

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

## 2025



Blvd. du Jardin Botanique, 20  
1000 Bruxelles

[info@citydev.brussels](mailto:info@citydev.brussels)  
[www.citydev.brussels](http://www.citydev.brussels)





**Bernard Richelle** **Thomas Ryckalts**

Président  
2020-2026

Administrateur délégué  
2020-2026

Cinq ans, et même un peu plus. En raison de la formation laborieuse du gouvernement après les élections de 2024, nos mandats ont été prolongés. Cependant, cela nous a permis de voir comment les fondations que nous avons posées ont commencé à porter leurs fruits.

Nous avons pris nos mandats en avril 2020 au beau milieu de la pandémie. Bruxelles était à l'arrêt. Les chantiers étaient déserts, les bureaux étaient vides et les contacts entre collègues se faisaient, par la force des choses, par voie numérique. Et pourtant (ou peut-être justement grâce à cela), le rôle crucial que joue citydev.brussels à Bruxelles s'est avéré clair.

Avec le conseil d'administration, nous avons défini les grandes lignes et avons gardé le cap, même par vents contraires. Ici, le contrat de gestion 2021-2025 a été notre boussole, fortement axée sur la durabilité, la qualité, l'économie circulaire et l'innovation. Nous avons transposé dans la pratique ces principes projet après projet.

Les défis étaient importants. Pendant que les coûts de construction, les taux d'intérêt et les besoins en logements abordables augmentaient, les dotations régionales baissaient. En même temps, plusieurs projets ont été ralentis par des parcours complexes d'obtention des permis. Cela a eu un impact sur nos ambitions, dont l'objectif de réaliser 1.000 logements publics.

Ce contexte nous a également incité à renforcer citydev.brussels. En collaboration avec nos services, le conseil d'administration et le gouvernement, nous avons élaboré un nouveau modèle de financement qui rompt avec la logique de subvention classique. Par le biais de l'indivision volontaire, citydev.brussels reste copropriétaire de logements. Grâce à cela, des investissements publics peuvent être rentables de manière durable.

Nos autres missions ont également continué à se développer. De nos missions principales (expansion économique, rénovation urbaine et projets mixtes) à nos missions déléguées (sols pollués, fablabs publics, occupations temporaires et équipements publics) : citydev.brussels a montré qu'elle est un partenaire polyvalent et fiable pour la Région.

Tout cela n'aurait pas été possible sans le dévouement de nos collaborateurs, administrateurs et partenaires. Nous laissons derrière nous une institution financièrement saine et renforcée au niveau organisationnel, qui est prête pour une nouvelle phase. La voie est tracée. Un mot à nos successeurs et à l'équipe qui va les entourer : continuez à bâtir sur les fondations actuelles. Bruxelles, les Bruxelloises et les Bruxellois ont besoin de vous !



**Benjamin Cadranel**

Administrateur général

L'année 2025 était pour citydev.brussels une année charnière dans la mesure où elle clôturait la période quinquennale couverte par notre second contrat de gestion. Elle a donc mobilisé beaucoup d'énergie pour, d'une part, réaliser l'état des lieux des projets et des objectifs qui nous étaient assignés et, d'autre part, effectuer les derniers « coups de reins » nécessaires pour s'assurer que ce bilan ait fière allure.

C'est ainsi que nos performances en matière de réduction de consommation énergétique de nos bâtiments et de production d'énergie verte ont atteint et même dépassé les objectifs fixés.

C'est aussi en 2025 que l'on a assisté à l'inauguration de notre neuvième parc PME CanalCity et l'achèvement de notre dixième parc PME Copernic, ainsi qu'au lancement du chantier de Stevin et à l'attribution du marché de Greenbizz II.

Cette année aura également permis des avancées significatives en matière de logement abordable avec, notamment le lancement des chantiers de LavoisierCity et StarCity ainsi que l'attribution du marché pour LionCity I, notre projet mixte le plus ambitieux. Enfin, un nouveau modèle de logement conventionné a été avalisé par notre conseil d'administration et soumis au gouvernement bruxellois.

Notre nouveau service Équipements aura eu l'occasion de s'illustrer avec le lancement d'un marché de travaux pour le nouveau centre d'accueil d'urgence de la Porte d'Ulysse à Haren, un projet de halle alimentaire à Saint-Gilles et la rénovation d'une école sur le site du CERIA à Anderlecht. Plus que jamais, citydev.brussels met ses compétences au service des besoins de la ville !

L'absence de gouvernement régional de plein exercice pendant toute l'année civile aura bien entendu eu des conséquences sur l'avancement de certains dossiers, comme les arbitrages nécessaires dans nos plans pluriannuels d'investissement ou le financement de certains dispositifs de soutien à la transition économique. Mais globalement, ce climat d'incertitude nous a surtout amenés à une vigilance accrue et à une gestion rigoureuse de nos moyens, en contenant nos frais de fonctionnement, en continuant à améliorer le rapport entre nos recettes propres et notre masse salariale, et en nous montrant volontaristes pour aller chercher de nouveaux moyens, notamment via la valorisation de certains de nos actifs immobiliers non stratégiques.

En termes de gouvernance, la réforme de nos organes de gestion internes avec la création de plusieurs comités de direction thématiques et la mise en place d'un incubateur d'innovation, ont eu pour ambition de rendre nos mécanismes de décision plus transversaux, collectifs, lisibles et efficaces pour mieux relever les défis complexes du développement urbain.

Malgré un contexte particulier, cette année 2025 s'est donc révélée extrêmement productive, tant en matière de réalisations concrètes que de monitoring des résultats. Je ne doute pas que les équipes de citydev.brussels y puiseront énergie, motivation et fierté pour poursuivre leur travail !



## Nathalie Renneboog

Directrice générale de la Rénovation urbaine

2025 fut une année sous pression, sans gouvernement régional et avec des financements incertains. Pourtant, nous avons transformé ces obstacles en opportunités, prouvant que l'innovation permet d'avancer malgré l'adversité.

Deux avancées majeures marquent cette année : un nouveau modèle de financement pour le logement conventionné, marquant un tournant stratégique historique, et les premières ventes de logements sous emphytéose, une première pour notre institution !

Les chiffres parlent d'eux-mêmes : 4 projets attribués pour 394 logements abordables supplémentaires et 5 permis obtenus pour 254 logements. Mais au-delà des données, ce qui nous anime, c'est l'impact concret sur le territoire. Nous rendons la ville plus inclusive, développons un urbanisme durable et relevons les défis de demain.

Ces résultats reflètent l'engagement exceptionnel de notre équipe. Merci pour ce travail remarquable !



## Philippe Antoine

Directeur général de l'Expansion économique

Après une année 2024 marquée par des élections régionales aux suites évanescentes, nous avons dû affronter une année 2025 entière sans gouvernement ! Inimaginable, et pourtant. Ce fut loin d'être une évidence. Cependant, nous l'avons fait.

De surcroît en tenant le cap, en respectant nos valeurs et même notre ADN d'innovation et de résilience face à l'adversité. À titre d'exemple, l'avant-projet de Greenbizz II, premier parc d'activités productives vertical, décarboné (impact GRO 2025 Excellent), exemple de circularité et éco-conçu sur des bases de réversibilité fonctionnelle (y compris en logements) a pu être bouclé. Autre exemple : la prestigieuse revue Nature a fait état de dispositifs conçus et fabriqués dans nos FabLabs à Bruxelles.

Bravo à toutes les équipes pour ce travail quotidien efficace, créatif et enthousiaste, avec une énergie persistante et un sens des responsabilités sans faille.



## Jonas Hatem

Directeur général f.f. des Services généraux

L'année 2025 s'est déroulée dans un contexte particulier : l'absence de gouvernement régional. citydev.brussels a donc poursuivi sa politique sur la base du contrat de gestion. Au niveau financier, notre institution a eu d'excellents résultats avec trois axes principaux : une année de transition pour l'Expansion économique, avec l'ouverture de nouveaux parcs pour entreprises et la vente de sites non stratégiques, l'attribution de projets pour la Rénovation urbaine et le système de douzièmes provisoires.

Tout au long de l'année, nous avons géré notre trésorerie avec prudence. Nous nous engageons dans une étape importante vers un nouveau modèle de financement des projets, ce qui est crucial dans l'ordre actuel des choses. En outre, nous nous réjouissons fortement de la désignation d'un nouveau directeur financier au sein des Services généraux.

Malgré le contexte parfois mouvementé, nous continuons à nous appuyer sur nos forces opérationnelles et financières pour servir la Région de Bruxelles-Capitale de manière efficace.



# 3

## Le bilan 2025

### Les grandes avancées de nos projets immobiliers

En tant qu'aménageur urbain, citydev.brussels développe des projets immobiliers en partenariat avec le secteur privé. Notre action se concentre dans des quartiers en besoin de revitalisation, sur des terrains en friche ou des sites sous-utilisés.

En fonction de l'affectation urbanistique des terrains, nous y réalisons des logements, des parcs d'activité économique, des équipements publics ou des projets mixtes intégrant différentes fonctions selon les besoins du quartier.

Parmi les projets immobiliers à différents stades d'évolution, 13 ont connu une avancée significative en 2025. En voici un aperçu.



- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| 1. CanalCity            | 8. Stevin         |
| 2. LavoisierCity        | 9. BridgeCity     |
| 3. Greenbizz II         | 10. Belgrad       |
| 4. LionCity I           | 11. Colonel Bourg |
| 5. Erasmus Gardens Iris | 12. Mérode        |
| 6. StarCity             | 13. Usquare       |
| 7. ReUse Park           |                   |

### Greenbizz II // Laeken

Greenbizz II lance un concept innovant : l'hôtel productif.

**En mars, les équipes de Democo, GÉNÉRALE Assemblée d'Architectes et BC architects & studios ont remporté le marché Design & Build pour relever ce beau défi.**

Le nouveau bâtiment prendra place sur la dernière parcelle disponible au sein du quartier durable Tivoli GreenCity. Il viendra enrichir l'écosystème existant de Greenbizz I en accueillant des activités productives variées, de l'artisanat à la haute technologie.

Avec Greenbizz II, nous explorerons pleinement le potentiel de la construction circulaire : le projet mise sur un réemploi massif des matériaux et intègre la réversibilité comme principe fondamental. La sobriété carbone a guidé chaque choix de conception. Financé par le FEDER (2021-2027), Greenbizz II a pour vocation de devenir une référence pour le secteur.



Rue Dieudonné Lefèvre 17, 1020 Laeken

[En savoir plus](#)

### LionCity I // Molenbeek-Saint-Jean

Un grand pas en avant pour LionCity I : **en juillet, nous avons sélectionné le groupement de promoteurs pour concrétiser ce projet urbain ambitieux.** Celui-ci est constitué des sociétés Louis De Waele Immo, Jacques Delens et NOWA.

LionCity I incarne un concept de mixité totale sans précédent. Le projet combine de façon inédite logements sociaux, logements abordables, activités productives de plein pied et en étages, commerces de toutes tailles, horeca et équipement. L'ensemble est complété par un maillage vert de jardins collectifs et privés, et des espaces publics accessibles au quartier.

Développé en collaboration avec la SLRB et la SA Delhaize Le Lion/De Leeuw, il marque la première phase de la reconversion du site Delhaize.



Rue Osseghem, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

[En savoir plus](#)

Acquisition/ Accord de collaboration	Lancement du marché	Sélection des candidats	Attribution du marché	Demande de permis	Obtention du permis	Démarrage du chantier	Fin de chantier
--	------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	--------------------------	-----------------

### Usquare by citydev // Ixelles

**En avril, nous avons lancé le marché de promotion de travaux pour 'Usquare by citydev'.**

Ce projet s'inscrit dans le vaste programme Usquare, coordonné par la Société d'Aménagement Urbain (SAU). Celle-ci a été chargée par la Région de piloter la reconversion du site de l'ancienne École Royale de Gendarmerie à Ixelles. Plusieurs opérations sont prévues afin de transformer ce site emblématique en un nouveau pôle universitaire et urbain, ouvert sur son quartier.

Nous interviendrons sur une parcelle située dans la partie sud-ouest du site. Nous y développerons au minimum 25 logements conventionnés.



Rue Juliette Wytman, 1050 Ixelles

[En savoir plus](#)

Acquisition/ Accord de collaboration	Lancement du marché	Sélection des candidats	Attribution du marché	Demande de permis	Obtention du permis	Démarrage du chantier	Fin de chantier
--	------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------	------------------------	--------------------------	-----------------

### Erasmus Gardens Iris - Colonel Bourg

**Deux offres ont été retenues dans le cadre de notre huitième appel à projets.**

Dans **Erasmus Gardens Iris**, 105 logements sont réservés au sein du lotissement Erasmus Gardens et vendus aux conditions de citydev.brussels, suite à un accord de collaboration signé avec les développeurs BPI Real Estate et Belfius Immo.

**Colonel Bourg**, mené par le promoteur Louis De Waele Immo, reconvertit un ancien immeuble de bureaux en 35 logements conventionnés et un espace de bureau.



Îlot situé entre l'allée des Iris, l'allée des Perce-Neiges et l'avenue des Lilas, 1070 Anderlecht

Rue Colonel Bourg 133, 1140 Evere



## Belgrad // Saint-Gilles

**Excellente nouvelle pour Belgrad car le projet a obtenu son permis d'urbanisme en juillet.**

Conçu par Générale et STUDIOBONT, et réalisé par Ciril et Democo, l'ensemble prévoit 20 logements conventionnés, une recyclerie sociale et un jardin commun. Nous menons cette opération en mission d'ouvrage déléguée pour la Commune de Saint-Gilles. Le projet est développé dans le cadre du Contrat de rénovation urbaine (CRU) ROI.

Son plus ? Il s'agit de la première réalisation dans laquelle nous testerons une structure en CLT (Cross Laminated Timber) et ossature bois. Il intègre également des ambitions en termes de réemploi des matériaux.



Rue de Belgrade 100-104, 1060 Saint-Gilles

En savoir plus

## Stevin // Molenbeek-Saint-Jean

**Stevin a franchi plusieurs étapes clés en 2025.** Le permis d'urbanisme a été obtenu en février, le marché des travaux lancé dans la foulée. En septembre, le marché a été attribué à l'entrepreneur Louis De Waele, qui a entamé les travaux en décembre.

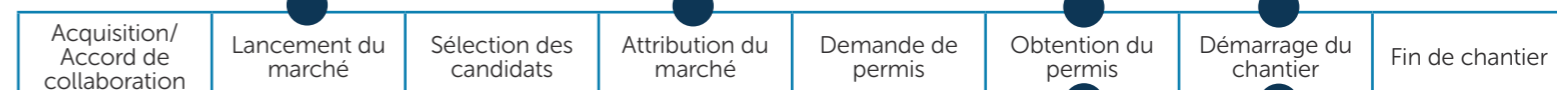
Ce projet vise la rénovation en profondeur d'un ancien site industriel dans un quartier dense. L'objectif : le transformer en un parc dédié aux PME. Le site abrite actuellement trois bâtiments. Ils seront réaménagés en 8 ateliers pour PME et 5 espaces de bureaux.

Stevin s'inscrit pleinement dans la volonté de citydev.brussels de privilégier, chaque fois que possible, la réutilisation de bâtiments existants plutôt que la construction neuve. Les éléments structurels et matériaux existants encore en bon état seront réutilisés ou recyclés.



Chaussée de Gand 565, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

En savoir plus



## Mérode // Saint-Gilles

Peu après Belgrad, feu vert également pour notre autre projet à Saint-Gilles : **le permis d'urbanisme pour Mérode a été délivré en août.**

Nous y prévoyons 6 logements conventionnés, une crèche communale et un jardin collectif. Celui-ci servira également de jardin didactique pour l'école Balder.

Tout comme Belgrad, Mérode se développera comme projet pilote en structure bois CLT. Le projet est mené en collaboration avec le groupement LLPA & a Practice, et partiellement financé par le FEDER (2021-2027) et le contrat de quartier Midi (2020-2025).



Rue de Mérode 97-103, 1060 Saint-Gilles

En savoir plus

## StarCity // Haren

Premier coup de pelle pour StarCity ! **Le permis d'urbanisme a été délivré en juillet, et les travaux de démolition et de dépollution ont démarré en octobre.**

StarCity est le fruit d'une collaboration inédite avec Colruyt Group, à l'initiative du projet, et la Ville de Bruxelles, qui a apporté un soutien financier. Nous y développons 88 logements conventionnés, 3 ateliers pour activités productives, des espaces verts et des commerces, dont une grande surface Colruyt.

L'ensemble a été conçu par Silhouet architects. Le promoteur Louis De Waele Immo en assure le développement.



Chaussée de Haecht - Rue de la Grenouillette, 1130 Haren

En savoir plus

## ReUse Park // Ganshoren

**Début novembre, nous avons lancé un avis de pré-information pour ReUse Park.**

ReUse Park prévoit de reconvertir un entrepôt de 6.000 m<sup>2</sup> sur notre site Darwin en un parc à matière dédié au réemploi des matériaux de construction. Ce hub logistique visera à favoriser les synergies entre les acteurs du réemploi et renforcer les filières existantes pour ainsi devenir un véritable catalyseur du secteur en Région de Bruxelles-Capitale.

Particularité du marché : il s'agit d'un marché Design, Build & Operate (DBO), une première pour citydev.brussels. La future équipe sera donc chargée d'assurer la conception, la réalisation et l'exploitation technique du site.

Le projet est mené en collaboration avec embuild.brussels et ecobuild.brussels. Il bénéficie d'un financement FEDER.



Rue Nestor Martin 42, 1083 Ganshoren

## CanalCity // Anderlecht

**En décembre, notre neuvième parc pour PME a été inauguré sur le site Deleers.** Le parc accueille 10 ateliers de production, d'une superficie comprise entre 350 et 800 m<sup>2</sup>.

CanalCity s'insère au cœur d'un vaste projet mixte développé par Deleers Residentieel, fruit d'une collaboration entre le promoteur immobilier Kairos et Federale Assurance. Son nom fait référence à sa proximité avec le canal Bruxelles-Charleroi.

Le parc est géré par citydev.brussels. Les ateliers sont loués selon nos conditions habituelles.

23 appartements conventionnés viendront prochainement compléter le programme de CanalCity dans le cadre des charges d'urbanisme.



Site délimité par la rue Henri Deleers, la rue Walcourt et le quai de Biestebroek, 1070 Anderlecht

En savoir plus



## LavoisierCity // Molenbeek-Saint-Jean

**Fin novembre, nous avons lancé le chantier de LavoisierCity, après avoir attribué le marché de promotion de travaux à Louis De Waele Immo.**

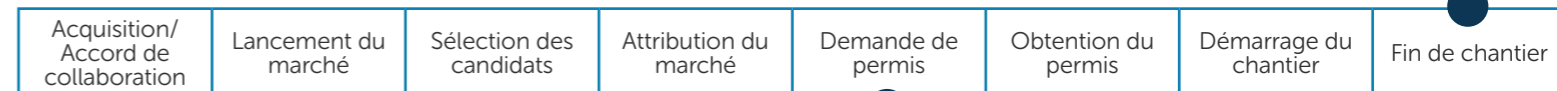
Le projet prévoit la transformation de la dernière partie d'une ancienne usine de tabac et la construction d'un nouvel immeuble, pour un total de 85 logements conventionnés acquisitifs. Le programme comprend également deux commerces, un parking souterrain et un jardin commun.

Cette nouvelle étape vient compléter les affectations déjà présentes sur le site. Elle conclut une dizaine d'années de reconversion progressive de cette friche industrielle en un quartier mixte et vivant.



Rue De Koninck, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

En savoir plus



## BridgeCity // Bruxelles

**La demande de permis d'urbanisme pour BridgeCity a été introduite en fin d'année.**

Ce projet incarne pleinement la ville inclusive et durable que citydev.brussels entend développer. Il intègre de nombreuses fonctions répondant aux besoins actuels et futurs des habitants et des usagers : logements acquisitifs et sociaux, espaces dédiés aux activités productives, équipements d'intérêt collectif, commerce et espaces verts.

BridgeCity s'inscrit également dans une démarche ambitieuse d'économie circulaire.



Rue François-Joseph Navez 98-178, 1000 Bruxelles

En savoir plus

# 3 Le bilan 2025

## Faire vivre les sites en transition

Les occupations temporaires constituent un axe essentiel des missions de citydev.brussels.

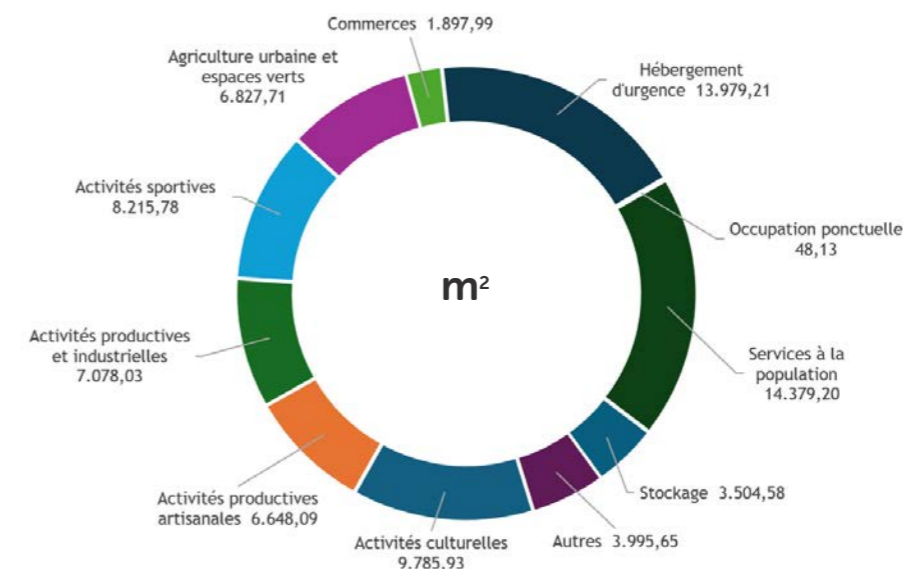
Une occupation temporaire correspond à l'utilisation provisoire de bâtiments ou de sites inoccupés. Elle donne un nouvel élan à ces espaces, pour une durée limitée, dans l'attente d'un projet définitif.

Les plus-values sont multiples : en plus de valoriser des sites en transition, ces occupations participent à l'animation des quartiers. Elles offrent des espaces aux initiatives culturelles, sociales ou économiques. À travers ces occupations, citydev.brussels soutient la créativité locale et favorise l'émergence de nouvelles activités. Elles constituent également un terrain d'expérimentation pour tester de nouveaux usages avant une affectation définitive.

En 2025, citydev.brussels comptait 25 sites en occupation temporaire avec un total de 206 occupants. Ces 25 sites représentent 47 unités temporaires (terrains et bâtiments).



### Diversité des activités hébergées



### Les secteurs les plus représentés

#### % des contrats conclus

activités productives artisanales	37,71 %
stockage	20,20 %
services dédiés à la population	7,74 %

#### % du parc immobilier occupé

services dédiés à la population	18,83 % (14.379 m <sup>2</sup> )
logement d'urgence	18,31 % (13.979 m <sup>2</sup> )
activités culturelles	12,82 % (9.786 m <sup>2</sup> )

## LionCity I : lieu vivant au coeur de Molenbeek

Après l'inauguration fin 2024, l'occupation temporaire du site LionCity I a pleinement pris son envol en 2025.

Géré par Entrakt, le site accueille une grande diversité d'activités : artisanat, sport, culture, gastronomie, projets sociaux, art, entrepreneuriat et agriculture urbaine.

Plus de 60 occupants font vivre le lieu, en journée comme en soirée. Des animations y sont également organisées le week-end, notamment pour les jeunes.

LionCity I contribue ainsi à la dynamique du quartier et s'affirme comme un véritable lieu de vie au cœur de Molenbeek-Saint-Jean.

 En savoir plus

## Inauguration sur le site des Dames Blanches

Fin septembre, l'occupation temporaire de la ferme des Dames Blanches a été inaugurée à Woluwe-Saint-Pierre. Pour une durée minimale de quatre ans, une zone de 2,5 hectares du site est aménagée autour de l'agriculture urbaine, de la biodiversité et d'activités collectives.

L'initiative est portée par La Ferme d'Anjou et Le Début des Haricots. La ferme urbaine met l'accent sur le jardinage local et communautaire, dans un cadre naturel propice à la rencontre et à la découverte.

citydev.brussels a été désignée par le gouvernement pour en assurer la coordination, en collaboration avec la SLRB et la Commune de Woluwe-Saint-Pierre.

 En savoir plus

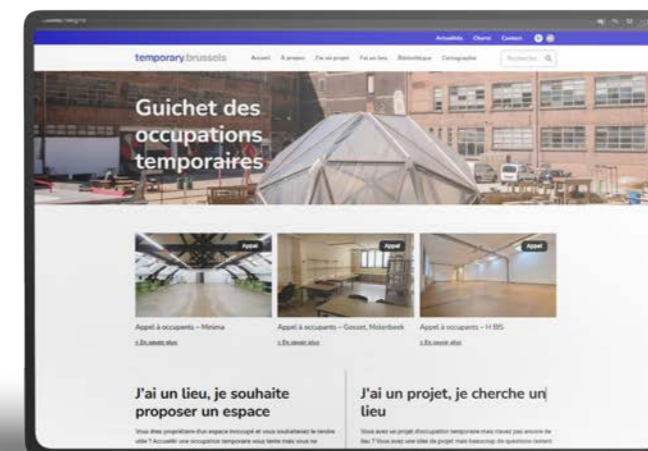


## Le Guichet des occupations temporaires

En collaboration avec perspective.brussels, citydev.brussels porte le Guichet des occupations temporaires, un dispositif régional dédié au développement et à l'accompagnement des occupations temporaires en Région de Bruxelles-Capitale.

Le Guichet informe, conseille et accompagne les porteurs de projets ainsi que les propriétaires publics et privés dans la mise en place d'occupations temporaires. Il contribue également à structurer et à mieux faire connaître ces pratiques, notamment à travers des travaux d'analyse, la mise en réseau des acteurs et l'organisation de moments d'échange au sein de l'écosystème bruxellois.

**240**  
DEMANDES  
D'ESPACE REÇUES  
ET TRAITÉES



  
VISITEZ  
TEMPORARY.BRUSSELS

  
CONSULTEZ LE  
RAPPORT D'ACTIVITÉ  
2025 DU GUICHET

# 3

## Le bilan 2025

### Des équipements au service des pouvoirs publics

Notre ordonnance de 1999 prévoit la possibilité pour les pouvoirs publics bruxellois (régional ou locaux) de confier à citydev.brussels des missions déléguées, en lien direct ou indirect avec nos missions principales. Cette possibilité a été réaffirmée dans le contrat de gestion 2021-2025.

Parmi ces missions déléguées figure la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public sur le territoire régional. Depuis 2022, citydev.brussels se met ainsi au service d'autorités publiques pour les aider à développer leurs projets d'équipements aux programmes variés (crèches, écoles, infrastructures sportives, de santé, culturelles, ...).

Notre cellule Équipements coordonne l'ensemble des demandes d'accompagnement que nous recevons et prend en charge nombre d'entre elles pour, ce que l'on appelle dans le jargon immobilier, des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) ou d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).

### Un nouveau lieu pour La Porte d'Ulysse

La Porte d'Ulysse est un centre d'urgence de jour et de nuit qui accueille principalement des personnes sans-abri en errance à Bruxelles. Il est géré par BelRefugees. Cette asbl est née en 2015 d'une mobilisation citoyenne et gère aujourd'hui près de 1.200 lits en région bruxelloise.

Entre 2018 et 2020, le centre a été hébergé temporairement sur notre site Blue Star à Haren. À partir de 2021, il s'est installé dans un ancien immeuble de bureaux chaussée de Louvain, à Schaerbeek. Après un incendie en 2023, les occupants ont dû être relocalisés en urgence dans différents lieux.

Dans notre contrat de gestion 2021-2025, le gouvernement bruxellois nous avait confié la mission déléguée prioritaire de trouver une solution d'implantation pérenne pour La Porte d'Ulysse. Nous avons rapidement identifié deux bâtiments de bureaux inoccupés sur notre site Da Vinci à Haren. La Région (via la Direction du patrimoine immobilier) a acquis les bâtiments et a chargé citydev.brussels de la MOD d'aménagement afin de les adapter aux besoins du futur centre.

**En janvier 2025, ALTIPLAN architects a été désigné pour réaliser les études techniques et architecturales. En juin, la demande de permis d'urbanisme a été déposée et nous avons lancé le marché de travaux en septembre.**

Le futur centre pourra accueillir plus de 350 personnes dans des chambres d'un (PMR) à six lits et comprendra également des espaces administratifs, sanitaires et logistiques, ainsi qu'un réfectoire et des espaces de rencontre.





## Une halle alimentaire en chantier à Saint-Gilles

Rue Théodore Verhaegen, la Commune de Saint-Gilles transforme un ancien garage et un immeuble de logements en vue d'y créer une halle alimentaire et des logements étudiants. Pour accompagner la réalisation du projet, elle a sollicité l'expertise de citydev.brussels pour une mission d'AMO en phase de chantier. **Une convention de partenariat a été signée le 16 octobre 2025.**

Conçu par le bureau Vers Plus de Bien-Être (V+), le futur équipement accueillera notamment une épicerie sociale, quatre cuisines professionnelles pour entreprises, une cuisine de quartier, une salle polyvalente et un logement en colocation étudiante.

Les espaces destinés aux fonctions collectives bénéficient de cofinancements publics, notamment dans le cadre du CRU 4 « Avenue du Roi » et du programme FEDER 2021-2027.

**Le marché de travaux a été attribué en septembre 2025 à l'entreprise Jacques Delens SA. Le chantier a démarré en novembre.** La durée est estimée à 636 jours.

citydev.brussels conseille et assiste la Commune durant la phase chantier jusqu'aux réceptions des ouvrages pour le suivi des travaux et la coordination administrative, technique et financière du projet.

## Rénovation énergétique au CERIA

L'un des objectifs prioritaires de la cellule Équipements est de fournir un accompagnement immobilier pour faciliter la réalisation de projets scolaires sur le territoire régional.

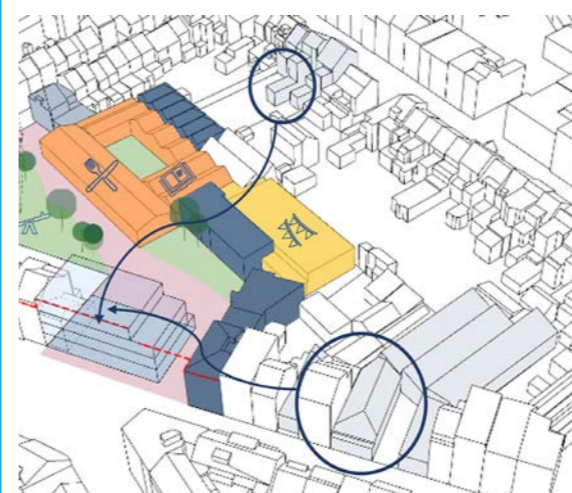
C'est dans ce cadre que nous avons été sollicités par la Commission communautaire française (COCOF) pour l'assister dans son projet de rénovation d'infrastructure d'enseignement sur le campus du CERIA à Anderlecht.



**Après une convention d'AMO signée le 19 juin 2025, citydev.brussels collabore avec la COCOF pour la rénovation du bâtiment 10 du campus, qui abrite deux instituts de recherche et d'enseignement, dont l'Institut Meurice.** Le chantier vise à optimiser les performances énergétiques du bâtiment en y intégrant notamment un système de géothermie et une isolation renforcée de l'enveloppe.

Le rôle de citydev.brussels consiste à conseiller et accompagner la COCOF dans le suivi administratif, financier et technique du chantier jusqu'aux réceptions des travaux.

## Un site unique pour Berchem-Sainte-Agathe



En 2023, citydev.brussels a été mandatée par la Commune de Berchem-Sainte-Agathe pour l'accompagner dans la recherche d'une solution immobilière visant à regrouper ses services.

Aujourd'hui, les services communaux sont répartis sur plusieurs sites, dont certains vétustes. L'objectif est de les rassembler en un lieu unique et accessible, afin d'améliorer à la fois la collaboration interne et la lisibilité pour les citoyens.

La cellule Équipements a mené des études de faisabilité sur plusieurs sites potentiels, en analysant les aspects programmatiques, urbanistiques, techniques et financiers, ainsi que les possibilités de reconversion et de valorisation de différents sites communaux.

**Ces analyses se sont poursuivies tout au long de l'année 2025 en vue d'éclairer la Commune dans le choix du scénario le plus pertinent et de l'accompagner dans la concrétisation du projet.**

# 3 Le bilan 2025

## Un écosystème qui soutient l'entrepreneuriat

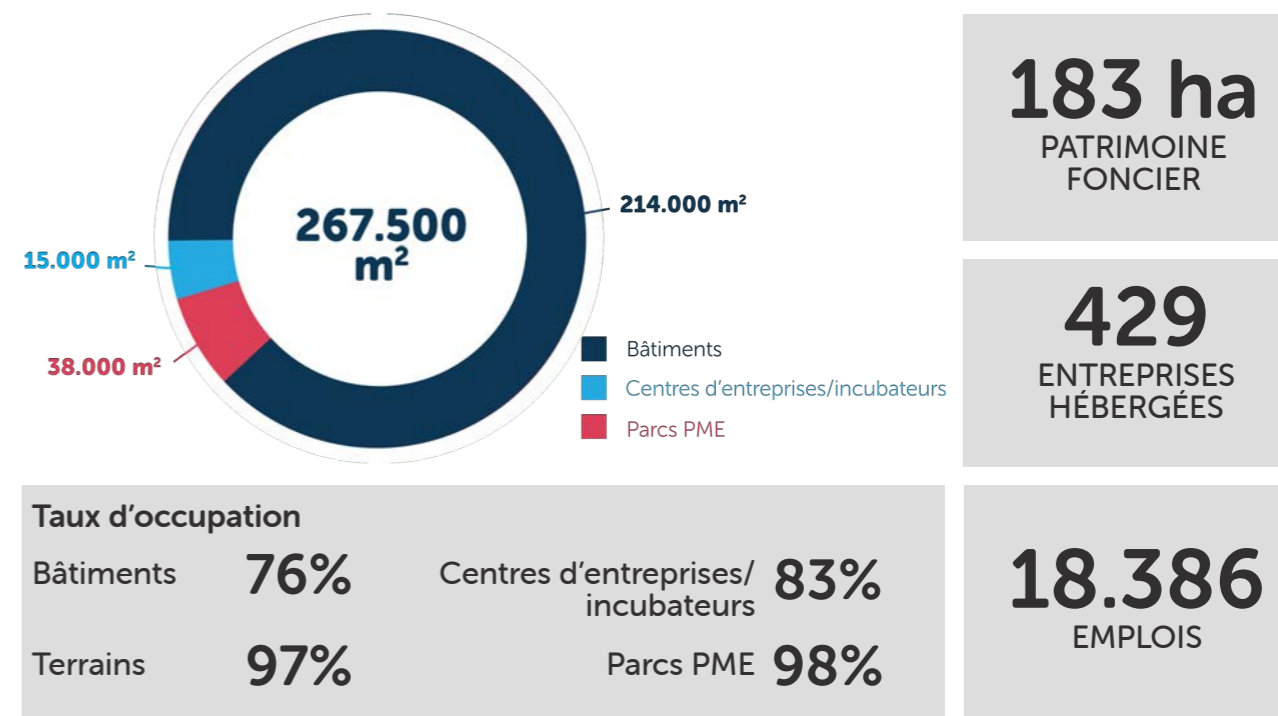
Depuis sa création en 1974, citydev.brussels a pour mission de soutenir le développement économique et l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale.

Concrètement, elle agit pour attirer et ancrer sur le territoire des entreprises industrielles, semi-industrielles, artisanales et de services à haute valeur ajoutée. Pour ce faire, elle acquiert et aménage des sites économiques et propose aux entreprises des solutions d'implantation à des conditions avantageuses.

citydev.brussels ne se limite pas à louer des espaces. Elle contribue à faire vivre un écosystème de lieux, d'acteurs et d'outils qui se renforcent mutuellement pour créer un environnement économique favorable.

L'offre de citydev.brussels comprend des terrains et des bâtiments de toutes tailles, permettant d'accueillir un large éventail d'entreprises : de l'artisan à l'industrie, en passant par les PME et les TPE.

En 2025, le patrimoine immobilier de citydev.brussels représentait près de 183 hectares de terrains et plus de 267.000 m<sup>2</sup> de bâtiments (y compris les centres d'entreprises, incubateurs et parcs PME). Au total, 429 entreprises étaient implantées sur l'ensemble de nos sites.



### Inventimmo, une plateforme immobilière unique pour les entreprises

Inventimmo est un outil de recherche en ligne qui répertorie toutes les offres disponibles à vendre et à louer de bureaux, ateliers, commerces et terrains économiques en région bruxelloise. Il contient également une offre alternative, tels que des espaces de stockage, des ateliers d'artistes ou encore des sites en occupation temporaire. C'est un service gratuit géré au sein de citydev.brussels et alimenté en collaboration avec les professionnels de l'immobilier.

Inventimmo constitue un élément essentiel du dispositif des aides aux entreprises offertes par la Région. Il complète les solutions immobilières en gestion propre de citydev.brussels et contribue à la réutilisation du bâti existant sur le sol bruxellois.

11.580  
UTILISATEURS

394.289  
INTERACTIONS  
AVEC LE SITE



VISITEZ  
INVENTIMMO

## Deux nouveaux parcs PME en perspective

**BVI.EU** a signé une convention sous seing privé avec citydev.brussels afin de réaliser un parc PME sur le site Vésalius à Woluwe-Saint-Lambert. Cette convention est liée à l'obtention des permis nécessaires au projet. Il devrait comprendre 38 unités PME, 2 unités Built to Suit (BTS), un espace de bureau coworking et des espaces de stockage individuels pour entreprises et/ou particuliers. BVI.EU est un promoteur immobilier orienté vers le développement de parcs durables. Il est axé sur la flexibilité et l'innovation.

**Equinoxe Investments** a signé une convention d'emphytéose avec citydev.brussels en vue de la réalisation d'un parc PME sur le site Da Vinci à Evere. Environ 13 modules devraient accueillir les entreprises sur ce parc. Equinoxe prévoit des unités flexibles permettant de soutenir les PME durant leur lancement et leur phase de croissance. En effet, chaque module pourra être joint à autre. De plus, le parc sera intégré de manière harmonieuse dans les espaces verts actuels.

## CityCampus est presque occupé à 100 %

En 2025, le parc PME CityCampus à Anderlecht a accueilli plusieurs nouveaux locataires. D'autres entreprises déjà présentes sur le site ont également fait des demandes d'extension. Le taux d'occupation de CityCampus avoisine désormais les 100 %. Une belle performance pour ce parc PME dédié à l'agroalimentaire !

**Delisweet Cakes** était déjà locataire d'un module sur le site. Vu le succès de ses produits, la société a ensuite décidé d'agrandir son espace de production en louant un module voisin. Delisweet Cakes est spécialisée dans la production de pâtisseries fraîches haut de gamme.

**Gourmart** s'est quant à elle installée pour la première fois sur CityCampus en 2024. En 2025, vu le succès de ses produits, Gourmart a décidé d'agrandir son espace de production et de louer un atelier supplémentaire. La société prépare des repas haut de gamme en bocaux, sous vide ou en bacs gastronomes pour les particuliers et les professionnels.

**Bambou Sushi** possède plusieurs restaurants à Bruxelles. La société a pris deux modules en location. Elle y produit des sauces, des viandes et des bases de plats chauds et froids pour ses restaurants.

**Kooki** loue un module afin d'y installer un atelier de production. Cela lui permet d'approvisionner ses deux boutiques et de vendre ses cookies plus largement à des commerces.

**JSCM** a conclu un bail avec citydev.brussels afin de développer ses activités. La société y produit son propre pain et cherche à étendre sa gamme de viennoiserie.

**La Maison de la Mer** loue un module pour y préparer, transformer et conditionner du saumon fumé artisanal. La société se focalise principalement sur la qualité et la fraîcheur de ses produits ainsi que sur le circuit court.

## Shift My Enterprise - Lunch & Learn

En septembre 2025, citydev.brussels a organisé trois Lunch & Learn en collaboration avec « Shift My Enterprise » dont l'objectif est d'accompagner les PME et TPE dans leur transition économique. Les participants ont eu l'occasion d'entendre des entreprises déjà engagées dans le processus : Maison Dandoy, Turbel et Industry Solutions. En intégrant les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance, ces entreprises ont amélioré leur modèle économique.

## Sirona Technologies s'installe sur le site Erasme

Depuis 2024, Sirona Technologies occupait à titre temporaire des locaux sur le site LionCity à Molenbeek-Saint-Jean. La start-up axée sur les technologies climatiques déménage sur Erasme à Anderlecht. La société capte du CO<sub>2</sub> dans l'air par le biais de Direct Air Capture (DAC) afin de lutter contre le réchauffement climatique. En effet, le CO<sub>2</sub> est un gaz à effet de serre qui a un impact majeur sur notre climat. En le captant, Sirona Technologies contribue ainsi à ralentir la propagation de ce gaz dans notre atmosphère.

## Renard Foods déménage sur le site Bempt

Victime de son succès, Renard Foods cherchait en urgence des locaux plus grands afin de pouvoir intensifier sa production. Elle a trouvé son bonheur sur le site Bempt à Forest, dans l'ancien bâtiment de La Wetterenoise, qu'elle a acquis. Elle a également repris le droit d'emphytéose de la société. Renard Foods dispose désormais d'un espace suffisant pour continuer à confectionner ses viennoiseries et ses spécialités comme le pain au levain et les biscuits maison.

## Much More Market relocalisée sur le site Local

Le bâtiment que Much More Market occupait sur le site Erasmus a été acquis par une autre entreprise en 2024. Much More Market a donc dû déménager. En 2025, une opportunité s'est présentée sur le site Local à Evere. Much More Market a pu acquérir un bâtiment correspondant à ses besoins. Elle pourra y exercer ses activités qui consistent notamment en la vente d'aliments venant de Roumanie, l'offre de produits bio et des activités de boucherie.

## Rotor DC a signé sa convention d'emphytéose

Rotor Deconstruction (Rotor DC) s'est installée sur le site Da Vinci à Evere en 2022. Le bail conclu à l'époque était provisoire. En effet, Rotor DC devait encore obtenir les permis nécessaires pour transformer le bâtiment qu'elle occupe. C'est désormais chose faite. Rotor DC a donc pu signer sa convention d'emphytéose. La société vend des matériaux démontés par ses équipes et des matériaux apportés par des entreprises de démolition ou des développeurs immobiliers.

## Saint-Gobain prolonge son bail emphytéotique

Installée depuis 1998 sur le site Saint-Exupéry à Anderlecht, Saint-Gobain a décidé de prolonger de 30 ans son bail emphytéotique. Cela démontre à quel point les entreprises à haute valeur ajoutée se sentent chez elles sur les sites de citydev.brussels. Saint-Gobain développe et propose un éventail de solutions verrières innovantes, aussi bien pour l'intérieur que l'extérieur. Afin de réduire la durée de travail sur le chantier, elle les livre en All-In-One Box.

## Le bâtiment de Caméléon devient un centre sportif

Le groupe Van Overstraeten a acquis les droits liés au bâtiment de Caméléon sur le site Vésalius à Woluwe-Saint-Lambert. Il a également repris le droit d'emphytéose du terrain, qui court jusqu'en 2036. Cela lui permettra d'exploiter le bâtiment en centre sportif et de loisirs sous l'enseigne Stadium Sports & Leisure. Une fois les permis d'urbanisme et d'environnement obtenus, des investissements et des aménagements intérieurs, comme la création de piscines, seront réalisés. Pour rappel, le bâtiment de Caméléon a été une des premières références en matière de développement durable.

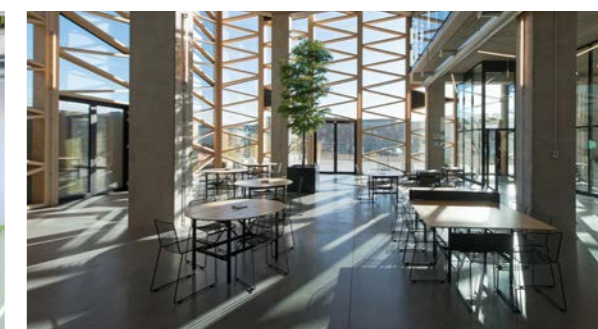
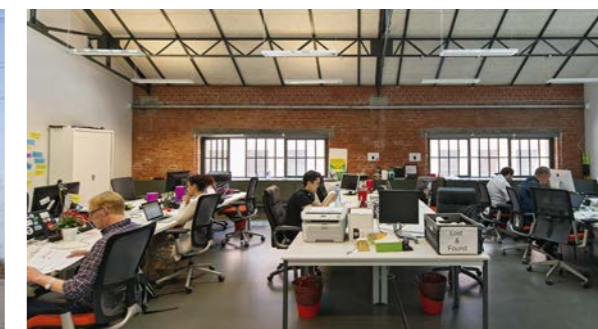
## 7 centres d'entreprises & 5 incubateurs publics

La région bruxelloise compte sept centres d'entreprises et cinq incubateurs publics (quatre actifs et un cinquième en gestation). Ces structures accompagnent les entreprises en phase de démarrage. Elles leur proposent des espaces adaptés, des loyers attractifs, des services mutualisés et un accompagnement sur mesure.

Les deux réseaux jouent ainsi un rôle clé dans le développement économique régional et local en offrant aux entrepreneurs un cadre propice à la croissance et à l'innovation.

Depuis les années nonante, citydev.brussels y représente la Région de Bruxelles-Capitale au sein des organes d'administration et au travers de participations au capital. La participation à la coordination de ces réseaux complète tout naturellement notre mission d'expansion économique, qui consiste à faciliter l'implantation et le développement d'entreprises en région bruxelloise.

En 2025, ils accueilleraient ensemble 400 entreprises et représentaient plus de 1.600 emplois.



### Centres d'entreprises

- L'Atelier des Tanneurs - 1000 Bruxelles
- Pepibru - 1070 Anderlecht
- Village Partenaire - 1060 Saint-Gilles
- Le Centre d'Entreprises de Molenbeek - 1080 Molenbeek-Saint-Jean
- Le Centre d'Entreprises Dansaert - 1000 Bruxelles
- La Lustrerie - 1030 Schaerbeek
- Euclides - 1070 Anderlecht

### Incubateurs

- EEBIC - 1070 Anderlecht
- ICAB - 1040 Etterbeek
- Greenbizz I - 1020 Laeken
- Usquare - 1040 Etterbeek
- BLSI - 1200 Woluwe-Saint-Lambert



## Réseau des FabLabs bruxellois

citydev.brussels coordonne également le **Réseau des FabLabs bruxellois (RFB)**, créé en 2021. Ce réseau rassemble aujourd'hui **dix FabLabs** actifs à Bruxelles (cityfab 1, cityfab 2, cityfab 3, Fablab'ke, iMAL Fablab, Micro Factory, OpenFab, GreenFabric, Tictac Lab, Fablab ULB) ainsi que **trois partenaires publics** (citydev.brussels, Innoviris et hub.brussels).

Le RFB poursuit une triple mission : renforcer l'écosystème de la production locale et durable à Bruxelles, soutenir le développement des FabLabs et accompagner les entrepreneurs qui utilisent ces lieux de fabrication numérique.



CONSULTEZ LE  
RAPPORT D'ACTIVITÉ  
2025 DU RFB

### Maker Faire Brussels

L'événement Maker Faire Brussels est organisé dans le cadre du Réseau des FabLabs bruxellois et est principalement porté par l'équipe des cityfabs. Les cityfabs mettent à disposition les machines et le matériel durant l'évènement et toute l'équipe est mobilisée avant, pendant et après l'évènement pour en assurer la réussite.

La Maker Faire est un événement international nomade, qui se tient dans plusieurs villes du monde. En 2025, la Maker Faire Brussels était organisée en partenariat avec le festival Fais-le-toi-même sur le site Ziegler, récemment acquis par citydev.brussels. L'objectif est d'informer et de sensibiliser un public non averti à la culture du « Faire ». Objectif réussi puisqu'elle a attiré 3.000 personnes en un week-end.



### Kick-off de ReProduce

En avril 2025, citydev.brussels via les cityfabs, Green Fabric et Micro Factory ont lancé ReProduce Brussels.

Inscrit dans la programmation FEDER 2021-2027, ce projet soutient les artisans et les PME manufacturières bruxelloises en mettant à leur disposition des tiers-lieux de production, des machines mutualisées, des formations techniques et entrepreneuriales. Il offre également un programme d'accompagnement pour la mise sur le marché de leurs produits.

ReProduce développe des outils pratiques, tels qu'une plateforme de compétences et des kits dédiés à l'organisation de la production distribuée. Le projet contribue en outre à la relocalisation de deux filières : le textile et la transformation du papier en cellulose.

citydev.brussels assure la coordination générale du projet et participe activement à sa mise en œuvre, notamment à travers les programmes d'accompagnement, la communication et l'organisation d'événements.

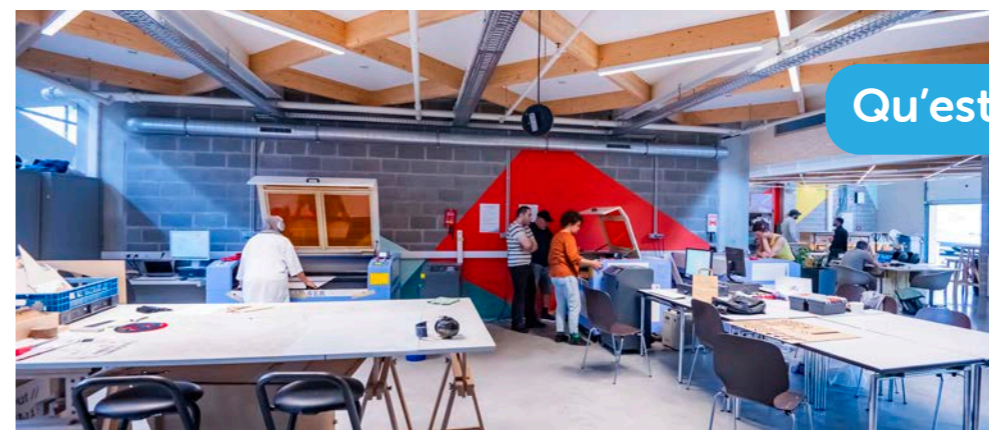
Le projet a déjà permis plusieurs réalisations, dont deux événements Maker Faire, un événement consacré à l'Open Source, une conférence sur la production à Bruxelles et le lancement du premier cycle du programme d'accompagnement entrepreneurial.

### Bootcamp FabricAdemy

La FabricAdemy est un programme international de six mois consacré au textile et aux technologies de fabrication numérique. Il combine formation en ligne et pratique locale au sein de FabLabs. Depuis 2023, le FabLab textile 'Green Fabric' est le point de contact officiel en Belgique pour cette formation.

En complément de ce cursus, le réseau FabricAdemy organise chaque année un bootcamp intensif d'une semaine. Les participants y découvrent les méthodologies et thématiques innovantes du programme.

En 2025, le bootcamp a été organisé à la Green Fabric avec le soutien du Réseau des FabLabs bruxellois. L'événement a attiré un public international et a permis de mettre en lumière à Bruxelles des pratiques émergentes telles que les biomatériaux, le mycélium, la teinture bactérienne, le textile électronique ou encore les machines open source.



Qu'est-ce qu'un FabLab ?



DÉCOUVREZ  
LES FABLABS

# 4 Réflexions & transformations

- Réforme des organes de gestion internes
- Tivoli GreenCity : évaluer un quartier en phase de vie
- De la subsidiation à l'indivision : un nouveau mécanisme pour répondre à la crise du logement abordable

## Réforme des organes de gestion internes

La gouvernance et l'organisation interne d'une institution sont des éléments clés de sa capacité à assurer efficacement les missions qui lui incombent, à adopter les stratégies adéquates pour anticiper les nouveaux défis et à allouer les moyens humains et financiers nécessaires pour les mettre en œuvre.

Depuis sa création en 1974, le nombre de missions confiées à citydev.brussels, leur complexité intrinsèque et les interactions entre elles ont considérablement augmenté. On peut notamment citer : le développement soutenu des activités productives et leur intégration optimale dans le tissu urbain ; la régénération urbaine des quartiers ; la mise sur le marché de logements abordables ; l'attractivité urbaine liée à l'accessibilité des équipements (crèches, écoles,...), espaces publics et récréatifs ; la recherche de mixité fonctionnelle et sociale en vue d'une ville plus résiliente ; les enjeux liés à la réduction des émissions CO<sub>2</sub> à la protection des sols et à la préservation de la biodiversité dans le cadre de la construction et du fonctionnement des bâtiments ; le recours à l'urbanisme tactique et temporaire ; la recherche de modèles alternatifs de financement et de partenariats entre acteurs publics et privés.

L'imbrication de ces différentes tâches et enjeux se reflète imparfaitement dans la répartition administrative des compétences entre les membres du gouvernement régional et les différentes tutelles organiques exercées par les administrations régionales sur citydev.brussels. C'est pourquoi, au cours de l'année 2025, une nouvelle gouvernance interne a été mise en place afin de renforcer la transversalité et la multidisciplinarité dans la prise de décision, de mieux responsabiliser l'ensemble du management et du middle-management, de garantir une lisibilité des processus et de favoriser l'émergence d'idées innovantes et leur mise en œuvre concrète.

Le comité de direction se subdivise désormais en Codir Opérationnel, Codir Administratif et Codir Stratégique, chacun avec sa composition propre et son rythme de travail. Cette nouvelle organisation permet un pilotage plus transversal et plus réactif des projets de développement (CodirOp) tout en consacrant le temps nécessaire à l'organisation interne (CodirAdm) et aux grandes thématiques stratégiques (CodirStrat). L'extension du CodirOp aux directeurs et collaborateurs selon les dossiers traités améliore l'intelligence collective, la compréhension des décisions en interne et la fluidité de la gouvernance à la satisfaction générale.

Un incubateur d'innovation a également été mis en place. La composition s'est effectuée sur base volontaire et en dehors des fonctionnaires dirigeants. L'objectif de l'incubateur est de stimuler durablement le processus d'innovation au sein de citydev.brussels et d'accompagner l'évolution constante de notre institution aux défis urbains.

## Tivoli GreenCity : évaluer un quartier en phase de vie

Tivoli GreenCity, quartier exemplaire en matière de développement durable, a été inauguré en deux phases : la partie économique Greenbizz I en 2016 et la partie des logements en 2019. Le projet a reçu de nombreuses distinctions, en Belgique comme à l'international.

Quelques années après la livraison du quartier, citydev.brussels a souhaité en évaluer les retombées sur son environnement et ses occupants. Une étude a été confiée à l'École urbaine de Sciences Po Paris. L'objectif : mesurer l'écart entre les intentions initiales du projet et la manière dont celui-ci y a répondu.

L'étude s'est concentrée sur plusieurs aspects : les usages du quartier, la qualité de vie, la mixité des fonctions et l'appropriation des espaces communs. Elle visait aussi à tirer des enseignements pour améliorer les projets futurs, notamment face aux enjeux actuels, tels que la résilience climatique et l'inclusion.

Pendant un an, les chercheurs ont mené des enquêtes, des entretiens et des observations de terrain. Ces analyses ont permis de mieux comprendre le fonctionnement quotidien du quartier.

Les résultats confirment la qualité globale du projet, en particulier en matière de performance énergétique et de logements. Ils ont également révélé plusieurs écarts instructifs entre les prévisions et la réalité du terrain. Ils mettent notamment en évidence des points d'attention autour de l'usage limité de certains espaces communs et la difficulté à maintenir l'implication des habitants dans l'appropriation de ces espaces dans la durée.

### Enseignements clés

- Une qualité des logements reconnue  
Bonne performance énergétique et satisfaction globale sur la qualité des logements
- Des espaces communs sous-utilisés (serre, buanderies, toitures)  
Manque de clarté sur les usages, les coûts ou la gestion
- Une participation citoyenne à renforcer  
Engagement initial élevé, mais difficile à maintenir dans le temps
- Un lien à développer avec la partie économique  
Peu d'interactions entre Greenbizz I et les habitants, malgré une bonne intégration des différentes fonctions
- Un enjeu de gouvernance post-réception  
Nécessité de mieux accompagner les usages et la gestion dans la durée

## Pourquoi cette étude ?

La réalisation de cette étude d'impact constitue une démarche inédite à Bruxelles. C'est une première dans la culture des maîtres d'ouvrage d'évaluer un quartier, une fois habité, avec un regard à la fois critique et constructif.

Inscrite comme objectif dans le contrat de gestion 2021-2025, l'étude marque une étape importante pour citydev.brussels. Elle dépasse le cadre d'une simple évaluation technique pour s'intéresser au fonctionnement réel du quartier et à son appropriation par les habitants.

En intégrant l'évaluation post-livraison, citydev.brussels se dote d'un nouvel outil pour améliorer la conception de ses projets futurs.

## Un outil d'évaluation répliquable

L'étude a non seulement offert un éclairage précieux sur l'évolution du quartier, elle a aussi permis de développer une matrice d'évaluation répliquable pour les projets futurs.

Parallèlement à l'étude, citydev.brussels et l'École urbaine de Sciences Po Paris ont conçu une matrice, reposant sur 71 indicateurs, qui permet d'évaluer le fonctionnement réel d'un projet immobilier selon les prismes des usagers, de la mobilité, du métabolisme urbain et de la mixité.

Cette matrice est mise à disposition en open data afin d'inspirer d'autres projets urbains et de guider les acteurs vers une meilleure adaptation aux défis de demain. Les utilisateurs sont invités à partager à leur tour en open data les enseignements qu'ils en auront tirés, afin de faire évoluer la matrice et de favoriser le partage d'expériences.



## De la subsidiation à l'indivision : un nouveau mécanisme pour répondre à la crise du logement abordable

### Evolution des objectifs de la mission de Rénovation urbaine

La mission de Rénovation urbaine de citydev.brussels a été créée en 1988.

À l'origine, elle visait principalement à rénover la ville en construisant des logements de qualité dans des zones délaissées par les investisseurs privés, car considérées comme moins porteuses ou moins rentables. L'objectif était d'y enclencher un effet d'entraînement en attirant de nouveaux habitants et investisseurs.

Au fil du temps, notamment en raison de la croissance démographique, l'objectif a évolué : l'enjeu de produire des logements abordables de qualité à un rythme soutenu a progressivement pris le pas sur la seule rénovation des quartiers.

Aujourd'hui, compte tenu de la crise mondiale du logement, du défi climatique et d'autres problématiques urbaines, il s'agit plus que jamais de répondre à un besoin toujours croissant de logements abordables pour les Bruxelloises et les Bruxellois. L'accès à un logement de qualité, à un prix accessible (qu'on soit locataire ou propriétaire), constitue un défi majeur en région bruxelloise, comme dans de nombreuses métropoles.

### Un modèle de financement historique qui commençait à montrer ses limites

Le modèle historique de la Rénovation urbaine prévoit que nos logements soient vendus en pleine propriété, avec l'injection d'un subside régional de 30 % afin de garantir un prix accessible à nos candidats-acquéreurs à revenus moyens. En contrepartie, l'acquéreur s'engage à respecter certaines conditions pendant 20 ans. Une des conditions est l'obligation d'occuper le logement et l'interdiction de le vendre sur le marché libre durant cette période.

Ce mécanisme a fait ses preuves pendant plus de 30 ans. Ces dernières années, le contexte socio-économique appelle toutefois à une évolution du modèle. Sous l'effet de la hausse des coûts de construction, de la raréfaction du foncier et de la croissance démographique, nous constatons qu'il devient de plus en plus difficile de produire un volume suffisant de logements conventionnés.

L'évolution du modèle vise à répondre à deux problèmes qui apparaissent après la période contractuelle de 20 ans :

- lorsqu'un logement est remis sur le marché libre, le subside octroyé devient une dépense à fonds perdu puisque la Région perd à la fois la maîtrise du terrain et son investissement de 30 % dans le logement ;
- de plus, la revente du logement sur le marché libre met fin à son objectif initial qui est de garantir un accès abordable à la propriété pour les ménages à revenus moyens à Bruxelles.

Pour y remédier, nous avons, conformément à notre contrat de gestion, réfléchi à des modes de financement alternatifs. Nous avons testé le modèle de l'emphytéose dans lequel l'acquéreur achète le logement, tandis que le terrain reste la propriété de citydev.brussels. Cette approche a l'avantage qu'elle permet de conserver la maîtrise du foncier, ce qui garantit un retour sur investissement plus durable. Cependant, une subvention reste nécessaire pour la construction et n'est pas récupérée lorsque le logement sort du dispositif.

Vu les contraintes budgétaires auxquelles la Région fait face et qui limitent sa capacité à mobiliser des subsides, il devient essentiel d'assurer un financement soutenable. Cela implique de remplacer les subsides à fonds perdu par des investissements récupérables lorsqu'un ménage souhaite quitter son logement.

### Vers un nouveau modèle de financement

C'est pourquoi, en 2025, citydev.brussels a engagé une réflexion interne afin de définir un nouveau modèle de financement pour notre mission de Rénovation urbaine. Cette démarche a été complétée par une analyse juridique confiée au cabinet CEW & Partners.

citydev.brussels propose un virage stratégique : sortir du modèle de subvention classique pour introduire un mécanisme d'aide à l'acquisition via l'indivision.

Concrètement :

- l'acquéreur et citydev.brussels deviendraient coindivisaires (copropriétaires) du logement, à hauteur de leur contribution respective (70 % / 30 %).
- L'acquéreur bénéficierait de la pleine jouissance du logement.
- Lorsqu'il/elle souhaite revendre son bien, la vente ne concernerait que sa part des 70 %.
- citydev.brussels a le choix : soit nous conservons notre part de copropriété et permettons ainsi à un nouveau ménage d'accéder à ce logement à des conditions financières avantageuses, soit nous cédon notre part de copropriété et récupérons la plus-value de notre investissement qui peut alors être réinvestie dans de nouveaux projets de logements abordables.

En utilisant le code 8 régional (intervention en capital dans un véhicule de société), ce mécanisme permet de classer l'aide comme investissement, et non comme dépense dans le budget régional.

S'il est validé par le nouveau gouvernement entré en exercice au printemps 2026, ce nouveau mécanisme marquera une véritable rupture de notre modèle historique. Il permettra de garantir à tout moment un retour sur l'investissement public et/ou de pérenniser dans le temps l'effet abordable de nos logements, qui est actuellement limité à une période de 20 ans.

# 5 Rapport ESG

Pour sa seconde édition, le rapport ESG de citydev.brussels a été enrichi de nouveaux indicateurs et de nouvelles actions qui renforcent ses performances. Il s'inscrit dans un contexte nouveau : celui de l'installation en février 2026 d'un gouvernement de plein exercice, qui était attendu depuis juin 2024.

citydev.brussels disposera ainsi d'une meilleure vue sur ses objectifs futurs, sur les moyens dont elle dispose et sur le cadre dans lequel ses actions pourront être menées.

L'installation de ce gouvernement intervient alors que s'achève le contrat de gestion 2021-2025. Le prochain contrat de gestion offrira l'occasion d'intégrer, dans ce document stratégique, de nouvelles ambitions en faveur de l'ESG.

EE : Expansion économique - RU : Rénovation urbaine



**RÉAFFIRMER NOS OBJECTIFS ESG DANS LE CADRE DE NOTRE STRATÉGIE GLOBALE DE DÉVELOPPEMENT**

# Bilan du contrat de gestion 2021-2025

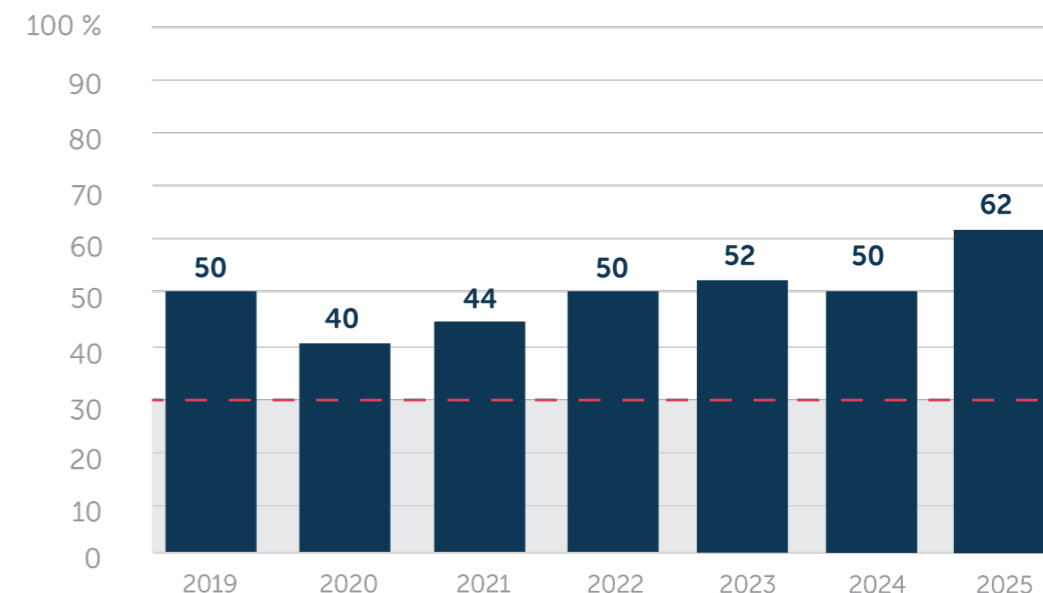


Le contrat de gestion 2021-2025 de citydev.brussels s'est déroulé dans un contexte exceptionnel, marqué par la pandémie du COVID-19, par la guerre en Ukraine et par une inflation sans précédent, ainsi que par une crise politique et financière régionale. Malgré ces défis, citydev.brussels a poursuivi ses missions essentielles : développement économique au bénéfice de la Région de Bruxelles-Capitale et de ses habitants, rénovation urbaine, production de logements abordables et promotion d'un développement durable fondé sur la mixité sociale et fonctionnelle.

Des avancées significatives ont été réalisées, notamment dans le soutien aux PME, dans la création de logements et dans le développement de projets mixtes.

Il ne fait aucun doute que le prochain contrat de gestion devra être tourné vers les enjeux majeurs au cœur de l'Union européenne que sont la crise structurelle du logement abordable et la réindustrialisation de nos territoires dans un contexte difficile mais impératif de préservation de l'environnement et de maîtrise de la dépense publique.

**Le contrat de gestion imposait 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.



## Patrimoine économique

Le patrimoine économique global (terrains et immeubles bâtis) a fortement augmenté grâce à des acquisitions stratégiques et une politique d'investissement avisée, mais prudente. Ceci a également permis d'augmenter très fortement les recettes.

	2021	2025
Terrains	1.747.406 m <sup>2</sup>	1.825.825 m <sup>2</sup>
Bâtiments (y compris parcs PME)	228.956 m <sup>2</sup>	267.561 m <sup>2</sup>
Parcs PME	19.687 m <sup>2</sup>	37.952 m <sup>2</sup>

## Amélioration des performances énergétiques

	2021	2024*
Consommation surfacique en énergie primaire	228 kWhEP/m <sup>2</sup>	198 kWhEP/m <sup>2</sup>
Production d'électricité verte	1.056.340 kWh	1.592.701 kWh

\* Les données pour 2025 ne seront disponibles qu'en octobre 2026.

# 7 Comptes annuels

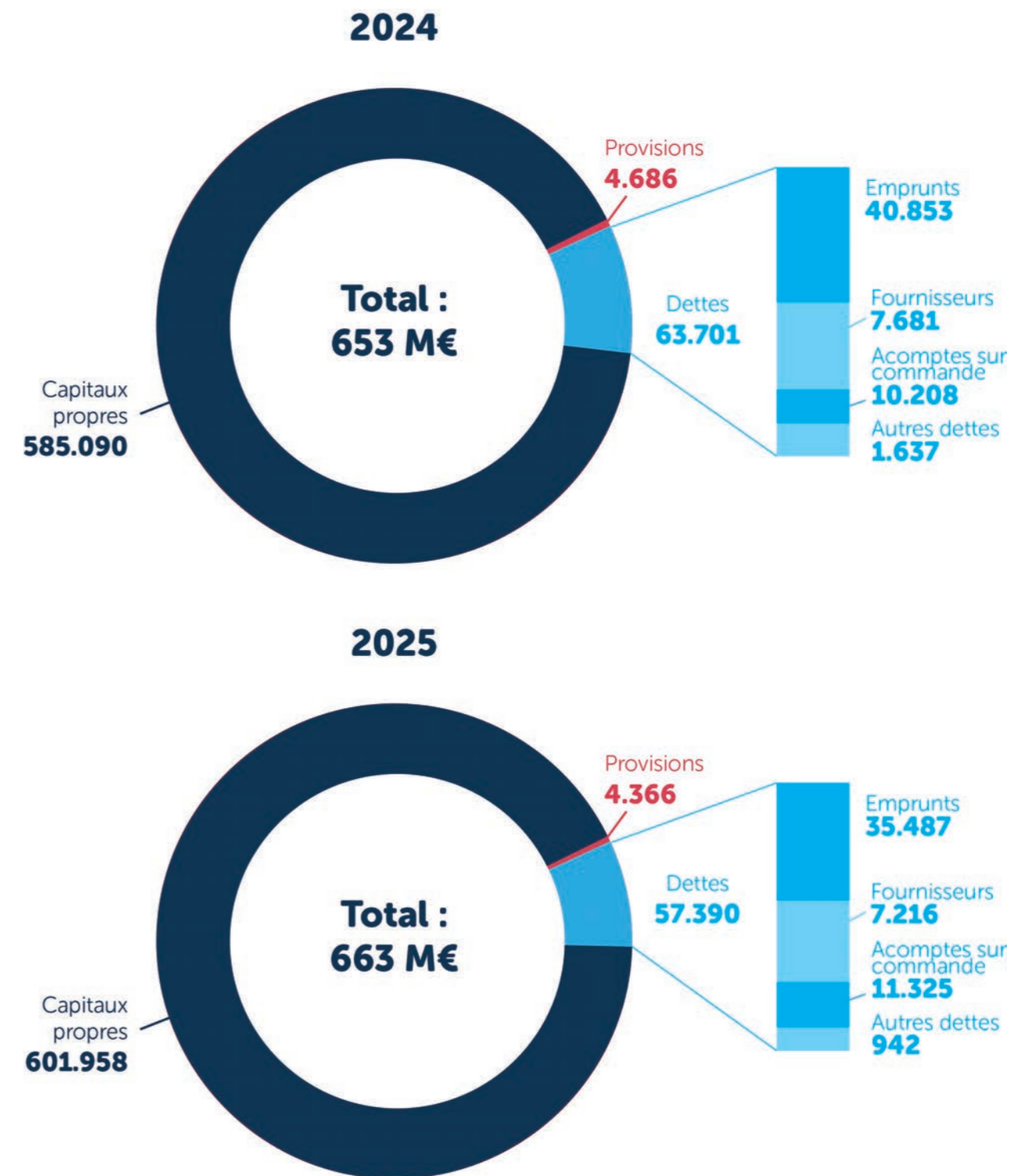


TÉLÉCHARGEZ  
LE RAPPORT  
DES COMPTES  
ANNUELS 2025

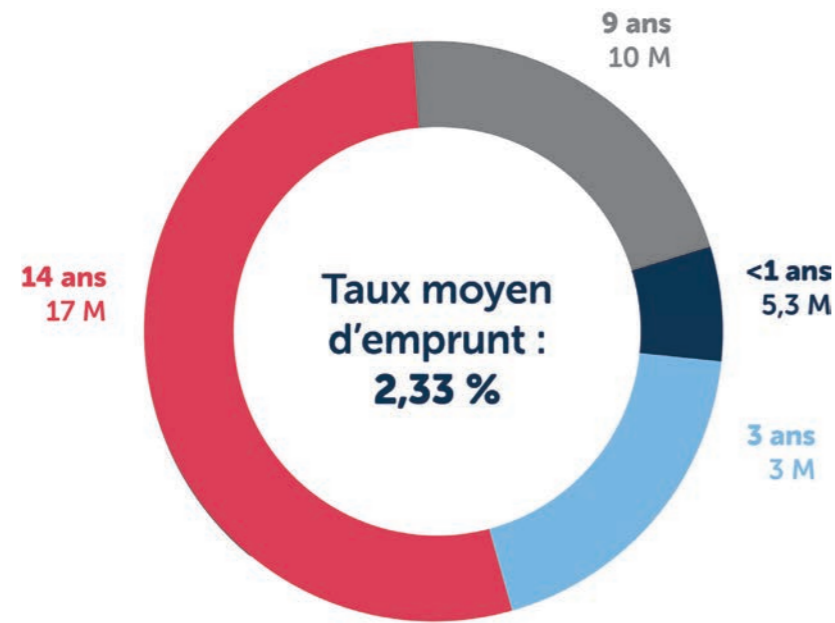
L'année 2025 a confirmé une nouvelle fois l'importance d'une gestion financière solide afin que les ambitions de citydev.brussels soient réalisables à long terme.

Malgré un contexte économique et politique complexe, nous clôturons l'année avec une perte d'exploitation limitée et avec un bénéfice à affecter de 2,9 millions d'euros. La vente de trois bâtiments et une correction dans les actifs historiques y ont contribué.

## Passif (K€)

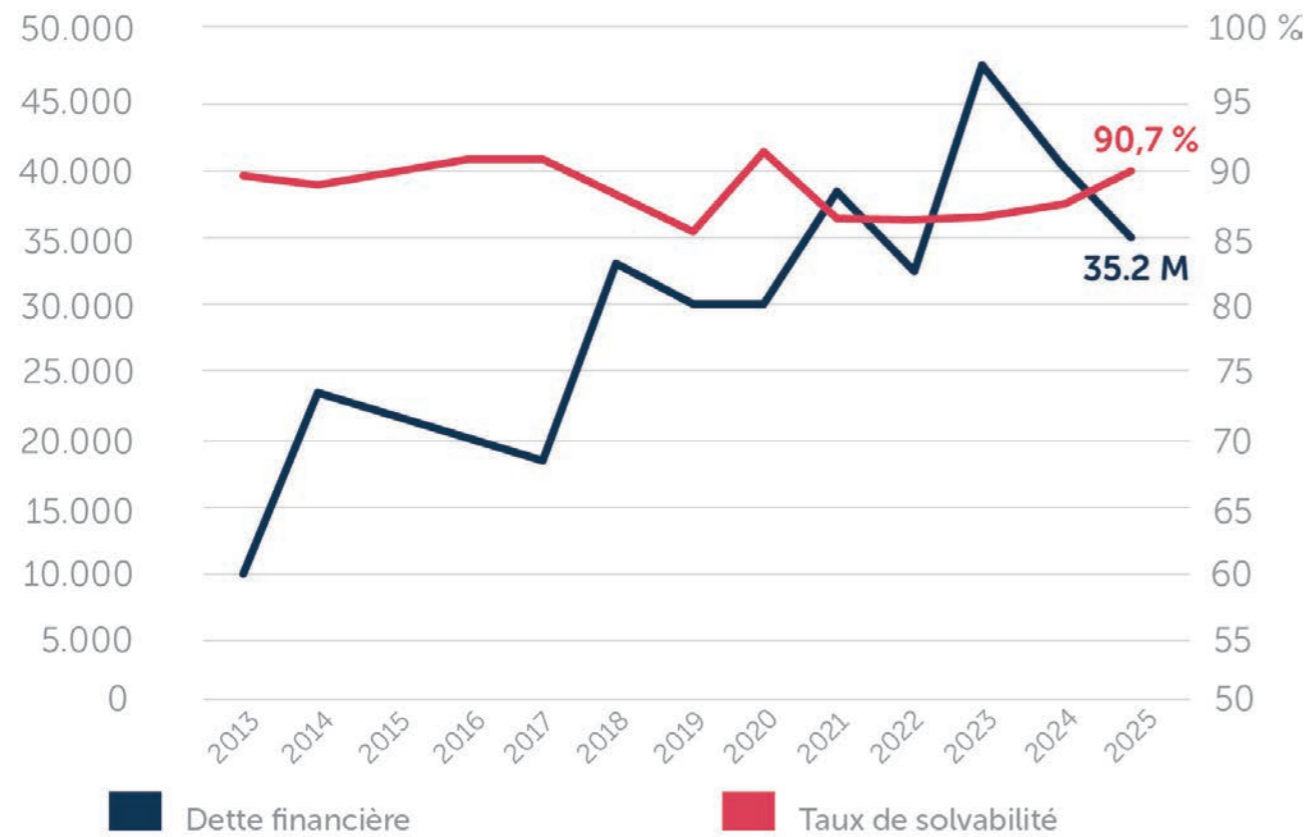


### Échéances des emprunts bancaires



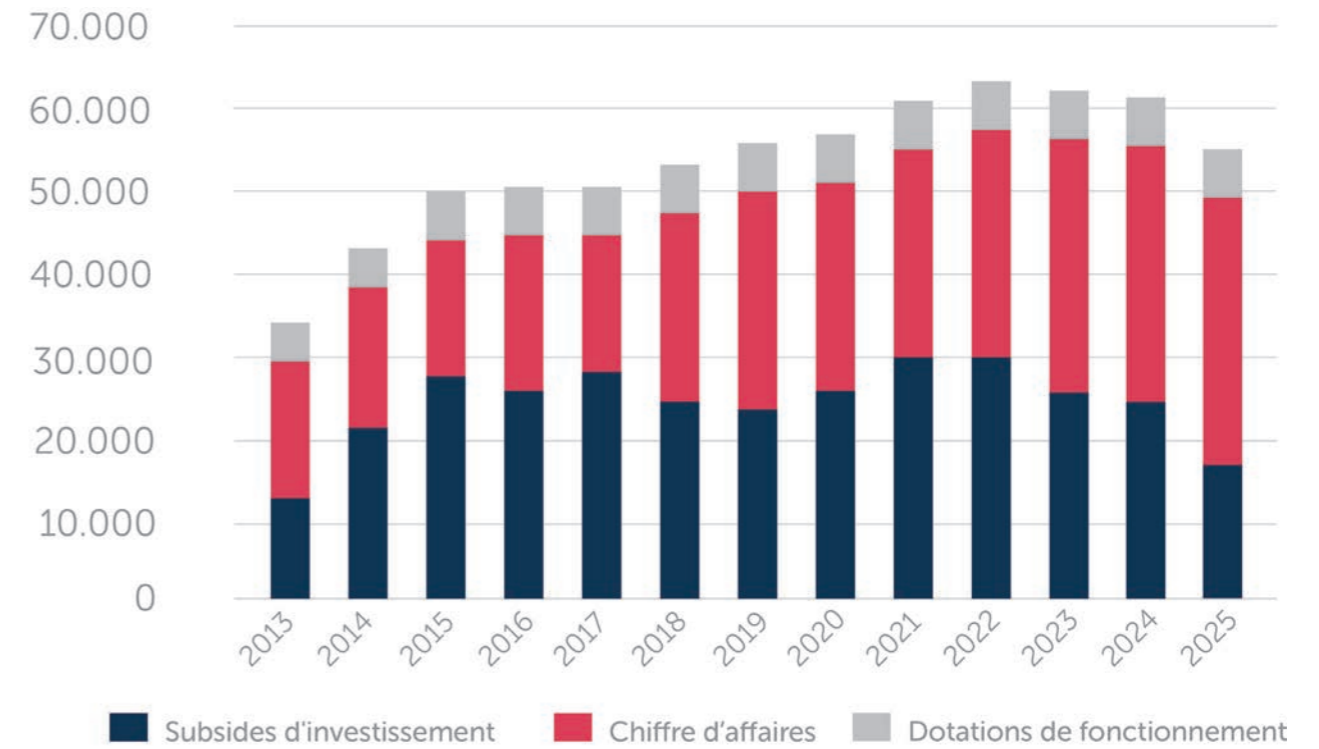
En 2025, citydev.brussels n'a pas contracté de nouvel emprunt suite à la hausse significative des intérêts et à la possibilité de financer sur fonds propres. Un refinancement est prévu à la fin de 2025.

### Dettes financières vs solvabilité



### Compte de résultat

#### Recettes globales (K€)



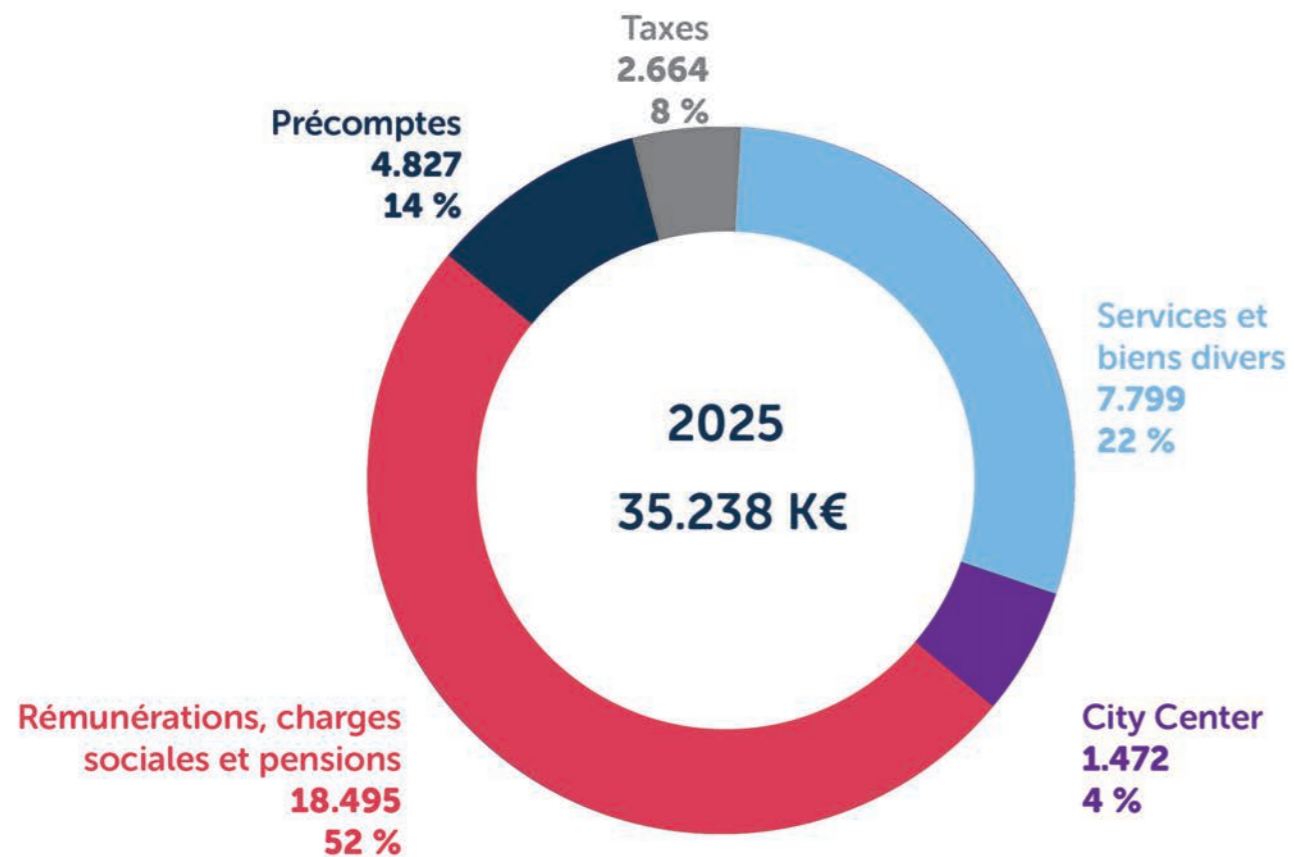
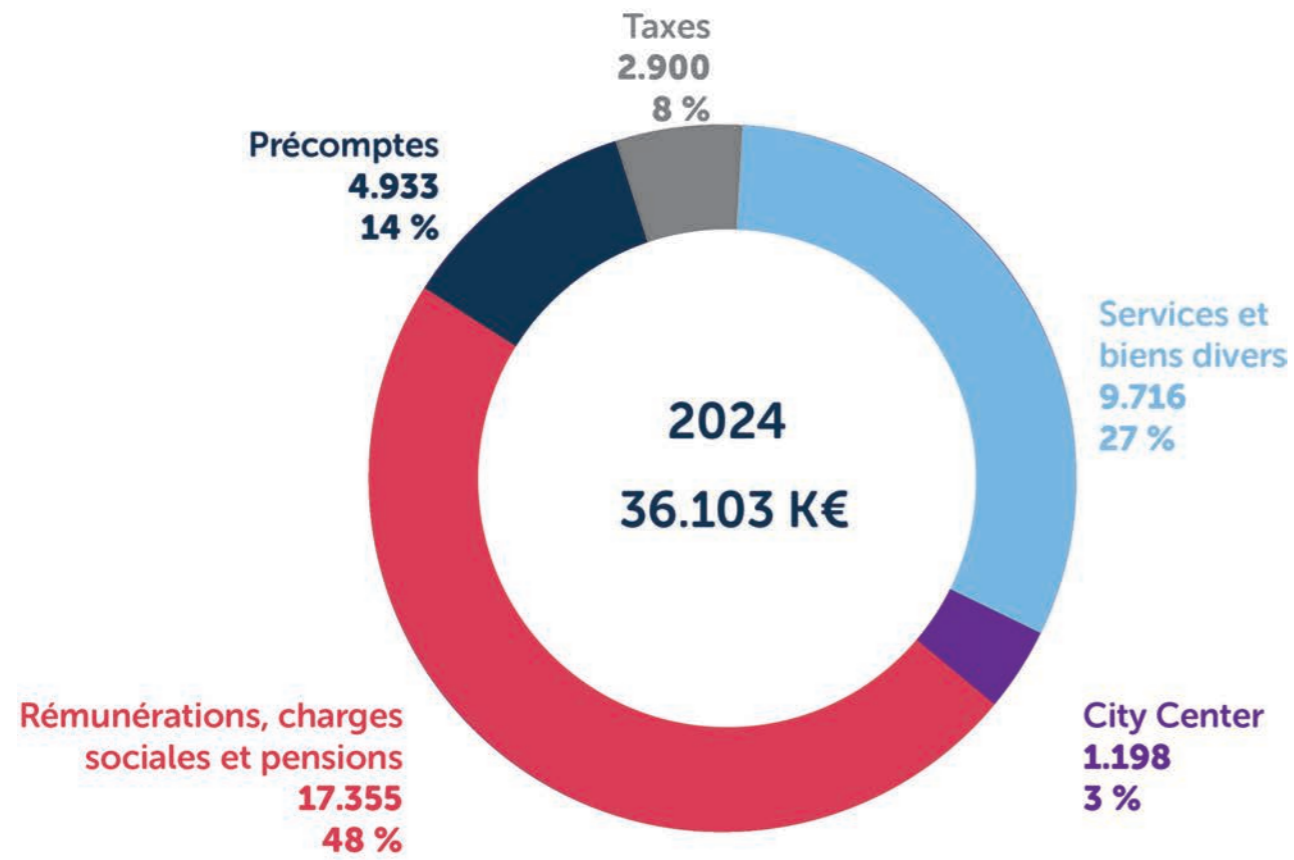
En 2025, les recettes globales de citydev.brussels s'élèvent à 58 millions d'euros.

#### Dotations d'investissement (K€)



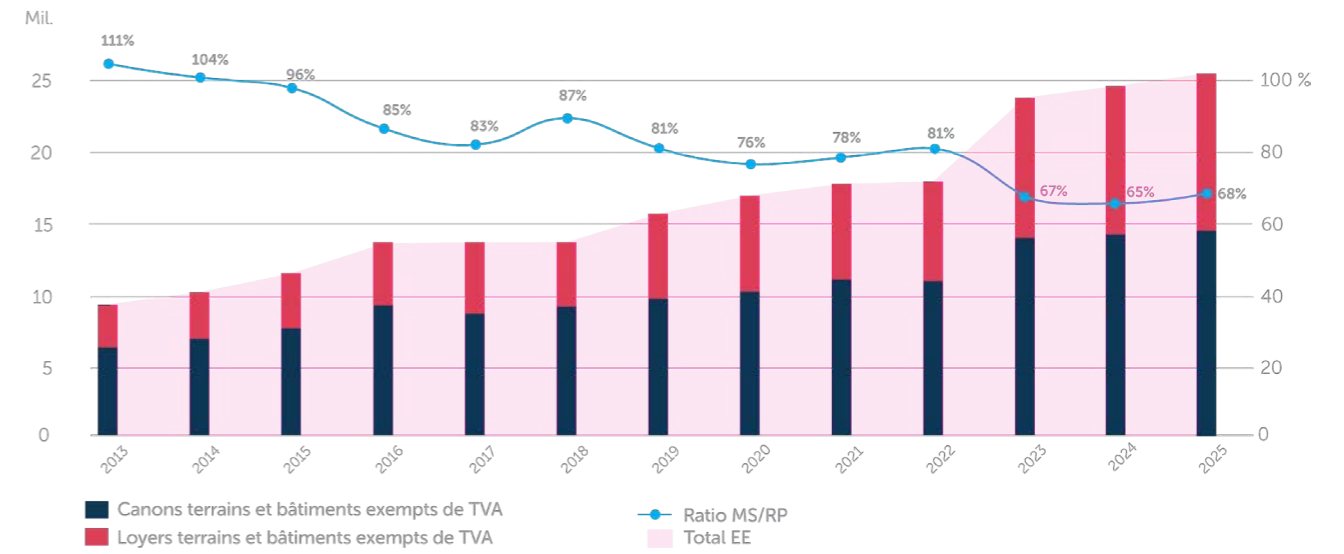
Les dotations d'investissement (RU et EE) ont diminué en 2025. citydev.brussels n'a pas eu recours à d'importants subsides FEDER.

Principaux frais de fonctionnement (K€)



Parallèlement à la hausse des recettes propres, les frais de fonctionnement ont également augmenté en 2025 : augmentation de 1,5 M (23 %) des taxes et précomptes (liée à la croissance du parc immobilier et à la hausse des taxes). Les frais de personnel ont moins augmenté que budgétisé initialement. La croissance des frais est due à l'index et à l'application du nouveau barème.

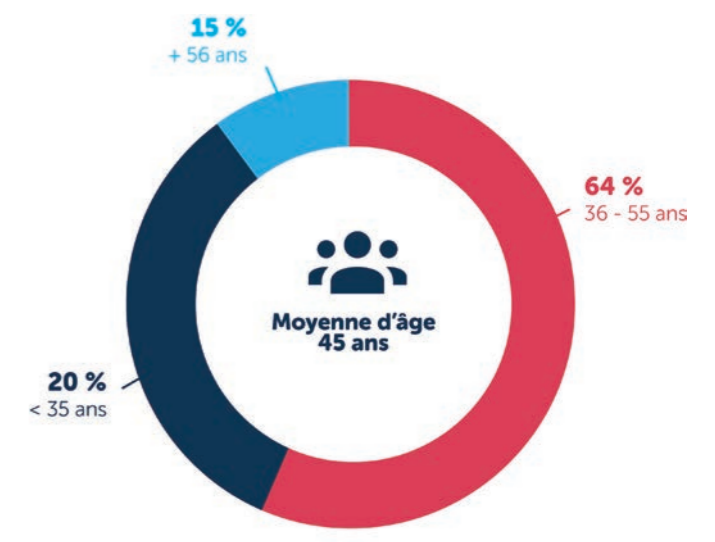
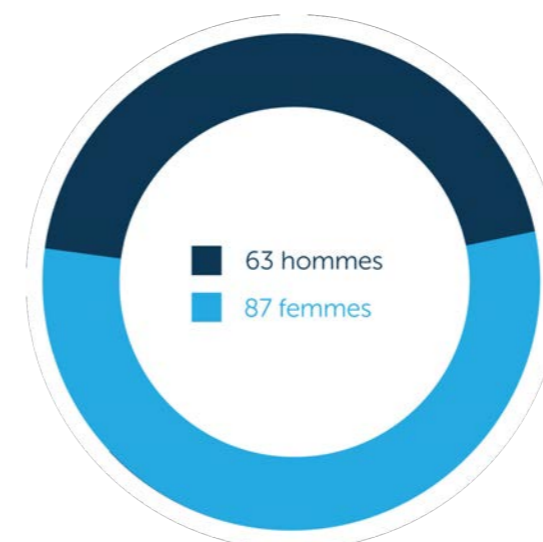
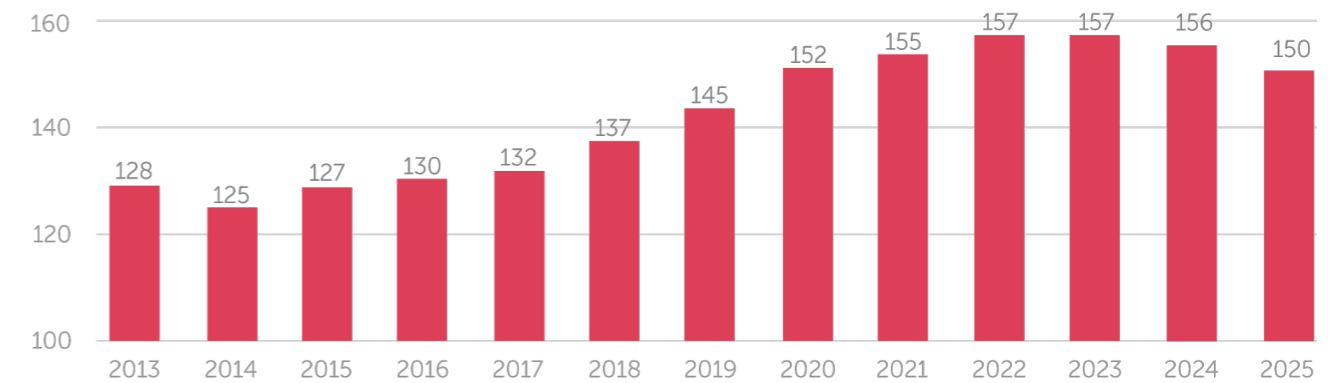
Masse salariale/recettes propres EE



Les recettes propres de citydev.brussels sont les rentrées structurelles suite à la gestion de son parc immobilier. Le taux de couverture 2025 est de 68 %, ce qui correspond à la tendance de ces dernières années.

Ressources humaines

Évolution du nombre de collaborateurs



# Copyrights

- Cover : BridgeCity / 1000 Bruxelles / © Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects
- Page 2 : Immorun 2025 / © citydev.brussels
- Page 4-7 : Portraits © yellow.brussels // © citydev.brussels
- Page 10 : Greenbizz II / 1020 Laeken / © Boco Studio for Générale & Bc Architects  
Usquare / 1050 Ixelles / © Simon Schmitt Global View
- Page 11 : LionCity I / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © ATAMA DDS+ ORG  
Erasmus Garden Iris / 1070 Anderlecht / © A2RC architects  
Colonel Bourg / 1140 Evere / © DDS+
- Page 12 : Belgrad / 1060 Saint-Gilles / © Images 3D: Bocostudio  
Mérode / 1060 Saint-Gilles / LPPA + A-PRACTICE
- Page 13 : Stevin / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © Altiplan  
StarCity / 1130 Haeren / © Silhouet architects
- Page 14 : ReUse Park / 1083 Ganshoren / © Gregory Halliday  
LavoisierCity / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © ATAMA - WDJArchitecten - Java Architecten
- Page 15 : CanalCity / 1070 Anderlecht / © Kairos  
BridgeCity / 1000 Bruxelles / © Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects
- Page 17 : Dames Blanches / Woluwé-Saint-Pierre / © citydev.brussels
- Page 18 : LionCity / 1080 Molenbeek-Saint-Jean / © Entrakt
- Page 21 : Porte d'Ulysse / 1030 Schaerbeek / © citydev.brussels
- Page 22 : Halle alimentaire / 1060 Saint-Gilles / © Saint-Gilles
- Page 23 : Ceria / 1070 Anderlecht / © citydev.brussels  
Berchem-Sainte-Agathe / © citydev.brussels
- Page 29 : ICAB / 1040 Etterbeek / © Marie-Françoise Plissart  
BLSI / 1200 Woluwe-Saint-Lambert / © Alain Vandecraen  
Greenbizz I / 1020 Laeken / © Marc Detiffe
- Page 32 : Maker Faire Brussels / © citydev.brussels
- Page 33 : CityFab 1 / 1020 Laeken / © Karel Duerinckx
- Page 37 : Étude Tivoli GreenCity / © citydev.brussels
- Page 51 : © citydev.brussels

Photos portraits : © yellow.brussels





Suivez-nous sur les réseaux !



LinkedIn  
[@citydev.brussels](https://www.linkedin.com/company/citydev.brussels)



Facebook  
[@citydev.brussels](https://www.facebook.com/citydev.brussels)



Instagram  
[@citydev.brussels](https://www.instagram.com/citydev.brussels)

citydev.brussels - Boulevard du Jardin Botanique 20 - 1000 Bruxelles  
+32 2 422 51 11 - [www.citydev.brussels](http://www.citydev.brussels)

Ceci ne constitue pas un document contractuel. - e.r. : Benjamin Cadranel, Blvd du Jardin Botanique 20, 1000 Bruxelles