



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2023

Adresse

Boulevard du Jardin Botanique, 20
1000 Bruxelles

En ligne

E-mail : info@citydev.brussels
Site web : www.citydev.brussels

Index

1. Brussels for all, all for Brussels	8
2. Economic Expansion	36
2.1 Shifting the economy	37
2.2 Promoting creativity & innovation	45
3. Urban Renewal	48
3.1 A new formula for affordable housing	49
3.2 Creating more housing through our calls for projects	50
3.3 A new decree for our urban renewal assignment	51
4. Strategy & Development Support	52
4.1 Urbanism must be tactical	54
4.2 Sustainability makes us click	65
4.3 A public-public partnership to tackle local and regional challenges	77
5. We meet & inspire	82
6. Connecting our teams	86
7. We need data	92
8. Behind the scenes	102



Bernard Richelle

Président



Thomas Ryckalts

Administrateur délégué

citydev.brussels, c'est avant tout des personnes qui travaillent pour l'intérêt général. Ce rapport annuel les met en avant. La présentation quasi exhaustive des réalisations et des projets de l'année s'accompagne de la photo des personnes responsables de chaque dossier.

Les activités de support et les services transversaux, indispensables au bon fonctionnement général, sont aussi repris dans notre rapport avec la présentation des personnes en charge. Les illustrations du nouveau cadre de travail très agréable et de plusieurs activités internes contribuent à mettre en avant les équipes.

Tout cela rappelle et souligne l'importance de l'humain dans toutes nos activités.

Le nombre de pages de ce rapport témoigne de l'importance, cette année encore, du travail réalisé. Parmi les nombreux projets et réalisations de l'année, l'inauguration de CityCampus et sa mixité verticale, ainsi que le lancement du marché de Flora II, qui sera commercialisé en démembrement de propriété, sont emblématiques à plus d'un titre.

citydev.brussels reste précurseur dans plusieurs domaines des besoins de la ville de demain, la mixité des fonctions et le logement abordable, entre autres.

Ces choix et ces réalisations sont inspirants pour d'autres acteurs du secteur immobilier soucieux de la qualité de la ville et de la vie de demain.

Merci à nos autorités de tutelle et à nos partenaires pour leur confiance. Merci à la direction et à l'ensemble du personnel pour la qualité du travail accompli.

Nous entamons l'année du jubilé de citydev.brussels avec confiance.



Benjamin Cadranel

Administrateur général

Pour mener efficacement ses missions, une institution publique doit pouvoir offrir des conditions de travail optimales à ses agents. C'est pourquoi 2023 restera avant tout marquée par le déménagement de notre siège social dans des locaux plus en phase avec une organisation du travail basée sur la transversalité. Ce déménagement s'est accompagné d'un renforcement et d'un rajeunissement de nos équipes favorisés par une réforme volontariste de notre statut du personnel.

Le recrutement d'un nouveau directeur général des Services généraux est venu renforcer nos départements Finances et Budget, et nous a aidés à digérer le basculement sur SAP et la modernisation de notre infrastructure IT.

Un nouveau département spécialisé dans la réalisation d'équipements publics a été créé avec le soutien du Gouvernement régional afin d'élargir le champ de nos compétences au service de Bruxelles.

L'année 2023 aura aussi permis le lancement et l'approfondissement de plusieurs innovations sociétales :

- démembrement du droit de propriété en faveur du logement abordable,
- incitants économiques favorisant la transition durable de l'économie,
- mise en œuvre du Guichet des occupations temporaires.

Au cours de cette année bien remplie, les projets de développement ont bien entendu poursuivi leur progression à un rythme soutenu et le pipeline s'est enrichi de nouveaux projets. L'image d'ensemble qui se dégage du travail accompli affirme un peu plus citydev.brussels dans son rôle de développeur immobilier public en charge de favoriser l'avènement d'une ville mixte durable et inclusive, attractive et ouverte à tous.

Philippe Antoine

Directeur général de l'Expansion économique

Une des forces précieuses de citydev.brussels est sa capacité d'innover, d'anticiper et de s'adapter intelligemment aux nouveaux défis qui se présentent à elle.

Dès ses prémices, citydev.brussels remplit un rôle important dans le maintien des activités économiques en Région bruxelloise. Ces activités productives devraient être ancrées localement, privilégier les circuits courts et porter une identité bruxelloise forte. Nos critères d'agrément se concentraient initialement sur l'ancrage bruxellois d'emplois. Par ailleurs, depuis des années déjà, nous proposons des incitants pour soutenir et stimuler les entreprises sur nos sites.

En 2023, nous avons mis en place une nouvelle grille d'évaluation, basée sur une volonté de soutien à la transition économique pour les nouveaux agréments, et nos incitants ont été revus pour être harmonisés et plus en adéquation avec les enjeux actuels (économie circulaire, innovation, Good Food, biodiversité...). C'est un changement crucial qui permet d'affronter de manière vertueuse les défis de demain.

Nous avons, par ailleurs, bien avancé dans le développement programmé de nos parcs PME avec la réception et la mise en commercialisation de NovaCity I et de CityCampus, deux magnifiques projets novateurs en matière de mixité fonctionnelle.

Je félicite chacune et chacun de mes collaborateurs pour leur vitalité quotidienne et leur enthousiasme communicatif.



Nathalie Renneboog

Directrice générale de la Rénovation urbaine

Quelle année 2023 ! Nous avons pu mener à bonne fin de gros dossiers qui plantent les jalons d'une nouvelle approche de notre mission de rénovation urbaine.

Je pense notamment à la sortie de l'arrêté modificatif de la rénovation urbaine. Je citerai également la concrétisation de notre nouvel outil de vente de logements sous emphytéose, intégré dans les deux appels à projets que nous avons lancés en 2023. Le succès fut au rendez-vous : potentiellement 600 logements publics y seront réalisés et vendus sous emphytéose.

Je retiens aussi la nomination de notre nouvelle quality manager. Catalyseur de qualité, son rôle est double : évaluer les processus de travail pour les améliorer où nécessaire et booster davantage notre innovation.

Enfin, la Rénovation urbaine a géré 25 dossiers actifs, dont 5 chantiers en cours, 8 projets en phase de conception, 7 projets en phase de passation de marché public et 5 projets en élaboration. Cela représente quelque 2.200 logements publics et environ 800 millions d'euros d'investissement en développement urbain.

C'est donc avec grande reconnaissance que je me remémore tout le travail réalisé par l'ensemble de mes départements et je remercie chaleureusement chacune et chacun pour leur habileté et détermination.

2023 a également été une année charnière au niveau économique : le contexte de changement requérait une réflexion sur la manière de travailler et de réaliser les projets. Notre département Finances s'est très fort impliqué à cet égard. Enfin, nous avons procédé à plusieurs changements techniques tels qu'une nouvelle plateforme informatique et l'adhésion au projet SAP régional. Cela n'a pas non plus toujours été évident mais, à la fin de l'année, les maladies de jeunesse ont été traitées et les difficultés principales ont été aplanies.

Qu'est-ce qui m'a le plus marqué durant ma première année en tant que directeur général ? La forte capacité d'adaptation de citydev.brussels. C'est pourquoi je suis particulièrement reconnaissant d'avoir pu rejoindre cette institution dynamique. Dans le cadre de mon rôle, j'espère guider tout le monde dans la même direction et donner à mes collaborateurs l'autonomie nécessaire afin qu'ils puissent remplir leur fonction avec satisfaction.



Jonas Hatem

Directeur général des Services généraux f.f.

Le 1er avril, après de nombreuses années en tant que consultant et gestionnaire de crise, j'ai endossé la fonction de directeur général des Services généraux au sein de citydev.brussels. Il m'est rapidement clairement apparu que les équipes se trouvaient face à un défi de taille. En effet, de grands changements s'annonçaient.

Toute l'équipe de citydev.brussels venait à peine de s'installer dans le nouveau siège et chacun devait encore trouver sa place. Grâce au dévouement de notre équipe Facilities et de nos experts informatiques, ce déménagement s'est déroulé sans accroc.

Projects

Brussels for all, all for Brussels

La ville de demain demande une réflexion profonde sur la cohabitation entre l'habitat et l'emploi, qui suppose le retour des activités productives au sein des tissus urbains. Dans cette philosophie, nos équipes de développement d'activités économiques et de logements travaillent ensemble depuis plusieurs années pour atteindre les mêmes objectifs de création d'espaces de qualité. L'intégration des activités économiques à côté des logements est en effet une réponse évidente pour stopper l'étalement urbain, réduire les déplacements motorisés et retrouver de l'emploi dans les lieux habités.

En 2023, malgré la crise énergétique et la flambée des prix, de nombreux projets ont été initiés, lancés ou mis sur pied tout en intégrant des objectifs toujours plus ambitieux au niveau de la circularité et la durabilité. Pour cela, les équipes ont plus que jamais fait preuve de réactivité, d'adaptabilité, de cohésion et de créativité. Repenser la ville, requestionner nos actions, mutualiser nos forces, telles sont nos lignes directrices pour relever les défis d'aujourd'hui et de demain.



ANNICK TANGHE,
DIRECTRICE DU DÉPARTEMENT
DÉVELOPPEMENT & RÉALISATION,
D'INVENTIMMO ET DE LA CELLULE
ACQUISITION
EXPANSION ÉCONOMIQUE



EMMANUEL HANQUEZ
DIRECTEUR DU DÉPARTEMENT
PROGRAMMATION & RÉALISATION
RÉNOVATION URBAINE



VINCENT BAUDRY,
RESPONSABLE DU DÉPARTEMENT
DÉVELOPPEMENT & RÉALISATION
EXPANSION ÉCONOMIQUE

Lancement de marché

École Les Bruyères // Ganshoren

Avec le projet Les Bruyères, nous transformerons l'école maternelle existante, qui ne répond plus aux normes ni aux besoins actuels, en une **nouvelle école maternelle et primaire de seize classes**. Cette **mission** nous a été **déléguée par la commune** de Ganshoren. Après son redéveloppement, le site comprendra quatre classes de maternelle et douze classes de primaire ainsi qu'une salle de sport et un réfectoire mutualisables en dehors des horaires scolaires. Les qualités du site et ses espaces verts existants seront mis en valeur et renforcés afin de créer une nouvelle centralité dans ce quartier.

« Nous avons lancé un marché communément appelé 'design & build'. C'est un marché qui porte sur la **mission complète de conception du futur bâtiment et d'exécution des travaux**. Les candidats devaient donc nous présenter une équipe composée, entre autres, d'un auteur de projet (incluant les bureaux d'études) et d'un entrepreneur. La première phase a consisté à nous remettre une demande de participation qui répondait au mieux aux critères de sélection repris dans le cahier spécial des charges. Les équipes devaient nous faire la démonstration de leur capacité financière et économique ainsi que de leurs compétences techniques et professionnelles. »



ELLEN WELLENS,
INGÉNIEUR-ARCHITECTE
DÉVELOPPEUSE PROJETS



Clos Jacques Wagner 29, 1083 Ganshoren

MARS
09/03/2023

Inauguration

Espace d'accueil et de réunion de hub.brussels // Saint-Gilles

hub.brussels accueille désormais les entrepreneurs bruxellois dans un magnifique **nouvel espace rénové sur notre site UNO**. Cette réalisation est le fruit d'un **marché mené conjointement** par citydev.brussels, qui a coordonné les travaux sur l'enveloppe du bâtiment, et hub.brussels, qui a suivi les travaux pour les aménagements intérieurs.

« Ce projet est un exemple en matière de **chantier écoresponsable**. En effet, dès la phase de démantèlement, l'empreinte écologique a été limitée autant que possible en démontant soigneusement les matériaux existants pour les réutiliser sur le site même ou les recycler sur d'autres sites. La pièce maîtresse de cet espace rénové est le tout nouvel escalier en bois de plus de 4 mètres de haut, composé à **100 % de matériaux recyclés**. Le projet a été mené par Beddeleem en collaboration avec oPla Architecture. »



FRÉDÉRIC DEFRAIGNE,
ARCHITECTE
DÉVELOPEUR PROJETS



Chaussée de Charleroi 110, 1060 Saint-Gilles

MARS
21/03/2023

Inauguration

CityGate I - Goujons // Anderlecht

Le projet CityGate I - Goujons compte **35 logements conventionnés** ainsi qu'une toiture verdurisée aménagée avec huit serres et des panneaux photovoltaïques. Le rez-de-chaussée accueille un **Centre Social et de Santé Intégré (CSSI) bicommunautaire**, qui est coordonné par le centre de santé Medikuregem. C'est un lieu de rencontre où des acteurs de soins de première ligne, des services sociaux et les habitants du quartier travaillent ensemble.

« CityGate I - Goujons est une réalisation singulière. Les logements sont **entièrement passifs et zéro énergie fossile**. La particularité architecturale forte, qui repose sur sa forme en fer à cheval, a permis l'aménagement d'un intérieur d'îlot favorisant l'intimité des habitants tout en évitant les nuisances provenant du chemin de fer à proximité. Le projet est le fruit d'une collaboration avec une équipe pluridisciplinaire, dont le promoteur Louis De Waele Immo et le bureau d'architecture BAEB. Il s'agit également d'un partenariat inédit entre citydev.brussels, Solidarimmo et Médecins du Monde, qui a obtenu des **subsidés européens (FEDER)** pour financer la construction du Centre Social de Santé Intégré. »



OLIVIER MYLLE,
ARCHITECTE
DÉVELOPEUR PROJETS



Rue Prévaire - Rue des Goujons, 1070 Anderlecht

En savoir plus

MARS
22/03/2023

Lancement de marché Stevin // Molenbeek-Saint-Jean

Le projet Stevin consiste à **rénovier un bâtiment industriel** pour y développer huit ateliers de production de 300 m², ainsi que cinq espaces de bureaux. Stevin ne sera certes pas le plus grand parc PME que nous ayons développé, mais il est assez symbolique car ce sera notre **dixième parc pour petites et moyennes entreprises**. citydev.brussels a commencé à développer ce concept de parcs adaptés aux activités des TPE et PME il y a dix ans. La formule a immédiatement connu un vif succès et nous constatons encore aujourd'hui que la demande de tels espaces reste très forte dans la Région bruxelloise.

« Nous recherchons, en premier lieu, un auteur de projet pour concevoir le futur bâtiment. Par la suite, nous lancerons un deuxième marché pour désigner un entrepreneur, qui réalisera les travaux du projet retenu. La coordination ne se fera pas par un promoteur, mais chez nous en interne. Ce parc pour entreprises entre dans les **objectifs de notre contrat de gestion 2021-2025**, dans lequel nous nous sommes engagés à avoir dix parcs pour PME en activité à l'échéance du contrat. Il doit donc être opérationnel d'ici fin 2025. Obtenir le permis et finaliser la réalisation dans ce délai constitue un sacré défi. »



ELLEN WELLENS,
INGÉNIEUR-ARCHITECTE
DÉVELOPPEUSE PROJETS



Chaussée de Gand 565, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

En savoir plus

MARS
30/03/2023

Acquisition CityGate IV // Anderlecht

Nous étendons notre terrain de revitalisation dans la partie sud-ouest de Cureghem, entre la gare du Midi et le bassin de Biestebroek, grâce à l'acquisition d'une **nouvelle parcelle de 1,6 hectare** dans la rue des Deux Gares. CityGate IV viendra compléter notre vaste programme de développement CityGate.

« Le site constitue une **réserve foncière stratégique aux portes de la ville** et accueillera à terme du logement ainsi que des activités productives. Il se compose actuellement d'un bâtiment de bureaux et d'un bâtiment industriel qui sont entièrement loués auprès d'opérateurs économiques importants. Ces acteurs économiques bénéficient encore d'un bail locatif de longue durée. Dans l'intervalle, il conviendra de réfléchir à la programmation la plus adéquate pour les besoins du quartier et de la ville en tenant compte de la situation en ZEMU (Zone d'Entreprises en Milieu Urbain). »



AZIZA EZZEDGUI,
COORDINATRICE DE LA
STRATÉGIE D'ACQUISITION



PIERRE DEMEUTER,
RESPONSABLE D'INVENTIMMO
ET DE LA CELLULE
ACQUISITION



Rue des Deux Gares 84, 1070 Anderlecht

Attribution de marché

Josaphat // Schaerbeek

Les conseils d'administration de la Société d'Aménagement Urbain (SAU), de citydev.brussels, de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et du Fonds du Logement ont désigné le partenaire privé chargé de la **première phase d'urbanisation de l'ancienne gare de triage Josaphat**. Il s'agit du consortium formé par plusieurs sociétés du groupe Eiffage et par AXA Belgium. Ils sont épaulés par une équipe de conception pluridisciplinaire assurant la qualité ainsi que la diversité de l'architecture et du paysage. Le projet porte sur **une surface d'environ 4 hectares**. Il prévoit, au sein d'un espace vert continu d'environ 1,5 hectare, la construction de 509 logements : 246 logements libres, 135 logements sociaux locatifs (SLRB), **105 logements moyens (citydev.brussels)** et 23 logements sociaux acquisitifs (Fonds du Logement).

« Il s'agit d'une phase importante du processus de développement de cette zone. Dès le début, nous avons été associés à ce processus en tant que partenaire. Pour nous, les principaux mérites du projet résident non seulement dans ses **exigences environnementales élevées**, mais également dans son **programme de mixité sociale et fonctionnelle**. Nous sommes naturellement impliqués au premier chef dans l'édification de 105 nouveaux logements conventionnés qui, aux côtés des logements sociaux de la SLRB, contribuent à la **réalisation de l'objectif de notre contrat de gestion** consistant à mettre sur le marché 1.000 logements publics d'ici fin 2025. L'autre défi pour citydev.brussels consistera à reprendre le développement de la zone d'activités productives adjacente. Il s'agira notamment de la reconfigurer pour qu'elle s'intègre plus harmonieusement au quartier et pour que les activités qui s'y déploient répondent aux besoins de Bruxelles en termes d'emploi et de production urbaine locale. »



NATHALIE RENNEBOOG,
DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA
RÉNOVATION URBAINE



📍 Avenue Gustave Latinis 150-152, 1030 Schaerbeek

Sélection des candidats

LionCity I // Molenbeek-Saint-Jean

En septembre 2022, citydev.brussels avait lancé un appel aux candidats promoteurs pour la reconversion du site LionCity I. Ce site constitue la première partie du programme LionCity, qui vise à redonner **une nouvelle vie à l'ancien siège historique de Delhaize**. Après l'analyse des demandes de participation reçues en novembre 2022, citydev.brussels a retenu cinq candidats qui ont été invités à remettre une offre pour la seconde phase de la procédure d'attribution. À la clef, un projet mixte avec de grandes ambitions environnementales.

« Nous avons imposé de **nombreux objectifs ambitieux** pour développer un projet à haute valeur ajoutée, notamment dans les domaines de la mixité, la durabilité, la biodiversité, la mobilité, et bien d'autres. Il s'agit d'un défi pour les candidats promoteurs, mais ce sera un projet exemplaire qui servira de référence dans le secteur. »



TISHA TEKER,
INGÉNIEUR
DÉVELOPEUSE PROJETS



📍 Rue Osseghem, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

🔗 En savoir plus

MAI
30/05/2023

Inauguration

CityCampus // Anderlecht

Un nouveau quartier a vu le jour à deux pas du campus CERIA-COOVI : CityCampus. Il présente une **mixité verticale** innovante qui associe 70 logements sociaux, 293 logements étudiants et notre 8e parc pour PME. Ce dernier compte 18 ateliers de production principalement dédiés au **secteur agroalimentaire**. Nous y avons également intégré **deux projets expérimentaux** : des ateliers pré-équipés pour des starters agroalimentaires et un centre d'innovation partagé.

« Sur une surface de 1,7 hectare en zone de forte mixité, le projet CityCampus-Gryson redynamise un site industriel qui était désaffecté depuis que l'ancien occupant y avait cessé ses activités en 2007. La conception architecturale a été pensée pour favoriser les **interactions entre les différentes fonctions** et pour permettre de **répondre au concept de 'ville active'**. Une nouvelle rue piétonne arborée a été intégrée pour créer des liens entre les activités productives, les nouveaux logements, le campus CERIA-COOVI et le quartier existant. Les ateliers PME aux larges vitrines donnant sur cette rue permettent de créer une dynamique enrichissante pour tous les passants. C'est un **projet unique en Région bruxelloise**. Il a été réalisé en collaboration avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), le Foyer Anderlechtois et différents partenaires privés parmi lesquels le promoteur Van Roey Vastgoed, les bureaux d'architectes Binst Architects et ORG Permanent Modernity, ainsi que le gestionnaire de logements étudiants Heres. »



VINCENT BAUDRY,
RESPONSABLE DU
DÉPARTEMENT
DÉVELOPPEMENT &
RÉALISATION



CITYCAMPUS
EN IMAGES



📍 Avenue Émile Gryson - rue des Grives - rue des Fraises, 1070 Anderlecht

🔗 En savoir plus

MAI
30/05/2023

Sélection des candidats

École Les Bruyères // Ganshoren

Suite au marché public lancé en janvier, pas moins de **quinze demandes de participation** ont été remises le 8 février 2023. Après analyse, **cinq candidats** ont été sélectionnés pour la deuxième phase de la procédure d'attribution. Vu que le projet concerne la réalisation d'un équipement public, le dossier a été repris dans le courant de l'année par notre nouvelle Cellule Equipements (voir page 77).

« Parmi les cinq candidats retenus, quatre nous ont remis une offre le 6 novembre 2023. Nous porterons une grande attention non seulement aux **qualités urbanistiques et architecturales** présentées dans les offres, mais aussi au **projet éducatif** proposé par les candidats. Je suis enthousiaste à l'idée de voir ce projet se préciser et de travailler en collaboration avec la future équipe du projet. Notre objectif commun est de proposer un programme ambitieux pour le quartier et qui comporte une vision pédagogique portée par l'équipe enseignante. »



STÉPHANIE PERRINI,
ARCHITECTE



📍 Clos Jacques Wagner 29, 1083 Ganshoren

Attribution de marché

NovaCity II // Anderlecht

Le projet NovaCity doit être considéré dans sa globalité, car il redéveloppe tout un îlot en friche, qui a été réparti en deux zones : NovaCity I et NovaCity II. A la clé ? Un nouveau quartier mixte conçu pour favoriser le vivre-ensemble. La première partie a été inaugurée en décembre 2022. Avec NovaCity II, **118 logements publics viendront** s'y ajouter. Nous y intégrerons également une **conciergerie de quartier**, gérée par la commune, et quelques commerces au rez-de-chaussée.

« Le marché de promotion a été attribué à Eiffage Development en collaboration avec les bureaux Polo Architects, Espace Architectes et le paysagiste CD Plus. **Le projet s'est démarqué sur plusieurs points.** D'une part, il y a son ambition 100 % zéro énergie au niveau des logements, et ce grâce à la réalisation innovante d'un réseau de chaleur décarboné. D'autre part, il comprend des espaces potagers en toiture et des jardins collectifs en intérieur d'îlot. De plus, ses volumétries sont variées et adaptées à l'échelle du quartier. Enfin, il nourrit des ambitions en termes de circularité et porte une grande attention à la mobilité douce au sein du quartier. »



ANNA SOFIA BELLO SCHMIT,
INGÉNIEUR-ARCHITECTE
DÉVELOPEUSE PROJETS



📍 Angle rue des Trèfles et chaussée de Mons, 1070 Anderlecht

🔗 En savoir plus

Lancement du marché

Greenbizz II // Laeken

Le marché pour Greenbizz II, **dernier maillon du quartier durable Tivoli GreenCity**, a été lancé. Le projet comprendra **environ 30 ateliers PME de 50 à 400 m² sur plusieurs étages**, un espace de coworking ainsi qu'un espace horeca. Il accueillera des entreprises actives dans la production durable, circulaire et locale. Le projet sera réalisé via un marché design & build, qui englobe tant la conception que la construction du futur bâtiment. Greenbizz II ambitionne d'être à la hauteur de Greenbizz I et de Tivoli GreenCity. En effet, ces deux projets prédécesseurs ont, d'emblée, été conçus pour innover et sont encore une source d'inspiration aujourd'hui. L'innovation et l'exemplarité ont donc été le fil rouge lors de la rédaction du cahier spécial des charges pour ce marché. De nombreuses nouvelles exigences ambitieuses y ont été intégrées.

« Greenbizz II sera un véritable **laboratoire d'expérience** pour tendre vers le zéro carbone. Notre ambition est qu'il devienne un **exemple d'innovation** inspirant pour nos futurs projets et le secteur de la construction. Pour cela, citydev.brussels testera une nouvelle approche de travail en collaboration avec plusieurs partenaires publics et privés, dont les futures équipes du design & build, dans une volonté forte de cocreation. »



FLORENCE SCOTTINI,
INGÉNIEUR STABILITÉ
DÉVELOPEUSE PROJETS



📍 Rue Dieudonné Lefèvre 17, 1020 Laeken

🔗 En savoir plus



LAURIE VERHEYEN,
COORDINATRICE DE LA
STRATÉGIE ÉCONOMIE
CIRCULAIRE

Lancement de marché

Flora II // Woluwe-Saint-Lambert

La particularité de ce marché de promotion est qu'il concerne la construction de **plus de 100 logements conventionnés en seconde couronne**. Il répondra ainsi à la grande demande de logements abordables dans cette partie de la Région. Flora II est par ailleurs un des premiers projets de logements que citydev.brussels commercialisera en **emphytéose** (voir page 49). Outre les logements conventionnés, le programme prévoit également des affectations libres et six appartements offrant 30 places d'accueil pour le CPAS de la commune.

« Le redéveloppement du site Flora, situé dans le « Val d'Or », fait suite à une **mission déléguée** confiée à citydev.brussels par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en 2017. Il comporte actuellement deux phases. Flora I, réalisée dans le cadre de l'appel à projets 2019, comprendra 64 logements, dont 38 logements conventionnés. Et prochainement Flora II, qui viendra donc compléter le quartier avec quelque 110 logements conventionnés. »



ANAMARIA CALINESCU,
ARCHITECTE
DÉVELOPEUSE PROJETS



Rue d'Attique, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

[En savoir plus](#)

Attribution de marché

Stevin // Molenbeek-Saint-Jean

Suite au marché public lancé en mars, citydev.brussels a attribué la mission d'**auteur de projet** pour Stevin au consortium Altiplan et BSolutions. Ces derniers collaboreront avec Natura Mater et Batiterre. La prochaine étape consistera à lancer le marché de travaux pour cette transformation.

« L'équipe soumissionnaire a proposé des solutions fortes en réponse aux critères de durabilité et de circularité exigés dans notre cahier spécial des charges. L'élément le plus important était le **maintien de la structure existante**. D'autres points d'attention pour la reconversion du site concernaient : l'utilisation de **matériaux biosourcés et de matériaux de réemploi**, l'imperméabilisation des sols, l'aménagement paysager du site pour le développement de la biodiversité, l'adaptabilité du bâtiment ou encore l'installation de **panneaux photovoltaïques**. »



ELLEN WELLENS,
INGÉNIEUR-ARCHITECTE
DÉVELOPEUSE PROJETS



Chaussée de Gand 565, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

[En savoir plus](#)

SEPTEMBRE
30/09/2023

Inauguration

K9-4 Polbru // Neder-Over-Heembeek

Ces dernières années, l'expertise de citydev.brussels est de plus en plus souvent sollicitée par des pouvoirs publics bruxellois, y compris au niveau des pouvoirs locaux, afin de trouver une solution immobilière adéquate pour tout type d'infrastructure d'équipements publics : crèches, écoles, centres de soins, hébergement temporaire... En ce qui concerne K9-4 Polbru, le **nouveau centre de formation de la zone de police de Bruxelles CAPITALE Ixelles**, nos équipes ont pu concrétiser cette implantation sur notre site Mercator, qui répond parfaitement aux besoins en formation pratique et théorique du personnel.

« Nous accueillons fièrement K9-4 Polbru sur notre site Mercator qui est **un des premiers sites acquis par citydev.brussels** en 1980. Avec une superficie de quelque 17 hectares, il compte aussi parmi nos plus grands sites économiques.

Ce centre de formation répond non seulement aux besoins de nos forces de police, mais aussi aux **besoins de la Région**. En effet, il permettra de former de nombreuses futures générations d'hommes, femmes et chiens policiers. Ce type de développement de projet est bénéfique pour la sécurité dans notre capitale, pour le sentiment de sécurité des Bruxellois et pour l'emploi dans le secteur.

Tous nos remerciements à la Ville de Bruxelles et à la zone de police de Bruxelles CAPITALE Ixelles d'avoir fait confiance à citydev.brussels, et félicitations à nos partenaires du consortium CIT Bleton – Assar Architects – VK Architects/Engineers pour cette collaboration fructueuse. »



FLORENCE SCOTTINI,
INGÉNIEUR STABILITÉ
DÉVELOPEUSE PROJETS



OCTOBRE
12/10/2023

Commercialisation

Forest Village 2 // Forest

citydev.brussels a lancé la vente sur plan de **sept logements conventionnés** dans le projet Forest Village 2. Dans son ensemble, Forest Village 2 prévoit la réalisation de 155 logements, deux commerces, deux bureaux, 155 emplacements de parking et 161 caves. Le promoteur Bouygues Immobilier a réservé sept logements du projet pour citydev.brussels, qui peut les mettre en vente à son public cible **grâce au régime des charges d'urbanisme** (page 27).

« Les sept logements conventionnés se composent de deux appartements de trois chambres et de cinq appartements de quatre chambres. Ils disposent tous d'une terrasse et/ou d'un jardin. Tous les logements du projet bénéficient d'une architecture personnalisée, ce qui renforce l'esprit 'village'. »



LAILA ZEMMOURI,
COLLABORATRICE
COMMERCIALE



Angle rue Marguerite Bervoets et rue des Carburants, 1190 Forest

OCTOBRE
18/10/2023

Attribution de marché

Mérode // Saint-Gilles

Le marché d'auteur de projet pour Mérode a été attribué au groupement Vincent Pierret & a practice. Mérode est l'un de nos deux premiers projets pilotes, avec Belgrad, qui utilisent une construction en structure bois CLT (Cross Laminated Timber). Le projet comptera **six logements acquisitifs conventionnés**. Il comprendra également une **crèche communale néerlandophone pour 24 enfants et un jardin didactique** de 200 m², réalisés dans le cadre d'une **maîtrise d'ouvrage déléguée par la commune de Saint-Gilles**. La crèche fait partie du programme du contrat de quartier Midi et est financée en partie par le Fonds européen de développement régional (**FEDER 2021-2027**).

« **Le choix de la construction en CLT permet de répondre à plusieurs objectifs.** En plus de sa polyvalence architecturale, le bois joue un rôle crucial en tant que puits de carbone, ce qui en fait un allié pour la transition énergétique. Ce mode de construction s'inscrit aussi parfaitement dans le concept d'économie circulaire et d'upcycling. En effet, les structures en bois sont souvent réversibles, permettant la réutilisation de pièces entières dans des projets futurs. Les éléments non réutilisables peuvent trouver une seconde vie dans d'autres applications, être recyclés ou servir de source d'énergie à la fin de leur cycle de vie. Enfin, cette méthode de construction offre l'avantage de pouvoir être préfabriquée hors site, ce qui réduit les délais de montage in situ, minimise les nuisances sonores, le trafic et la production de déchets. »



TISHA TEKER,
INGÉNIEUR
DÉVELOPPEUSE PROJETS



Rue de Mérode 97-103, 1060 Saint-Gilles

En savoir plus

DÉCEMBRE
01/12/2023

Sélection des candidats

Greenbizz II // Laeken

Suite au marché lancé en juin pour le futur parc PME Greenbizz II sur le site de Tivoli GreenCity, **cinq candidats ont été sélectionnés** et invités à nous remettre une offre concrète pour ce projet. Leurs offres devront présenter des ambitions fortes pour un **bâtiment exemplaire à plus d'un titre**. Devront notamment être inclus : des matériaux de réemploi, la conception réversible, l'intégration du projet dans le quartier et un projet d'agriculture urbaine pour valoriser les productions locales.

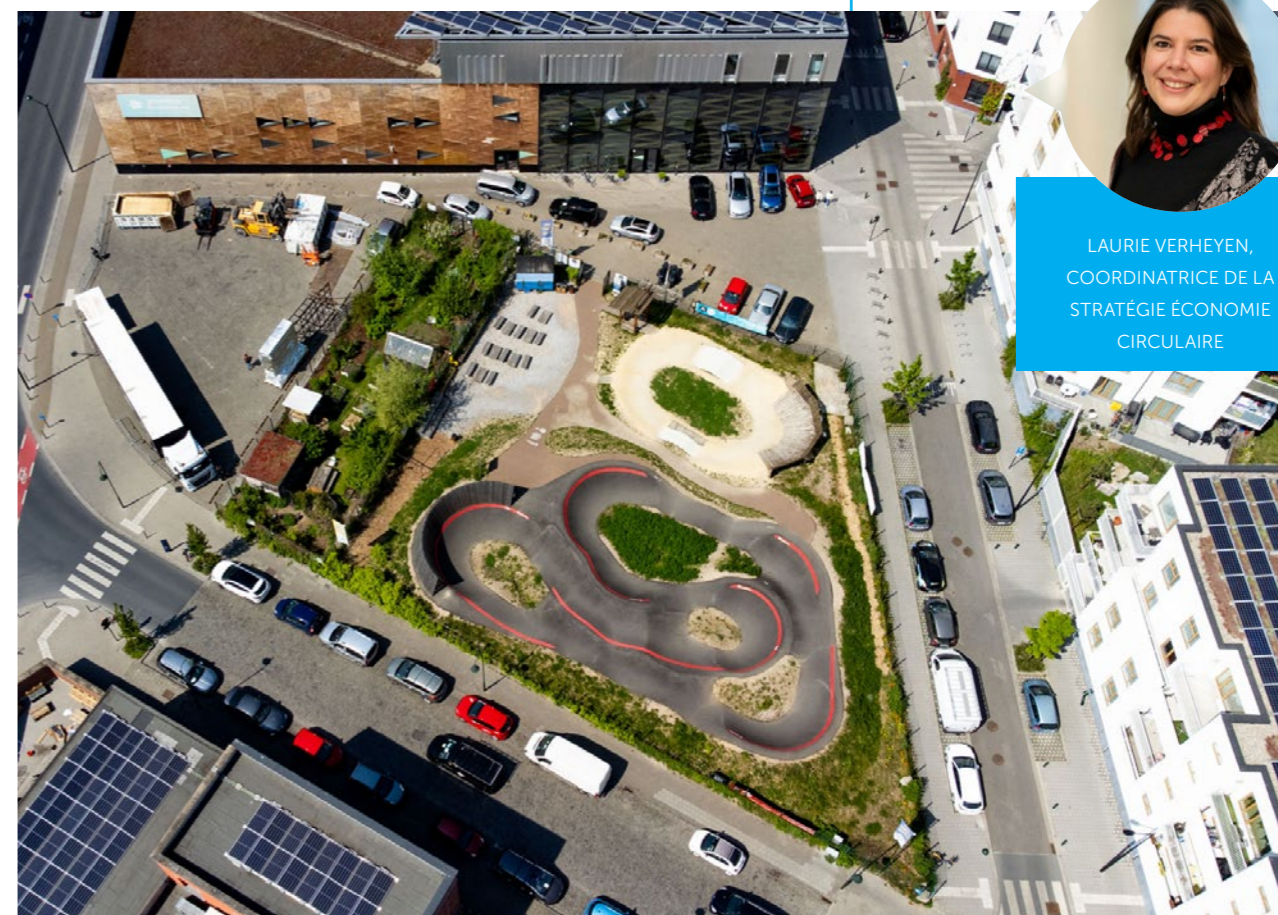
« Pour ce projet, nous travaillons en partenariat avec plusieurs acteurs publics et privés tels que Bruxelles Environnement, embuild.brussels et Buildwise, ainsi que le BMA, urban.brussels et la Ville de Bruxelles pour les aménagements urbains. citydev.brussels a également attribué au bureau de contrôle SECO un nouveau type de marché qui intègre une **nouvelle vision de la mission de contrôle** avec tout un volet sur la validation de la mise en œuvre de matériaux de réemploi. »



FLORENCE SCOTTINI,
INGÉNIEUR STABILITÉ
DÉVELOPPEUSE PROJETS



LAURIE VERHEYEN,
COORDINATRICE DE LA
STRATÉGIE ÉCONOMIE
CIRCULAIRE



Rue Dieudonné Lefèvre 17, 1020 Laeken

En savoir plus

Commercialisation

Deleers - Walcourt 118 (CanalCity) // Anderlecht

citydev.brussels a lancé la vente sur plan de **23 logements conventionnés**, 29 caves et 16 emplacements de parking dans le projet Deleers. Dans son ensemble, Deleers prévoit la réalisation de quatre immeubles résidentiels comprenant au total 147 logements, 16 unités d'activités de production, cinq espaces commerciaux, une crèche et deux écoles. Le promoteur Deleers Residentieel a réservé un des immeubles, le Walcourt 118, à citydev.brussels. Il s'agit de 23 logements conventionnés qu'elle peut mettre en vente à son public cible **grâce au régime des charges d'urbanisme**.

« Les 23 logements se composent de trois appartements d'une chambre, de huit appartements de deux chambres, de neuf appartements de trois chambres et de trois appartements de quatre chambres. Tous les appartements disposent d'une cave ainsi que d'une terrasse et/ou d'un jardin. La proximité des axes routiers principaux, des stations de métro Bizet et Veeweyde ainsi que de la piste cyclable le long du canal assurent **une bonne accessibilité pour les habitants**. »



LAILA ZEMMOURI,
COLLABORATRICE
COMMERCIALE



Rue Walcourt 118, 1070 Anderlecht



« Forest Village 2 et Deleers (CanalCity) sont les sixième et septième projets que nous vendons sous le régime des **charges d'urbanisme**. Nous sommes résolument déterminés à continuer à mettre ce système en pratique parce que c'est un **outil efficace pour augmenter le nombre de logements acquisitifs publics** à Bruxelles.

Nous encourageons tous les promoteurs qui prévoient de construire à Bruxelles un projet résidentiel ou mixte, à envisager une telle collaboration avec nous. Le principe est très simple : lors de sa demande de permis d'urbanisme, le promoteur réserve une partie des logements qui seront destinés à devenir des logements publics. Il signe ensuite avec citydev.brussels une convention, qui nous accorde un mandat de vente exclusif pour ces logements publics. citydev.brussels peut, à ce moment, les proposer aux ménages qui répondent à nos conditions et qui figurent sur notre liste de candidats acquéreurs. **L'avantage pour le promoteur est double** : il réalise les charges d'urbanisme et, en vendant les logements par le biais de citydev.brussels, il est ainsi assuré de leur vente. »



ANN VERBEECK,
HEAD OF SALES



Attribution de marché

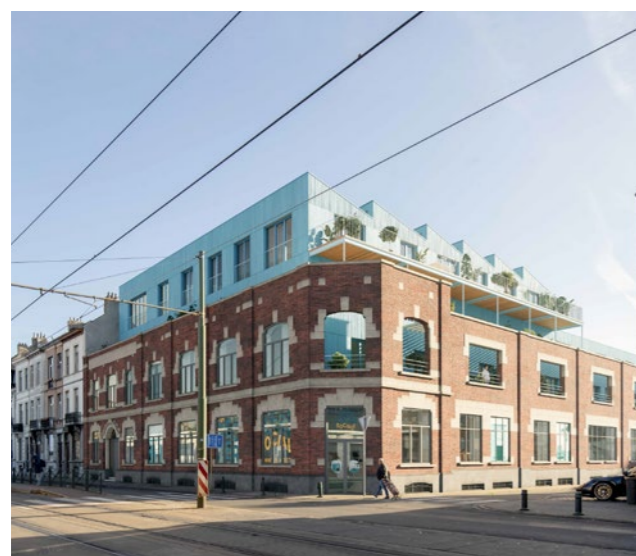
Belgrad // Saint-Gilles

Le marché de promotion pour Belgrad a été attribué au promoteur Ciril. Dans le cadre d'une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée que la commune de Saint-Gilles nous a confiée en 2018, nous reconvertirons un espace de stockage en **20 logements acquisitifs conventionnés, une recyclerie sociale de 1.500 m² et un jardin commun de 332 m²**. La recyclerie sociale aura pour but de collecter, trier et réparer tout objet d'ameublement ou de décoration dont le citoyen souhaite se débarrasser. Les objets remis à neuf seront ensuite vendus dans leur magasin.

« Tout comme Mérode, Belgrad se démarque par sa construction en structure bois type « CLT » (Cross Laminated Timber). Il présente plusieurs atouts. Tout d'abord, grâce à la photosynthèse, le bois stocke une réserve importante de dioxyde de carbone, ce qui est favorable dans la lutte contre le changement climatique. De plus, les excellentes propriétés d'isolation thermique du futur bâtiment faciliteront une consommation énergétique proche de nette zéro, ce qui signifie que la quantité totale d'énergie utilisée, calculée sur une base annuelle, est à peu près égale à la quantité d'énergie renouvelable créée sur le site. Par ailleurs, Belgrad fait l'économie d'une quantité importante de nouveaux matériaux par la rénovation du bâtiment existant. Grâce à une stratégie ambitieuse de réemploi de matériaux dans le projet, nous souhaitons minimiser l'impact et le coût environnemental des constructions. Il s'agit donc d'un **projet pilote à haute valeur ajoutée en termes de circularité et de transition énergétique.** »



OLIVIER MYLLE,
ARCHITECTE
DÉVELOPPEUR PROJETS



Rue de Belgrade 100-104, 1060 Saint-Gilles



En savoir plus

Obtention du permis d'urbanisme

LavoisierCity // Molenbeek-Saint-Jean

Le projet LavoisierCity se situe sur le site de l'ancienne manufacture de tabac de la société British American Tobacco. Une partie du site a été réaménagée en espaces pour activités productives en 2011. Deux autres parties ont été vendues à la commune de Molenbeek-Saint-Jean et à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), qui y a développé 89 logements sociaux et moyens. Aujourd'hui, nous avons obtenu le permis d'urbanisme pour la **reconversion de la dernière partie du site**. Celle-ci comprendra, d'une part, la transformation du bâtiment existant - qui est actuellement sous affectation de bureaux - en 42 logements conventionnés et, d'autre part, la construction d'un nouveau bâtiment de 43 logements conventionnés et de deux commerces, à l'angle de la rue de Koninck et de la rue Van Kalck.

« Avec LavoisierCity, nous continuons notre objectif de revitalisation de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. En effet, les 85 logements acquisitifs conventionnés et les deux commerces viendront compléter les autres affectations déjà présentes sur le site et **promouvront ainsi la mixité sociale au sein du quartier**. Pour améliorer la qualité paysagère, une partie des parcelles voisines (actuellement le parking des activités économiques et des logements sociaux) a été acquise afin d'augmenter les zones verdurisées. Le grand défi a été de reconverter le bâtiment en logements qualitatifs en limitant les démolitions. »



TISHA TEKER,
INGÉNIEUR
DÉVELOPPEUSE PROJETS



Rue De Koninck, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

En savoir plus

Pendant ce temps-là...

... NovaCity I (Anderlecht) fait beaucoup parler de lui

Le 16 novembre, NovaCity I a décroché un Publica Award dans la catégorie 'Urban Development, Infrastructure & Mobility'. En décembre, il figurait parmi les finalistes pour un Brussels Architecture Prize dans la catégorie 'Major Intervention'.

De belles reconnaissances qui nous encouragent à poursuivre le développement de projets complexes et ambitieux à haute valeur sociétale. Félicitations aussi à nos partenaires dans ce projet : &bogdan, DDS+, Kairos, Atelier EOLE Paysagistes, BAM Interbuild & Galère et le Fonds européen de développement régional (FEDER).



VINCENT PIERCHON,
INGÉNIEUR DÉVELOPEUR
PROJETS, RÉNOVATION
URBAINE



OLIVIER ALEXANDRE,
DÉVELOPEUR PROJETS,
EXPANSION ÉCONOMIQUE

[En savoir plus](#)



... Mairesse Garden (Saint-Gilles) prend forme et embellit

En 2023, les travaux ayant trait à la **nouvelle construction (sept logements et une crèche)** portaient principalement sur les techniques spéciales et les parachèvements (enduits, revêtements de sol, faux-plafonds, peintures...).

Les travaux de **réaménagement du parc Mairesse Garden et de transformation de la maison unifamiliale existante en deux logements** ont, quant à eux, débuté au second trimestre 2023. Pour la maison, les travaux portaient sur des démolitions éparses, des terrassements, la construction d'une annexe, le placement de cloisons, la réalisation des techniques spéciales et des parachèvements. Pour le parc, les travaux portaient sur des terrassements incluant une dépollution du sol, l'aménagement en soi du parc, la réalisation d'une rampe d'accès recouverte de planches en bois et le placement de mobilier urbain (essentiellement des tables, des bancs, de l'éclairage public et des jeux pour enfants).



SAÏD BEN SELLAM, INGÉNIEUR DÉVELOPEUR PROJETS



Grâce à notre projet ArtCity, nous avons pu réaliser une **fresque colorée et fantastique**, qui viendra illuminer le futur parc public du projet et qui fera face à la nouvelle crèche communale pour le plus grand plaisir des enfants. La fresque 'Green Dream' a pris forme grâce au talent et à la créativité de l'artiste Dulk, en collaboration avec All About Things.



FRÉDÉRIQUE DEMUYSER,
COLLABORATRICE
COMMUNICATION



... CityGate I – Marchandises (Anderlecht) s'achève

En 2023, nous avons **finalisé les travaux de gros-œuvre**. Les techniques spéciales ont été installées en chape et en faux-plafond. Toutes les chapes ont été coulées, ce qui a permis de réaliser la pose des carrelages au sol. De même, les parois intérieures en bloc de plâtre, le plafonnage et les peintures ont été réalisés.

Les préreceptions techniques ont pu débuter fin janvier 2024. Le projet étant composé de neuf blocs à différents stades d'achèvement, nous avons également commencé les préreceptions avec les acquéreurs pour les blocs déjà achevés en début d'année. Ceci permet de maximaliser la satisfaction des acquéreurs pour que la réception provisoire officielle, prévue dans le courant de l'été, se déroule dans les meilleures conditions.

Nous sommes encore plus satisfaits d'arriver au stade d'achèvement de ce projet après avoir relevé différents défis, liés à des circonstances imprévisibles, rencontrés en cours d'exécution du chantier.

Par ailleurs, le projet rencontre un franc succès puisque les quatre modules d'ateliers qui constituent l'ensemble du rez-de-chaussée du Bâtiment à Affections Multiples (BAM) ont déjà été acquis, encore avant son achèvement.



YOUSSEF EL MIMOUNI,
INGÉNIEUR-ARCHITECTE
DÉVELOPPEUR PROJETS

[En savoir plus](#)

... Move'Hub change son programme

Move'Hub est le nouveau nom attribué à l'ancien projet Victor, en plein cœur du quartier Midi. Le projet est porté par les promoteurs Atenor et BPI, propriétaires de la parcelle depuis 2007. À l'origine, ces derniers envisageaient, en 2011, d'y ériger 110.000 m² de bureaux répartis dans trois tours. En 2023, **le projet a été revu** : les gabarits ont été fortement diminués, la superficie de l'affectation bureaux a été réduite à 38.000 m² et le programme est devenu mixte en prévoyant 79 logements (dont **65 logements de citydev.brussels**), 1.500 m² d'équipements à définir, 1.000 m² de commerces et un jardin collectif de 2.600 m². Le programme adapté du projet a été **soumis à l'enquête publique** et est **passé en commission de concertation**. Le permis est attendu pour le premier semestre 2024.



OLIVIER MYLLE,
ARCHITECTE DÉVELOPPEUR
PROJETS

[En savoir plus](#)



... Petite Île – CityGate guette son permis d'urbanisme

En 2023, nous avons pu **finaliser le dossier d'adjudication**. En ce qui concerne le permis d'urbanisme, il y a aussi eu la **clôture de l'étude d'incidence environnementale, l'enquête publique et la commission de concertation**.



MAXIME VOTOT,
INGÉNIEUR DÉVELOPPEUR
PROJETS

[En savoir plus](#)



... CityGate III se vide pour accueillir une nouvelle affectation

Du fait notamment des anciennes activités industrielles, le terrain où se développera CityGate III était fortement pollué. En octobre 2023, nous avons entamé les **travaux de démolition des bâtiments existants afin de pouvoir ensuite assainir le site**.

Les travaux de démolition ont été achevés en novembre et ceux de dépollution seront achevés en juillet 2024 après le traitement d'une pollution aux PFAS dans l'eau souterraine.

La parcelle assainie pourra ensuite être mise à disposition pour accueillir une nouvelle occupation temporaire, en attendant le début des travaux du programme CityGate III.

Il est prévu d'y développer du logement conventionné et des activités économiques. Une convention de collaboration signée avec Bruxelles Environnement prévoit également la création d'un parc public sur une partie de la parcelle.

Le site d'un hectare pourra accueillir une centaine de logements conventionnés (environ 13.500 m² plancher) sur un socle d'activités économiques (environ 5.200 m²). Le parc public sera conçu en extension du parc des Goujons et aura une superficie de 4.000 m², rétrocédée à Bruxelles Environnement. Des locaux hébergeront le personnel chargé de l'entretien des parcs. Un équipement public et un commerce compléteront le programme.



URBAIN ULLMANN,
RESPONSABLE DE LA CELLULE
ENVIRONNEMENT



OLIVIER ALEXANDRE,
DÉVELOPPEUR DE PROJETS



ANAMARIA CALINESCU,
ARCHITECTE
DÉVELOPPEUSE PROJETS



VINCENT HOFMANS,
GESTIONNAIRE DE PROJETS



Des projets à foison



Economic Expansion

- 2.1 Shifting the economy
- 2.2 Promoting creativity & innovation

La mission historique de citydev.brussels consiste à mettre à disposition des surfaces, bâties ou non, pour permettre d'installer à Bruxelles des activités productives de type industriel ou artisanal.

Or, ces surfaces se font de plus en plus rares en Région bruxelloise. Il est donc essentiel que le rôle d'un organisme public comme citydev.brussels ne se cantonne pas à celui d'un simple bailleur commercial, qui se positionne sur le marché suivant l'offre et la demande.

Au contraire, notre rôle est de piloter un hébergement qui favorise la transition économique et qui apporte des réponses aux enjeux climatiques. Il s'agit concrètement d'héberger des activités innovantes, porteuses d'avenir, solides économiquement, mais aussi des activités à valeur ajoutée pour les Bruxellois, principalement en termes de création d'emplois ou d'offre de biens et services.

S'il est aisé d'adhérer à ces principes, leur mise en œuvre en pratique a été un des principaux défis de l'année 2023 pour les équipes en charge de la commercialisation des espaces économiques.

2.1 Shifting the economy

« Le plus gros dossier de l'année 2023 pour le département Commercialisation a sûrement été l'entrée en vigueur de nos nouveaux critères et incitants pour les entreprises. La révision de ces critères et incitants faisait partie de nos actions prioritaires afin d'adhérer à la stratégie régionale de la Shifting Economy. **Il est important que nous continuions à soutenir l'économie bruxelloise tout en répondant aux enjeux climatiques et sociaux.**

Cela a été un travail sur le long terme, réalisé en collaboration avec la cellule Environnement et les départements juridique et financier. J'ai donc été ravi de voir qu'il se concrétise durant l'année. Le passage à ces nouveaux critères fût, bien sûr, une adaptation pour les entreprises et un challenge pour nos équipes, mais notre outil d'évaluation semestrielle montre que la nouvelle politique d'agrément porte déjà ses fruits. »



NICOLAS DOESBURG
DIRECTEUR DES DÉPARTEMENTS COMMERCIALISATION, GESTION ET BUDGET À L'EXPANSION ÉCONOMIQUE



Nouveaux critères d'accueil pour les entreprises

citydev.brussels applique, depuis le 1^{er} janvier 2023, de nouveaux critères d'accueil pour les entreprises qui souhaitent s'installer sur un de nos sites. En plus de l'activité et du taux d'emploi qui restent les critères prépondérants, il y a un nouveau critère obligatoire : le **critère de transition économique**. C'est-à-dire que nous analysons également l'exemplarité sociétale et environnementale de l'entreprise. Une entreprise doit obtenir un score minimum de 33 % dans l'analyse du taux de transition économique pour pouvoir s'installer chez nous. Au-delà d'un score de 50 %, elle bénéficie d'une **réduction de son loyer** ou de son canon emphytéotique, qui peut aller jusqu'à 25 %.

Chaque entreprise candidate remplit donc désormais un nouveau questionnaire qui évalue aussi ses performances en transition économique. En 2023, plus de 35 entreprises ont complété le questionnaire. 31 entreprises bénéficient d'une réduction de loyer ou de canon. Ces réductions varient entre 5 % et 20 %. La moyenne annuelle est de 12 % de réduction.

Pour l'ensemble des entreprises installées sur nos sites, il y a également un **éventail d'incitants financiers** qui permettent aux entreprises de bénéficier de réduction de leur loyer ou leur canon emphytéotique. Les réductions sont cumulatives mais plafonnées à 33 %.

ROSA DIAZ PEREZ, EXPERTE EN REPORTING COMMERCIAL



Bienvenue à nos nouveaux locataires

citydev.brussels veille à accompagner chacune des demandes des entreprises en les orientant en priorité sur nos sites, mais pas uniquement. En effet, citydev.brussels encourage les implantations sur l'ensemble du territoire bruxellois et peut aussi être un vecteur de solution en dehors de notre patrimoine vers d'autres solutions, qu'il s'agisse d'opérateurs ou de propriétaires privés ou publics. Avec l'adoption de nos nouveaux critères et incitants financiers, une attention toute particulière est portée à l'exemplarité sociétale et environnementale de chaque entreprise hébergée.

En 2023, l'équipe Commercialisation a accompagné 264 demandes d'implantation sur nos sites économiques. 56 dossiers ont été présentés à notre conseil d'administration : 36 dossiers concernaient de nouvelles implantations, 3 dossiers des extensions et le solde avait trait à des prolongations ou des cessions de contrat.

Nous constatons que la **demande d'espaces pour TPE et PME reste importante en milieu urbain. Nos parcs PME sont très attractifs et nous les commercialisons rapidement**. Nous avons compté pas moins de 24 nouveaux agréments sur nos trois derniers parcs PME : NorthCity (4), NovaCity I (16) et CityCampus (4).

Un élément marquant est que **45 % des demandes provenaient du secteur alimentaire**. Les autres entreprises sont actives dans les secteurs de la transformation, de la production, des services et de la construction, ou encore dans les secteurs de l'innovation technologique ou de l'artisanat.



HUGHES VERBROECK,
RESPONSABLE DU
DÉPARTEMENT
COMMERCIALISATION

264
DEMANDES
D'IMPLANTATION

24
NOUVELLES PME
AGRÉÉES SUR NOS
NOUVEAUX PARCS

45%
DEMANDES DANS
LE SECTEUR
ALIMENTAIRE



Le succès de NovaCity I

La grande particularité de NovaCity I est sa **mixité verticale qui superpose des logements au-dessus du parc PME**. Cette conception singulière attire beaucoup d'intéressés. Nous recevons de nombreuses demandes de visite, aussi de délégations venant de l'étranger.

L'intérêt que suscite le site s'est aussi reflété dans les demandes d'agrément : réceptionné provisoirement en décembre 2022, le parc PME a vu ses premiers occupants arriver le 1er mai 2023. En décembre, 14 des 16 ateliers étaient occupés.

Pour les agréments, nous avons privilégié les **jeunes entreprises génératrices d'emplois**. C'était une des conditions du programme **FEDER**, qui a cofinancé la construction du parc PME.



KEVIN MATTHYS,
ACCOUNT MANAGER



VÉRONIQUE COLLIGNON,
RELOCATION MANAGER

[En savoir plus](#)

De nouveaux emphytéotes

En 2023, nous avons agréé plusieurs nouveaux emphytéotes.

Parmi ces nouveaux emphytéotes, nous comptons notamment Sterop, qui s'installera bientôt sur le site Erasmus à Anderlecht, ainsi que Permafungi et Oudaert, qui se sont installés sur le site Bempt à Forest. Ensemble, ils représentent **plus de 160 nouveaux emplois**.



JAN CAMPINE,
PROJECT MANAGER

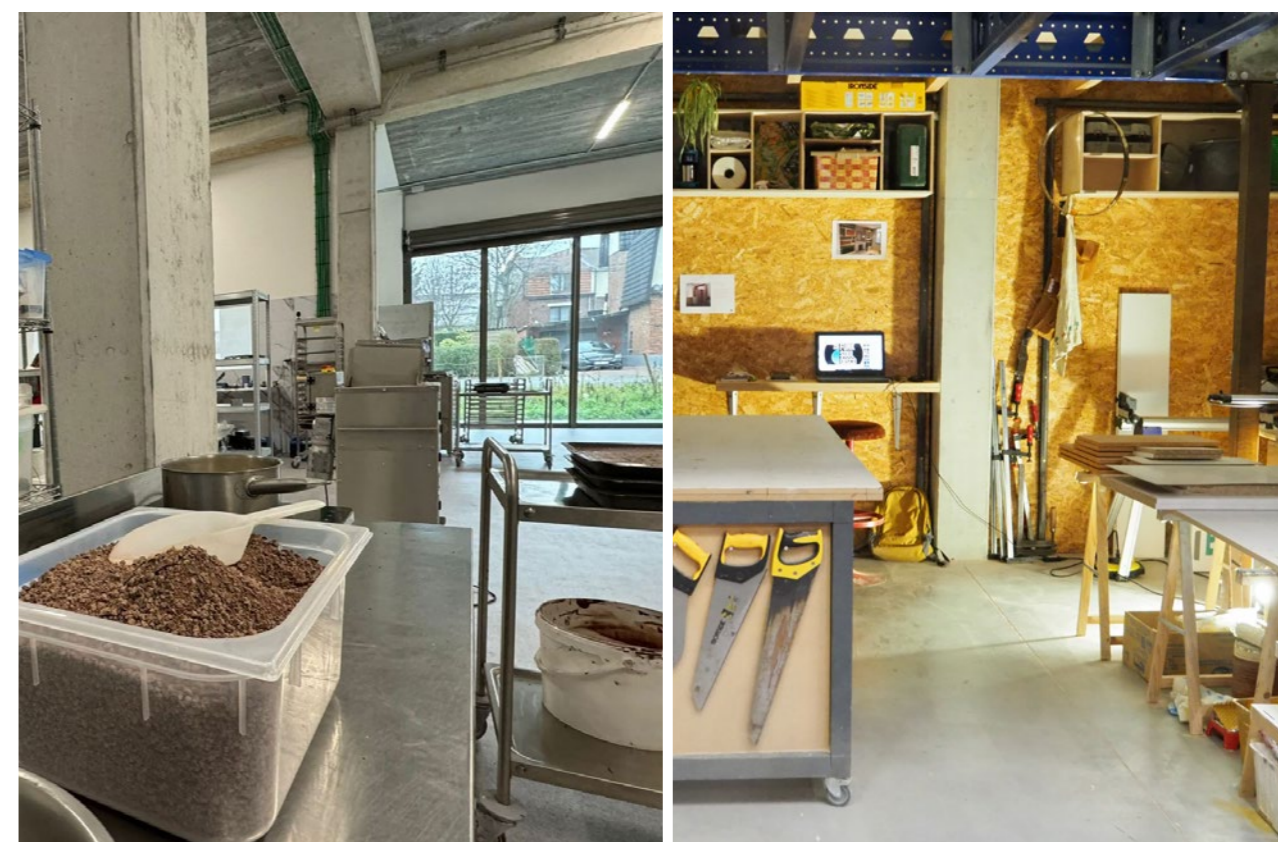
Success stories

Grâce à notre premier parc à destination des TPE, nous avons pu accueillir des start-up de petite taille, essentiellement dans les secteurs alimentaire et de la construction. Certaines d'entre elles étaient déjà installées en occupation temporaire sur un site de citydev.brussels. Aujourd'hui, trois ans plus tard, certaines de ces jeunes sociétés ont tellement bien grandi qu'elles ont eu besoin de doubler leur espace de production. Nous avons pu leur **permettre de se développer en les relocalisant dans des ateliers plus grands**. **Ainsi, nous accompagnons les entreprises dans leur cycle de croissance**.

L'atelier de menuiserie Custom Cut et le chocolatier 'bean-to-bar' Mike & Becky en sont un bel exemple : en 2018, ils étaient installés dans le Studio CityGate en occupation temporaire. Fin 2019, ils souhaitaient une solution plus pérenne et ont loué un atelier sur le parc TPE Newton II de ± 150 m². En 2023, ces espaces étaient devenus trop petits pour leur développement. Custom Cut s'est alors relocalisé sur notre parc PME NovaCity I dans un atelier de 380 m². Mike & Becky, quant à lui, a emménagé dans notre premier parc PME destiné à l'agroalimentaire, CityCampus, où il se développe dans près de 500 m².



JESSY ROBLAIN,
RELOCATION MANAGER



Inventimmo.brussels Une plateforme immobilière unique pour les entreprises

Les entreprises qui ne trouvent pas de lieu adéquat dans notre parc immobilier en gestion propre, peuvent être redirigées par nos équipes vers d'autres lieux d'hébergement grâce à notre **service gratuit Inventimmo**.

Inventimmo est un **outil de recherche en ligne qui répertorie les surfaces de bureaux, ateliers, commerces et terrains à vendre et à louer**. Il contient également une offre alternative, tels que des espaces de stockage, des ateliers d'artistes ou encore des sites en occupation temporaire. Inventimmo présente un service unique dans la mesure où il rassemble, en collaboration avec les professionnels de l'immobilier, **toutes les offres disponibles en Région bruxelloise**.

En 2023, Inventimmo a aidé près de 10.000 entrepreneurs et entreprises dans leur recherche d'un local pour un petit commerce, un atelier de production, des surfaces de bureaux...



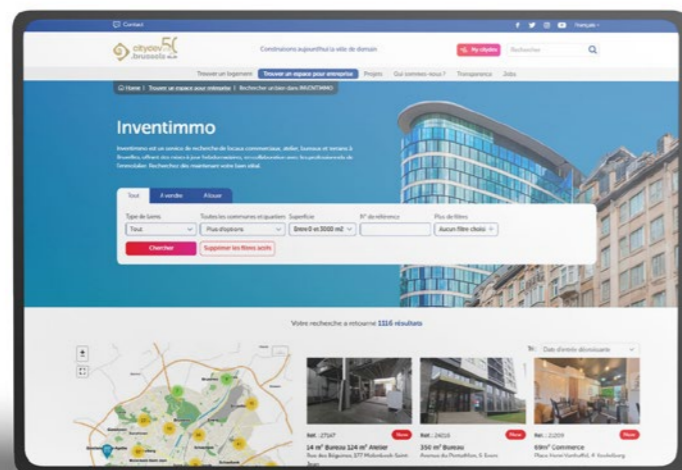
PIERRE DEMEUTER,
RESPONSABLE D'INVENTIMMO
ET DE LA CELLULE
ACQUISITION



ANNICK TANGHE,
DIRECTRICE DU DÉPARTEMENT
DÉVELOPPEMENT &
RÉALISATION, D'INVENTIMMO
ET DE LA CELLULE
ACQUISITION

150K
PAGES
CONSULTÉES

Visiter le site



Favoriser la mobilité durable pour nos locataires



VÉRONIQUE PIERLOT,
INGÉNIEUR COLLABORATRICE
DU DÉPARTEMENT GESTION



LUC PATTOUX,
RESPONSABLE DU
DÉPARTEMENT GESTION

Une des ambitions de notre contrat de gestion 2021-2025 est **d'améliorer l'accès des mobilités douces à nos sites économiques**. En 2020, nous avons déjà adhéré à la centrale d'achat MobiClick de Sibelga en vue d'installer des bornes de recharge de véhicules électriques et/ou hybrides sur nos sites.

C'est un service que nous souhaitons offrir à nos locataires de manière à les encourager à acquérir des véhicules de service électriques et/ou hybrides qu'ils peuvent mettre à la disposition de leur personnel. Le développement d'une infrastructure de bornes de recharge est également en phase avec les mesures prises par la Région de Bruxelles-Capitale pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.

En 2021, nous avons identifié 14 sites prioritaires. Ensuite, une étude de faisabilité a été réalisée pour déterminer les contraintes et les possibilités pour chaque site.

En 2023, nous avons pu finaliser l'installation sur quatre sites et deux autres sites sont d'ores et déjà planifiés.

	2023	2024
NORTHCITY	2 bornes 4 points de charge de 11 kVA	
TPE NEWTON II	5 bornes 10 points de charge de 11 kVA	
CITYLINE	4 bornes 8 points de charge de 11 kVA	
UNO	5 bornes 8 points de charge de 11 kVA et 2 points de charge de 22 kVA	
CITYCAMPUS		5 bornes 10 points de charge de 11 kVA (01/2024)
LAVOISIER		5 bornes 10 points de charge de 11 kVA (03/2024)



Grâce à notre adhésion au **programme SolarClick** (voir page 68), les bornes de recharge pourront être alimentées par les panneaux solaires qui sont également installés sur certains sites.

Economic Expansion

- 2.1 Shifting the economy
- 2.2 Promoting creativity & innovation

2.2 Promoting creativity & innovation

Développé depuis 2015 avec le soutien du gouvernement bruxellois, le réseau des fablabs publics bruxellois continue de **donner vie aux idées les plus innovantes**.

En 2023, les trois fablabs de citydev.brussels ont accueilli 3.386 visiteurs au total : 1.829 au cityfab 1 dans l'incubateur Greenbizz I à Laeken, 957 au cityfab 2 dans le parc pour entreprises Da Vinci à Evere et 600 visiteurs dans le cityfab 3 sur le site de CityLine à Anderlecht.



PERRINE COLLIN,
COORDINATRICE DU
DÉPARTEMENT MISSIONS
EXTÉRIURES



DÉCOUVREZ LE BILAN
DÉTAILLÉ ICI

Quelques faits marquants

La MakerFaire, pour découvrir le monde des makers

Du 10 au 12 mars, nous avons co-organisé la 2^e édition de la MakerFaire sur notre site LionCity I à Molenbeek-Saint-Jean. Ce salon est destiné à promouvoir la production locale et (re)familiariser les Bruxellois avec la culture du Do It Yourself. C'est une belle occasion pour les makers de montrer leur savoir-faire, de rencontrer d'autres créateurs passionnés et de créer de nouvelles synergies. Les visiteurs, quant à eux, ont pu participer à différents ateliers, comme l'impression 3D de leur propre visage, la déconstruction d'un ordinateur, un challenge robot, la découpe laser ou encore un parcours de drones.

L'évènement a réuni plus de 60 exposants et 3.000 visiteurs en un week-end.

Redécouvrez l'édition 2023 ici : [brussels makerfaire](#)

60
EXPOSANTS

3.000
VISITEURS

L'appel à résidence, pour lancer les projets les plus fous

Le 6 octobre, les lauréats de l'appel à résidence étaient connus. Sept artisans locaux ont pu bénéficier d'un espace dédié dans un des sept fablabs du réseau des fablabs bruxellois, d'un accompagnement personnalisé, d'un accès à des machines et équipements à la pointe de la technologie et d'une enveloppe de 1.500 euros : le kit gagnant pour se lancer dans l'aventure des makers et faire naître des projets créatifs, durables et innovants.

Découvrez les résidents ici : [Meet the residents](#)

Coup de projecteur sur

JULIETTE VANDERMOSTEN

Juliette a réalisé sa résidence au Fablab'ke (Molenbeek-Saint-Jean)

Son projet :

En mars 2023, Juliette a commencé le projet « Raak.Mij » en collaboration avec le Studio Laura Koenen. Son objectif ? Proposer aux institutions de soins s'occupant des personnes atteintes de démence un outil qui facilitera le dialogue sur les questions liées à l'intimité.

FRANÇOIS HERMAN

François a réalisé sa résidence au cityfab 2 (Evere)

Son projet :

Passionné par les vélos cargos, François veut explorer leur conception et leur réalisation dans une démarche d'upcycling. Il compte transformer des cadres de vélos existants afin de créer des modèles de vélos cargos uniques et durables.

Mutualiser le savoir-faire local au sein des fablabs

Grâce à la mise en relation des utilisateurs des fablabs, nous avons facilité l'organisation collective entre plusieurs artisans afin qu'ils puissent répondre à des demandes de plus grand volume.

BÉLISE KOMERA, utilisatrice régulière des cityfabs, témoigne :

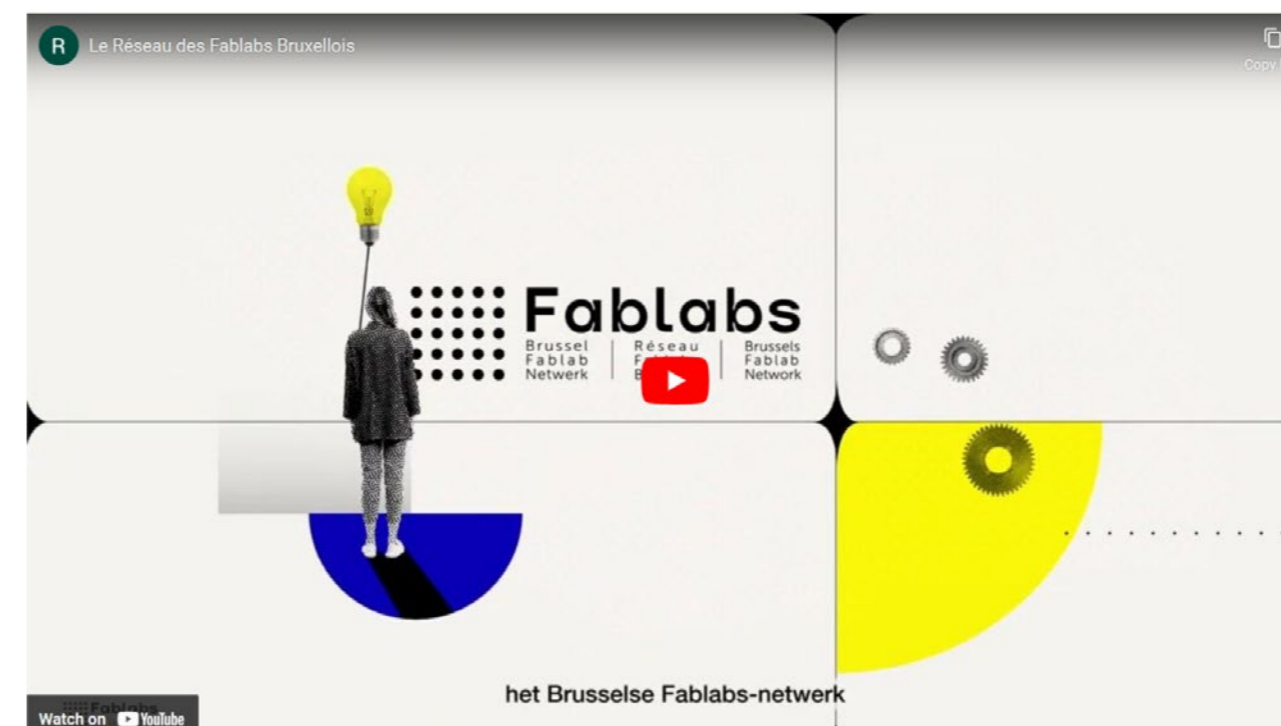
"Cette mutualisation m'a permis de répondre à des marchés de plus grande ampleur et à des marchés publics sans perdre mon indépendance dans mon travail mais tout en bénéficiant de la force de la collectivité. Elle m'a donné l'opportunité de travailler avec des personnes qui ont d'autres savoir-faire, d'apprendre mutuellement les uns des autres et de penser « outside the box ». Nous avons testé de nouveaux modes de travail, qui s'avèrent concluants. Ceci m'a permis d'agrandir ma liste de clients, de répondre à des offres plus conséquentes et, du coup, de générer un chiffre d'affaires plus important."

Un fablab, kézako ?

Afin de mieux faire connaître les fablabs auprès du grand public, nous avons réalisé une série de capsules vidéo qui expliquent exactement les dessous de ces lieux de production au potentiel infini : une vidéo générale, une vidéo de chaque fablab et ses spécificités, mais aussi une vidéo des artisans qui y développent leurs projets.

Visionnez-les ici : <https://www.fablabs.brussels/que-fait-on/>

Un concours a également été organisé pour gagner un abonnement d'un an dans chacun des fablabs bruxellois.



Urban Renewal

- 3.1 A new formula for affordable housing
- 3.2 Creating more housing through our calls for projects
- 3.3 A new decree for our urban renewal assignment

3.1 A new formula for affordable housing

En 2023, nous avons concrétisé notre nouvel outil de vente de logements sous emphytéose.

La **vente sous emphytéose implique que nous restons propriétaire du terrain** et que, au moment de l'achat, **les acquéreurs des logements ne paient que pour la construction**. Pour le terrain, les acquéreurs paieront un loyer annuel, que nous appelons le 'canon'. Pendant 20 ans, ce canon sera réduit à seulement 1 % de la valeur du terrain. Après cette période, le maintien de ce taux réduit sera possible en cas de maintien des conditions d'accessibilité du logement prévues par le conventionnement initial. Si le logement est versé dans le marché libre, ce taux sera porté à 4 %.

L'emphytéose a une **durée de 50 ans**. Après 50 ans, il est possible de prolonger l'emphytéose jusque maximum 99 ans. citydev.brussels peut aussi décider de récupérer la construction, par exemple, si elle envisage des rénovations. Elle indemniserait alors les propriétaires des logements.

L'emphytéose a deux grands avantages : elle permet à la Région de conserver la maîtrise foncière et d'élargir notre offre de logements acquisitifs abordables dans des zones où la valeur foncière est élevée.



3.2 Creating more housing through our calls for projects

Notre **septième appel à projets** a été lancé en juin. Il concerne à nouveau trois catégories (entre 20 et 50 logements conventionnés, entre 51 et 100 logements conventionnés, et plus de 100 logements conventionnés).

Nous avons reçu cinq candidatures et nos services en ont sélectionné trois. La première pour un projet comprenant entre 20 et 50 logements, la seconde pour un ensemble comprenant entre 50 et 100 logements, la troisième pour un projet de 150 logements.

Par ailleurs, au vu de la réponse positive du marché privé aux appels à projets et d'une conjoncture très favorable à ce type de développement, notre conseil d'administration a approuvé en novembre le **lancement d'une huitième édition** d'appel à projets, qui a été publiée le 13 décembre.

Le principe de l'appel à projets ? Nous proposons à des développeurs de projets privés, qui ont un projet de logements en Région bruxelloise dans leurs cartons, de développer une partie de ces logements sous forme de logements moyens conventionnés. Ainsi, ils bénéficient d'un subside de la part de la Région et d'une sécurité financière pour la vente des logements.

« Nos appels à projets sont un levier supplémentaire pour répondre à la demande de logements acquisitifs neufs en Région bruxelloise. Une des nouveautés pour cette édition est que les **critères circulaires**, c'est-à-dire le réemploi et la circularité des matériaux ou encore la possibilité de réaffecter ultérieurement le bâtiment sans avoir à le démolir, seront valorisés lors des attributions de ces marchés. Autre nouveauté : nous y appliquerons le **mécanisme de l'emphytéose**. Pour la huitième édition, nous avons recouru aux mêmes modèles de cahiers des charges qu'en juin, avec des adaptations non substantielles, visant à permettre une plus large concurrence. Ici aussi, les projets concerneront des logements qui seront vendus sous le régime de l'emphytéose. »



BAUDOÏN TENNSTEDT,
ARCHITECTE DÉVELOPPEUR PROJETS

3.3 A new decree for our urban renewal assignment

Le 16 novembre 2023, le Gouvernement bruxellois a définitivement validé une réforme de l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Cet arrêté, qui encadre la construction de logements par citydev.brussels, avait 10 ans et méritait d'être modernisé.

Parmi les changements, pointons :

1. la possibilité pour les familles ayant moins de 2 enfants d'acheter d'emblée un appartement de 3 chambres ;
2. le fait de faciliter l'accès au logement aux familles ayant un enfant handicapé ;
3. le fait de prohiber les locations d'appartement sur certaines plateformes communautaires de location (telles qu'AirBNB) ;
4. le fait de garantir une priorité aux « agences immobilières sociales » (AIS) en cas de souhait du propriétaire de louer son logement ;
5. l'introduction de la notion de projet innovant, qui permet de développer des projets alternatifs, comme le Community Land Trust (CLT), le logement kangourou, le cohousing, le logement intergénérationnel... Les conditions d'accès et d'occupation pour ces logements peuvent déroger aux conditions classiques (p. ex. prolonger la durée de validité des conditions pour logement intergénérationnel...) ;
6. le fait que citydev.brussels dispose d'un droit de préemption pendant 30 ans (au lieu de 20) ;
7. le fait que l'indexation des prix de vente maximums se fait sur la base de l'indice ABEX (au lieu de l'indice des prix à la consommation) afin de mieux suivre l'évolution des prix des matériaux.

LA MISE EN OEUVRE DU NOUVEL ARRÊTÉ EST LE RÉSULTAT DE TOUT UN TRAVAIL COLLABORATIF DES DÉPARTEMENTS COMMERCIALISATION ET JURIDIQUE

Strategy & Development Support

- 4.1 Urbanism must be tactical
- 4.2 Sustainability makes us click
- 4.3 A public-public partnership to tackle local and regional challenges



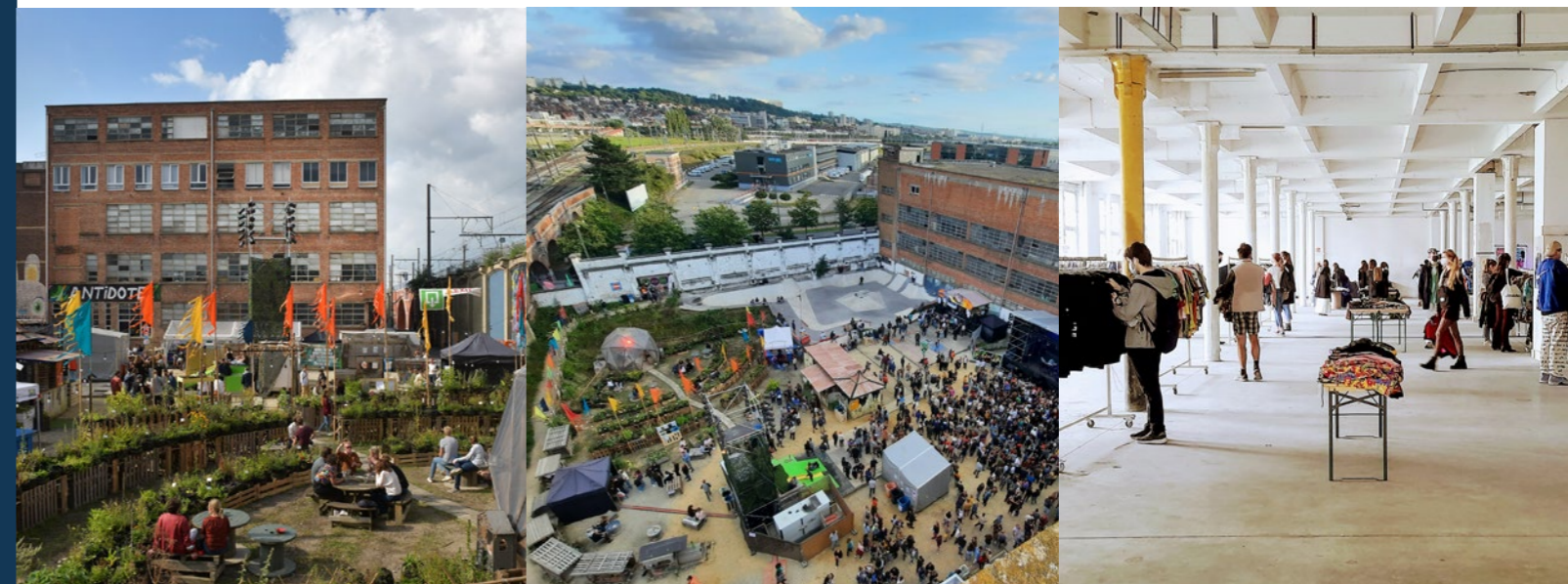
MARTINE GOSSUIN,
DIRECTRICE STRATÉGIE &
SUPPORT AU DÉVELOPPEMENT

Depuis notre premier contrat de gestion, la Région bruxelloise et les autres pouvoirs publics bruxellois nous ont confié un certain nombre de missions spécifiques en matière de développement urbain. 2023 ne déroge pas à la règle.

Une nouvelle mission déléguée d'aide au développement d'écoles et d'équipements nous a été confiée par la Région, le Guichet régional des occupations temporaires entre en vitesse de croisière, notre expertise environnementale appuie les réflexions stratégiques et devient une pièce maîtresse de tous nos développements, notre rôle d'ensemblier sur le site de la Gare de l'Ouest porte ses fruits et permet des avancées concrètes dans le développement du site.

Pour ce faire, et avec grande satisfaction, je peux compter sur l'expertise et la force de frappe de mon département, qui s'est par ailleurs étoffé de cinq nouvelles et nouveaux collègues en cours d'année 2023.

Je suis très fière du travail accompli en 2023 dans une dynamique d'équipe enthousiasmante, créative et collaborative. Merci l'équipe !



4.1 Urbanism must be tactical



MARTINE GOSSUIN,
DIRECTRICE STRATÉGIE &
SUPPORT AU DÉVELOPPEMENT

L'année 2023 nous a à nouveau apporté une manne importante en matière de gestion des occupations temporaires. Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, nos sites comptaient un total de 158 occupations. Parmi ces 158 occupants temporaires, près de la moitié (48 %) concerne des activités productives créatives et/ou artisanales.

Le nombre croissant d'occupations temporaires à gérer par la cellule Occupations temporaires et le Guichet, nous a amené à établir une nouvelle manière de catégoriser le type d'activités. Ceci permet de mener une comparaison régionale mais aussi de faire un lien avec les catégories d'activités auxquelles les porteurs de projets s'identifient lorsqu'ils remplissent une demande de contact via les formulaires du Guichet. Les activités présentes sur les sites en occupation temporaire sont dorénavant classées suivant 13 nouvelles catégories.

*Enfin, le **Guichet des occupations temporaires** a pris ses marques au cours de l'année : ses objectifs ont été affinés et différentes actions concrètes ont été lancées. L'équipe du Guichet qui rassemble des collaborateurs de perspective.brussels et citydev.brussels a, elle aussi, continué d'évoluer. Le Guichet joue un rôle prédominant de facilitateur, de centre d'expertise, de rassembleur et d'ambassadeur.*



temporary.brussels : un nouveau site web dédié

Le 'Guichet des occupations temporaires' est né d'une **collaboration structurelle entre citydev.brussels et perspective.brussels**. Chacune munie de son expertise, nos deux institutions ont uni leurs forces pour sensibiliser, accompagner et développer les occupations temporaires en Région de Bruxelles-Capitale.

En 2021, nous avons mis en place le **volet « physique » du Guichet**. Ses principales actions consistent à accompagner les porteurs de projets, les demandeurs, propriétaires et les pouvoirs publics. Sous la casquette du Guichet, citydev.brussels traite toutes les demandes entrantes et cherche une solution adéquate dans l'offre immobilière et foncière au niveau régional. Le Guichet propose également une mise à disposition d'outils juridiques et techniques ainsi que des conseils de bonnes pratiques.

En 2023, nous avons pu mettre en place le **volet « numérique » du Guichet** : un tout nouveau site web cogéré avec perspective.brussels a été lancé. Ce site rassemble un éventail d'occupations temporaires situées en Région bruxelloise, des documents pratiques et des actualités relatives aux occupations temporaires. Via un menu intuitif, les visiteurs peuvent facilement trouver une réponse à leurs questions, ou prendre directement contact avec l'équipe du Guichet via l'adresse e-mail présente sur le site : info@temporary.brussels.



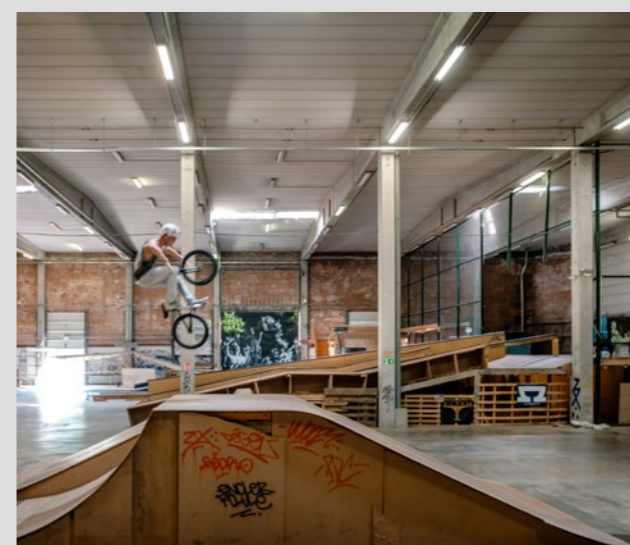
DIDIER LEDOCTE,
RESPONSABLE DE LA CELLULE
OCCUPATIONS TEMPORAIRES



ALEXANDRA ERGO,
CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES



LUANA BERTHELOT,
CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES



Lancement de l'occupation temporaire sur LionCity I

Le redéveloppement de notre site LionCity I ne commencera pas avant quelques années. C'est pourquoi, le 17 mars, nous avons lancé un **Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)** afin de désigner un coordinateur qui mettra en place une occupation temporaire sur le site.

C'est la société **Enrakt** qui l'a remporté et qui assure, depuis juillet, la gestion temporaire des lieux, au moins jusqu'en 2026.

Un comité d'accompagnement regroupant citydev.brussels, la commune de Molenbeek-Saint-Jean et Enrakt veille sur la gouvernance du site et au bon déroulement de l'occupation temporaire. Un gestionnaire technique a également été désigné.

Il s'agit d'une vaste surface de **31.350 m² construits** et de **12.000 m² d'espaces ouverts** qui a le potentiel de devenir un véritable écosystème de valeurs. Nous souhaitons y héberger une grande diversité d'activités et accueillir tout type d'occupants, petits comme plus grands. Fin 2023, quatre occupants y étaient déjà installés.



GAËLLE BOURDON,
CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES

[En savoir plus](#)

[Rue Osseghem,
1080 Molenbeek-Saint-Jean](#)



Appel à porteurs de projets « Ouvrir le Champ ! »

Début octobre, un **appel à porteur de projet** a été lancé pour la mise en occupation temporaire de la zone 2.1 sur le site Dames Blanches.

Il s'agit de la première mission confiée par la Région à citydev.brussels en tant qu'acteur opérationnel du Guichet des occupations temporaires. En effet, le site est la propriété de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et depuis la mise en place du volet opérationnel du Guichet en 2021, citydev.brussels peut également être chargée d'accompagner des occupations temporaires sur des sites qui ne nous appartiennent pas.

L'occupation temporaire sur le site des Dames Blanches se fera sous la forme d'une **concession de services pendant 15 ans**. Au nom du Guichet, nous pilotons un comité appelé 'structure de coordination' et composé des partenaires publics de ce projet, Bruxelles Environnement, la SLRB et la commune de Woluwe-Saint-Pierre, pour coordonner l'activation de cette zone.

Le concessionnaire devra gérer un **programme d'activités diversifié dédié à la vie collective**. La volonté est de créer de nouvelles cohésions sociales au sein du quartier et de voir éclore une mosaïque d'activités diverses valorisant le site dans ses dimensions sociales, nourricières, agricoles, pédagogiques, récréatives et environnementales.



ALEXANDRA ERGO,
CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES



PAULINE CABRIT,
COORDINATRICE DE LA
CONSULTATION PARTICIPATIVE
& CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES

[En savoir plus](#)

[Avenue des Dames
Blanches, 1150 Woluwe-
Saint-Pierre](#)



Un nouveau souffle pour notre ancien siège social


En mars, nous quittons notre siège social du Gosset à Molenbeek-Saint-Jean pour nous installer pour quelques années dans le centre-ville. En effet, **l'ensemble du site Gosset est destiné à être redéveloppé en projet mixte.**

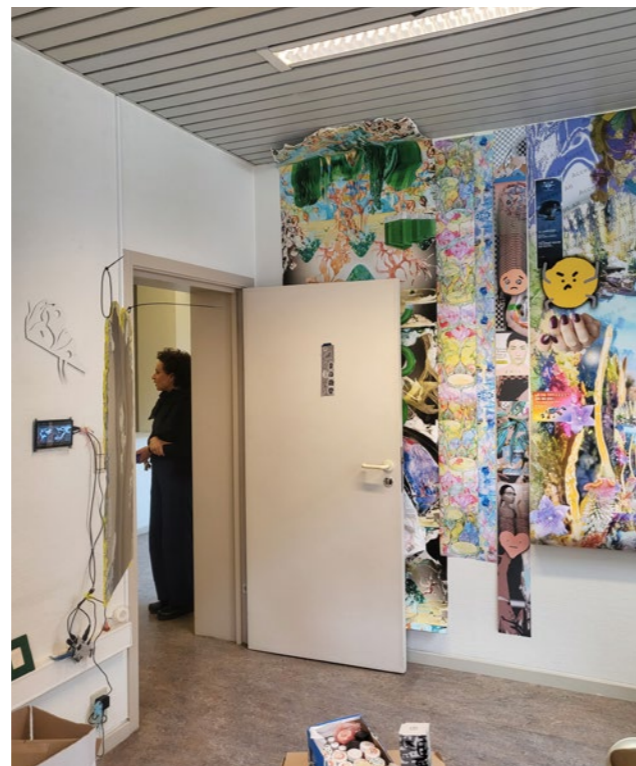
Suite à notre déménagement, nous avons mis nos anciens bureaux à disposition de différents occupants à vocation sociale. Un des plateaux de bureaux accueille désormais les espaces administratifs de BelRefugees, suite à l'incendie dans leur précédent bâtiment. L'A.S.B.L. Citoyens du Partage, une association de dons de denrées alimentaires, s'est installée au rez-de-chaussée. Le 3^e étage est occupé par le Centre Vif, géré par safe.brussels. Enfin, le site Gosset a également accueilli une costumière et plusieurs occupants à vocation culturelle, dont le collectif d'artistes Level five et le centre culturel Nekkersdal.



GUILLAUME SZPIRER,
CHARGÉ DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES

 En savoir plus

 Rue Gabrielle Petit,
1080 Molenbeek-Saint-
Jean



Petite Île 3 accueille de nouveaux occupants

Le bâtiment 'Petite Île 3', mis en occupation en février 2021, a accueilli pendant quelques mois l'artiste Denis Meyers, qui a ensuite laissé sa place pour d'autres projets, comme des sociétés de production de cinéma. Le grand hangar était occupé par une entreprise de tri de textile.

En 2023, la mission du gestionnaire de l'occupation temporaire s'est terminée et l'occupant du grand hangar a quitté les lieux. En tant que représentant opérationnel du Guichet, nous avons donc dû réfléchir à une remise en occupation temporaire du site.

'Petite Île 3' accueille désormais l'A.S.B.L. Exag Unlimited, une association d'artistes musiciens, qui y installera notamment des studios d'enregistrement et des salles de répétition, ainsi que la salle de concert du Magasin 4.


Cette nouvelle occupation temporaire a également permis de relocaliser le skate park de Byrrrh & Skate dans le grand hangar (1.600 m²). En effet, installée précédemment dans le Studio CityGate, Byrrrh & Skate cherchait un nouveau lieu pour son skate park puisque l'occupation temporaire du Studio CityGate va progressivement se terminer en vue de commencer les travaux du projet 'Petite Île - CityGate'.



GAËLLE BOURDON,
CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES



GUILLAUME SZPIRER,
CHARGÉ DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES

 Rue de la Petite Île 3,
1070 Anderlecht



Potentiel parc à matières sur Vanderperren

Le site Vanderperren étant en proie au vol de matériaux et au vandalisme, une mise en occupation était devenue nécessaire en attendant le futur projet de redéveloppement. L'occupation a pour objet un **projet pilote de stockage de matériaux de construction à haut potentiel de réemploi**, d'engins de chantier, la préparation au réemploi ou au recyclage de matériaux.

Cette occupation temporaire permet également de tester plusieurs modèles de gestion pour le potentiel futur parc à matières initié dans le cadre du programme IRISPHERE (voir page 69).

Rue Nestor Martin 42, 1082 Berchem-Sainte-Agathe



GAËLLE BOURDON,
CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES



LAURIE VERHEYEN,
COORDINATRICE DE LA
STRATÉGIE ÉCONOMIE
CIRCULAIRE

Mise en pâture de chevaux sur Cocoon

Début septembre, une convention d'occupation temporaire a été signée avec l'association Hyppy Praxis afin d'établir une zone de pâturage pour les chevaux de l'A.S.B.L. sur le site de Pré aux Oies, renommé Cocoon. La mission d'Hyppy est de créer du lien social, d'aider à la réflexion sur la mobilité et de reconnecter l'humain à la nature. Ainsi, c'est par des activités hippiques qu'ils tentent de répondre aux problématiques écologiques, sociales et de mobilité urbaine au sein de la ville.

Rue du Pré aux Oies, 1130 Haren



GAËLLE BOURDON,
CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES

Poursuite de notre rôle dans la mission 'Ukraine'

Après avoir présidé en 2022 le groupe de travail régional GT2, destiné à créer des infrastructures d'accueil collectives de réfugiés ukrainiens dans des bâtiments vides, citydev.brussels est restée partenaire du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB), à l'instar d'autres administrations. En 2023, notre responsabilité a consisté à suivre la mise en ordre de deux immeubles destinés au logement temporaire des réfugiés ukrainiens en Région de Bruxelles-Capitale. Nous avons établi les liens avec les propriétaires, organisé les visites avec les architectes et entrepreneurs ainsi qu'avec le SIAMU. Nous avons également assuré le suivi de la mise en occupation des bâtiments avec les associations encadrantes.



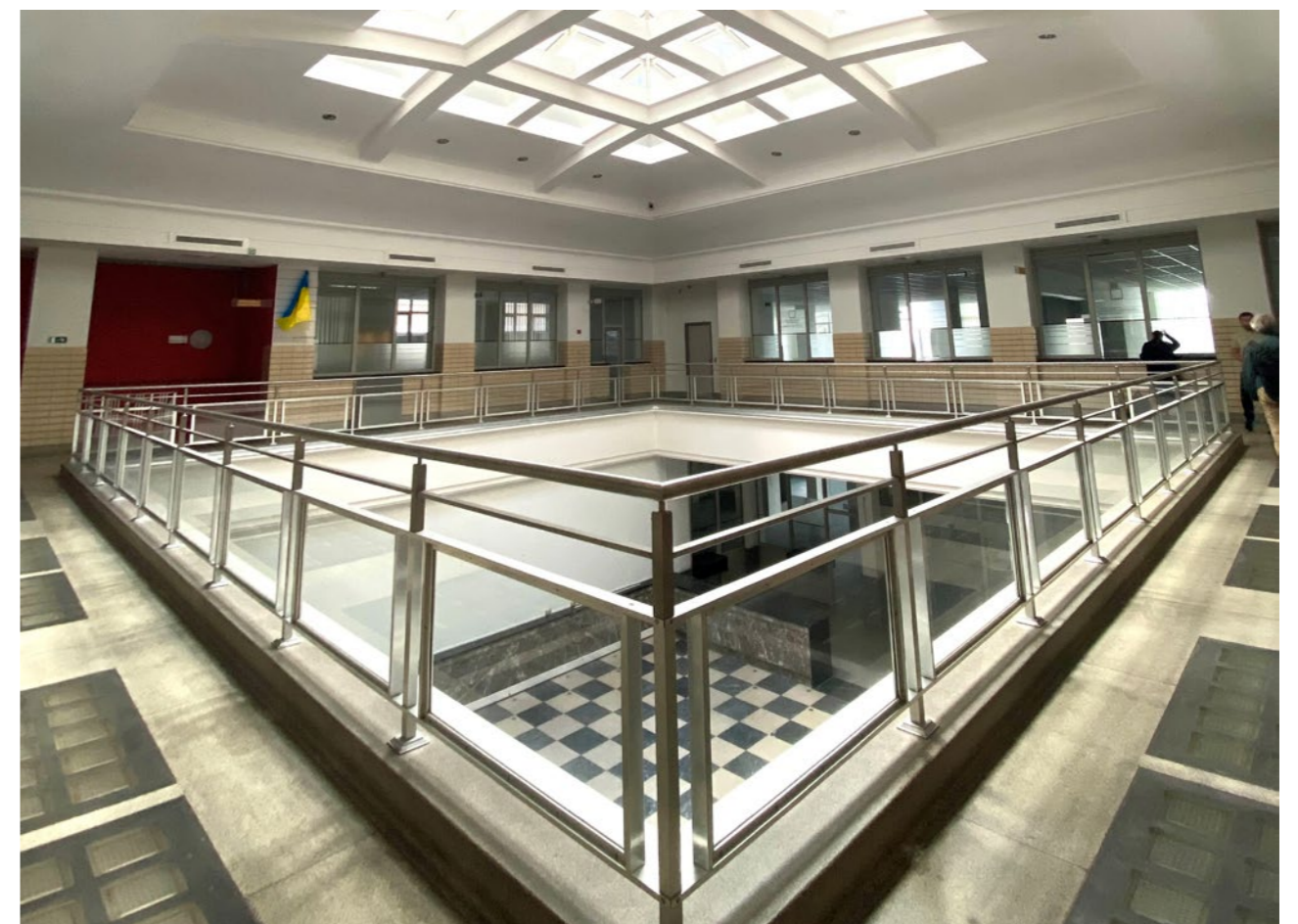
DIDIER LEDOCTE,
RESPONSABLE DE LA CELLULE
OCCUPATIONS TEMPORAIRES



GUILLAUME SZPIRER,
CHARGÉ DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES



ALEXANDRA ERGO,
CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES





La consultation participative



Pour chaque projet de grande ampleur, citydev.brussels veille à mettre en place un processus systématique de consultation participative citoyenne, qui commence idéalement dès l'acquisition des terrains ou des bâtiments voués à des projets futurs. Pour ce faire, nous sommes aidés par deux prestataires spécialisés, CityTools et Createlli.

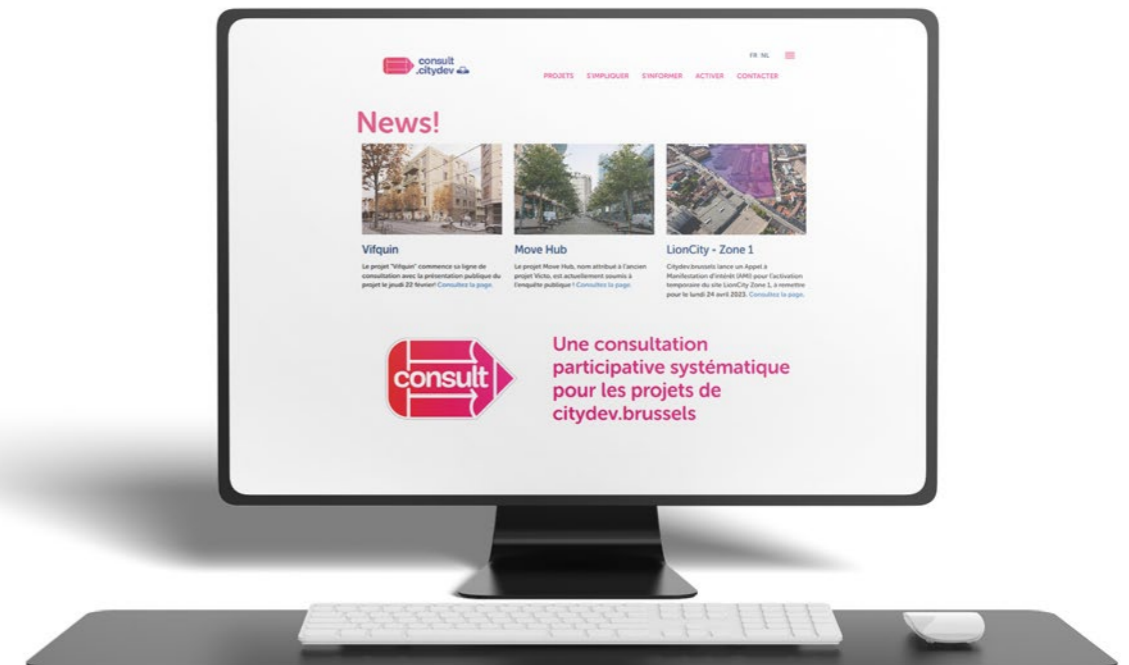
Nous travaillons également à développer pour le futur une plus grande synergie entre les projets d'occupation temporaire, qui sont des phases de test extrêmement utiles et inspirantes, et la participation citoyenne.

Par ailleurs, une nouvelle plateforme web dédiée à la consultation participative vient de voir le jour.



PAULINE CABRIT,
COORDINATRICE DE LA
CONSULTATION PARTICIPATIVE
& CHARGÉE DE PROJETS
OCCUPATIONS TEMPORAIRES

 VISITER LE SITE



Strategy & Development Support

- 4.1 Urbanism must be tactical
- 4.2 Sustainability makes us click
- 4.3 A public-public partnership to tackle local and regional challenges

4.2 Sustainability makes us click

Le défi climatique est incontournable, et la transition énergétique et économique sont des enjeux clés dans la lutte contre le réchauffement climatique. Le 27 avril 2023, la Région de Bruxelles Capitale a adopté son Plan Air-Climat-Energie (PACE), qui réaffirme la volonté de réduire de 47 % ses émissions directes de gaz à effet de serre par rapport à 2005. L'objectif est d'approcher la neutralité carbone en 2050 grâce, notamment, à la production de 100 % des besoins énergétiques via des énergies renouvelables et à la production de 470 GWh sur le territoire même de la Région pour 2030.

Dans le cadre de ses missions, citydev.brussels s'efforce de contribuer activement à l'effort régional. Le fait d'avoir, au sein même de l'institution, une équipe spécialisée et transversale, qui guette toutes les opportunités qui se présentent pour aller encore plus loin dans cette transition énergétique, permet à citydev.brussels de se rapprocher au mieux des ambitions élevées qu'elle s'est donnée dans son contrat de gestion.



MARTINE GOSSUIN,
DIRECTRICE STRATÉGIE &
SUPPORT AU DÉVELOPPEMENT



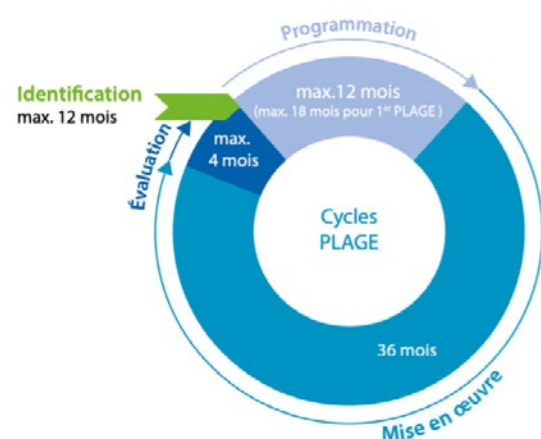
La 'Team Energie' de citydev.brussels est une équipe transversale à différents services. Elle a pour objectif d'augmenter l'efficacité énergétique de notre patrimoine immobilier et de veiller à une gestion rationalisée de l'énergie dans tous nos projets.

Le PLAGE, dans l'intérêt de l'environnement et des entreprises bruxelloises

citydev.brussels n'a pas attendu la crise énergétique pour redoubler d'efforts en matière d'économies d'énergie. En 2017, nous avons mis en œuvre un PLAGE (Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique). L'objectif : identifier les bâtiments les plus énergivores au sein de notre parc immobilier et mettre en place des actions efficaces pour réduire significativement leur consommation énergétique.

Le PLAGE est un dispositif obligatoire mis en place par la Région et qui est entré en vigueur en 2019, mais citydev.brussels a choisi de s'y lancer anticipativement dès 2015. Les bénéfices du PLAGE sont doubles : réduction de l'impact environnemental et facture énergétique allégée pour nos locataires.

Un certain nombre de mesures doivent être mises en œuvre afin d'atteindre un objectif chiffré réglementaire. Le cycle PLAGE se déroule sur 4 ans en plusieurs étapes. En 2023, la phase de programmation a été achevée avec succès et nous pouvons tirer un bilan plus que positif de ces dernières années. À partir de l'analyse des consommations, nous avons pu établir un plan d'action concret et **réduire de plus de 20 % les consommations en énergie primaire de nos bâtiments les plus énergivores**. citydev.brussels dispose désormais de trois ans, à partir de mars 2023, pour mettre en œuvre toutes les mesures du plan d'action.



URBAIN ULLMANN,
RESPONSABLE DE LA CELLULE
ENVIRONNEMENT



FRÉDÉRIC PIERCHON,
COLLABORATEUR
ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE &
BIODIVERSITÉ



GWENN CUGNON,
COLLABORATEUR
ENVIRONNEMENT & ÉNERGIE

RenoClick, la rénovation énergétique de notre patrimoine

Afin de mettre en œuvre le plan d'action élaboré dans le cadre du PLAGE, citydev.brussels a adhéré à la centrale d'achat RenoClick, lancée par Sibelga dès 2021. Cette centrale d'achat vise à accompagner les pouvoirs publics locaux et régionaux en vue de prendre des mesures d'efficacité énergétique. À travers le processus PLAGE, la cellule Environnement a identifié 12 bâtiments au sein du patrimoine immobilier de l'institution qui nécessitent la prise de mesures d'efficacité énergétique. L'adhésion à RenoClick permet notamment à citydev.brussels de commander des travaux pour :

- d'une part, améliorer les installations HVAC pour la mise en conformité de chaufferie (remplacement de chaudière, changement de vannes, instrument de monitoring, isolation de conduits, etc.) ou pour optimiser les systèmes de ventilation ;
- d'autre part, améliorer l'isolation des bâtiments, principalement via la rénovation de la toiture. Cela concerne des bâtiments pour lesquels une maintenance des toitures n'est plus possible ou réaliste à long terme et qui nécessitent des travaux plus conséquents. Les travaux consistent, par exemple, à résoudre des problèmes d'étanchéité ou d'isolation, à renforcer la structure pour permettre la pose ultérieure de panneaux photovoltaïques ou, encore, à renouveler la toiture verte.

En 2023, nous avons lancé des travaux de rénovation de toitures pour le parc PME Newton et le bâtiment DigitalCity. Des travaux pour l'amélioration des installations HVAC sont prévus pour les bâtiments UNO, Blue Star et DigitalCity. Le bâtiment Bourget 20 fera, quant à lui, l'objet d'une rénovation de la chaufferie.

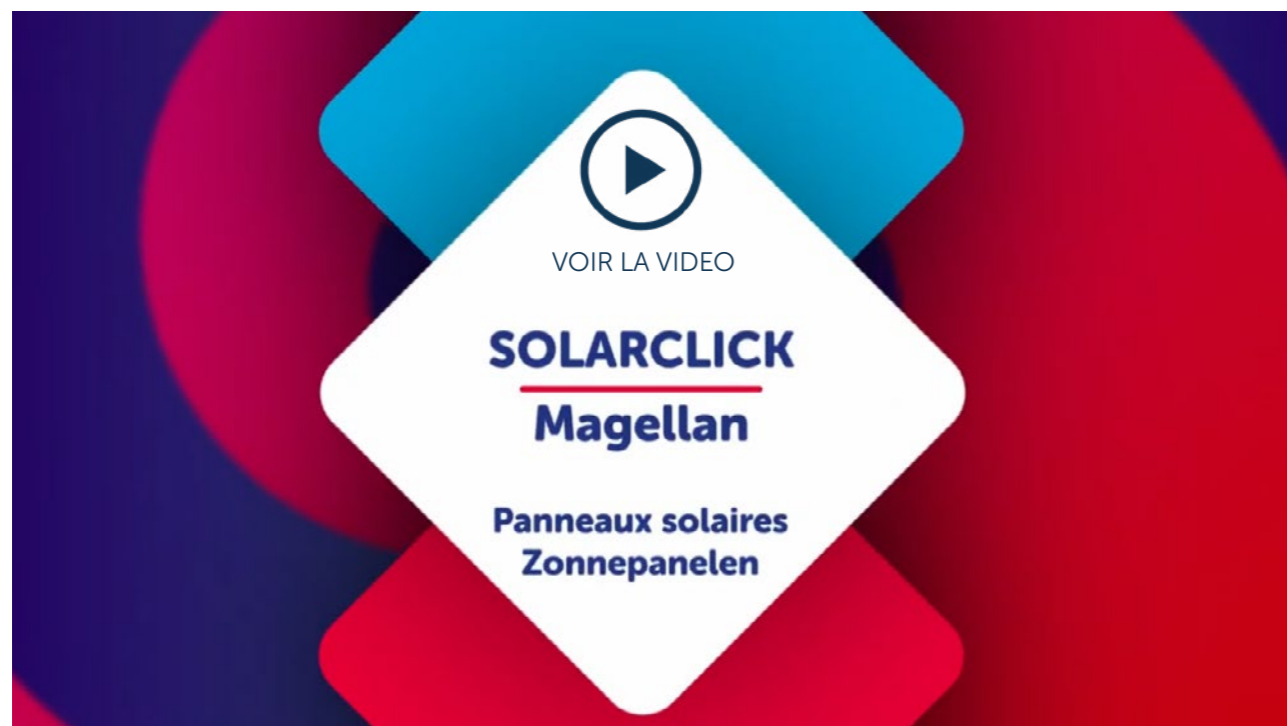


SolarClick, l'énergie solaire au bénéfice de nos locataires

D'emblée, citydev.brussels a voulu s'aligner sur le Plan Air-Climat-Énergie régional. À ce titre, nous avons commencé, il y a 2 ans, à équiper en panneaux photovoltaïques les toitures de nos bâtiments à vocation économique. Les travaux se font en collaboration avec Sibelga, via la centrale d'achat SolarClick2 (désormais dénommée RenoClick Solaire et Toitures).

À terme, nous souhaitons installer des panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de notre patrimoine immobilier. D'ici 2025, plus de 10.000 panneaux seront placés sur une quinzaine de sites. Ceci correspond à une production de près de 3.500 MWh/an, soit l'équivalent de la consommation annuelle de 1.750 ménages.

En 2023, nous avons pu achever l'installation sur les sites de Magellan (Neder-Over-Heembeek), CityLine (Anderlecht) et Mondial Palace (Berchem-Sainte-Agathe). Bilan : 1.500 panneaux pour une production de près de 463 MWh/an. Les sites LavoisierCity et parc TPE Newton sont, quant à eux, planifiés pour début 2024, pour un total de 856 panneaux et une production cumulée de 342,5 MWh/an.



Le programme IRISPHERE, coordonné par citydev.brussels et financé par les fonds FEDER, a pour objectif de guider les entreprises pour booster leur circularité : <https://www.irisphere.be/>



LAURIE VERHEYEN,
COORDINATRICE DE LA
STRATÉGIE D'ÉCONOMIE
CIRCULAIRE

Le réemploi à l'honneur lors de la Shifting Economy Week

Le 21 novembre, le programme IRISPHERE a organisé, en partenariat avec la Plateforme Réemploi d'Embuild.brussels, un événement sur le réemploi des matériaux de construction. La journée a attiré pas moins de 170 participants. Ce succès nous montre que la construction circulaire a de beaux jours devant elle.

Cette journée a permis à de nombreux acteurs du secteur de se rencontrer, d'en apprendre plus sur la thématique, de découvrir des chantiers innovants et de tester ce qu'est réellement le réemploi à travers des ateliers concrets de mise en œuvre de matériaux. C'était l'occasion aussi de présenter les résultats du programme IRISPHERE, qui a accompagné depuis 2016 plus de 120 entreprises vers plus de circularité, particulièrement ces dernières années dans le secteur de la construction.

Cet événement a été organisé dans le cadre de la Shifting Economy Week, une initiative de la Région pour pousser plus loin le développement d'une économie capable de répondre aux défis environnementaux et sociaux, actuels et futurs.



PLUS D'INFO

Un partenariat public-privé pour le réemploi du bois

Dans le cadre du programme IRISPHERE, nous avons travaillé à **développer une nouvelle filière pour valoriser le bois issu de chantiers de (dé)construction**. Grâce au partenariat fort avec les entreprises MCB Atelier et BatiTerre, le projet 'Woodpark' a pu se concrétiser en 2023. L'enjeu majeur : aligner l'offre et la demande en bois et augmenter ainsi la circularité des matériaux au sein des chantiers bruxellois.

Le projet Woodpark a investi dans un parc de machines, disponible dans un espace ouvert à tous. Les entreprises peuvent y tester et développer des projets avec du bois de réemploi ou venir valoriser les gisements de matériaux récupérés.

Un beau partenariat public-privé qui permet d'assurer le lancement d'une nouvelle filière à impact en Région de Bruxelles Capitale.



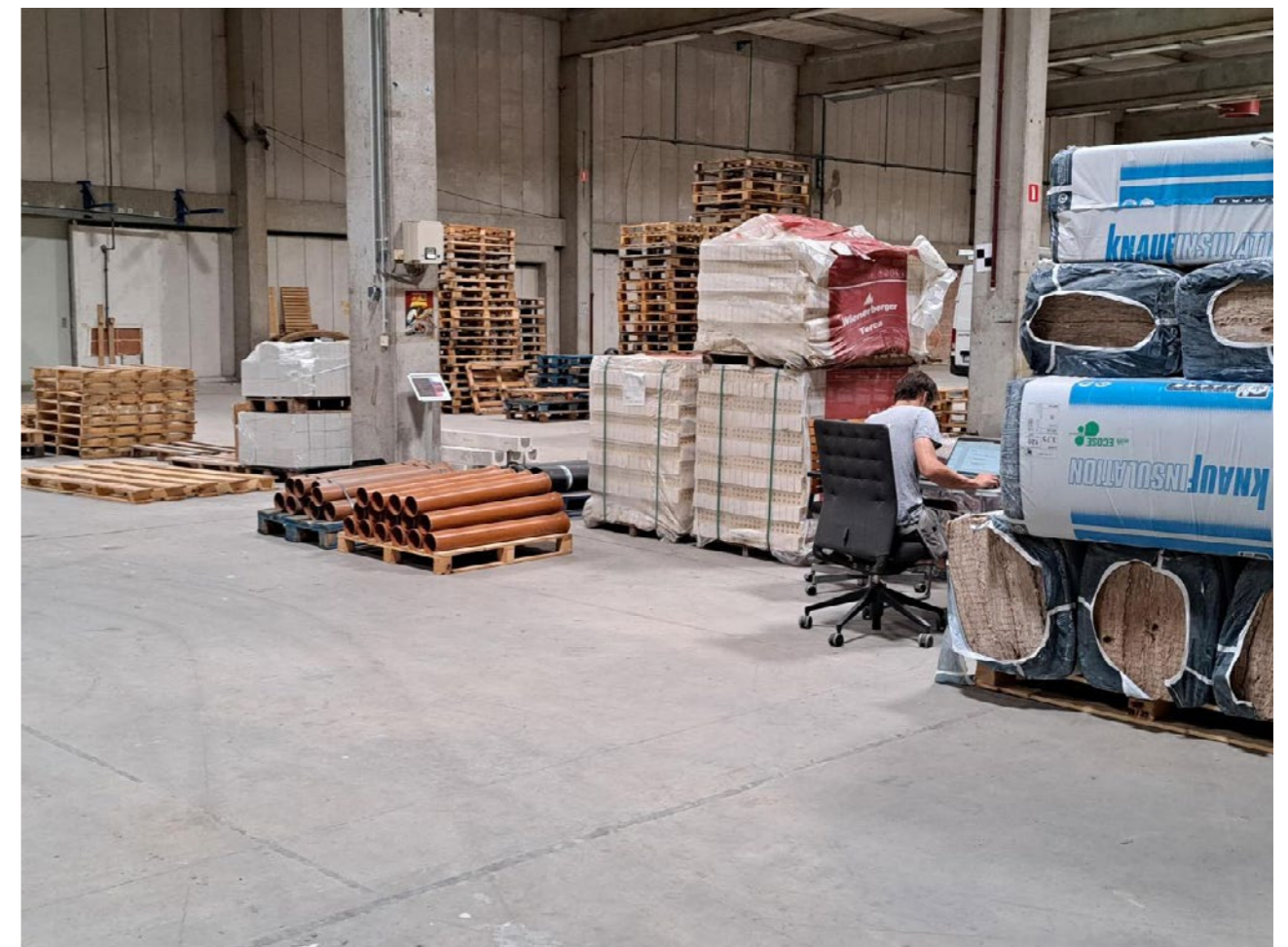
PLUS D'INFO

L'écologie industrielle appliquée aux parcs d'activités

Depuis 2021, grâce au programme IRISPHERE, citydev.brussels s'est lancée dans **l'animation circulaire de ses parcs d'activités**. Notre but est de **créer du lien entre les entreprises et d'identifier des synergies potentielles** pour diminuer leur impact environnemental, mais également celui de nos sites.

En 2023, avec l'aide de notre partenaire Ecores, nous avons travaillé sur quatre parcs d'activités : Newton I et II ainsi que Da Vinci Nord et Sud. Chaque parc revêt des thématiques plus ou moins porteuses en fonction de ses occupants, mais également des caractéristiques du site. Nous avons pu notamment travailler sur le partage d'énergie verte, la mutualisation de certains gisements de matériaux valorisables, la mutualisation d'infrastructures pour la mobilité douce ou pour la valorisation de déchets, ou encore le développement d'un outil de partage de l'information.

C'est une nouvelle manière pour citydev.brussels d'être au service et à l'écoute des entreprises sur ses sites. Notre ambition est de pouvoir pleinement intégrer cette dynamique dans notre fonctionnement pour codévelopper des projets à impact et aider nos entreprises à accélérer leur transition économique.



City Bikes, une mobilité décarbonée pour le personnel

citydev.brussels souhaite favoriser les déplacements durables au sein de son personnel. C'est pourquoi elle a initié 'City Bikes', un projet de **leasing de vélos de fonction**. Les collaborateurs ont le choix parmi différents types de vélos et citydev.brussels participe aux frais de leasing à hauteur de 40 %. C'est l'équivalent de l'avantage fiscal dont peut bénéficier un travailleur du secteur privé, mais qui n'est pas applicable dans les institutions publiques.

Le projet a été mis en place en 2020 pour une période de 3 ans et il connaît un franc succès : 19 travailleurs ont déjà franchi le pas et viennent dorénavant régulièrement, voire quotidiennement, au travail à vélo. Encouragée par ces résultats, citydev.brussels a décidé de prolonger le projet en 2023, pour une nouvelle période de 3 ans.



CHRISTINE JACQUES,
COLLABORATRICE MOBILITÉ



Un état des lieux de la biodiversité sur nos sites

Toujours pionnière dans de nombreux domaines environnementaux, citydev.brussels attache aujourd'hui encore davantage d'attention à améliorer la biodiversité dans ses projets. En effet, notre contrat de gestion 2021-2025 nous fixe plusieurs objectifs en matière de biodiversité.

Un de ces objectifs consiste à **réaliser des diagnostics de biodiversité sur l'ensemble de nos sites à vocation économique**. Ces diagnostics constitueront un état des lieux général de la richesse biologique sur nos sites et devront également identifier d'éventuelles pistes d'amélioration. En 2023, la cellule Environnement a rédigé un cahier spécial des charges afin de désigner un bureau d'études, qui prendra en charge cette action d'envergure.

Le cahier spécial des charges prévoit aussi le **recours à l'indicateur de biodiversité CBS+** (coefficient de biotope par surface renforcé) pour chaque site de façon à suivre l'évolution de la biodiversité et de l'impact des mesures qui seront prises pour la favoriser.

Le CBS+ sera également utilisé dans l'évaluation des nouveaux incitants financiers (voir page 38) octroyés aux emphytéotes qui prennent des mesures pour augmenter la biodiversité sur leur parcelle.



VIRGINIE CRABBE,
COLLABORATRICE CELLULE
ENVIRONNEMENT & ACHATS
DURABLES



FRÉDÉRIC PIERCHON,
COLLABORATEUR CELLULE
ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE &
BIODIVERSITÉ



Place à l'agriculture urbaine

L'agriculture urbaine gagne du terrain à Bruxelles, et à raison : elle représente un grand intérêt général et régional. citydev.brussels participe à cet essor en l'intégrant dans ses projets de développement quand le programme le permet. C'est notamment le cas avec [LionCity I](#) et [Greenbizz II](#).

En 2023, notre cellule Environnement s'est également penchée sur le potentiel de notre propre patrimoine, à savoir nos sites à vocation économique. En effet, sur les sites dont nous sommes pleinement propriétaires, nous avons totalement la main pour y implanter des projets d'agriculture urbaine.

Nous avons identifié deux types de zones : d'une part, les abords et les trottoirs de pleine terre le long des rues sur les grands sites dont nous sommes propriétaires et, d'autre part, les zones de pleine terre entourant les bâtiments nous appartenant.

L'idée serait de **développer des vergers urbains** (a priori des arbres/arbustes fruitiers) de façon à combiner une production alimentaire, une finalité sociale (interrelations, insertion, cohésion...), un objectif environnemental (lutte contre les îlots de chaleur, prévention et valorisation des déchets...) et une volonté pédagogique (lien alimentation/agriculture, saisonnalité des productions...).

Notre équipe a initié les contacts avec l'A.S.B.L. Urban Ecology et la Ferme Nos Pilifs pour éventuellement collaborer ensemble. L'A.S.B.L. Urban Ecology pourrait aider à réduire les coûts de mise en œuvre (achats groupés auprès de pépinières spécialisées, appel à des bénévoles pour la plantation, etc.), tandis que la Ferme Nos Pilifs pourrait apporter son expérience dans la mise en œuvre (entretien, récolte, transformation, commercialisation, etc.).

En juin, nous avons inauguré Biotiful, un projet d'agriculture urbaine et d'économie sociale, sur notre site Erasmus Sud, à côté du Meylemeersch. Nous avons mis à disposition une parcelle d'environ 40 ares pour accueillir ce projet agricole. Dans un premier temps, ils y sont installés en occupation temporaire, mais le but est de pérenniser l'activité. Le retour est très positif. Notre volonté est de faire l'inventaire de nos sites économiques et d'identifier des morceaux de parcelles qui pourraient se prêter à ce genre de projets bénéfiques pour la santé et la production locale.



OLIVIER ALEXANDRE,
DÉVELOPPEUR DE PROJETS
EXPANSION ÉCONOMIQUE



VOIR LA VIDEO

Dépollution des sols

Dans le cadre de nos missions, la pollution du sol est une problématique à laquelle citydev.brussels est inévitablement confrontée. À tous les stades de développement d'un projet, mais aussi dans la gestion de notre patrimoine, des études de sol ou des travaux de traitement de pollution sont souvent nécessaires.

En 2023, nous avons dépollué le site Bruel à Haren et le terrain de CityGate III à Anderlecht. Le prochain site programmé est Nanson à Anderlecht.

En parallèle, citydev.brussels collabore également dans les dossiers régionaux en la matière. Nous avons collaboré notamment avec Bruxelles Environnement pour la réalisation de sondages sur nos sites qui pouvaient potentiellement receler une présence de polluants de type PFAS. Nous avons également participé à la mise en œuvre de la stratégie Good Soil de Bruxelles Environnement, qui consiste à réaliser des sondages sur un maximum de sites afin de pouvoir cartographier la qualité des sols en Région bruxelloise. Enfin, nous travaillons aussi en partenariat avec le Laboratoire Urbanisme, Infrastructures, Ecologies et Paysage (LoUISE) de l'ULB en vue de mettre sur pied un projet expérimental d'économie circulaire des sols. Concrètement, il s'agirait de créer une plateforme qui établit l'inventaire des différentes qualités des terres excavées afin qu'elles puissent être réutilisées au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.



QUENTIN VAN STEENWINKEL,
COLLABORATEUR
ENVIRONNEMENT ET SOLS
POLLUÉS



Strategy & Development Support

- 4.1 Urbanism must be tactical
- 4.2 Sustainability makes us click
- 4.3 A public-public partnership to tackle local and regional challenges

4.3 A public-public partnership to tackle local and regional challenges

*Dans notre contrat de gestion 2021-2025, le Gouvernement a confié à citydev.brussels des missions déléguées dites 'structurelles', additionnelles à ses missions de base. Une de celles-ci est la mission **d'assistance au développement d'équipements**. Concrètement, nous réalisons des projets d'équipements publics à la demande des pouvoirs régionaux et locaux.*

*En nous déléguant cette mission spécifique, la décision du Gouvernement a permis de formaliser ce rôle que nous réalisons déjà par le passé et nous a ainsi permis de mettre en place une **cellule spécifiquement dédiée** à la réalisation d'équipements en Région de Bruxelles-Capitale.*

*Le Gouvernement nous a également confié la mission déléguée **d'Ensemblier pour la Gare de l'Ouest**. Dans le cadre de cette mission, nous coordonnons le développement opérationnel de ce nouveau quartier et nous accompagnons les différents partenaires concernés par ce chantier complexe.*



MARTINE GOSSUIN,
DIRECTRICE STRATÉGIE &
SUPPORT AU DÉVELOPPEMENT

Depuis janvier 2023, la nouvelle cellule Équipements organise son action vers divers types de projets d'équipements, avec une priorité actuellement sur l'accompagnement d'équipements scolaires et d'infrastructures servicielles de l'Agence Régionale pour la Propreté. Si elle œuvre également sur des sites en développement propres à citydev.brussels, notre jeune équipe de 4 personnes apporte surtout des services à des tiers : recherche et accompagnement immobiliers, études, Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO), Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD). Conformément à notre contrat de gestion, citydev.brussels est rémunérée pour son travail sur ces missions par le demandeur (communes, entités régionales, communautaires...).



VÉRA MANOUILOV,
COORDINATRICE DE LA
CELLULE ÉQUIPEMENTS



Fin 2023, nous avons 12 projets en cours, scolaires et autres, à différentes étapes de développement. Pour en citer quelques-uns :

Bourget 20 :

En MOD pour la Région, citydev.brussels pilote la réalisation d'un centre d'accueil et d'orientation pour personnes transmigrantes.

Les Bruyères :

En MOD pour la commune de Ganshoren, la cellule pilote la création d'une école maternelle et primaire de 20 classes (voir page 17).

Deux autres projets scolaires en vue pour 2024 :

Deux autres AMO sont en cours de définition pour des projets scolaires à construire sur le territoire de deux communes bruxelloises.

Cœur de Commune - Berchem :

En AMO, la cellule réalise depuis début 2023 des études de faisabilité et un accompagnement technique immobilier pour la commune de Berchem-Sainte-Agathe dans le cadre d'une réflexion initiée par la commune sur la réorganisation spatiale des services communaux.

LionCity II :

Élaboration du montage immobilier et réalisation des études préalables à la phase de marché de services pour le développement d'un projet d'équipement culturel sur ce site qui appartient à citydev.brussels.



VÉRA MANOUILOV,
COORDINATRICE DE LA
CELLULE ÉQUIPEMENTS



STÉPHANIE PERRINI,
ARCHITECTE
DÉVELOPEUSE PROJETS



VANESSA THIEFFRY,
ARCHITECTE
DÉVELOPEUSE PROJETS



JÉRÔME ELLEBOUDT,
ARCHITECTE
DÉVELOPEUR PROJETS

La transversalité du travail dans des missions déléguées s'illustre particulièrement bien par les liens entre la mission déléguée Équipements et la mission déléguée d'Ensemble pour la Gare de l'Ouest. En effet, le travail d'ensemble s'appuie, pour les projets d'équipements, sur le support et les compétences de la cellule Équipements. Le rôle de cette cellule est d'opérationnaliser les projets d'infrastructure, alors que la vision et le travail d'ensemble permet une mise en cohérence de ces projets dans le cadre plus large de l'ensemble des accords et des développements prévus sur le site de la gare de l'Ouest. Le travail commun effectué par les deux cellules sur le projet de Cité des Sciences ou sur le projet d'Aquapark en témoigne.



AZIZA EZZEDGUI,
COORDINATRICE DE LA
STRATÉGIE D'ACQUISITION ET
DU DÉVELOPPEMENT DE LA
GARE DE L'OUEST

Gare de l'Ouest

Le projet Gare de l'Ouest couvre un grand site de plus de 13 hectares. En bonne collaboration avec les propriétaires actuels (la SNCB, Infrabel et la Région de Bruxelles-Capitale) et les nombreux acteurs publics de cette zone, citydev.brussels assure depuis 2020 sa **mission de coordination générale pour le développement de ce site**.

En 2023, la cellule Occupations temporaires et la cellule Équipements ont continué à travailler en transversalité sur ce dossier, qui a vu les choses bouger pour trois des quatre quadrants qui composent le site.





Quadrant 'Campus' (zone 'Halle Delhaize') : Réflexion pour l'implantation d'un centre aquatique

L'ancienne Halle Delhaize marque l'histoire industrielle de la Gare de l'Ouest. Le 11 janvier, nous lançons un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de réaliser une **étude de faisabilité**. Ceci a permis d'identifier les possibilités de reconversion de cette partie du site. L'offre du groupement PTArchitecten/Sportoase/Rebel a été sélectionnée. L'étude réalisée révèle les possibilités d'y implanter un centre aquatique. Ces premières orientations viendront alimenter la réflexion plus globale sur le développement à long terme de la friche de la Gare de l'Ouest.

Quadrant 'Quartier' : Lancement d'une occupation temporaire

Le 24 mars, citydev.brussels, la SNCB et la commune de Molenbeek-Saint-Jean lançaient un **Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)** pour l'occupation temporaire d'une partie de la friche du quadrant quartier. Cette partie couvre 1 hectare et est la propriété de la SNCB.

La lauréate de l'AMI est l'A.S.B.L. Koala Crazy Games. Dès le printemps 2024, elle proposera des **activités extérieures ludico-sportives** à destination des enfants, ainsi qu'un espace **guinguette** durant l'été et un **parc canin**.

Quadrant 'Parc activé'

Depuis le 7 décembre 2022, le parc activé est ouvert aux habitants. La gestion de cette occupation temporaire a été confiée à l'opérateur Toestand. Celle-ci est chargée du processus participatif pour ce **parc en coconstruction**.

En avril 2023, un **Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)** a été lancé pour étudier la conception du parc. Le marché d'étude et de conception du parc sera attribué à l'été 2024.

Parallèlement, les habitants ont été invités en 2023 à choisir un nom pour le parc. Le 23 septembre, le nom officiel a été révélé lors d'une journée festive : Parc Ouest/West Park.

Quadrant urbanisé : Cité des Sciences : Introduction d'une candidature FEDER

En juillet 2022, le Gouvernement bruxellois a pris la décision d'implanter la Cité des Sciences sur le site de la Gare de l'ouest. Suite à cette décision, citydev.brussels, via la cellule Équipements, et Innoviris ont déposé une candidature auprès du Fonds européen de développement régional (FEDER) en vue d'obtenir un subside européen pour le développement de ce projet. Le subside FEDER visé a été réservé pour le projet fin 2023.

Le développement de la Cité des Sciences est prévu via un marché public 'Design & Build'. **citydev.brussels pilote les études préalables liées à ce futur marché dans le cadre d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage**. Innoviris, actuellement maître d'ouvrage, développera le projet en maîtrise d'ouvrage conjointe avec citydev.brussels, ou en déléguant à citydev.brussels la maîtrise d'ouvrage de l'infrastructure. Après le développement de l'infrastructure, Innoviris assurera la gestion de la future Cité des Sciences via une structure dédiée.



We meet & inspire

2023 a encore été une année riche en échanges. Nos équipes ont accueilli de nombreuses délégations et se sont elles-mêmes déplacées pour rencontrer des acteurs nationaux et internationaux autour de l'urbanisme. Ces partages de connaissances nous permettent **d'apprendre les uns des autres** et de **s'inspirer** pour améliorer constamment nos futurs projets.

Étudiants, acteurs privés et publics du secteur immobilier, pouvoirs régionaux et européens... Les publics étaient divers, mais ils semblaient tous s'intéresser à **quelques thématiques récurrentes**.

Tout d'abord, bien évidemment, **l'économie circulaire et, plus précisément, l'urbanisme circulaire**. En tant que coordinatrice du programme IRISPHERE et de la stratégie Économie circulaire, Laurie Verheyen a participé à de nombreux colloques, séminaires et ateliers pour y présenter les ambitions de citydev.brussels en matière de construction durable, de réemploi et de construction en bois.

Les aspects innovants mis en place dans **nos derniers projets** continuent à attirer des intéressés. Nous avons accueilli plusieurs groupes de visiteurs sur CityCampus, NovaCity I, Greenbizz II, CityGate et Tivoli GreenCity.

Le **logement abordable** reste aussi un sujet clé. « Comment réaliser des bâtiments durables que les gens peuvent encore payer ? » était notamment le sujet de la conférence au Realty, à laquelle a participé notre administrateur général, Benjamin Cadranel.

Enfin, nos **nouveaux incitants et critères d'accueil pour les entreprises en lien avec la shifting economy**, qui sont entrés en vigueur dès le 1er janvier 2023, ont été le sujet de diverses présentations de Philippe Antoine, directeur général de l'Expansion économique, et de Benjamin Cadranel.



MIPIIM 2023

Le 15 mars, les acteurs du monde immobilier étaient au rendez-vous pour notre business review sur le stand de la Région au MIPIIM. Notre **business review "Public ambitions, private opportunities: upcoming professional opportunities in Brussels urban development projects"** en collaboration avec la Société d'Aménagement Urbain (SAU) et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) représente chaque année une belle opportunité pour les entrepreneurs, architectes, promoteurs, urbanistes, bureaux d'études et investisseurs de découvrir les futurs marchés avec, nous l'espérons, des partenariats public/privé à venir.

Le 16 mars, Benjamin Cadranel était invité sur le stand Invest Newcastle pour un panel de discussions sur l'importance de changer le comportement humain pour atteindre la neutralité carbone.



Chaire interuniversitaire

citydev.brussels et le Brussels Studies Institute (BSI), intégrateur interuniversitaire de connaissances scientifiques, ont noué dès 2015 une collaboration en vue d'organiser une chaire annuelle sur des thématiques liées, entre autres, à l'urbanisme, à l'architecture et à la durabilité.

Cette **chaire financée par citydev.brussels et organisée par le BSI** tient sa leçon inaugurale dans la Bibliothèque Solvay. Les cours et workshops qui s'en suivent ont lieu dans les universités et dans des lieux représentatifs du sujet traité.

Pour l'édition 2023, la thématique abordée a été **la ville corésiliente**. Elle a été portée par la **professeure Doina Petrescu**, titulaire de la chaire d'activisme en architecture et en design à l'école d'architecture de Sheffield (Angleterre).

Elle a été suivie de quatre cours :

- le 13 mars - Acteur.trice.s & Ressources (KU Leuven)
- le 14 mars - Infrastructures & Outils (LUCA School of Arts)
- le 30 mars - Organisation, Gouvernance & Politiques » (KU Leuven Architecture)
- le 31 mars - Ecologies, Économies & Bien-Être (KUL Architecture)

et de deux workshops :

- le 13 mars - Mapping des acteurs, actrices, ressources & outils (Rotor DC)
- le 31 mars - Élaboration de scénarios (LionCity)



Connecting our teams

citydev.brussels, c'est avant tout une équipe conviviale, dynamique et engagée. Pour consolider ces trois valeurs clés de notre institution, l'équipe dédiée à la Communication interne organise tout au long de l'année divers événements qui renforcent aussi davantage les liens au sein des départements.



NATHALIE BOUCHAT,
FACILITY MANAGER



FRANCE MARAGE,
RESPONSABLE DE PROJETS
TRANSVERSAUX



VALÉRIE ROBEYN,
ASSISTANTE



NEJLA TORKHANI,
COLLABORATRICE
COMMUNICATION INTERNE

Un nouveau siège social, ça déménage !

Durant le premier trimestre, chacun et chacune a dû redoubler d'efforts pour se préparer au déménagement de notre siège social depuis le site Gosset à Molenbeek-Saint-Jean vers le City Center dans le centre-ville. Ce furent des mois intenses pour finaliser l'archivage, la mise en boîte des dossiers et l'installation des nouveaux bureaux. Au final, on se souviendra surtout des fous rires et des moments passés dans la bonne humeur.



Fin mars, tout le monde avait trouvé sa place dans les bureaux flambant neufs. Le 31 mars, ceux-ci ont été inaugurés officiellement en présence du ministre-président Rudi Vervoort et du bourgmestre de la Ville de Bruxelles, Philippe Close.



Le 9 juin, une visite guidée a été organisée avec la secrétaire d'État Barbara Trachte pour présenter les pièces de mobilier uniques et durables de la cafétéria et du hall d'accueil. Ce mobilier a été conçu par des artisanes et artisans bruxellois, et produit au sein des fablabs.



L'apprentissage passe par l'estomac

Les collègues sont nombreux à se réunir chaque midi dans notre nouvelle cafétéria du City Center. Spacieuse, lumineuse et cosy, elle est aussi l'endroit idéal pour notre concept des Lunch & Learn : apprendre en mangeant.

27/02 : Lunch & Learn « Récits et contes viennois »

Maxime Votot, développeur de projets au sein de l'Expansion économique, a participé à un voyage d'étude à Vienne. Ce dernier, organisé par Ecobuild (hub.brussels), était orienté sur la construction durable. Maxime a partagé avec ses collègues ce qu'il avait appris lors de ses visites. Il s'en est suivi un débat sur les pratiques durables qui pourraient être répliquées dans nos projets.

24/05 : Lunch & Learn « Une nouvelle cellule Équipements, pour quoi faire ? »

L'expertise de citydev.brussels est de plus en plus souvent sollicitée pour la réalisation d'équipements publics. Pour faire face à cette demande croissante, une toute nouvelle cellule Équipements a été créée au sein du département Stratégie & Support au Développement (SSD), dirigé par Martine Gossuin (voir page 77). Vera Manouilov, responsable de la cellule, ainsi que ses deux collaboratrices Stéphanie Perrini et Vanessa Thieffry se sont présentées aux collègues en expliquant leurs objectifs, les enjeux et leurs plans d'action.

12/06 : Lunch & Learn « Hébergements d'urgence »

Depuis avril 2022, plusieurs groupes de travail ont émergé en vue de soutenir le déplacement des populations suite à la guerre en Ukraine. Notre administrateur général, Benjamin Cadranel, a présidé le groupe de travail Infrastructures collectives (le GT2) jusqu'en novembre 2022. Notre nouveau directeur général des Services généraux, Jonas Hatem, fut le coordinateur des Infrastructures collectives d'hébergement temporaires de juillet 2022 à mars 2023. Il a également repris le flambeau de la présidence du GT2.

Jonas Hatem a présenté les divers aspects de l'implication de citydev.brussels dans la mission « Ukraine » en expliquant la vision et les objectifs.

21/11 : Lunch & Learn littéraire

Sous l'impulsion de Virginie Rodriguez Y Penafuerte, coordinatrice de la gestion documentaire et de l'information, une nouvelle bibliothèque est opérationnelle dans nos bureaux au City Center. Après une présentation de son fonctionnement autour de quelques sandwiches, un « Club des lecteurs » a été lancé. Les participants pouvaient présenter leur livre préféré du moment et échanger des livres entre collègues.

12/12 : Lunch & Learn City Bikes

Le projet City Bikes a été renouvelé pour une durée de trois ans (voir page 72). Christine Jacques, coordinatrice du projet et collaboratrice au sein du département Stratégie & Support au Développement, a profité de l'occasion pour réexpliquer tous les détails du leasing aux collègues intéressé.e.s.



Bouger pour le plaisir et la solidarité

citydev.brussels est Gold Partner d'Immorun depuis de nombreuses années. La course du secteur de l'immobilier belge est devenue un rendez-vous annuel bien ancré dans les traditions de notre institution. Il enthousiasme d'ailleurs de plus en plus de collaborateurs : pour cette 14e édition, nous étions 51 coureurs à nous dépasser, soit un tiers du personnel. Ce fut une édition mémorable : des conditions estivales, une ambiance de feu et, pour la 3e année consécutive, une place sur le podium pour une de nos équipes féminines !

Pour la 43e édition des 20 km de Bruxelles, 15 participants de citydev.brussels se sont présentés au top de leur forme, prêts à redécouvrir les plus beaux monuments de la Ville de Bruxelles et de la Région de Bruxelles-Capitale sous le signe du sport.

Parfois, la motivation est ailleurs que dans la performance. Le 24 septembre, nous avons couru aux côtés de KickCancer Foundation et de leur magnifique mission : soutenir la recherche contre le cancer chez les enfants. Le 20 octobre, nous nous rassemblions aux côtés de Think Pink Belgique pour une marche de 3 km ou une course de 5 km dans le cadre de l'événement de sensibilisation « Race for the Cure ».



Et puis, il y a juste le fun

Différents moments ludiques et de déconnexion pour renforcer davantage l'esprit d'équipe et la convivialité entre collègues ont été organisés tout au long de l'année :

Mars : des balades organisées dans le cadre de la journée internationale du droit des femmes, en collaboration avec l'association Noms Peut-être ! - Vrouwen de straat op!

Juin : atelier culinaire wantans & rouleaux de printemps, animé par Tisha Teker, ir. développeuse de projet au sein de la Rénovation urbaine

Juillet : petite collation d'été avant la fermeture annuelle de nos bureaux

Septembre : goûter en soutien à KickCancer

Octobre : fête du personnel sur le thème du cinéma

Novembre : atelier culinaire sur le thème de la cuisine libanaise, animé par Tisha Teker, ir. développeuse de projet au sein de la Rénovation urbaine

Novembre : soirée de gala des Corporate Music Awards

Décembre : une fête Saint-Nicolas pour les enfants du personnel

Décembre : photo de groupe à l'occasion de la journée internationale du pull de Noël



Septembre : chaque année, l'ensemble du personnel est invité à visiter certains de nos sites et de nos projets réalisés ou en cours, avec quelques mots d'explications de la part des développeurs de projets. Une journée de convivialité et d'apprentissage à la fois.



We need data

En 2023, citydev.brussels a accroché son wagon à la plateforme SAP régionale pour la gestion financière, la comptabilité et le budget. Lorsqu'on envisage l'utilisation d'un nouveau programme comptable et budgétaire, on pense automatiquement à une année avec des hauts et des bas. C'est aussi comme cela que l'équipe Finances passe en revue l'année 2023. Les processus familiers ne sont, tout d'un coup, plus familiers. La maturité du service en prend un coup et doit être reconstruite, morceau par morceau, afin de refaire un puzzle qui s'assemble joliment et ne doit pas être collé pour tenir en une seule pièce. Nous poursuivons notre collage en 2024 !

En résumé : cela a été une année intensive avec de nombreux défis et de nombreuses réalisations, une année durant laquelle nous avons dû accepter d'utiliser une plateforme qui n'est pas uniquement taillé pour citydev.brussels, mais qui est plutôt un costume sur mesure pour tous les acteurs régionaux de la Région de Bruxelles-Capitale.



ANN NIEUWLANDT,
DIRECTRICE FINANCES

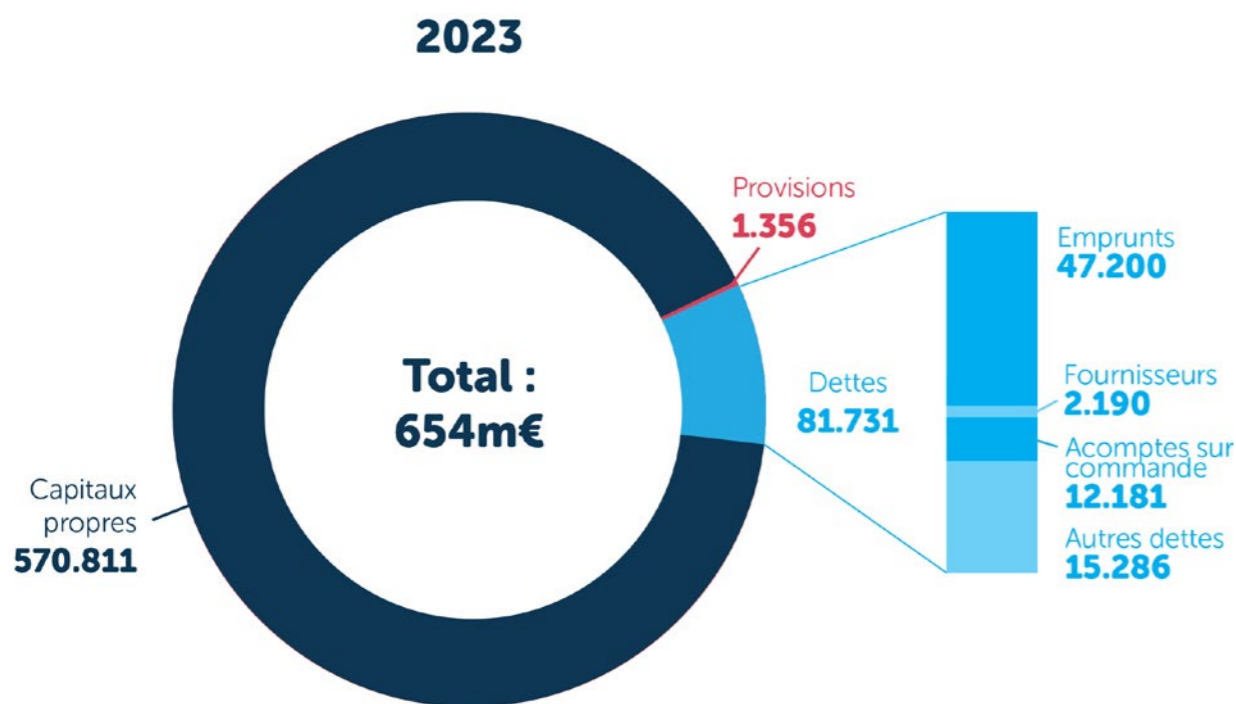
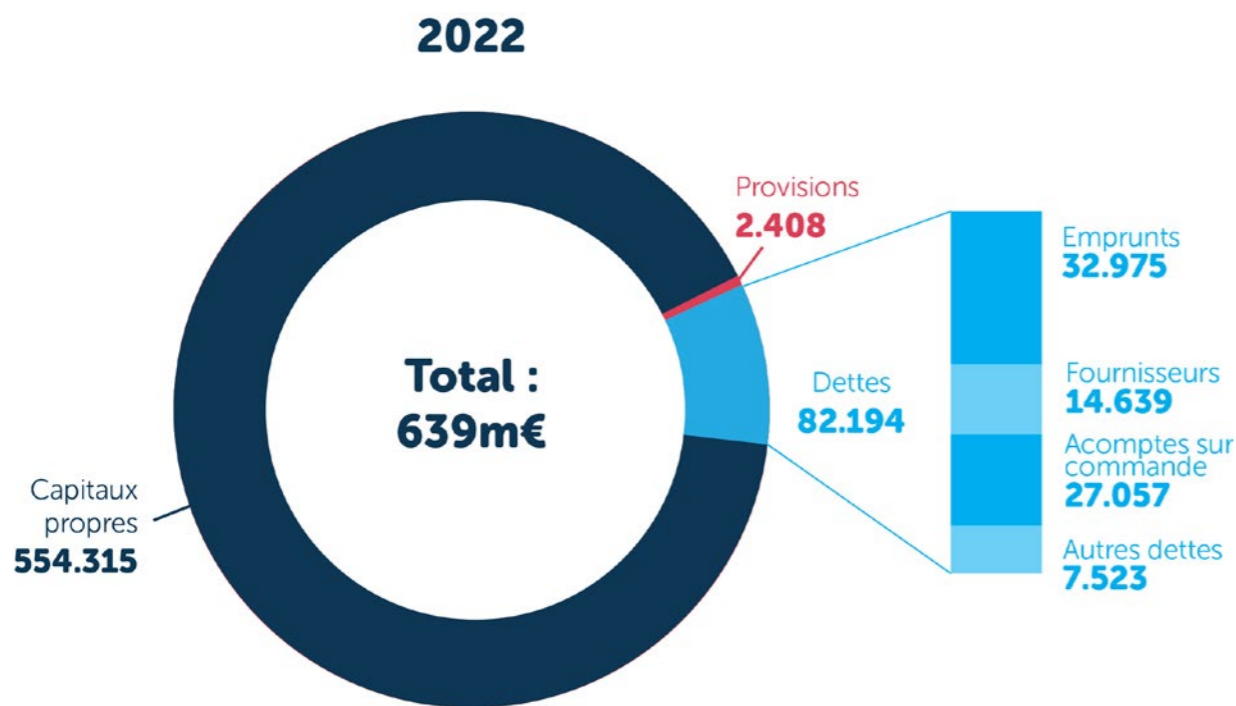
Rapport de gestion



TÉLÉCHARGER
LE RAPPORT DE
GESTION

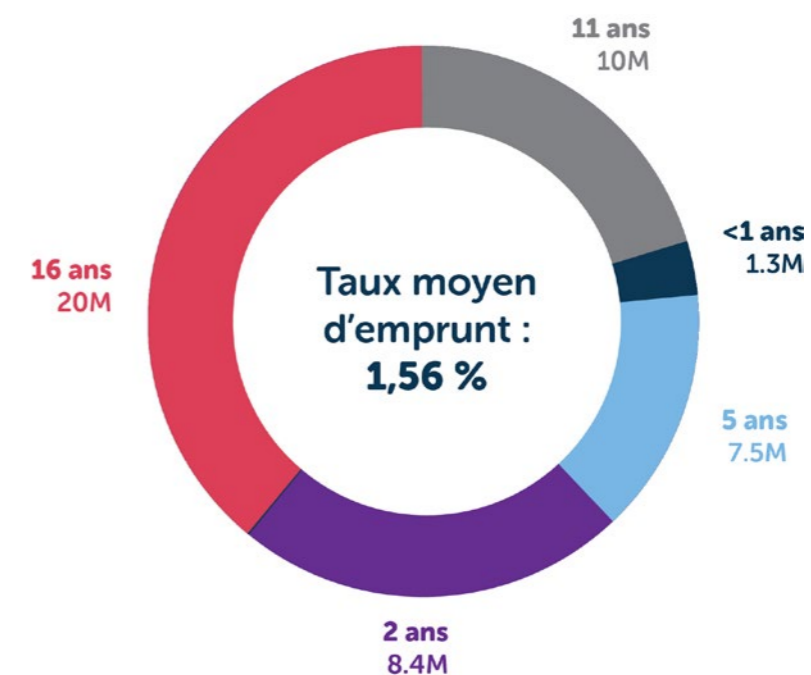


Passif (k€)



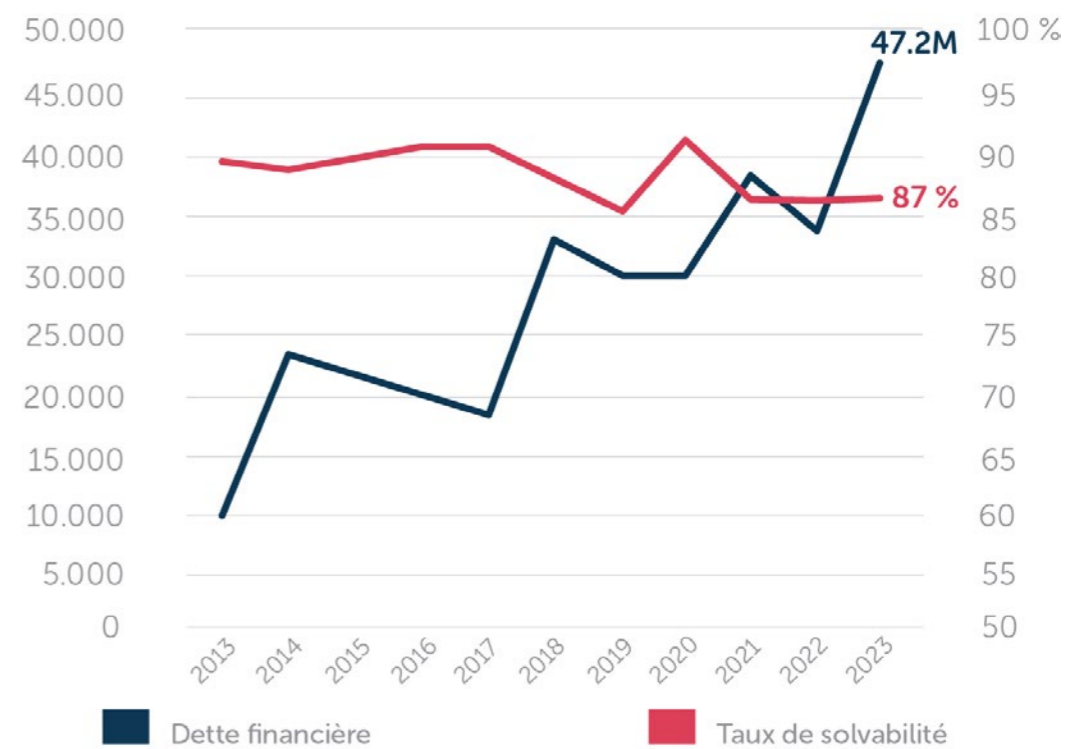
En 2023, citydev.brussels a contracté un nouvel emprunt de 20 millions d'euros pour l'achat du site rue des Deux Gares (CityGate IV). Les dettes fournisseurs ont chuté à environ 2,1 millions d'euros suite au paiement du projet CityCampus. Les acomptes sur commande ont chuté à environ 12,1 millions d'euros. Cela est principalement dû au transfert du remboursement des avances ERIP vers les autres dettes.

Échéances des emprunts bancaires



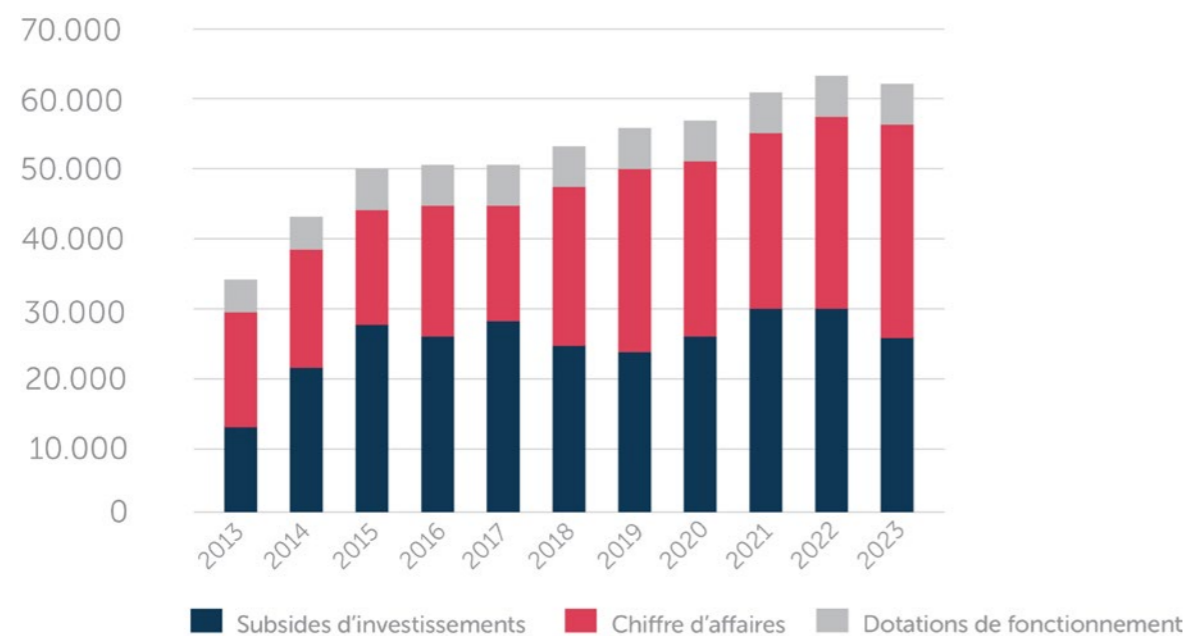
En 2023 : emprunt de 20 millions d'euros pour le projet dans la rue des Deux Gares (CityGate IV).

Dettes financières vs solvabilité



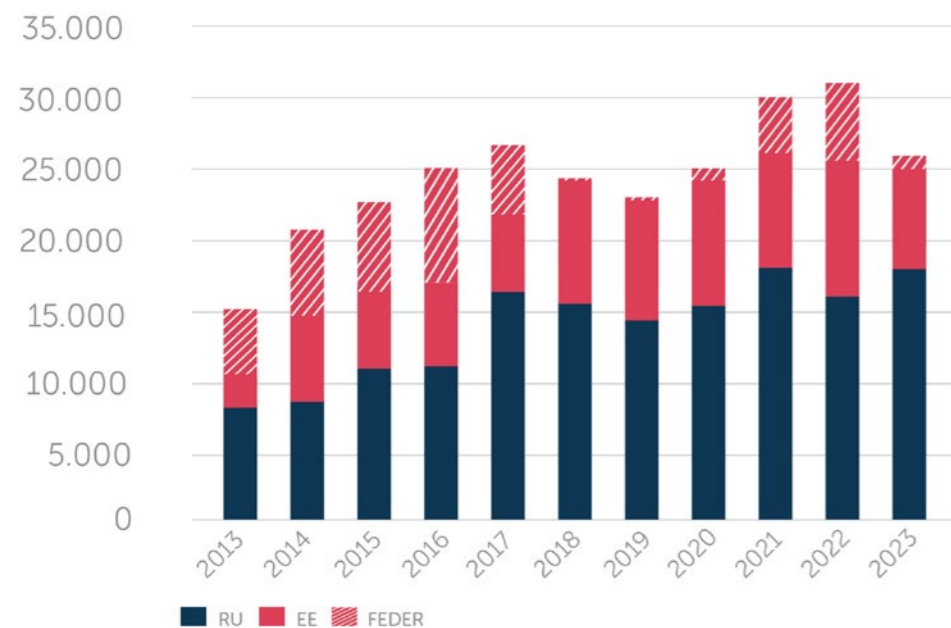
Compte de résultat

Recettes globales (k€)



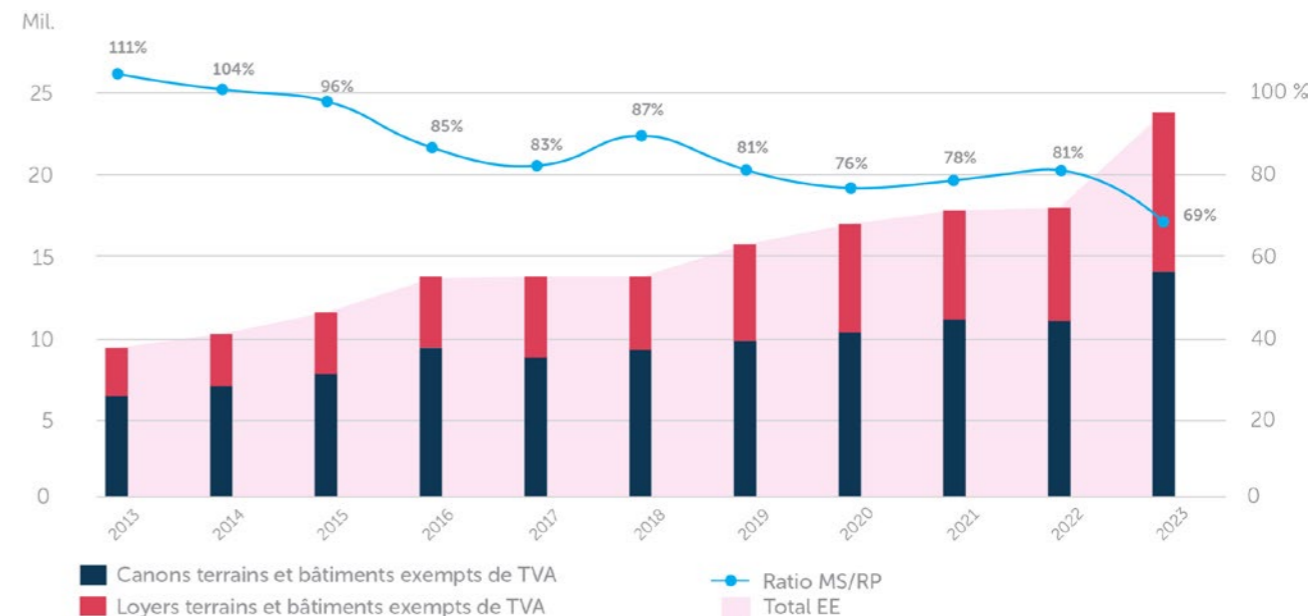
En 2023, les recettes globales de citydev.brussels s'élèvent à 64.4 millions d'euros.

Dotations de fonctionnement (k€)



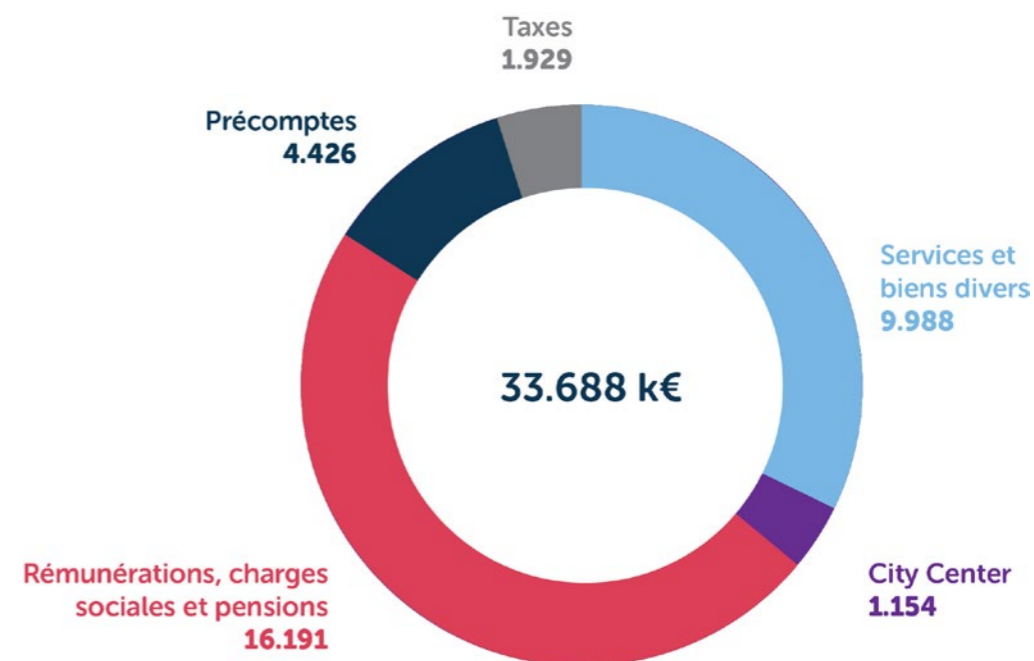
Les dotations de fonctionnement (RU et EE) ont légèrement diminué en 2023. En 2023, citydev.brussels n'a pas eu recours à d'importants subsides FEDER.

Masse salariale/recette propres EE



Les recettes propres de citydev.brussels sont les rentrées structurelles suite à la gestion de son parc immobilier. La croissance de ces recettes en 2023 eu un effet positif sur le ratio entre la masse salariale et les recettes propres de l'EE.

Principaux frais de fonctionnement (k€)



Parallèlement à la hausse des recettes propres, les frais de fonctionnement ont également augmenté en 2023 :

- Augmentation de 61% des taxes et précomptes (liée à la croissance du parc immobilier) par rapport à 2022
- Déménagement des bureaux au City Center en avril 2023

NB : Les surcoûts des projets de la Rénovation Urbaine (€5.286.494) ont été soustraits pour représenter les réels frais de fonctionnement. (cfr. pages 13 & 14 rapport des comptes annuels)

190 ha PATRIMOINE FONCIER GLOBAL

Expansion économique

Patrimoine immobilier en gestion



170 ha
PATRIMOINE FONCIER EE

468
ENTREPRISES HÉBERGÉES

Taux d'occupation			
Bâtiments	77%	Centres d'entreprises/incubateurs	93%
Terrains	93%	Parcs PME	88%

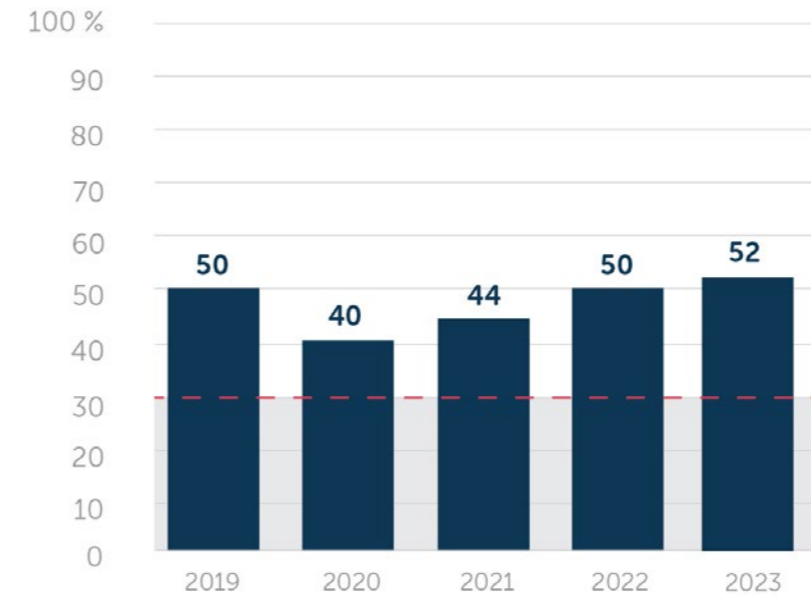
21.139
EMPLOIS

Rénovation urbaine

4.722 LOGEMENTS MIS SUR LE MARCHÉ DEPUIS 1988

Opérations mixtes

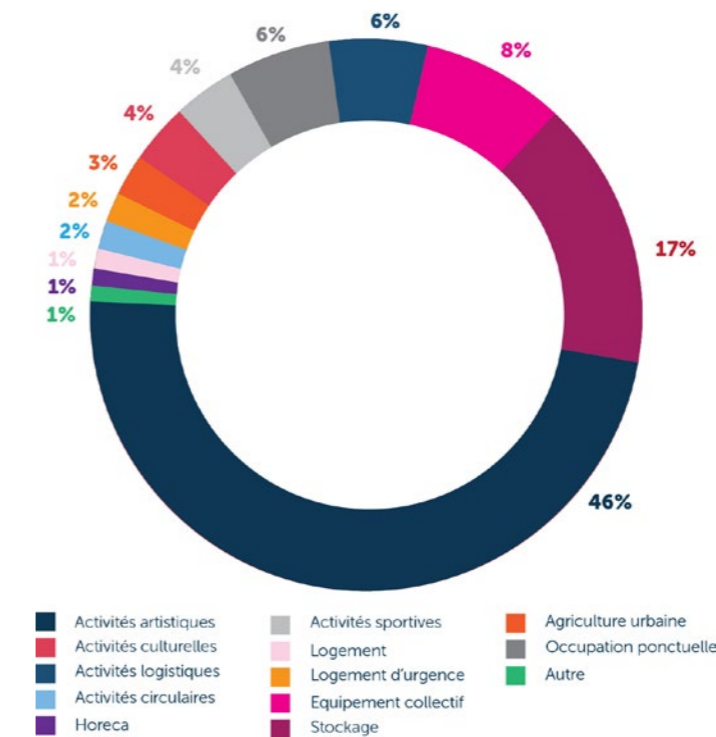
Taux de mixité (objectif : 30%)



Le contrat de gestion impose d'avoir un taux de mixité d'au moins 30%. Le taux de mixité est la part des engagements budgétaires destinés aux projets mixtes divisé par le montant total des engagements. Plus le % est élevé, plus les projets développés par citydev.brussels sont mixtes.

Occupations temporaires

Diversité des activités hébergées au sein des occupations temporaires



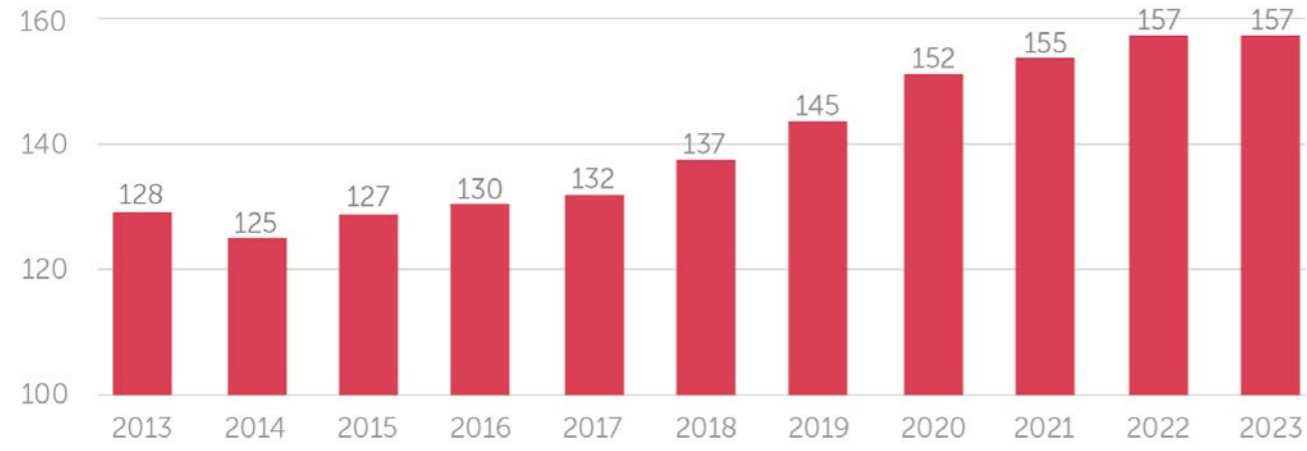
110.225
M² EN OCCUPATION TEMPORAIRE

158
OCCUPANTS TEMPORAIRES

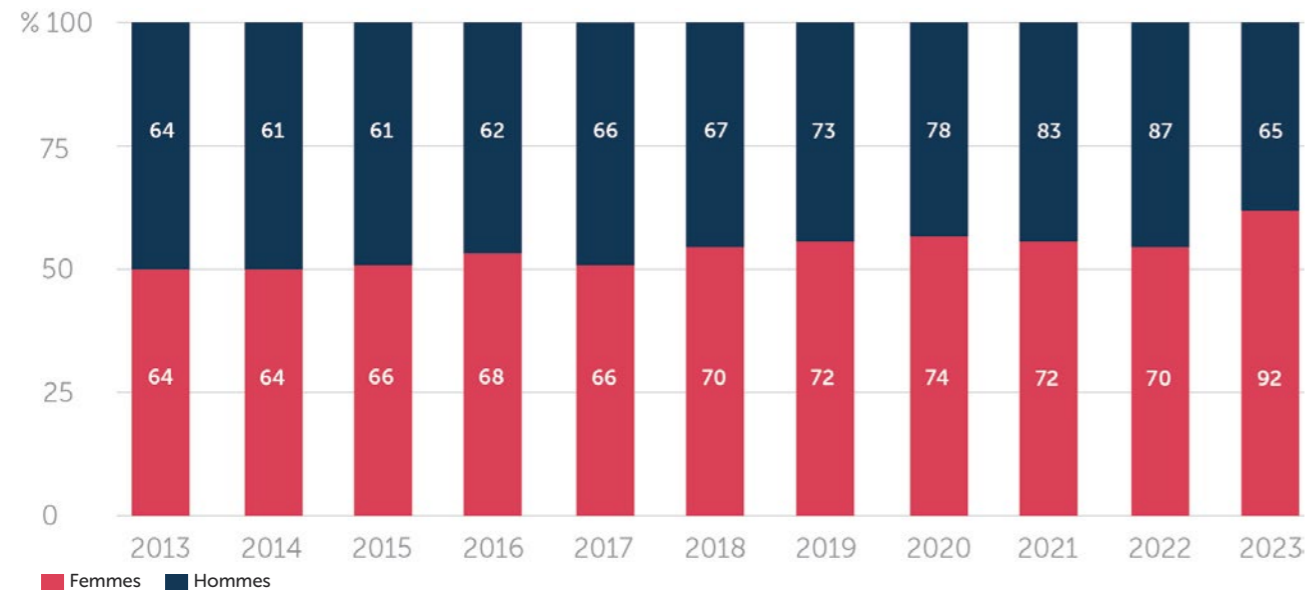
25
SITES EN OCCUPATION TEMPORAIRES

Ressources humaines

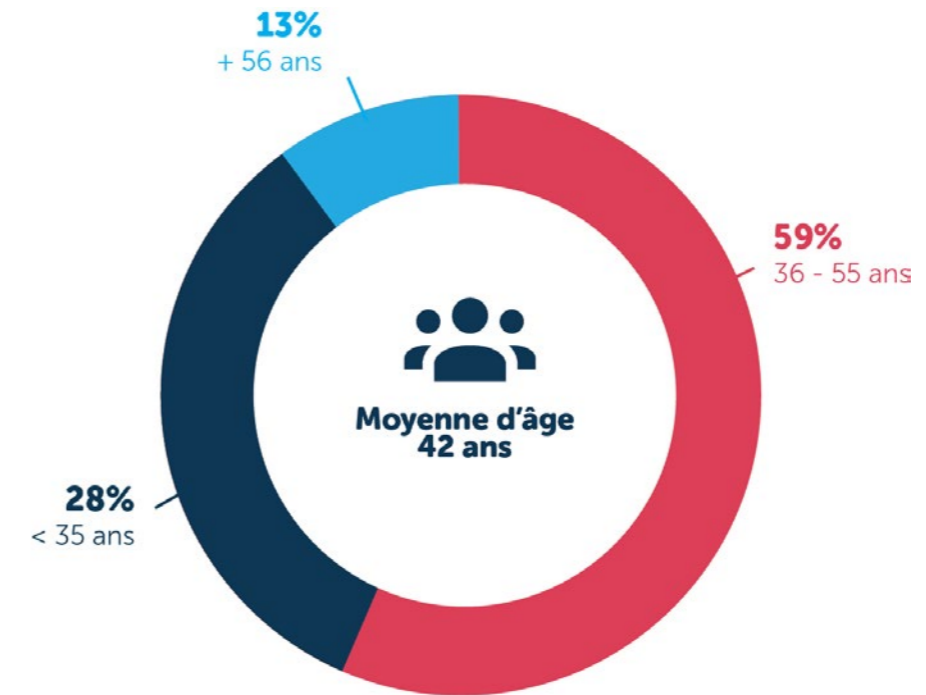
Évolution du nombre de collaborateurs



Répartition hommes/femmes



Moyenne d'âge 42 ans



Behind the scenes

De nouveaux bureaux

L'année 2023 a été marquée par le déménagement des équipes au City Center. Ce déménagement a été rendu nécessaire par le manque de places et l'inadaptation des espaces de travail au Gosset, l'ancien siège social de citydev.brussels, ainsi que par les travaux de rénovation prévus dans les prochaines années. Car l'objectif est bien de faire de la rénovation du Gosset un projet mixte exemplaire pour citydev.brussels et d'y retourner, à terme.

Le processus a débuté en 2021 par le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) à l'occasion duquel de nombreuses propositions ont été transmises au comité de direction de citydev.brussels.

Après une sélection objective et transparente validée par le conseil d'administration, c'est le City Center qui a été sélectionné, car il répondait le mieux à tous les critères de l'AMI (géographiques et financiers).

Le travail de déménagement a été un travail de longue haleine, qui a réuni les collègues de toutes les directions. Il a fallu mobiliser des architectes, le service juridique, l'équipe IT, la logistique, le service financier, régler les questions de mobilité, d'environnement et d'économie circulaire, faire appel à l'équipe des fablabs, solliciter la communication interne et externe, archiver, classer, trier, jeter... Et, bien entendu, en assurer la coordination générale.

Les équipes se sont installées fin mars 2023 au City Center et devraient y rester jusque approximativement 2030.



FRANCE MARAGE,
RESPONSABLE DE PROJETS
TRANSVERSAUX



OLIVIER MYLLE, ARCHITECTE
DÉVELOPEUR DE PROJETS



NATHALIE BOUCHAT,
FACILITY MANAGER



Département Facilities



Outre le travail de réflexion et de préparation en amont, le déménagement d'une institution comme citydev.brussels demande également une équipe de projet dédiée et performante pour mener à bien le déménagement effectif.

Et pour cela, nous avons une fois de plus pu compter sur les différents talents et expertises de notre département Facilities. L'équipe s'est démenée toute la journée du dimanche 19 mars, de 7h à 19h, pour orienter et aider la société de déménagement à emporter les caisses, plantes, matériel informatique et mobilier du bâtiment Gosset vers les troisième et quatrième étages du City Center.

Une semaine plus tard, grâce à la persévérance et aux efforts de chaque membre des départements Facilities et Informatique, tout était prêt pour accueillir les quelque 160 employés dans leurs nouveaux bureaux.

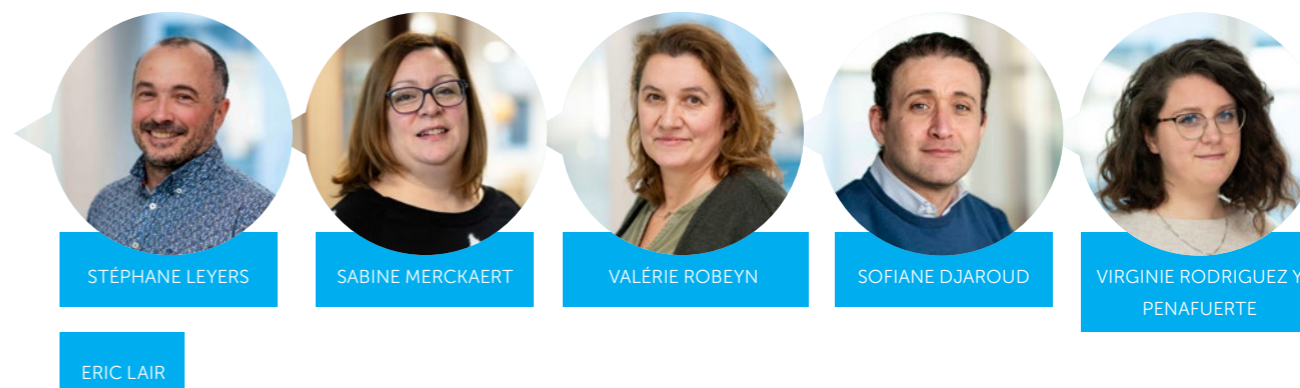
DE G. À D. : AHMED ARKTOUT, CALOGERO RIZZO, NAOUAL MAHBAR, SAOUDATOU BAH, NATHALIE BOUCHAT, FATIHA ZINANE, FABIENNE NIEUWENDIJK.

Département Informatique

Le déménagement d'un siège social implique évidemment un déménagement informatique d'envergure. En plus de ses tâches quotidiennes, le service Informatique a travaillé d'arrache-pied pour organiser l'installation du matériel dans les nouveaux bureaux. Après des mois de préparation, toute l'équipe était présente pendant une semaine de déménagement, pour superviser l'installation informatique et pour aider l'équipe Logistique.

Le changement des bureaux a d'ailleurs été l'occasion de moderniser certains outils informatiques. En effet, depuis l'instauration du télétravail structurel, il y avait lieu de définir les besoins particuliers pour avoir un réseau et une installation informatiques efficaces, tant pour le matériel de travail en présentiel que pour le matériel de visioconférence dans les salles de réunion. Le choix du matériel avait déjà débuté en 2020 : différents fournisseurs avaient été contactés et trois salles de visioconférence avaient été installées dans l'ancien siège social pendant presque une année pour tester le matériel et investir dans celui qui correspondait le mieux à nos besoins. Aujourd'hui, notre nouveau siège social compte pas moins de 30 salles de visioconférence.

Enfin, un déménagement est également une belle occasion pour un nettoyage de printemps. Encouragés et accompagnés par notre experte en gestion documentaire et de l'information, les services ont fait du tri, du classement et de l'archivage dans leurs dossiers pour n'emporter avec eux que les dossiers impérativement nécessaires. Les anciennes fardes vidées suite à ce nettoyage ont été offertes à des écoles.



STÉPHANE LEYERS

SABINE MERCKAERT

VALÉRIE ROBEYN

SOFIANE DJAROUD

VIRGINIE RODRIGUEZ Y
PENAFUERTE

ERIC LAIR

Département juridique

Le département juridique est l'un de ces services transversaux qui est naturellement impliqué dans de nombreux dossiers, où il apporte un rôle de conseil, de soutien et de suivi.

Durant l'année 2023, le département a aidé à mettre en œuvre le modèle de l'emphytéose pour la vente de logements acquisitifs conventionnés et à déterminer les conditions à imposer aux acquéreurs. Le département a également assuré la légalité des nouveaux critères et incitants pour les entreprises sur nos sites. Il a veillé au lancement, la sélection et l'attribution de différents marchés publics (dont les appels à projets, Belgrad, Mérode, NovaCity II, Stevin, ou encore pour l'installation de panneaux solaires sur certains de nos sites).

L'équipe participe aussi à la négociation et à la conclusion d'achat immobilier, à l'établissement des conventions d'emphytéose ou de location pour les entreprises hébergées sur nos sites, à l'établissement des conventions dans le cadre des occupations temporaires et à l'établissement des actes de copropriété.

Enfin, un important dossier de 2023 a été le comptage, l'établissement et l'approbation du cadre linguistique.



Département Gestion



Le monde appartient à ceux qui se lèvent tôt. C'est bien la devise de notre département Gestion qui est au taquet tous les jours dès 7h du matin.

Leurs tâches quotidiennes ? Assurer la communication entre les occupants de nos sites économiques et nos account managers, afin de résoudre leurs questions ou problèmes en concertation. Gérer l'entretien des espaces verts de nos sites économiques. Suivre les contrats d'entretien et de travaux avec les prestataires de services en sous-traitance. Assurer la sécurisation de nos sites afin d'éviter des incidents au sein de notre patrimoine, appliquer des mesures conservatoires en cas d'effraction et intervenir en étroite collaboration avec les forces de l'ordre quand c'est nécessaire.

L'équipe coordonne également les travaux de restauration intérieurs et extérieurs pour les bâtiments sur l'ensemble de notre patrimoine. Parmi les principaux chantiers de 2023 figurent les trois bâtiments IIC qui font l'objet d'un réaménagement complet pour les remettre aux normes. Tout un travail préparatoire a aussi été réalisé pour l'installation de pistes cyclables sur nos sites économiques dans le but d'améliorer l'accès aux sites en promouvant la mobilité douce conformément aux objectifs de notre contrat de gestion.

DE G. À D. : CINDY VANHAMME, VÉRONIQUE PIERLOT, NICOLAS DOESBURG, JOHAN DE BRUYNE, IGOR BUDAC, SARAH DEBRAEKELEER, MATEUSZ MARKOWSKI, NICOLA ASAN, SOFIAN EL HILALI, SERHII SKRYPA, RAFET CALISKAN, SOFIA MARIN RODRIGO, FLORENCE RONSMANS.

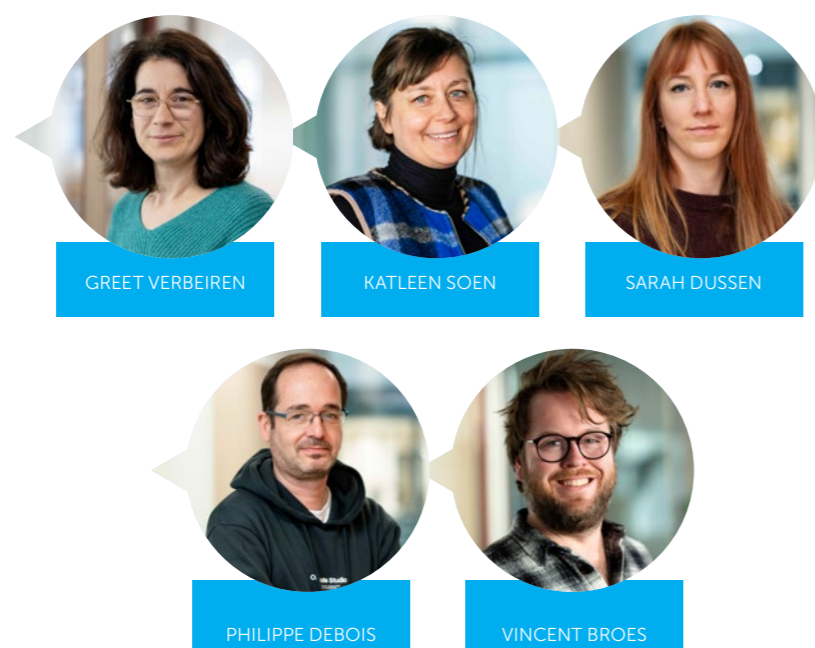
Département Traduction

« Les traducteurs sont comme les peintres de portraits ; ils peuvent embellir la copie, mais elle doit toujours ressembler à l'original. »

Cette citation de l'écrivain Élie Fréron résume assez bien notre métier. En effet, traduire ne se résume pas à aligner des mots, mais bien à véhiculer des idées. Chaque langue a ses propres codes et manières d'exprimer une pensée. C'est là que nous intervenons. Nous transposons des concepts dans notre langue maternelle sans que le lecteur ne se doute que le texte original a été rédigé par un allophone. Toutefois, notre compétence ne s'arrête pas là. Nous sommes aussi le troisième œil qui relit les écrits, qui identifie les incohérences, les erreurs ou les fautes dues à la distraction. Nous permettons à l'autrice ou à l'auteur de rectifier le tir lorsque sa pensée a été plus rapide que son écriture.

À notre époque, il est de plus en plus question d'intelligence artificielle et de l'aide que celle-ci peut apporter dans le domaine de la traduction. En effet, ces outils sont de plus en plus performants. Certains sont même déroutants d'efficacité. Pourtant, il leur manque encore et toujours cette faculté d'interprétation et de contextualisation. Ils fonctionnent très bien dans certains domaines, mais échouent royalement dans d'autres. En fait, ils nous sont utiles, vu que le nombre de documents à traduire augmente chaque année de manière exponentielle. Ce sont ce que nous appelons des « outils d'aide à la traduction ».

En parlant de chiffres, un traducteur peut traiter environ 2.500 mots par jour. Cela dépend de la difficulté du texte, de la qualité de l'original et de plusieurs autres facteurs. Concrètement, cela signifie que notre équipe peut traduire 2.500.000 de mots chaque année. Pour vous donner une idée, cela représente deux tomes de l'encyclopédie Britannica, rien de moins que cela !



Département Gestion des Ressources Humaines

Suite à un plan du personnel 2023-2024 ambitieux, le département des ressources humaines a recruté 22 nouveaux collègues en 2023 pour renforcer les équipes. Les examens de nomination ont également été relancés, en commençant par les examens pour les niveaux A. Au niveau des formations, l'équipe RH a participé aux groupes de travail de la Région afin d'adhérer à la plateforme 'my talent learning' qui met à disposition des formations à destination des collaborateurs.

Mais le gros dossier de l'année 2023 a sûrement été la réforme barémique et du statut administratif et pécuniaire. Les principaux changements qui y ont été apportés : diminuer les différences entre les contractuels et les statutaires en permettant une certaine évolution de carrière pour les contractuels, créer des grades ou des barèmes supplémentaires pour valoriser certains métiers, les responsabilités ou une expertise spécifiques, intégrer les nouveautés en matière de congés et de formations.



Les assistantes de direction



Copyrights

Page 4-7 : Portraits © yellow.brussels
 Page 9 : École Les Bruyères / 1083 Ganshoren / © Gregory Halliday
 Page 10 : hub.brussels / 1060 Saint-Gilles / © citydev.brussels
 Page 11 : CityGate I - Goujons / 1070 Anderlecht / © Serge Brison
 Page 12 : Stevin / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © Gregory Halliday
 Page 13 : CityGate IV / 1070 Anderlecht / © Serge Brison
 Page 14 : Josaphat / 1030 Schaerbeek / © Eiffage
 Page 15 : LionCity I / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © Gregory Halliday
 Page 16 : CityCampus / 1070 Anderlecht / © Serge Brison
 Page 17 : École Les Bruyères / 1083 Ganshoren / © Gregory Halliday
 Page 18 : NovaCity II / 1070 Anderlecht / © Polo Architects
 Page 19 : Greenbizz II / 1020 Laeken / © Gregory Halliday
 Page 20 : Flora II / 1200 Woluwé-Saint-Lambert / © Google Maps
 Page 21 : Stevin / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © Altiplan
 Page 22 : K9-4 Polbru / © ZP Bruxelles CAPITALE Ixelles
 Page 23 : Forest Village II / 1190 Forest / © Bouygues Immobilier
 Page 24 : Mérode / 1060 Saint-Gilles / © LPPA - A-PRACTICE
 Page 25 : Greenbizz II / 1020 Laeken / © Gregory Halliday
 Page 26 : Deleers - Walcourt 118 (CanalCity) / 1070 Anderlecht / © Kairos
 Page 27 : Deleers - Walcourt 118 (CanalCity) / 1070 Anderlecht / © Kairos
 Forest Village II / 1190 Forest / © Bouygues Immobilier
 Page 28 : Belgrad / 1060 Saint-Gilles / © Images 3D Bocostudio
 Page 29 : LavoisierCity / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © WAX Trans Architectuur
 - Wessel De Jonge Architecten - Java Architects
 Page 30 : NovaCity I / 1070 Anderlecht / © Serge Brison
 Page 31 : Mairesse Garden / 1060 Saint-Gilles / © citydev.brussels
 ArtCity / © Dulk - Jules Cesure
 Page 32 : CityGate I - Marchandises / 1070 Anderlecht / © Kairos
 Page 33 : Move'Hub / 1070 Anderlecht / © Atenor, BPI Real Estate Belgium,
 Jaspers-Eyers Architects-B-architecten
 Petite-Île CityGate / 1070 Anderlecht / © Nora Walter Images for
 A L'île TM – AHA.EB KSA noA SBa
 Page 34 : CityGate III / 1070 Anderlecht / © Gregory Halliday
 Page 37 : © yellow.brussels
 Page 38 : NovaCity I / 1070 Anderlecht / © Serge Brison
 Page 39 : CityCampus / Mike & Becky / 1070 Anderlecht / © Badger Productions
 CityCampus / Fugushima Beer / 1070 Anderlecht / © Badger Productions
 Page 40 : NovaCity I / 1070 Anderlecht / © Serge Brison
 © Permafungi
 Page 41 : CityCampus / Mike & Becky / 1070 Anderlecht / © Badger Productions
 TPE Newton II / Custom Cut / 1070 Anderlecht / © citydev.brussels
 Page 47 : cityfab 1 / 1020 Laeken / © cityfab 1
 Page 49 : Mairesse Garden / 1060 Saint-Gilles / © citydev.brussels

Page 53 : LionCity I / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © Geoffrey Fritsch
 Petite-Île CityGate / 1070 Anderlecht / © Serge Brison
 Page 54 : FarmCity / 1083 Ganshoren / © Serge Brison
 Page 55 : StarCity / 1130 Haren / © Merlin Meuris
 Page 56 : LionCity I / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © citydev.brussels
 Page 57 : Dames Blanches / 1150 Woluwé-Saint-Pierre / © Google Maps
 Page 58 : Gosset / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © Stéphanie Salzmänn
 Page 59 : Petite Île 3 / 1070 Anderlecht / © Gregory Halliday
 Page 60-61 : © citydev.brussels
 Page 62 : FarmCity / 1083 Ganshoren / © Hadrien Duré
 Studio CityGate / 1070 Anderlecht / © Entrakt
 Petite Île 3 / 1070 Anderlecht / © citydev.brussels
 Rue Barcelone / 1190 Forest / © Maxime Bonaert
 Page 65 : Tivoli GreenCity / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © Serge Brison
 Page 67 : © Renoclick
 Page 68 : Vidéo Solarclick / © Badger Productions
 Page 69 : Greenbizz I / 1020 Laeken / © citydev.brussels
 Page 70 : Woodpark / © citydev.brussels
 Page 71 : Copernic / 1130 Haren / © citydev.brussels
 Page 72 : City Bike Project / © citydev.brussels
 Page 73 : Batiment Cameleon / 1140 Evere / © Serge Brison
 Page 75 : Vanderperren / 1083 Ganshoren / © citydev.brussels
 Page 77 : École Les Bruyères / 1083 Ganshoren / © citydev.brussels
 Page 79-81 : Gare de l'Ouest / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © Gregory Halliday
 Page 83-89 : © citydev.brussels
 Page 90 : © Immorun & Run to kick / © citydev.brussels
 Page 91 : Coma / Visite des sites / © citydev.brussels
 Page 100-103 : City Center / 1000 Bruxelles / © yellow.brussels

Photos portraits : © yellow.brussels

Ce document a été réalisé par :



CYNTHIA TROCH,
COLLABORATRICE
COMMUNICATION



GREGORY BLEYFUESZ,
COLLABORATEUR
COMMUNICATION DIGITALE
ET GRAPHISTE

Vifs remerciements à toutes les équipes de citydev.brussels pour leur collaboration et participation à la réalisation de ce rapport d'activité. Un merci particulier au département Traduction pour ses relectures et traductions.

