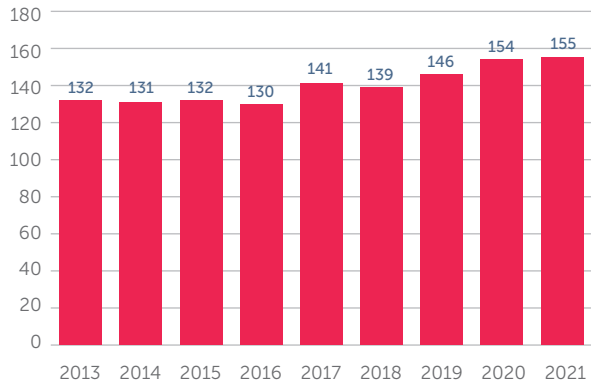


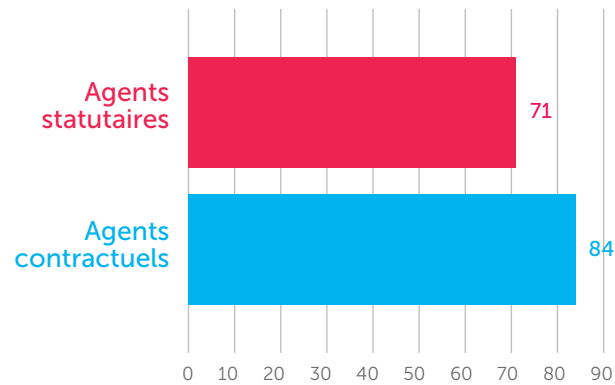
# Rapport d'activité 2021

# Ressources humaines

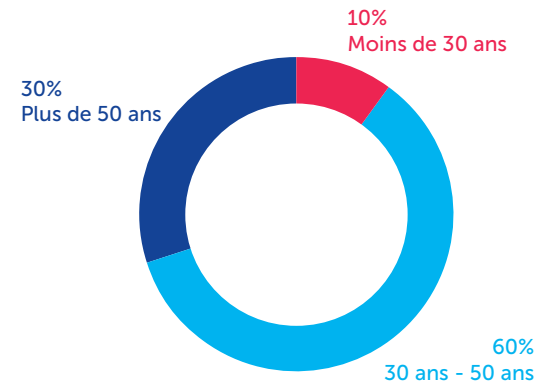
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE COLLABORATEURS



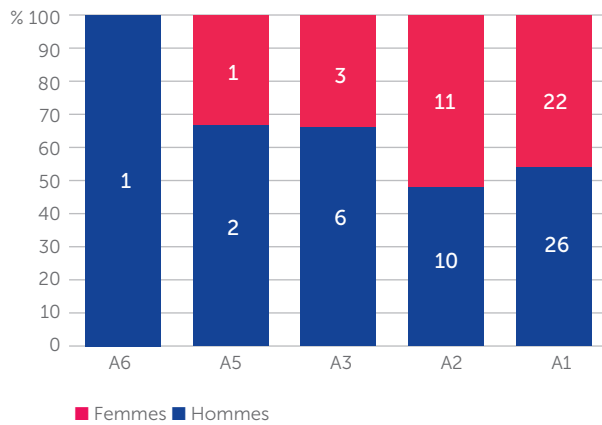
RÉPARTITION DU PERSONNEL



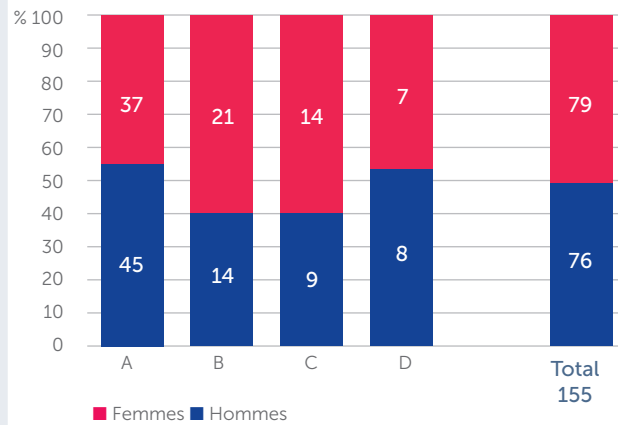
MOYENNE D'ÂGE - 44 ANS



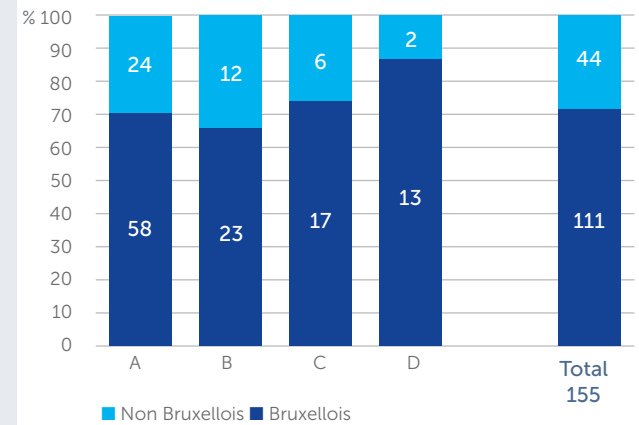
RÉPARTITION HOMMES/FEMMES AU SEIN DU NIVEAU A



RÉPARTITION HOMMES/FEMMES PAR NIVEAU



RÉPARTITION BRUXELLOIS/NON BRUXELLOIS



# AVANT-PROPOS

## 2021 a signé la première année de mise en œuvre du contrat de gestion 2021-2025. Quel bilan peut-on dresser ?

Durant cette année de lancement, les **trois grandes missions traditionnelles de citydev.brussels** ont été au centre de nos préoccupations.

Nous avons tout de suite posé les bases pour arriver à notre objectif de **multiplier par deux le nombre de parcs PME de la Région** (pour passer de 5 à 10 parcs PME). **Cinq nouveaux parcs PME sont en effet déjà en cours de développement.**

Parallèlement, il y a l'ambition des 1.000 logements à mettre sur le marché d'ici 2025. C'est le même objectif que le contrat de gestion précédent, mais avec une nuance importante : aujourd'hui, on parle de **1.000 logements « publics »**. Ce qui signifie que citydev.brussels est amenée à davantage de collaboration avec d'autres acteurs publics comme la SLRB. **citydev.brussels est totalement lancée dans cette voie**, notamment avec CityCampus, BridgeCity ou CityGate II.

Notre troisième mission traditionnelle sont les **projets mixtes**. On a **accru le niveau de mixité exigé** : de 25% on est passé à 30 % des investissements qui doivent y être consacrés. Dès le début du contrat de gestion, les grands chantiers se sont rapidement enclenchés : NovaCity, CityCampus, des avancées aussi sur CityGate, et le projet LionCity. **L'objectif de mixité fonctionnelle est totalement engagé en 2021.**



**BENJAMIN CADRANEL**  
Administrateur général



*En 2022, nous serons dans des phases cruciales pour de très grands projets mixtes. L'agenda est déjà bien rempli.*



Pour lire la suite de l'interview, rendez-vous sur la version en ligne.



CityGate II - Petite Île © AHA.EB KSA noA SBa

## Occupations temporaires

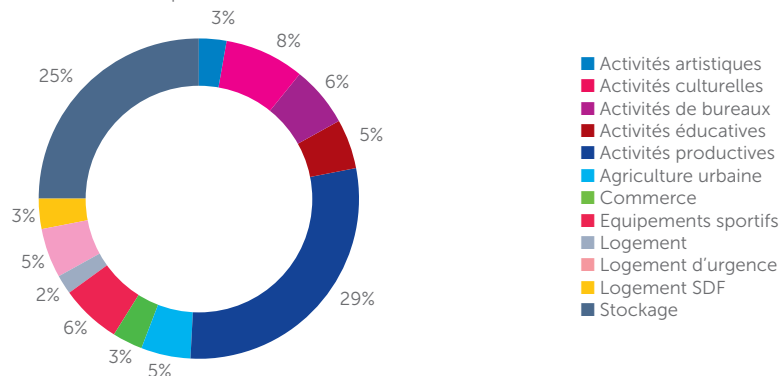
**77.400 m<sup>2</sup>**  
en occupation  
temporaire

**34**  
sites en occupation  
temporaire

**63**  
occupants  
temporaires

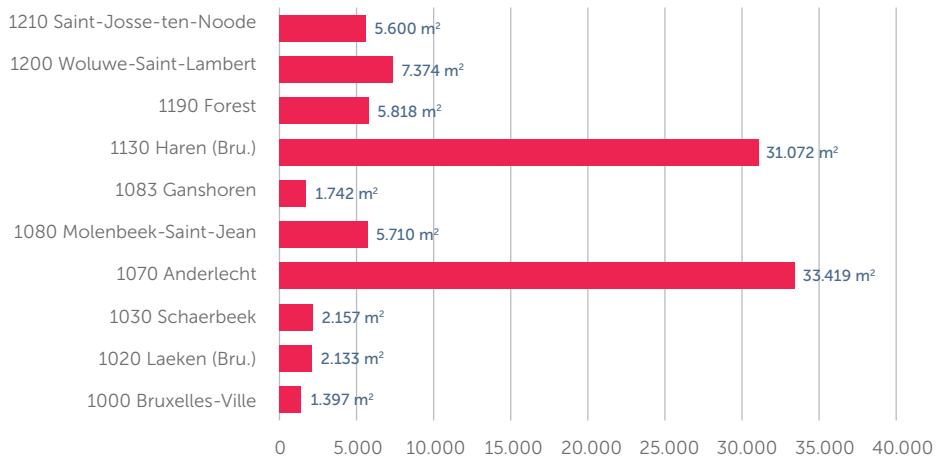
### DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS HÉBERGÉES AU SEIN DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES

(Nombre d'entreprises arrêté au 31/12)



## Rénovation urbaine

### PATRIMOINE FONCIER

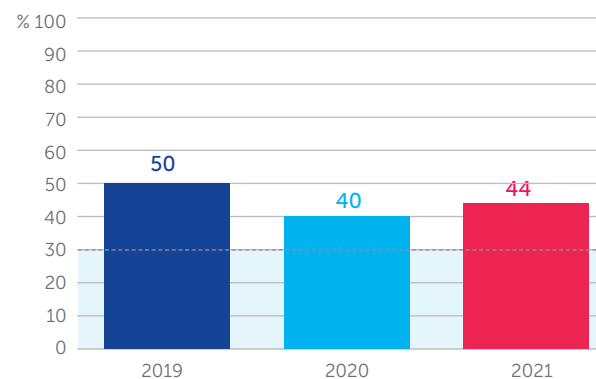


Correspond aux surfaces de terrains disponibles pour des opérations de rénovation urbaine.

## Opérations mixtes

### TAUX DE MIXITÉ

OBJECTIF : 30%

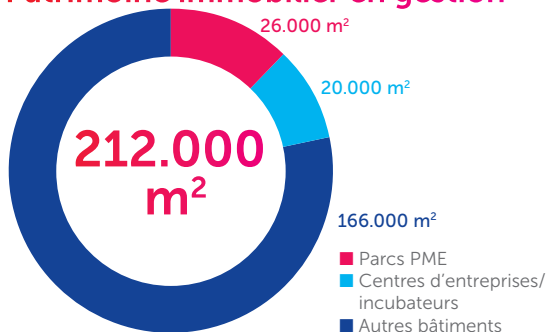


Le contrat de gestion impose d'avoir un taux de mixité d'au moins 30%. Le taux de mixité est la part des engagements budgétaires destinés aux projets mixtes divisée par le montant total des engagements. Plus le % est élevé, plus les projets développés par citydev.brussels sont mixtes.

## Expansion économique

Patrimoine foncier en gestion  
**190 ha**

### Patrimoine immobilier en gestion

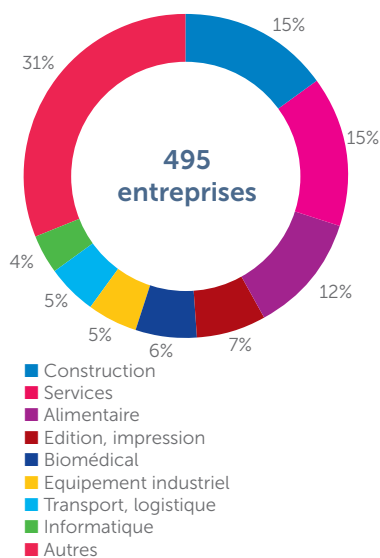


### Taux d'occupation

Bâtiments **80%**  
Terrains **83%**

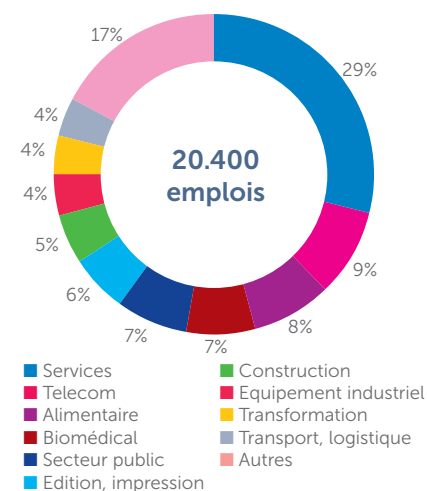
Centres d'entreprises/incubateurs **90%**  
Parcs PME **99%**

### NOMBRE ET TYPE D'ENTREPRISES HÉBERGÉES



Nombre d'entreprises implantées sur un site citydev.brussels. Hors incubateurs et centres d'entreprises ou autres filiales de citydev.brussels.

### NOMBRE D'EMPLOIS HÉBERGÉS PAR TYPE D'ACTIVITÉ



Somme des emplois localisés sur les sites appartenant à citydev.brussels intégrant les bâtiments vendus qui sont sur des terrains appartenant à citydev.brussels. Ne sont pas intégrés les emplois des sociétés dont citydev.brussels est actionnaire ou partenaire et dont les surfaces ne sont pas commercialisées par citydev.brussels (CEFL, CE, incubateurs, Crystal Palace, Greenbizz, ...)

## REGARDS CROISÉS

Après une année de contrat de gestion, une pandémie toujours active, quel bilan général dressez-vous pour citydev.brussels ? Les objectifs sont-ils au rendez-vous ?



**BERNARD RICHELLE**  
Président



**THOMAS RYCKALTS**  
Administrateur délégué

**Bernard Richelle** : Malgré toutes les restrictions liées à la crise sanitaire, 2021 a quand même été une année d'activité en continu. Les activités de citydev.brussels n'ont jamais été à l'arrêt ! Les dossiers ont continué à progresser, les équipes à travailler, même avec une organisation à distance. citydev.brussels a bien poursuivi sur sa lancée.

**Thomas Ryckalts** : Je partage tout à fait cette analyse. On a certes encore rencontré quelques difficultés en cette deuxième année de la pandémie, mais citydev.brussels les a vite surmontées. Je ne dirais pas que c'était la normalisation totale, mais nous nous sommes très bien adaptés.

**Bernard Richelle** : Nous avons par ailleurs dû gérer de nouveaux challenges suite aux ambitieux objectifs identifiés dans le contrat de gestion, ce qui a donné davantage de travail aux équipes. Mais nous avons continué à recruter et à fonctionner relativement normalement ce qui a permis de mettre de nombreux nouveaux dossiers sur les rails.



Pour lire la suite de l'interview, rendez-vous sur la version en ligne.

# Rencontre des objectifs du contrat de gestion en 2021

Pour chacune de ses 3 missions de base et dans chaque mission déléguée, comment citydev.brussels a-t-elle progressé depuis la signature de son contrat de gestion le 14 janvier 2021 ?



Pour découvrir en détail toutes les avancées de citydev.brussels en 2021, rendez-vous sur la version en ligne.





Le 14 janvier 2021, citydev.brussels signait son deuxième contrat de gestion avec la Région de Bruxelles-Capitale pour la période 2021-2025. Après une année de mise en œuvre, on peut dire que les choses avancent bien tant dans les missions de base que dans les missions déléguées à l'institution.



Dans cette première année du contrat de gestion, citydev.brussels a en effet pu **livrer** pas moins de **139 logements** (Go West à Molenbeek-Saint-Jean, City Dox à Anderlecht et le projet pilote d'habitat groupé à Tivoli GreenCity). Par ailleurs, **265 logements** étaient **en chantier en 2021** (NovaCity I, CityCampus, CityGate I - Marchandises et CityGate I – Goujons, tous situés à Anderlecht). Deux marchés de promotion ont été lancés (NovaCity II à Anderlecht et Vifquin à Schaerbeek). Le marché de services pour Vandenschriek à Jette a été attribué. Le marché de travaux pour Mairesse Garden à Saint-Gilles a également été attribué et les travaux de désamiantage et de démolition ont commencé.



citydev.brussels s'est également engagée à mettre **5 parcs d'activités supplémentaires** à disposition des entreprises pour développer l'artisanat, favoriser la production locale et soutenir les start-ups durables et **le travail était déjà en très bonne voie en 2021** : NorthCity (Haren), CityCampus et NovaCity I (Anderlecht) étaient en chantier ; Copernic (Haren) a reçu son permis d'urbanisme ; et le travail sur le cahier spécial des charges de Greenbizz II (Laeken) a très bien avancé.



Le gouvernement bruxellois a confirmé dans le contrat de gestion le **rôle d'opérateur ensemblier** de citydev.brussels pour des **zones régionales de grande ampleur**. Il en va ainsi notamment du vaste projet CityGate, mais aussi du quartier de la Gare de l'Ouest où des avancées significatives ont été réalisées en 2021 avec les différents partenaires concernés.



Outre les trois missions de base de citydev.brussels, le contrat de gestion identifie également de nouvelles **missions déléguées, prioritaires ou complémentaires**. Là aussi, les équipes de citydev.brussels ont tourné à plein régime pour les mettre sur les rails.

Un **Réseau des Fablabs bruxellois** a ainsi été mis en place début 2021. De nouveaux partenariats ont été noués, de nombreux workshops ont été organisés, une machine à jet d'eau rare a été inaugurée. Résultat : au total, les 3 cityfabs ont accueilli 2.546 visiteurs en 2021.

La cellule **occupations temporaires** a également été très sollicitée en 2021 avec la gestion de pas moins de 63 occupants temporaires répartis sur 34 sites. Certaines occupations temporaires ont d'ailleurs beaucoup fait parler d'elles, notamment sur Studio CityGate (avec le festival Gate de Couleur Café), LionCity (avec les spectacles circassiens de Up !) et FarmCity (avec l'inauguration du café « Bij/chez Theo & Jeanine »).

L'**hébergement des migrants** a également été une des priorités de 2021. Les équipes ont mis en place deux projets d'occupations temporaires axées sur l'accueil des migrants (dans LavoisierCity à Molenbeek-Saint-Jean et BridgeCity à Bruxelles) et un centre d'accueil et d'orientation pérenne d'une capacité de près de 400 personnes a été trouvé à Evere.

Enfin, les demandes d'**équipements** de la part des communes ne cessent d'augmenter. Cela va de crèches ou écoles à un centre de formation pour la police.



**A travers ses trois missions de base et les missions qui lui sont déléguées, citydev.brussels se veut être un vecteur d'innovation et un opérateur privilégié de la transition économique pour développer une ville qui répondra aux besoins de l'économie circulaire et aux enjeux climatiques.**

citydev.brussels a ainsi attribué deux missions d' « Assistance à Maîtrise d'Ouvrage » en 2021 : l'une pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une **stratégie d'agriculture urbaine**, l'autre pour la définition d'une **stratégie durable pour les parcs d'entreprises**.

Grâce aux **projets pilotes** prévus dans son nouveau contrat de gestion, l'institution s'engage à expérimenter de nouvelles voies à suivre, qu'il s'agisse des ateliers clé sur porte dans CityCampus, des logements de fonction dans NovaCity I, des habitats modulaires pour sans-abris sur le site rue de Barcelone à Forest, ou encore du lancement de greenbizz.energy, la première Communauté d'Énergie Renouvelable dans une zone d'activité économique à Bruxelles.

Enfin, citydev.brussels s'est engagée à **soutenir les filières émergentes de la transition économique**, dont font partie les entreprises actives dans la mobilité douce. En 2021, citydev.brussels a accueilli plusieurs start-ups incontournables de la mobilité douce à Bruxelles dans deux de ses parcs PME à Anderlecht.

Accédez facilement aux projets ayant fait l'actualité de 2021 selon divers critères de recherche grâce à la carte interactive sur la version en ligne.



### 1. Go West

Rue Pierre Van Humbeek,  
Chaussée de Ninove |  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
*Fin de chantier* : 31 logements conventionnés, une crèche et un commerce réalisés sur une partie d'un vaste site proche de la Gare de l'Ouest. Go West marque un premier pas dans la reconversion globale de ce quartier.

### 2. City Dox

Rue du Développement,  
Rue de la Petite Île | 1070 Anderlecht  
*Fin de chantier* : 99 logements conventionnés intégrés dans un tout nouveau quartier multigénérationnel et éco-responsable, situé en bordure du Canal. Le projet City Dox développé par Atenor avait été sélectionné suite à l'appel à projets lancé en 2015.

### 3. Habitat Groupé Tivoli GreenCity

Rue Andrée de Jongh 6 | 1020 Laeken  
*Fin de chantier* : Un nouveau bâtiment de cohabitat solidaire, comptant 9 logements conventionnés, est venu compléter le quartier Tivoli GreenCity. Ce projet pilote a permis de tester, avec succès, le principe de l'emphytéose sur le foncier.

### 4. NovaCity I

Rue des Trèfles, Chaussée de Mons,  
Rue Chant d'Oiseaux |  
1070 Anderlecht  
*Chantier en cours* : NovaCity I est un projet ambitieux de mixité verticale superposant intelligemment 63 logements à un parc PME : 58 logements conventionnés et 5 logements de fonction à prix libre dans le cadre d'un projet pilote.

### 5. CityCampus

Avenue Emile Gryson, Rue des Grives,  
Rue des Fraises | 1070 Anderlecht  
*Chantier en cours* : Ce projet innovateur transforme un ancien site

industriel en un nouveau quartier mixte, incluant 70 logements publics sociaux en plus du parc PME de citydev.brussels et de 293 logements étudiants gérés par un partenaire privé.

### 6. CityGate I – Marchandises

Rue des Marchandises |  
1070 Anderlecht  
*Chantier en cours* : Le second îlot de CityGate I propose un programme mixte très diversifié. Parmi les différentes fonctions qui y cohabiteront, il inclut notamment 97 logements conventionnés.

### 7. CityGate I – Goujons

Rue des Goujons, Rue Prévinère |  
1070 Anderlecht  
*Chantier en cours* : Le troisième et dernier îlot de CityGate I compte 35 logements conventionnés. Avec sa forme particulière conçue en fer à cheval, le bâtiment s'harmonisera parfaitement avec la future place des Goujons.

### 8. Mairesse Garden

Rue Hôtel des Nonnais 137-139 |  
1060 Saint-Gilles  
*Mission déléguée - marché de travaux attribué* : Reconversion d'un vaste îlot, formé par une maison unifamiliale, un ancien garage Renault et le parc Coenen, en un ensemble de 9 logements conventionnés, une crèche communale et un nouveau jardin public en intérieur d'îlot.

### 9. Vandenschriek

Rue Adolphe Vandenschriek 75 - 77 |  
1090 Jette  
*Mission déléguée - marché d'auteur de projet attribué* : Regroupement de différents services communaux dans un seul pôle. Le projet prévoit aussi la construction de 14 nouveaux logements conventionnés et l'aménagement d'un pocketpark public.

### 10. NovaCity II

Rue des Trèfles, Chaussée de Mons,  
Rue Chant d'Oiseaux |  
1070 Anderlecht  
*Marché de promotion lancé* : NovaCity II comprendra environ 150 logements conventionnés, des commerces et un équipement. Deux nouvelles places publiques favoriseront les rencontres entre les différentes fonctions qui cohabiteront sur l'ensemble du site de NovaCity.

### 11. Vifquin

Chaussée de Haecht 226-234 |  
1030 Schaerbeek  
*Marché de promotion lancé* : Un projet pilote de reconversion qui prévoit de réhabiliter un immeuble de bureaux et de le transformer, sans modification de ses gabarits, en ± 25 logements conventionnés.



### Doubler l'offre pour les PME

### 12. NorthCity

Middelweg 126-132 | 1130 Haren  
*Chantier en cours* : Dans ce projet mixte, initié par le promoteur privé Futurn, citydev.brussels est propriétaire de 20 ateliers PME. Le site accueille également 24 ateliers vendus par Futurn ainsi que 123 logements sociaux gérés par Inclusio.

### 13. NovaCity I

Rue des Trèfles, Chaussée de Mons,  
Rue Chant d'Oiseaux |  
1070 Anderlecht  
*Chantier en cours* : Le parc PME de NovaCity I sera réparti sur 3 bâtiments qui compteront 16 ateliers de plain-pied, des bureaux en mezzanine et des showrooms. Il a obtenu un financement FEDER.

### 14. CityCampus

Avenue Emile Gryson, Rue des Grives,  
Rue des Fraises | 1070 Anderlecht  
*Chantier en cours* : Proche des campus CERIA et COOVI,

CityCampus comprendra 18 ateliers PME principalement destinés à des entreprises actives dans l'agroalimentaire. Il intégrera aussi 3 ateliers clés sur porte et un pôle d'innovation.

### 15. Copernic

Rue du Pré aux Oies 303 | 1130 Haren  
*Obtention du permis* : citydev.brussels élargit son offre avec un nouveau produit : un parc pour MGE (moyennes et grandes entreprises). Le site composé de 7 halls répondra aux demandes d'entreprises cherchant à disposer de superficies plus importantes.

### 16. Greenbizz II

Rue Dieudonné Lefèvre, Rue Claessens |  
1020 Laeken  
*Projet à l'étude* : Un nouveau parc pour TPE et PME viendra renforcer Greenbizz I, premier incubateur bruxellois entièrement dédié à l'économie durable. La programmation de Greenbizz II sera également exemplaire à plusieurs niveaux.



### Agir en tant qu'opérateur de projets mixtes d'envergure

### 17. Gare de l'Ouest

Rue Alphonse Vandenpeereboom |  
1080 Molenbeek-Saint-Jean  
Grâce au rôle de coordination joué par citydev.brussels entre les nombreux propriétaires de terrains sur ce vaste site de 13 hectares, les premiers accords se sont concrétisés pour le développement du pôle prioritaire de la Gare de l'Ouest.

### 18. CityGate

Rue des Deux Gares | 1070 Anderlecht  
Avec une superficie de plus de 130.000 m<sup>2</sup>, c'est tout un quartier qui change de visage. Les deux derniers îlots de CityGate I sont en chantier, CityGate II attend son permis d'urbanisme et les équipes travaillent sur la programmation de CityGate III.



## Augmenter l'offre de logements publics



- 1. Go West**  
© Democo - Marc Scheepers
- 2. City Dox**  
© Serge Brison
- 3. Habitat Groupé Tivoli GreenCity**  
© Serge Brison
- 4. NovaCity I**  
© BOGDAN & VAN BROECK - DDS+ - Atelier  
EOLE Paysagistes - Pixelab
- 5. CityCampus**  
© Binst Architects - ORG Permanent Modernity



Pour découvrir en détail les projets de logements en cours de développement en 2021, rendez-vous sur la version en ligne.





6



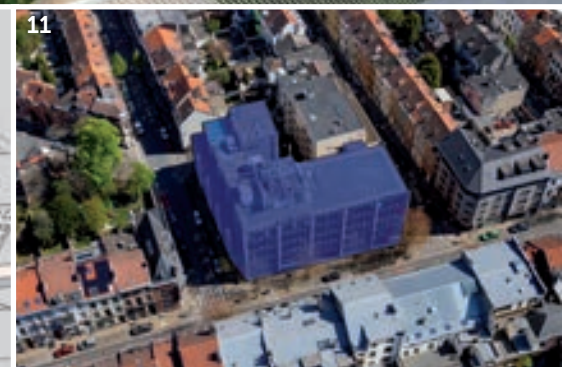
7



8



9



11



10

- 6. CityGate I - Marchandises**  
© A2M - Urban Platform - ORG - Pixelab
- 7. CityGate I - Goujons**  
© Asymetrie BAEB
- 8. Mairesse Garden**  
© Urban Platform
- 9. Vandenschriek**  
© Pierre Blondel Architectes
- 10. NovaCity II**  
© Gregory Halliday
- 11. Vifquin**  
© Gregory Halliday



## Doubler l'offre pour les PME



12



14



13

- 12. **NorthCity**  
© Serge Brison
- 13. **NovaCity I**  
© BOGDAN & VAN BROECK  
- DDS+ - Atelier EOLE  
Paysagistes - Pixelab
- 14. **CityCampus**  
© Binst Architects - ORG  
Permanent Modernity
- 15. **Copernic**  
© oPla Architecture
- 16. **Greenbizz II**  
© Gregory Halliday



Pour découvrir en détail les 5 futurs parcs PME, rendez-vous sur la version en ligne.



15



16



17



18

 Agir en tant qu'opérateur de projets mixtes d'envergure



18C



18B

- 17. Gare de l'Ouest**  
© Gregory Halliday
- 18. CityGate**  
© Gregory Halliday
- 18A. CityGate I - Kuborn**  
© Serge Brison
- 18B. CityGate I - Marchandises**  
© A2M - Urban Platform -  
ORG - Pixelab
- 18C. CityGate I - Goujons**  
© Asymetrie BAEB
- 18D. CityGate II - Petite Île**  
© AHA.EB KSA noA SBa



18A



18D



Pour découvrir ces projets en détail, rendez-vous sur la version en ligne.



# Réaliser les missions déléguées



- FabLabs
- Occupations temporaires
- Hébergement des migrants
- Traitement public des sols pollués
- Projets d'équipements

- 1. K9 4 Polbru Mercator**  
© CIT Blaton - ASSAR Architects - VK Architects Engineers
- 2. Occupation temporaire - Petite Île 3**  
© citydev.brussels
- 3. Occupation temporaire - FarmCity**  
© Serge Brison
- 4. Occupation temporaire - Studio CityGate**  
© Serge Brison
- 5. Occupation temporaire - LionCity**  
© Geoffrey Fritsch
- 6. Occupation temporaire - MeetCity**  
© citydev.brussels
- 7. Fablabs**  
© citydev.brussels



Pour découvrir en détail les missions déléguées en cours de réalisation en 2021, rendez-vous sur la version en ligne.





## Être exemplaire en termes de durabilité et d'innovation



- Renforcer son expertise via des missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
- Expérimenter de nouvelles voies à suivre grâce aux projets pilotes
- Soutenir les filières émergentes de la transition économique



1. **Barcelone Modules 400ToitsDaken**  
© Maxime Bonaert
2. **greenbizz.energy**  
© Gregory Halliday
3. **Mobilité douce**  
© Urbike
4. **AMO Agriculture urbaine**  
© Shutterstock



Pour découvrir en détail les concrétisations de citydev.brussels en 2021 en matière de durabilité et d'innovation, rendez-vous sur la version en ligne.

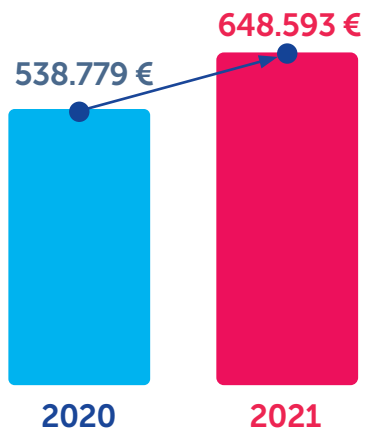
# Les recettes

Grâce à la mission de base de l'Expansion économique, les recettes propres de citydev.brussels lui permettent d'investir au-delà des subsides publics qui lui sont accordés.

En attendant le développement de ses projets, citydev.brussels essaie de neutraliser les coûts fixes des bâtiments grâce aux occupations temporaires.

Quant à sa mission de base de Rénovation urbaine, elle ne pourrait exister sans les moyens publics.

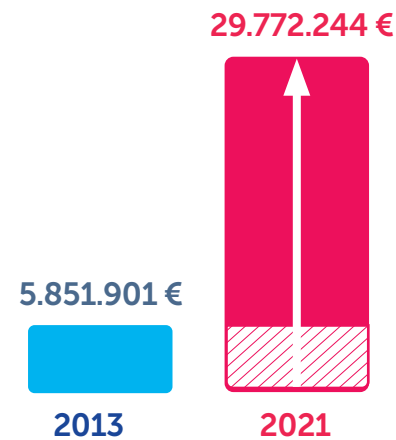
## Occupations temporaires



**+ 20 %**

La gestion des occupations temporaires a clairement décollé ces deux dernières années, preuve de l'utilité de cette formule.

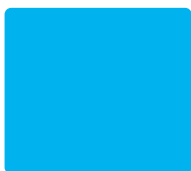
## Ventes



**+ 509 %**  
citydev.brussels a dépassé l'obligation reprise dans le premier contrat de gestion qui imposait la vente de biens non stratégiques pour un montant de 10.000.000 euros.

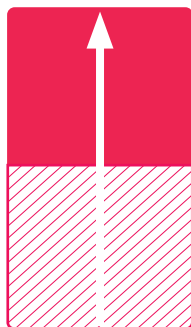
## Recettes propres

9.526.720 €



2013

18.365.123 €



2021

**+ 92,77 %**

Les loyers et canons perçus auprès des entreprises hébergées ont presque doublé entre 2013 et 2021 grâce à de nouveaux parcs PME.

## Subsides d'investissements

9.310.288 €



2013

25.080.972 €



2021

**× 2,69**

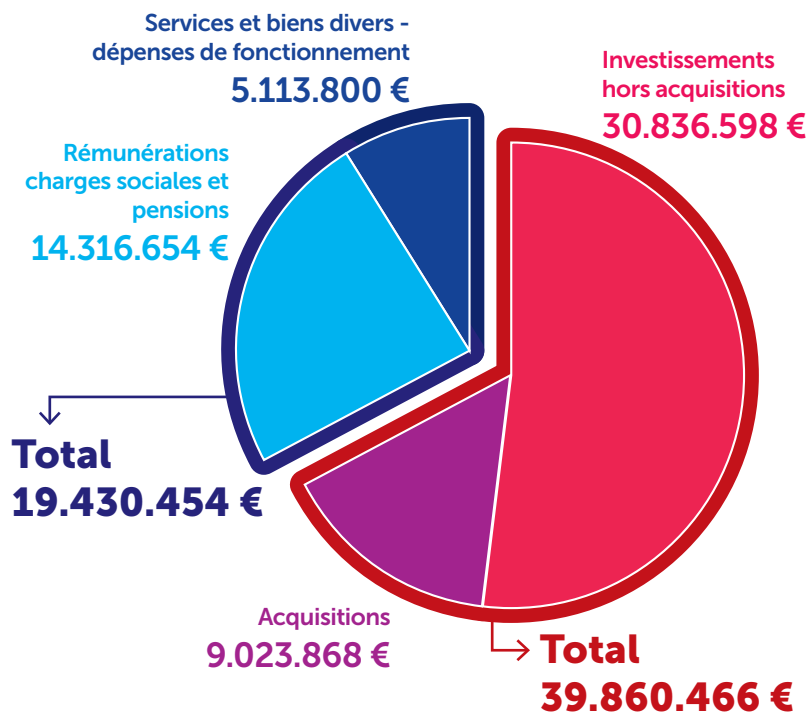
Les subsides octroyés par la Région et le FEDER ont quasiment triplé en 8 ans. Ce qui démontre le nombre important d'opérations immobilières en cours.



Vous pouvez télécharger le rapport financier complet sur la version en ligne.

# Les dépenses effectives (liquidations)

## Dépenses 2021



Grâce à ses recettes propres et à la vente de biens non stratégiques, citydev.brussels peut investir plus que les subsides publics régionaux qui lui sont accordés. Son statut déconsolidé en fait un véritable levier pour la Région de Bruxelles-Capitale.

## Investissements 2021

(hors acquisitions)

**30.836.598 €**

Expansion économique  
17.413.927 €

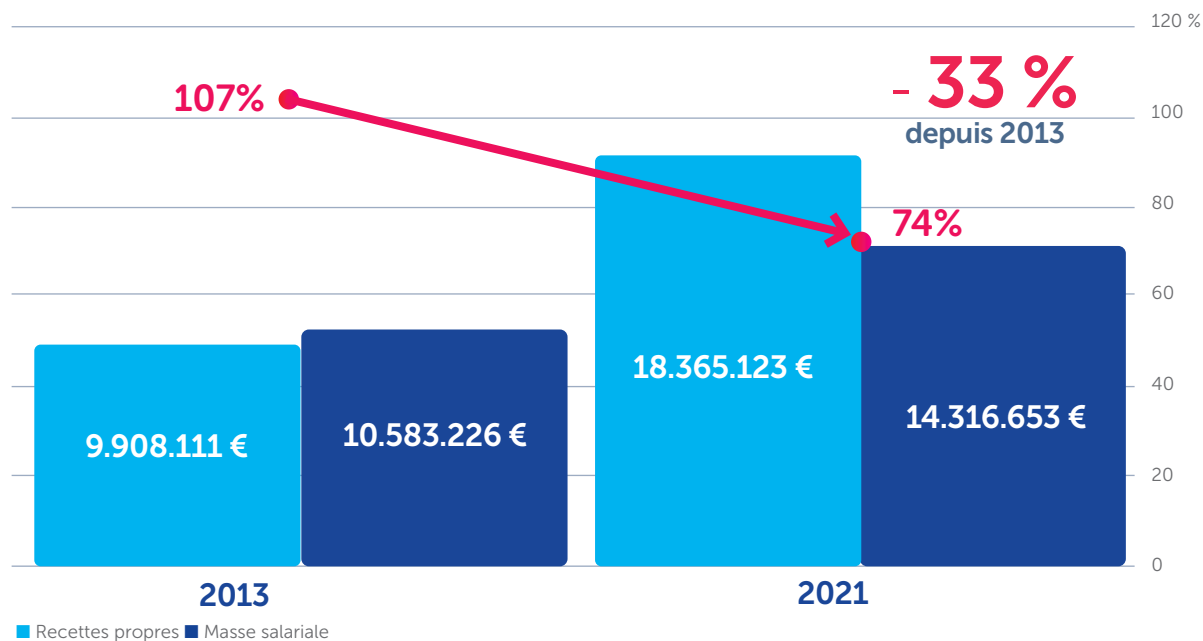
Rénovation urbaine  
13.247.158 €

Services généraux  
124.981 €

Projets mixtes (SSD)  
26.475 €

Missions déléguées  
24.057 €

## Ratio masse salariale/recettes propres



La gestion de la masse salariale reste sous contrôle malgré un plan de recrutement ambitieux pour faire face aux nombreuses opérations en cours et à venir. Le rapport entre les recettes propres et la masse salariale ne cesse de diminuer. Le contrat de gestion impose un ratio inférieur à 89 % et il est de 74 % en 2021.



Vous pouvez télécharger le rapport financier complet sur la version en ligne.



Rue Gabrielle Petit 6  
 1080 Bruxelles  
 www.citydev.brussels  
 +32 2 422 51 11  
 info@citydev.brussels



Cette brochure constitue un résumé de l'année 2021.  
 Vous pouvez prendre connaissance de façon beaucoup  
 plus détaillée de nos activités en vous rendant sur  
[activityreport2021.citydev.brussels](https://activityreport2021.citydev.brussels)

Design: inextremis.be  
 Copyrights des images non créitées: stock.adobe.com



Lancement de la campagne ArtCity  
 Oeuvre : © Denis Meyers  
 Photo : © yellow.brussels