



2017

**L'ANNÉE
EN UN CLIN D'OEIL**

Quelques chiffres

NOTRE OFFRE POUR LES ENTREPRISES



46 sites dédiés aux activités économiques

1 parc TPE
(en cours de construction)



3 parcs pour PME

4 incubateurs



8 centres d'entreprises

3 FabLab (en développement)



NOTRE IMPACT ÉCONOMIQUE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



198 ha de terrains en gestion

190.000 m² de bâtiments en propriété



429 sociétés implantées
sur nos sites

24.140 emplois sur nos sites



NOTRE INTERVENTION POUR OFFRIR DES LOGEMENTS NEUFS AUX BRUXELLOIS

4.179 logements construits
depuis 1987

2.000 logements en cours
de programmation

Qui sommes-nous ?



Nos missions

citydev.brussels s'emploie à offrir la ville à tous, habitants comme entreprises

Fondée en 1974, citydev.brussels est longtemps désignée comme la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB). Elle est renommée telle qu'on la connaît aujourd'hui en 2013, à la veille de ses 40 ans.

Institution publique para-régionale, citydev.brussels est dotée de plusieurs missions définies dans le contrat de gestion conclu avec le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Des missions qui découlent de trois objectifs cardinaux :

- maintenir et ramener les habitants sur le territoire de la Région bruxelloise en favorisant la création de logements acquisitifs ;
- dynamiser le développement économique en milieu urbain en proposant des solutions d'accueil sur mesure pour les entreprises ;
- répondre aux nouveaux défis urbains (démographie, environnement, mobilité, emploi, économie, développement culturel, santé, enseignement, urbanisme, etc.) en assurant la maîtrise d'ouvrage de projets mixtes.

Nos moyens d'action

Pour atteindre ces objectifs, citydev.brussels explore plusieurs pistes d'action.

Des logements conventionnés

Pour permettre aux ménages bruxellois à revenus moyens de participer à la revitalisation urbaine de certains quartiers, l'institution produit, en partenariat avec le secteur privé, des logements confortables dont le prix de vente est subsidié à hauteur de 30% par la Région. Conçus pour optimiser le vivre-ensemble, ces projets multifonctionnels et durables intègrent des espaces publics et des équipements de qualité.

Des solutions sur mesure pour les entreprises

Afin de soutenir le développement économique et l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale, citydev.brussels se charge, à travers des études et des analyses, d'identifier les besoins spécifiques des différents acteurs économiques bruxellois, de l'artisan à l'industrie, en passant par les nombreuses PME et TPE. Forte de cette expertise, l'institution leur propose les solutions d'accueil et les services les mieux adaptés à leur profil : parcs industriels, parcs scientifiques, parcs pour PME et TPE, bâtiments pour entreprises, incubateurs, FabLab, etc.

Des projets mixtes au service des quartiers

En vue de répondre aux nouvelles attentes des Bruxellois en matière de dynamisme urbain, citydev.brussels développe des projets complexes qui associent logements conventionnés, surfaces économiques, équipements collectifs, commerces, ateliers, écoles, horeca, espaces culturels, maisons médicales et autres au sein d'un même îlot multifonctionnel.

2017, une année bien remplie

2017, un aboutissement

En 2017, citydev.brussels a récolté les fruits du travail mené par ses équipes ces dernières années.

Plus que jamais, les compétences immobilières et urbanistiques qui lui sont propres en ont fait un interlocuteur privilégié entre acteurs privés et publics, et ce, aussi bien à l'échelle locale que régionale. En conséquence, le champ d'action et l'impact de citydev.brussels au sein de la Région de Bruxelles-Capitale ne cesse de s'élargir.

L'aboutissement de plusieurs projets emblématiques confère aux statistiques de commercialisation de l'année écoulée des allures jamais atteintes. Certes, cette effervescence tient pour beaucoup au caractère cyclique inhérent aux développements immobiliers. Mais il n'en reste pas moins que les performances de 2017 sont exceptionnelles, fortes de 236 compromis de vente et 211 actes signés, soit respectivement trois et cinq fois plus qu'en 2016. En outre, les projets en cours de développement permettront de conserver une moyenne pluri-annuelle en hausse structurelle.

Le patrimoine bâti consacré aux activités économiques de notre institution a atteint le chiffre record de 190.000 m² au 31 décembre 2017. A titre de comparaison, il était de 70.000 m² au 1er janvier 2014, lors du lancement de notre contrat de gestion. Une belle progression qui découle du choix stratégique de la construction de parcs PME et de la mobilisation des fonds européens FEDER pour y parvenir. Le nombre de terrains en gestion est également en augmentation, passant, en 2017 toujours, de 196 à 198 ha.

Cet accroissement significatif du volume d'activités de citydev.brussels se traduit aussi par une hausse structurelle de nos recettes, qui excède largement celles de nos dépenses.

Des projets tangibles

2017 est donc l'année de la concrétisation de plusieurs projets phares. Tivoli GreenCity n'est plus une esquisse sur des plans d'architectes. Ce quartier en devenir est désormais visible depuis les rues alentour, tout comme le projet Compas, qui commence à sortir de terre. Le marché des travaux de NovaCity, ambitieux projet de mixité verticale, a également été lancé en 2017. Tandis que, grâce à notre capacité de réaction et à notre faculté à nouer des partenariats, nous sommes très heureux d'avoir pu participer à la création d'une nouvelle école à Molenbeek-Saint-Jean, sur l'ancien site Takeda, tout en veillant à maintenir la présence d'un acteur économique important en ville.



Ces projets nous amènent à souligner la diversification croissante des activités de citydev.brussels. En effet, notre institution cherche en permanence à consolider son expérience et son expertise au travers des missions qui lui sont confiées et qui dépassent aujourd'hui largement le cadre de l'expansion économique et de la rénovation urbaine. Ainsi, à la demande du Gouvernement bruxellois et des partenaires sociaux, citydev.brussels s'attelle à la création d'un nouveau pôle Formation-Emploi dans les domaines des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC). Le bâtiment, acquis en 2017, regroupera les principaux acteurs publics de la formation et de l'emploi – tels que Bruxelles Formation, le VDAB, Actiris ou encore Evoliris – afin d'accroître la sensibilisation, la formation et la mise à l'emploi dans ces domaines.

Des occupations temporaires

Autre nouveau fer de lance de citydev.brussels : les occupations temporaires. Consciente de la problématique de la vacance des immeubles à Bruxelles, elle a décidé de mobili-

ser au maximum les espaces disponibles dans les bâtiments en cours de reconversion. Une approche qui vise autant à accélérer le processus de revitalisation qu'à répondre aux nombreux besoins des acteurs culturels, sociaux ou économiques de la capitale. Le cas échéant, l'alternative permet parfois de couvrir certains frais de gestion.

Des dizaines de projets ont ainsi été accueillis sur nos sites en vertu de cette philosophie. Parmi eux figurent ceux d'artistes et d'associations socioculturelles telles que la Fondation Sonore et Needcompany sur le site Gosset, le Rideau de Bruxelles et Eutopia sur le site Da Vinci, ou encore Studio CityGate sur le site CityGate II. Dans l'ancienne usine Leonidas – qui fera place au projet Citygate III – sont hébergés la société Unmanned Life, les activités liées à l'économie circulaire des sociétés Rotor, Bon et Bien, BBuild et Ateliers J&J, ainsi que l'association Médecins du Monde. Enfin, au nord de Bruxelles, sur le site Da Vinci, le complexe Blue Star a servi de centre d'accueil pour migrants et sans-abri durant l'hiver. Il doit, à terme, accueillir l'école régionale des métiers de la sécurité.

En conclusion, nous pouvons affirmer que 2017 a été une année extrêmement pleine pour citydev.brussels, marquée par la transition réussie de la phase de concept et d'élaboration de divers projets à leur phase de concrétisation.

Denis Grimberghs
Président

Julien Meganck
Administrateur délégué

Benjamin Cadranel
Administrateur général

Projets

Newton

Attribution de marché

1070 Anderlecht

citydev.brussels attribue à Houyoux-Atelier de l'Arbre d'Or le marché de travaux pour la réalisation d'un parc TPE. Le projet prévoit la construction de 16 ateliers d'une surface comprise entre 141 m² et 175 m². Ils seront basse énergie car construits à l'aide de matériaux innovants, durables et à faible impact environnemental.



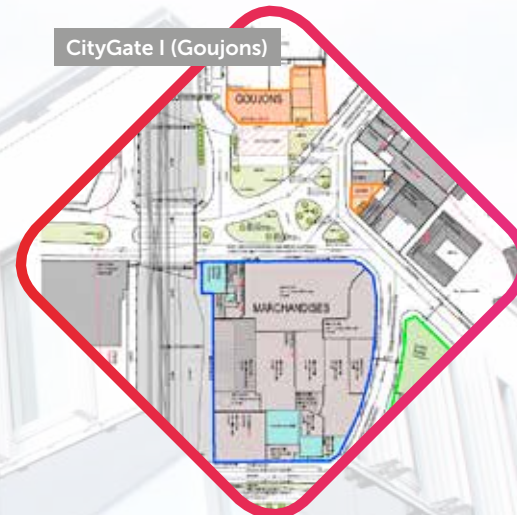
Newton (parc TPE)

CityGate I (Goujons)

En phase de sélection des candidats

1070 Anderlecht

Suite à son appel à candidatures pour le développement de l'îlot Goujons du projet CityGate I, citydev.brussels entame la procédure de sélection des candidats pour le marché de travaux. Au terme de ce marché, un centre social et de santé intégré (CSSI) sur une surface d'environ 1.500 m² et environ 27 logements conventionnés verront le jour.



CityGate I (Goujons)

JANVIER

27

FEVRIER

8

24

MARS

Vandergoten

Attribution du marché

1020 Laeken

citydev.brussels attribue le marché de promotion à Eiffage Development. Le projet prévoit la construction d'un immeuble de logements, qui abritera au total 56 appartements conventionnés. Le sous-sol pourra accueillir 46 places de parking et 158 emplacements pour les vélos, ainsi que les locaux techniques et les caves.



Vandergoten

BridgeCity

Acquisitions

1000 Bruxelles

citydev.brussels acquiert des parcelles de la Régie Foncière Régionale situées rue Navez à 1000 Bruxelles. Ces acquisitions permettent de remembrer le terrain sur lequel le projet mixte BridgeCity verra le jour.



BridgeCity



EN SAVOIR PLUS:

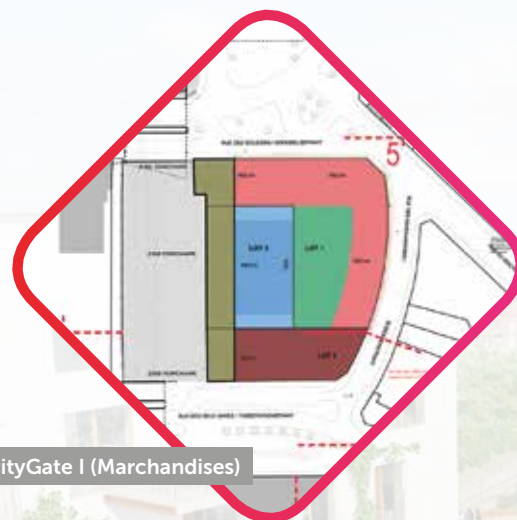
WWW.CITYDEV.BRUSSELS/RA2017

NovaCity

En phase de sélection des candidats

1070 Anderlecht

Suite à son appel d'offres pour la partie sud du projet NovaCity, citydev.brussels entame la procédure de sélection des candidats pour le marché de travaux. Ce marché prévoit la construction d'environ 7.600 m² de locaux pour PME, 7.500 m² de logements acquisitifs à prix conventionné et la réalisation des voiries et espaces publics du site.



CityGate I (Marchandises)

En phase de sélection des candidats

1070 Anderlecht

Après avoir obtenu le permis de lotir pour l'îlot Marchandises du projet CityGate I, citydev.brussels entre dans la phase de sélection des candidats pour le marché de travaux. Ce projet mixte d'environ 21.000 m² comprendra des logements, une crèche ainsi que des activités productives.

30

31

AVRIL

28

MAI

19

Cockx

Acquisition

1160 Auderghem

citydev.brussels acquiert cet ancien immeuble de bureaux en vue d'y créer un nouveau pôle Formation-Emploi pour l'ICT. Une fois les travaux achevés, il regroupera des acteurs publics principaux de la formation et de l'emploi, tels que Bruxelles Formation, le VDAB, Actiris ou encore Evoliris. La fin du chantier est prévue pour août 2018.



Blue Star

Acquisition

1130 Haren

citydev.brussels acquiert le complexe Blue Star de 25.000 m² en vue d'y implanter la future école régionale des métiers de la sécurité (ERMS). Situé sur le site Da Vinci, il regroupera l'école de police (ERIP), l'école du feu (CFPB), l'institut de formation d'aide médicale urgente (IFAMU) et l'école d'administration publique (ERAP).

BridgeCity

Schéma directeur

1000 Bruxelles

La Ville de Bruxelles approuve le schéma directeur du projet BridgeCity. Ce projet mixte comprendra 50 logements conventionnés, un immeuble de 40 logements sociaux, une surface commerciale d'environ 1.000 m², un centre d'entreprises, un FabLab, des parkings souterrains et divers équipements.



EN SAVOIR PLUS:

WWW.CITYDEV.BRUSSELS/RA2017



CityGate II



CityGate II

Inauguration de Studio CityGate

1070 Anderlecht

citydev.brussels inaugure Studio CityGate, le nouvel hotspot culturel, social et créatif de la Région bruxelloise sur le site CityGate II. Le site, destiné à un projet mixte, accueille temporairement des ateliers d'artistes, un pôle culturel, social et économique, des équipements collectifs et un skate park.

CityGate II

Avis de marché

1070 Anderlecht

citydev.brussels et la SLRB lancent un avis pour le marché « PETITE-ILE/ CITYGATE II ». Ce marché de services comprend la conception, la démolition, la rénovation partielle et la construction d'environ 397 logements, de deux écoles franco-phones, d'environ 14.600 m² d'activités économiques et de parkings.



CityGate II

JUIN

13

21

28

JUILLET

AOÛT

SEPTEMBRE

1

Magellan

Inauguration

1120 Neder-over-Heembeek

citydev.brussels inaugure le parc PME Magellan. Celui-ci se décline en deux bâtiments neufs qui accueillent 5.000 m² d'ateliers modulables. Ce projet permet de répondre à la grande demande de surfaces pour petites et moyennes entreprises qui sévit encore dans la Région de Bruxelles-Capitale.



Magellan

Takeda

Nouveau site mixte

1080 Molenbeek-Saint-Jean

Un an après l'acquisition du site, le projet mixte se concrétise avec l'ouverture des portes de l'école secondaire Plurielle Karreveld, installée dans les anciens bureaux administratifs de Takeda. L'entreprise Didden, à l'étroit dans ses locaux, s'est quant à elle installée dans l'entrepôt de 8.000m².



Takeda



EN SAVOIR PLUS:

WWW.CITYDEV.BRUSSELS/RA2017

Piers-Schmitz

Inauguration

1080 Molenbeek-Saint-Jean

citydev.brussels inaugure un nouvel ensemble passif situé à l'angle des rues Piers et Schmitz. Le bâtiment, réalisé par le bureau d'architecture R²D² comprend 10 appartements répartis sur 4 étages ainsi qu'un espace commercial de 160 m² au rez-de-chaussée.

22

Hôtel des Monnaies

Reconversion

1060 Saint-Gilles

La commune de Saint-Gilles confie à citydev.brussels une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée en vue de reconverter l'ancien site du garage Renault. Ce projet proposera à terme environ 8 logements conventionnés, une crèche d'une quarantaine de places et le réaménagement du parc Coenen situé en intérieur d'îlot.

27

29

OCTOBRE

1

Mercator

Mission déléguée

1120 Neder-over-Heembeek

Suite à une mission déléguée confiée par la Ville de Bruxelles, citydev.brussels a proposé une parcelle de son site Mercator pour l'implantation d'un complexe intégrant la brigade canine, un centre de formation pour la self-défense douce et un stand de tir pour la zone de police Bruxelles-Capitale Ixelles.

Compas

Démarrage du chantier

1070 Anderlecht

Le chantier du projet Compas est lancé. Treize compromis de vente ont déjà été signés. A terme, 129 logements dont 69 logements acquisitifs conventionnés, 80 emplacements de parking, 205 emplacements pour vélos, un espace vert commun ainsi qu'une crèche seront créés.

Bervoets

Acquisition

1190 Forest

citydev.brussels acquiert un site industriel d'une superficie de 2.514 m² situé rue Marguerite Bervoets. Il se compose de bureaux, d'espaces polyvalents et d'entrepôts sur un terrain adjacent au projet Bervoets de citydev.brussels. A terme, cette acquisition permettra la réalisation d'une opération mixte de plus grande ampleur.

30

NOVEMBRE

DECEMBRE



Bervoets



Piers-Schmitz



Compas



EN SAVOIR PLUS:

WWW.CITYDEV.BRUSSELS/RA2017

Focus sur...

Tivoli GreenCity, le plus grand quartier durable au centre de Bruxelles

Dès la genèse du projet en 2011 citydev.brussels a imaginé **un nouveau quartier précurseur** en matière de développement durable et de mixité sociale et fonctionnelle **dans un milieu urbain dense**. Ce quartier, appelé Tivoli GreenCity, occupe un site de 4,5 hectares situé en cœur de ville, entre le Domaine royal de Laeken et le Canal.

Tivoli Green City est **synonyme de mixité** à plus d'un titre. Mixité des fonctions, de par la coexistence d'équipements urbains (deux crèches, des commerces, une salle polyvalente, une place publique, des espaces publics et des nouvelles voiries), de logements et d'espaces réservés aux entreprises (Greenbizz), mais aussi mixité sociale de par l'association de 271 logements moyens acquisitifs développés par citydev.brussels et 126 de logements sociaux locatifs financés par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Tivoli GreenCity est également **synonyme de développement durable** à plusieurs points de vue.

Tout d'abord, les habitants du nouveau quartier partagent des espaces de convivialité et des jardins en intérieur d'îlot, ainsi que des buanderies collectives. Ils disposent également de potagers et d'espaces de détente au sommet de chaque immeuble. La bonne gestion des ressources et de l'énergie est un des éléments clés du projet. La totalité des bâtiments est passive et au moins 35 % des logements répondent aux critères zéro énergie. Un système de cogénération, des panneaux photovoltaïques, le traitement des eaux grises et un réseau de chauffage urbain sont également prévus afin de limiter le plus possible l'empreinte écologique du nouveau quartier.

Quant à la **partie réservée aux entreprises**, Greenbizz, elle offre des ateliers de production et des espaces d'incubation destinés à accueillir un entrepreneuriat innovant tourné vers l'économie durable. Le nouveau bâtiment offre aux entreprises des espaces de travail et des services adaptés à leurs besoins. Les entreprises disposent d'ateliers de production, d'un incubateur et de toute une série de services administratifs, d'accompagnement et de coaching pour le développe-

ment de projets innovants. Greenbizz a été subsidié par le Fonds FEDER et a été réalisé en collaboration avec impulse.brussels, Bruxelles Environnement, Innoviris et le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction). Un FabLab y a également vu le jour à l'initiative de citydev.brussels.

Tivoli GreenCity est sans aucun doute l'une des opérations les plus ambitieuses réalisées à ce jour par citydev.brussels. Inauguré en 2016, le bâtiment Greenbizz a d'ailleurs été nommé aux MIPIM Awards dans la catégorie « Meilleur développement industriel et logistique » et sélectionné dans la catégorie « Prix d'une réalisation d'ouvrage ou d'ensemble neuf » dans le cadre des Règles d'Or de l'Urbanisme. Le projet a par ailleurs remporté le « Prix du marché public le plus durable » au Publica Awards.



Les occupations temporaires, nouveau fer de lance de citydev.brussels

citydev.brussels multiplie les projets de rénovation ou de réaffectation de sites de grande envergure. Mais plusieurs mois ou années peuvent s'écouler entre l'acquisition des bâtiments et le coup d'envoi des travaux. Dans l'intervalle, des milliers de mètres carrés sont inexploités et les frais s'amoncellent (entretien, vandalisme...). La solution? Un système d'occupation temporaire. Cette phase de transition profite aux deux parties: les frais d'entretien sont assurés par l'occupant temporaire, tandis que celui-ci dispose de vastes espaces pour un faible loyer. En outre, les activités menées au sein de ces bâtiments rendent vie au quartier ce qui, in fine, permet au projet final de mieux s'y intégrer.

Une approche qui vise autant à accélérer le processus de revitalisation qu'à répondre aux nombreux besoins des acteurs culturels, sociaux ou économiques de la capitale.

Savoir-faire et faire savoir

Dans son contrat de gestion 2013-2018, le Gouvernement bruxellois a attribué d'ambitieux objectifs à citydev.brussels, la poussant à étudier de nouvelles formules de travail et de collaboration. Dans cette optique, l'institution a instauré une chaire universitaire depuis 2016, organisée conjointement avec le Brussels Studies Institute (BSI) et dédiée à la ville de demain.

Plus que jamais, les compétences immobilières et urbanistiques de citydev.brussels en font un interlocuteur privilégié entre acteurs privés et publics, et ce aussi bien à l'échelle locale que régionale. C'est pourquoi citydev.brussels est régulièrement sollicitée pour participer à des conférences et des débats sur des sujets spécifiques, relatifs à ses compétences certaines dans le domaine du développement urbanistique. Au-delà des frontières belges, l'institution a accueilli diverses délégations européennes (et même une délégation chinoise), intéressées par ses projets, sa vision du développement urbain et ses ambitions de durabilité et de mixité pour une ville harmonieuse. Le projet Tivoli GreenCity, en ce compris l'incubateur Greenbizz, en particulier a été largement plébiscité.

En 2017, citydev.brussels a été nominée au titre d'Organisation publique de l'année

Après n'avoir eu de cesse d'améliorer son fonctionnement interne et externe, citydev.brussels est récompensée de ses efforts en étant retenue parmi les nominés du concours de l'Organisation publique de l'année. Cette distinction salue les nombreuses mesures mises en œuvre par l'institution pour affiner ses missions, ses objectifs et ses valeurs au diapason de l'évolution du contexte urbain bruxellois: contrat de gestion conclu avec le Gouvernement bruxellois en 2013 faisant office de véritable feuille de route, plan d'entreprise stratégique et nombreux rapports d'évaluation des résultats, processus de participation citoyenne au développement des projets et autres pratiques novatrices et exemplaires.



Nous contacter

Rue Gabrielle Petit 6
1080 Bruxelles

www.citydev.brussels

+32 2 422 51 11
info@citydev.brussels



Commercialisation des logements

renocom@citydev.brussels
T +32 2 422 50 50

Relocalisation et espaces pour entreprises

commercial@citydev.brussels
T +32 2 422 51 51

inventimmo.brussels

info@inventimmo.brussels
T +32 2 422 52 23

Médiatrice

Mme Els Vanneste
ombudsman@citydev.brussels
T +32 2 422 50 82

Communication

Mme Barbara Decamps
bdecamps@citydev.brussels
T +32 2 422 51 61

Administration générale

M. Benjamin Cadranel
Administrateur général
bcadranel@citydev.brussels

Services généraux

M. Gert Van der Eeken
Directeur général & administrateur général adjoint
gvandereeken@citydev.brussels

Rénovation urbaine

M. Nicolas Joschko
Directeur général
njoschko@citydev.brussels

Expansion économique

M. Philippe Antoine
Directeur général
pantoine@citydev.brussels

PHOTOS

P3: Le personnel de citydev.brussels : © UTOPIX – Geoffrey Fritsch
P4: Tivoli GreenCity sort de terre : © Marc Detiffe | Promoteur : PARBAM | Architect : ADRIANA
P5: Compas : début du chantier : © Buildevolution | Promoteur : Kairos (ImmoBAM) | Architect : DDS & Partners - Atlante – Eole
P6: Parc TPE Newton : © Atelier de l'Arbre d'Or | Promoteur/Architect : Houyoux - Atelier de l'Arbre d'Or - BSolutions - ASM Acoustics
P7: Vandergoten : © R2D2 - Eiffage Development | Promoteur : Eiffage Development | Architect : R²D²
P8: Magellan : © Nathalie Van Eygen | Architect : DDS & Partners
P9: Piers-Schmitz : © Baudouin Tennstedt | Promoteur : citydev.brussels | Architect : R²D²
P9: Compas : © Pixelab | Architect : DDS & Partners - Atlante – Eole
P10: Tivoli GreenCity : Architect : ADRIANA