.