

Rapport ESG 2025



Boulevard du Jardin Botanique, 20
1000 Bruxelles

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

Introduction	3
Le mot de notre administrateur général	4
citydev.brussels en bref	5
Nos missions	6
ESG Highlights 2025	7
Stratégie ESG	9
Notre approche	10
Sujets prioritaires citydev.brussels	11
Suivi des objectifs	12
Impact sur l'environnement	13
Changement climatique	13
Eau et ressources marines	15
Biodiversité et écosystèmes	17
Impact social	22
Collaborateurs	22
Chaîne de valeur	28
Communautés affectées	30
Clients et parties prenantes intéressées	38
Gouvernance	42
Ethique et conduite des affaires	42
Synthèse des indicateurs	49

Contenu

1 Introduction

Le mot de notre administrateur général



Benjamin Cadranel

Administrateur général

Pour sa seconde édition, le rapport ESG de citydev.brussels a été enrichi de nouveaux indicateurs et de nouvelles actions (en termes de mobilité durable, de politique de transition économique, de dimension de genre, de collaborations académiques, etc.) qui renforcent ses performances. Les données sont également affinées au fur et à mesure que les projets immobiliers avancent dans leur développement (pourcentage de matériaux recyclés ou de réemploi, toitures vertes, PEB, etc.).

Ce rapport ESG s'adresse à tous nos partenaires.

- À notre actionnaire principal avant tout, la Région bruxelloise. En tant qu'organisme déconsolidé, la capacité d'emprunt de citydev.brussels est importante et utile au gouvernement bruxellois. Investisseurs, organismes financiers et bailleurs de fonds sont de plus en plus enclins à soutenir des entités publiques ayant une approche responsable en matière d'environnement, de social et de gouvernance. Le reporting ESG peut donc faciliter l'accès à des financements spécifiques auprès des institutions privées, mais également auprès des institutions européennes via les subsides européens (FEDER, Interreg, etc.).
- À nos partenaires privés également : promoteurs, entreprises implantées sur nos sites, fournisseurs, etc., qui travaillent quotidiennement à nos côtés et qui pourront s'appuyer sur ces données pour valoriser leur propre stratégie.

Ce rapport s'inscrit également dans un nouveau contexte politique : 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 certainement l'occasion de mettre en place de nouvelles politiques en faveur de l'ESG.

Ces dernières années, nous ne pouvons que nous réjouir de constater combien des progrès significatifs ont pu être menés au niveau du développement durable avec des exigences environnementales renforcées en matière de construction zéro carbone, de performance énergétique, de circularité, de protection de la biodiversité ou de la gestion intégrée de l'eau, sans oublier l'assainissement des sols et l'utilisation de notre patrimoine bâti pour produire de l'électricité photovoltaïque.

Ces évolutions témoignent de l'intégration croissante des critères durables dans les décisions d'investissement et de gestion de citydev.brussels.

citydev.brussels en bref

Nos missions

Par son action quotidienne, citydev.brussels s'inscrit dans la poursuite des objectifs nationaux et internationaux en matière de développement durable tels que les objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies, par exemple.

citydev.brussels entend être un acteur important dans la réponse à la crise du logement abordable, une crise qui traverse l'ensemble des zones et touche de plein fouet les villes grandes et moyennes dans toute l'Europe. L'enjeu des années à venir doit donc consister à trouver les solutions innovantes et diversifiées qui permettront de construire, rénover, réhabiliter, transformer et développer de nouvelles formes d'habiter dans la ville, tant pour répondre aux besoins criants de ses habitants que pour garantir son habitabilité à long terme en répondant aux défis climatiques.

L'hébergement d'activités économiques par citydev.brussels ne répond pas à une logique d'optimisation de la rentabilité des terrains qu'elle détient. Si la Région bruxelloise est dotée d'un instrument de maîtrise foncière et de gestion des terrains industriels, c'est parce qu'elle poursuit un but d'intérêt général. Historiquement, c'est la création d'emplois qui constituait l'unique objectif, raison pour laquelle citydev.brussels impose un taux d'emploi minimum aux entreprises désireuses de s'établir sur le sol régional. Avec le temps, il s'est opéré une diversification et une complexification de ses missions afin d'en faire un véritable outil de pilotage économique à même d'attirer, mais aussi de sélectionner les entreprises à implanter en fonction d'autres objectifs liés notamment à la transition économique, à l'impact environnemental et social des entreprises au sein de la région et à leur bonne intégration dans le tissu urbain.

En développant également des projets mixtes où les activités économiques cohabitent avec le logement, ainsi que les équipements utiles à l'échelle du quartier ou de la région, citydev.brussels entend participer proactivement à la vision d'un développement régional durable et socialement juste, créer de la valeur ajoutée pour Bruxelles et les Bruxellois, tout en offrant une réponse au défi climatique et à l'utilisation optimale du foncier.

À travers une approche intégrée, qui met l'accent sur le respect de l'environnement, la mixité sociale et le lien humain au cœur de nos projets, **citydev.brussels veut créer une ville résiliente, prospère, inclusive, mixte et accessible.**



© Koen Mutton



© Koen Mutton

Notre champ d'action

L'action de citydev.brussels se déploie sur deux niveaux.

1.

À travers le développement et l'assistance de projets immobiliers en développement, des logements, des bâtiments économiques et des équipements sont réalisés majoritairement avec des promoteurs privés. Les exigences environnementales sont inscrites dans les cahiers des charges des projets.

2.

Mais également dans la gestion de son parc immobilier économique et la collaboration avec les entreprises en place. Si les logements ou les équipements sont cédés une fois construits, les bâtiments et les parcs économiques restent la propriété de citydev.brussels. Une politique ambitieuse de réduction de l'impact environnemental de son parc immobilier est en cours depuis de nombreuses années, et singulièrement depuis 2021 (adoption de son contrat de gestion et de la stratégie volontariste en découlant).

Le patrimoine immobilier économique de citydev.brussels est composé de 267.000 m² de bâtiments, dont 10 parcs PME (38.000 m²) et 5 centres d'entreprises (15.500 m²). citydev.brussels est également propriétaire de près de 1.825.000 m² de terrains.

Depuis 1989, citydev.brussels a construit 4.974 logements. Sur les 1.671 logements identifiés et en cours de développement, 557 ont reçu un permis fin 2025.

Sur les 206.500 m² destinés aux occupations temporaires, 119.700 m² (47 sites) étaient occupés par 206 occupants.

ESG highlights 2025

EE Réduction CO₂ Emissions

réduction

-13,35%



EE Émission CO₂

37,31 kg

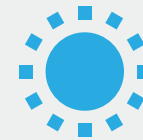
CO₂e/m²/an



EE Production solaire

1.592.701

kWhf



RU Nombre de projets de logements mettant en place des systèmes de récupération des eaux de pluie

15/16

(1.338 logements)



EE Nombre de projets immobiliers économiques mettant en place des systèmes de récupération des eaux de pluie

8/12

(139 ateliers - 20 bureaux)



EE Surface des projets mettant en œuvre des toitures vertes

50,73%

(9/12 projets)



EE Nombre de projets immobiliers éco réalisant un inventaire de réutilisation

7/12

(136 ateliers - 19 bureaux & commerces)



RU Nombre de projets de logements réalisant un inventaire de réutilisation

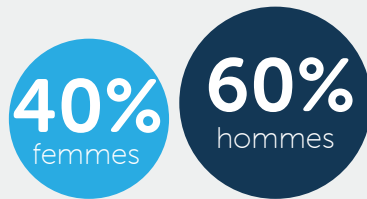
7/16

(897 logements)



ESG highlights 2025

citydev corporate répartition hommes-femmes au niveau du management



OT nombre M² en occupation temporaire (OT)

119.734
m²



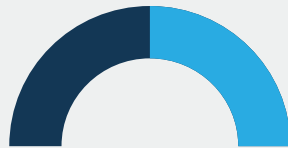
OT nombre occupants sur sites en occupation temporaire (OT)

206



PM Part du budget global consacré aux projets mixtes

62,57%



RU Espaces de stockage pour vélos (vélos par logement)

3,25/



citydev corporate Partenariats avec des autres institutions publiques

8



2 Stratégie ESG

Notre approche

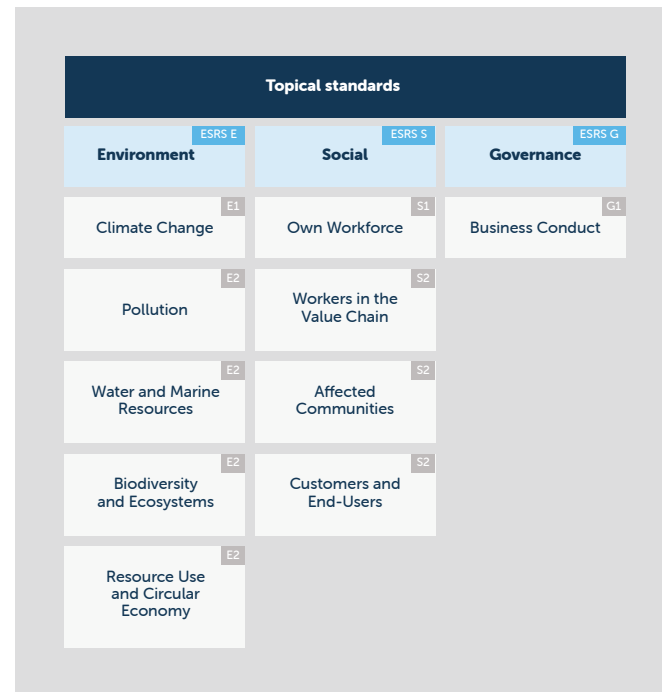
Bien que les évolutions législatives européennes soient susceptibles d'exonérer, pour le moment, citydev.brussels des obligations de reporting de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), ce rapport a été élaboré en s'inspirant des normes européennes de reporting de durabilité (ESRS) maintenant un niveau d'exigence maximal.

Ces cadres offrent une structure rigoureuse pour évaluer et communiquer les actions de citydev.brussels en faveur du développement durable tout en répondant aux attentes des parties prenantes et en respectant les exigences réglementaires. Cette stratégie repose sur le développement et l'optimisation des objectifs existants dans le contexte du contrat de gestion 2021-2025.

L'exercice a consisté à identifier précisément les objectifs et actions durables de citydev.brussels pour l'année 2025, tels qu'ils sont communiqués dans le contrat de gestion et dans les cahiers des charges, en les intégrant dans les standards du cadre ESRS. Cela a permis de structurer les initiatives environnementales, sociales et de gouvernance dans un rapport complet et transparent.

Grâce à cette démarche, citydev.brussels peut suivre ses performances, ajuster ses stratégies de manière proactive et s'assurer que ses objectifs de développement durable sont en adéquation avec les standards européens.

Sujets liés aux ESRS, CSRD



Ces nouveaux objectifs intègrent et enrichissent ceux déjà en place dans le contrat de gestion pour former un cadre de suivi robuste et évolutif. En structurant sa stratégie de cette manière, citydev.brussels assure la transparence, mais elle renforce également son ambition sociétale.

Méthodologiquement, il a été décidé que l'année 2021 servirait d'année de référence à partir de laquelle tous les résultats seront comparés. 2021 correspond en effet à la mise en œuvre du second contrat de gestion (2021-2025) qui fait de la lutte contre le dérèglement climatique un axe central de l'action de citydev.brussels

Sujets prioritaires citydev.brussels

Environnemental

Émissions GHG (Opérationnel et
Incorporé)

Consommations énergétiques

Gestion durable de l'eau

Restauration de la biodiversité

Utilisation des ressources issues de
l'économie circulaire

Social

Bien-être des employés

Formation continue

Diversité et égalité

Santé et sécurité

Logement adéquat

Accessibilité à l'infrastructure
énergétique

Consultation participative

Quartiers vivants et cohésion
urbaine

Engagement des utilisateurs finaux
et confort

Mobilité et infrastructure

Gouvernance

Code de conduite

Fournisseurs et sous-traitants

Partenariat de long terme avec les
institutions publiques

Engagement des employés dans
les thématiques ESG

Transparence et reporting

3

Suivi des objectifs



© Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects

Impact sur l'environnement

Changement climatique

Emissions de CO₂

— APPROCHE ET PERFORMANCE

Dans le secteur de l'immobilier, l'activité de développement et d'exploitation des bâtiments est traditionnellement une source majeure de consommation d'énergie et d'émissions de CO₂, ce qui contribue au réchauffement climatique et aux dégradations environnementales. Consciente de cet impact, citydev.brussels a inscrit la durabilité au cœur de sa stratégie en faisant de la réduction des émissions de CO₂ un objectif prioritaire et en s'engageant activement dans la transition vers un modèle immobilier à faible impact environnemental.

citydev.brussels a, depuis 2021, mis en place un monitoring précis et une stratégie ambitieuse de réduction de son empreinte carbone dans la gestion de ses bâtiments à vocation économique.

En 5 ans, grâce à la mise en place d'actions ambitieuses d'amélioration de la performance énergétique de son parc économique (régulation, nouvelles installations techniques, rénovations, informations, etc.), citydev.brussels a enregistré une **diminution de 29 %** de la consommation surfacique en énergie primaire, passant de **276 kWhEP/m² à 198 kWhEP/m²**.

citydev.brussels s'était également engagée à doter de **panneaux photovoltaïques**, sur fonds propres ou via le système de tiers investisseur, au moins 75 % des bâtiments dont elle est propriétaire. L'objectif a été atteint puisque, sur les 12 bâtiments susceptibles d'accueillir de telles infrastructures, les sites suivants en ont été dotés : NorthCity (2021), Magellan (2022), CityLine (2022), Mondial Palace (2023), TPE Newton (2023) et PME Newton (2024), Lavoisier (2024), DigitalCity (2025) et Stevin (commandé en 2025). Pour 2026, de nouvelles installations sont prévues sur NovaCity et, sous réserve des budgets disponibles, sur Copernic ou Bourget.

Cet objectif fait également l'objet d'un indicateur de performance avec incitant financier. Grâce à cette politique ambitieuse, la production d'électricité verte a été multipliée par six en 5 ans, passant de **267.431 kWh en 2019 à 1.592.701 kWh en 2024** (les données pour 2025 ne seront disponibles qu'en octobre 2026).

À noter que ces dernières années, citydev.brussels intègre dans chacun de ses projets de grande ampleur (NovaCity II, Greenbizz II, Lavoisier BAT, LionCity I et BridgeCity) un **réseau de chaleur urbain** décarboné pour le chauffage.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

En matière d'énergie, l'optimisation et la réduction seront les axes de travail pour les années à venir. citydev.brussels continuera de déployer un plan d'action ambitieux dans le développement de ses projets, mais également avec les entreprises de l'Expansion économique afin de s'assurer que les cibles de la réglementation PLAGE sont respectés.

citydev.brussels s'engage à renforcer son impact positif sur l'environnement en intégrant la comptabilité carbone (ce qui consiste à mesurer les émissions CO₂ générées par les activités tout au long du cycle de vie de ses opérations) dans son prochain contrat de gestion, ce qui permettra un suivi précis des émissions et des efforts de réduction via l'établissement d'un bilan carbone.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
EE	Consommation moyenne d'énergie primaire des bâtiments économiques **	228 kWep /m ² /an	198 kWep/m ² /an =>- 13,35 %
EE	Nombre projets ayant fait l'objet d'une ACV (outil d'analyse de cycle de vie =TOTEM)	0	4/12 (86 ateliers & 10 commerces-bureaux)
RU	Nombre de projets ayant fait l'objet d'une ACV (TOTEM)	3/3 (164 logements)	15/16 (1502 logements)
EE	Émissions de CO ₂ **	43,06 kg CO ₂ e/m ² /an	37,31 kg CO ₂ e/m ² /an
EE	Production annuelle d'énergie solaire **	1.056.340 kWhf	1.592.701 kWhf
RU	Nombre des projets avec un score EPC A *	6/6 (296 logements)	10/16 (1086 logements)
EE	Nombre de projets avec un contrôle de l'énergie d'exploitation (GTC)	0	2/12 (38 ateliers & 8 commerces-bureaux)
RU/EE	Nombre de projets utilisant des chauffages urbains		5***
citydev.brussels	Consommation énergétique (électricité, gaz, etc.) City Center (bureau citydev.brussels)	NA	212 kWhep/m ² /an

¹ La réglementation PLAGE, pour Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique, est un dispositif régional bruxellois qui vise à réduire la consommation énergétique des bâtiments en obligeant les organismes qui disposent de grands parcs immobiliers à atteindre un objectif chiffré de réduction de leurs consommations énergétiques fixé par la Région.

* Ne tient compte que des projets dont le PU a été obtenu ** année 2024 (données 2025 disponibles en octobre 2026)

Eau et ressources marines

— APPROCHE ET PERFORMANCE

L'eau est une ressource précieuse dont la disponibilité et la qualité sont de plus en plus menacées par les changements climatiques et l'urbanisation croissante. En tant qu'acteur engagé dans le développement immobilier, citydev.brussels est consciente de l'impact que le secteur de la construction a sur la disponibilité des ressources.

Ainsi, citydev.brussels s'engage à promouvoir une utilisation responsable et durable de l'eau, dans le respect des principes de sobriété et de circularité, afin de minimiser les impacts environnementaux et de préserver cette ressource pour les générations futures.

— UNE STRATÉGIE INTÉGRÉE POUR LA GESTION DURABLE DU CYCLE DE L'EAU

Pour atteindre ses objectifs de durabilité, citydev.brussels adopte une approche intégrée et innovante pour la gestion du cycle de l'eau. L'accent est mis sur deux axes principaux : la réduction de la consommation et la récupération ainsi que la réutilisation de l'eau.

Ces dernières années, citydev.brussels intègre de plus en plus systématiquement des objectifs de gestion durable du cycle de l'eau dans ses cahiers des charges de développement de projets en rénovation urbaine et en expansion économique. Ces objectifs incluent des solutions comme l'infiltration, la récupération des eaux pluviales et des eaux grises, contribuant ainsi à une utilisation plus responsable et circulaire des ressources hydriques.

- 1. Principe de sobriété hydrique** : citydev.brussels s'engage à appliquer des mesures de sobriété dans la consommation d'eau. Cela inclut la mise en place de dispositifs de réduction des débits d'eau dans les bâtiments, la sensibilisation des utilisateurs à des pratiques responsables et l'intégration de systèmes de contrôle et de gestion de l'eau pour suivre et optimiser son utilisation.
- 2. Gestion des eaux pluviales** : en adoptant des solutions de gestion durable des eaux pluviales, citydev.brussels réduit les risques d'inondation tout en limitant le recours aux ressources en eau potable. La stratégie d'infiltration permet de diriger les eaux de pluie vers le sol pour recharger les nappes phréatiques, tandis que des systèmes de collecte et de récupération des eaux pluviales sont mis en place pour une utilisation dans des besoins non potables (arrosage des espaces verts, nettoyage, etc.).
- 3. Réutilisation des eaux grises** : l'application des principes de circularité passe également par le recyclage de l'eau utilisée. citydev.brussels explore les possibilités de réutilisation des eaux grises, issues des lavabos, douches et autres usages domestiques, pour des activités qui ne nécessitent pas d'eau potable. Cette approche permet de réduire la consommation d'eau potable tout en renforçant la résilience des bâtiments face aux restrictions d'eau.
- 4. Protection de la biodiversité aquatique** : en intégrant des techniques de gestion durable de l'eau, citydev.brussels contribue également à la préservation des écosystèmes aquatiques. Par une gestion adéquate de la qualité de l'eau et une utilisation plus limitée des ressources hydriques, citydev.brussels aide à protéger les zones humides, les rivières et les autres milieux naturels qui dépendent d'une eau de qualité.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Vers un modèle immobilier circulaire et durable

En adoptant cette approche intégrée pour la gestion de l'eau, citydev.brussels vise à réduire l'empreinte hydrique de ses projets immobiliers tout en valorisant les principes de circularité, qui sont aujourd'hui essentiels pour l'adaptation aux enjeux environnementaux globaux. Par ces efforts, citydev.brussels contribue non seulement à la préservation de l'eau en tant que ressource, mais aussi à la promotion d'un modèle immobilier plus résilient et respectueux de l'environnement.

Dans le prochain contrat de gestion, citydev.brussels ambitionne d'évaluer la faisabilité de fixer des objectifs spécifiques de réduction de l'empreinte liée à la consommation d'eau pour les bâtiments à vocation économique qu'elle détient en gestion, à l'image de ceux déjà établis pour l'énergie. Cet engagement s'accompagnera d'un suivi de la consommation d'eau pour l'ensemble du parc immobilier économique afin de permettre une gestion plus précise et durable tout au long de la durée du contrat. Des objectifs de réduction d'eau seront fixés avec les entreprises accueillies sur les sites.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
RU	Projets de logements mettant en place des systèmes de récupération des eaux de pluie.	3/3 (164 logements)	15/16 (1338 logements*)
EE	Projets de bâtiments économiques mettant en place des systèmes de récupération des eaux de pluie.	3/6 (36 ateliers & 5 bureaux-commerces)	8/12 (139 ateliers & 20 bureaux commerces)
RU	Nombre de projets réutilisant les eaux grises.	1/3 (117 logements)	5/16 (676 logements)

* À noter que pour un projet de logement, la récupération d'eau de pluie a été supprimée car elle était incompatible avec l'objectif de zéro rejet dans le réseau d'égout.

Biodiversité et écosystèmes

— APPROCHE ET PERFORMANCE

La biodiversité est un élément fondamental de l'équilibre environnemental et de la qualité de vie en milieu urbain. citydev.brussels reconnaît l'importance de préserver et de valoriser la biodiversité dans l'ensemble de ses projets immobiliers. En intégrant cet engagement dans sa stratégie de développement durable, citydev.brussels souhaite contribuer activement à la résilience écologique des villes.

Une approche mesurable pour la biodiversité : l'indicateur de CBS+

Pour évaluer et renforcer son impact positif sur la biodiversité, citydev.brussels adopte l'indicateur de coefficient de biotope par surface renforcé (CBS+). Cet indicateur permet de quantifier la qualité et la densité de la biodiversité par unité de surface en mesurant la présence d'espèces végétales et animales et la richesse des écosystèmes urbains.

Pour tous les projets immobiliers (logements et bâtiments économiques), citydev.brussels impose ainsi des ratios spécifiques à respecter. Ces exigences, définies dans les cahiers spéciaux des charges (CSC), reposent sur des recommandations établies par les bureaux d'études spécialisés et les meilleures pratiques en matière de gestion écologique.

Mais citydev.brussels va plus loin. Sur les sites économiques en gestion, le CBS+ est encouragé comme un levier d'amélioration. Il est accompagné d'un plan d'action visant à réduire les impacts sur la biodiversité et à renforcer les écosystèmes locaux.



C'est dans ce cadre également qu'un incitant financier est prévu à destination des entreprises installées sur les sites économiques spécifiquement liés au maintien ou développement de la biodiversité. Ce dernier consiste en une diminution du canon si certains objectifs sont atteints.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Un inventaire des richesses naturelles pour des actions ciblées

Comme le prévoyait le contrat de gestion, citydev.brussels a participé avec Bruxelles Environnement au développement de la dernière version (2024) du CBS+. citydev.brussels s'est également engagée à réaliser un inventaire de la biodiversité (diagnostic Nature) sur l'ensemble de ses sites économiques. Au terme du contrat de gestion, la surface totale des sites étudiés a été diagnostiquée : il existe donc un diagnostic Nature et un CBS+ pour 50 sites de citydev.brussels.

La moyenne des CBS+, calculée au prorata des surfaces des sites, est de 31,34 %. Cet indicateur représente la situation biologique des sites de l'Expansion économique de citydev.brussels dans leur ensemble.

Cet inventaire confirme ainsi la capacité de citydev.brussels à faire coexister sur ses sites, la présence d'activités économiques productives et la préservation raisonnable de la biodiversité.

Optimalisation de la nature dans les projets immobiliers

citydev.brussels explore les possibilités d'optimisation de la présence de la nature dans ses nouveaux projets de développement immobilier au moyen d'aménagements paysagers innovants (toitures vertes, jardins nourriciers, végétations structurées en strates, noues végétalisées, jardins de pluie, tas de bois mort, pierres sèches, nichoirs intégrés, Bee Brick...).

En parallèle, citydev.brussels prend l'initiative de réaliser des projets de végétalisation sur les espaces non aedificandi des sites de l'Expansion économique. Ces projets peuvent revêtir différentes formes (vergers urbains, murs végétalisés, haies fruitières, buttes forestières, microforêts...) et sont intégrés dans divers espaces urbains. Une haie fruitière a été plantée en mars 2025 sur le site Darwin. Ces réalisations sont prioritairement consacrées aux espaces fortement minéralisés et densément peuplés, là où les besoins en espaces verts sont les plus criants. Ces efforts vont dans le sens d'adaptation au changement climatique par la création d'îlots de fraîcheur, contribuant ainsi à une meilleure qualité de vie pour les habitants. Pour la biodiversité elle-même, ces réalisations offrent des conditions idéales pour l'épanouissement de la faune et la flore locale. Un grand nombre d'espèces, dont des petits mammifères, des oiseaux, des insectes pollinisateurs, etc., bénéficient de ces plantations.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
EE	Diagnostic Nature	NA	50 sites
EE	Coefficient de biotope par surface renforcé (CBS+)	NA	31.34 %
EE	Part des projets mettant en œuvre des toitures vertes*	38,4 % (4/6 projets)	50.73 % (9/12 projets)
RU	Part des projets mettant en œuvre des toitures vertes*	39,8 % (3/3 projets)	53,1 % pour 8 projets À définir pour 8/16 projets
RU	Surface totale des jardins accessibles au regard de la totalité des surfaces des parcelles	23,3 % (3/3 projets)	39 ,9 % pour 8/16 projets - À définir pour 8 projets

* calcul : surface de toitures vertes divisé par la surface d'emprise au sol de la construction. Concrètement : en 2025, 9 projets sur 12 intégraient des toitures vertes. Pour ces 9 projets, la surface moyenne de toitures vertes représente 50,7 % de l'emprise au sol totale des bâtiments.

Utilisation des ressources et économie circulaire

— APPROCHE ET PERFORMANCE

Dans le domaine de la construction, adopter des principes de circularité permet de limiter l'impact environnemental des bâtiments tout au long de leur cycle de vie.

citydev.brussels a mis en place une stratégie transversale pour amplifier l'économie circulaire visant à harmoniser les pratiques internes, capitaliser les projets pilotes, renforcer le levier de la commande publique et garantir du foncier pour les entreprises essentielles à la transition.

Le premier levier d'action mis en œuvre par citydev.brussels pour promouvoir l'économie circulaire dans le secteur de la construction est axé sur le **développement d'infrastructures structurantes** permettant de consolider et de diversifier les filières de réemploi. Depuis 2020, dans le cadre du programme IRISPHERE (FEDER 2014-2020), citydev.brussels et ses partenaires ont développé une stratégie ambitieuse du réemploi appliquée à un premier matériau pilote : le bois. Au terme d'un partenariat public-privé, réunissant BatiTerre et MCB Atelier, le lancement du **Woodpark**, inauguré en 2024, a déjà permis de valoriser près de 2 tonnes de matériaux.

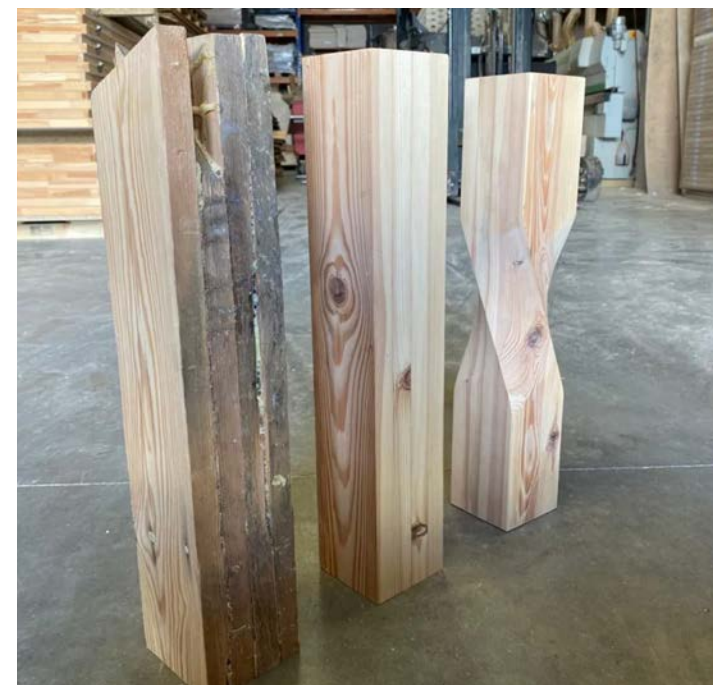
Grâce à un nouveau financement FEDER, citydev.brussels développe aujourd'hui le **ReUse Park**, qui transformera le site industriel Vanderperren (10.000 m², dont 6.000 m² d'entrepôts, situé sur le site Darwin à Ganshoren) en un hub logistique multimatériaux destiné aux grands chantiers bruxellois. Un marché DBO (Design-Build-Operate) a été lancé pour concevoir, construire et exploiter ce site stratégique, qui est appelé à devenir un pôle régional d'innovation et de formation.

Depuis le lancement de la plateforme TOTEM en 2018, tous les projets de citydev.brussels l'ont progressivement utilisée. Celle-ci permet l'évaluation des impacts environnementaux d'éléments de construction ou de bâtiments suivant une méthode scientifique adaptée aux particularités du marché belge de la construction.

— QUALITÉ ARCHITECTURALE ET TECHNIQUES DE CONSTRUCTION DURABLE

citydev.brussels adopte une approche ambitieuse et structurée pour intégrer les principes de circularité dans l'ensemble de ses projets immobiliers. Cet engagement se traduit par des objectifs chiffrés inclus dans les marchés publics, garantissant une mise en œuvre systématique et mesurable. Ces dernières années, un inventaire des matériaux est réalisé de manière de plus en plus systématique dans le cadre des projets immobiliers.

Les bonnes pratiques développées dans chaque projet sont systématiquement intégrées dans les cahiers spéciaux des charges standards, renforçant ainsi une approche cohérente et durable sur le long terme.



Depuis 2021, une personne dédiée en interne est responsable de la mise en œuvre et du suivi des initiatives de circularité, en ce compris la définition et le suivi d'indicateurs spécifiques.

LionCity - Un projet durable exemplaire

Le site LionCity I hébergeait le quartier général du groupe Delhaize, qui a déménagé son siège social en dehors de Bruxelles en 2020. À la demande de la Région de Bruxelles-Capitale, citydev.brussels a racheté le site de 4,4 ha et l'a mis en occupation temporaire dès 2023.

LionCity I est la première phase du grand projet LionCity, qui s'étend sur la parcelle de l'ancien siège historique de Delhaize à Osseghem.

Le site accueillera un quartier mixte & innovant, durable et respectueux du patrimoine. Les ambitions sont multiples et répondent à différents besoins urbanistiques de notre capitale. LionCity I comprendra une mixité fonctionnelle et sociale :

- 55 ateliers productifs ainsi qu'un supermarché Delhaize et des commerces libres et publics (gérés par citydev.brussels) constitueront le socle des bâtiments ;
- 169 logements conventionnés seront superposés aux ateliers, au supermarché et aux petits commerces tandis que 33 logements sociaux (loués par la SLRB) viendront compléter l'offre.

Des espaces libres sont également prévus pour de l'horeca ou un équipement.



© ATAMA DDS+ ORG

Ambitions environnementales

35 % du site seront en pleine terre végétalisée. Les plantations seront locales et variées pour offrir un habitat riche pour la faune et la flore.

Ce projet est exemplaire en termes de durabilité. En effet, il vise un taux de circularité du processus de construction particulièrement ambitieux (près de 9 % du poids des matériaux démolis ou démontés sur le site, tels que le béton, l'acier, les briques...) seront réutilisés sur place. 39 % du poids total des matériaux démolis ou démontés sur le site seront recyclés. En outre, tous les logements seront zéro énergie, 781 panneaux photovoltaïques produiront plus de 20 % de la consommation électrique, un système de ruissellement ingénieux permettra de gérer l'ensemble des eaux de pluie sur le site, etc.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
EE	Nombre de projets utilisant des matériaux recyclés.	3/6 (45 ateliers et 4 bureaux-commerces)	7/12 (136 ateliers & 19 bureaux-commerces)
RU	Nombre des projets utilisant des matériaux recyclés.	2/3 (47 logements)	7/16 (897 logements)
EE	% de matériaux réutilisés	4 % pour 1 projet 0 % pour 4 projets À définir pour 1 projet	7,07% pour 3 projets. 0% pour 4 projets A définir pour 5 projets
RU	% de matériaux réutilisés	1 % pour 1 projet (20 logements) À définir pour 2 projets (144 logements)	2,8 % pour 5 projets À définir pour 11 projets
EE	% de matériaux recyclés	35 % pour 1 projet 0 % pour 5 projets	35 % pour 1 projet 0 % pour 5 projets À définir pour 6 projets
RU	% de matériaux recyclés	17 % pour 1 projet (20 logements) À définir pour 2 projets (144 logements)	15,67 % pour 3 projets À définir pour 13 projets
EE	% de matériaux biosourcés	10 % pour 1 projet 0 % pour 5 projets	10 % pour 1 projet 0 % pour 7 projets À définir pour 4 projets
RU	% de matériaux biosourcés	À définir pour 3 projets (164 logements)	A définir pour 16 projets



Briques réutilisées dans le cadre du développement du projet Stevin à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Impact social

Collaborateurs

Bien-être des employés

— APPROCHE ET PERFORMANCE

Le bien-être des employés est une ressource précieuse pour toute organisation et son impact sur la productivité et l'engagement à long terme est indéniable. Dans un contexte de transformation du monde du travail et d'évolution des attentes sociétales, citydev.brussels reconnaît l'importance de mettre en œuvre des pratiques axées sur l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Cela inclut des initiatives comme la disponibilité d'options de travail à temps partiel et flexible, le télétravail, les horaires flexibles, la qualité du matériel informatique, mais également l'organisation de nombreuses activités conviviales et porteuses de sens pour les employés.

C'est dans cette stratégie globale que s'est inscrit, en 2023, le déménagement de citydev.brussels au City Center, place Rogier, dans des locaux plus en phase avec une organisation du travail basée sur la transversalité. Ce déménagement s'est accompagné d'un renforcement et d'un rajeunissement des équipes favorisés par une réforme volontariste du statut du personnel.

La réforme des statuts du personnel a permis d'améliorer encore les conditions de travail (barèmes, congés, etc.) et devrait rendre citydev.brussels encore plus attractive pour les employés.

L'engagement sociétal de citydev.brussels se manifeste également à travers le soutien à des actions de solidarité. Les collaborateurs de citydev.brussels sont, chaque année, plus nombreux à s'engager dans des activités caritatives telles que KickCancer Foundation et leur magnifique mission : soutenir la recherche contre le cancer chez les enfants ou encore l'association Be Source qui agit pour le bien-être des personnes âgées.

De nombreux collaborateurs se sont également rassemblés aux côtés de Think Pink Belgique dans le cadre de l'événement de sensibilisation « Race for the Cure ».



— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Une enquête de satisfaction annuelle est lancée depuis 2024 afin d'évaluer le bien-être du personnel et de répondre aux besoins ou difficultés qu'il pourrait rencontrer.

Cette démarche permet un suivi continu et régulier du bien-être au sein de citydev.brussels. Le baromètre nourrit nos décisions stratégiques en s'appuyant sur des indicateurs clairs et fiables, et constitue un levier majeur pour renforcer la satisfaction et l'engagement des collaborateurs. citydev.brussels poursuit son soutien aux œuvres caritatives et s'engage chaque année davantage auprès de telles associations. En 2025, citydev.brussels a soutenu les trois actions des associations suivantes : KickCancer, qui lutte contre le cancer des enfants, l'association Be source, qui agit pour le bien-être des personnes âgées, et Think Pink contre le cancer du sein.

En mai 2025, 29 collaborateurs ont participé aux 20 km de Bruxelles au profit de l'association Be Source. En septembre, 13 collaborateurs se sont mobilisés en faveur de l'association KickCancer à l'occasion de la course Run to Kick et ont récolté plus de 5.600 euros pour la recherche contre le cancer.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
citydev.brussels corporate	Caractéristiques des salariés (âge, sexe, par région, par type de contrat)	RA	Voir RA
citydev.brussels corporate	Évolution du taux d'absentéisme	6,28 %	5,04 %
citydev.brussels corporate	Taux de rotation du personnel	12 %	6,5 %
citydev.brussels corporate	Nombre d'accidents du travail/maladie des salariés liées au travail	1	5

Diversité et égalité

— APPROCHE ET PERFORMANCE

En intégrant pleinement les valeurs de diversité et d'égalité des chances dans ses processus de recrutement, ses politiques managériales et son fonctionnement quotidien, citydev.brussels s'efforce de construire une organisation où chacun trouve sa place, quels que soient l'origine culturelle, le genre ou les capacités physiques.

Un plan de diversité est mis en place annuellement. Il permet d'accueillir au mieux une diversité de profils (socioculturels et de genre) à tous les niveaux de la hiérarchie.

Dans ce cadre, citydev.brussels collabore depuis plusieurs années avec l'A.S.B.L. DiversiCom, dont la mission est de favoriser l'insertion professionnelle des personnes porteuses de handicap. Chaque trimestre, un listing de candidats en recherche d'emploi est transmis. C'est dans ce cadre qu'une nouvelle collaboratrice a été engagée en 2026. Elle est actuellement en charge du suivi de la politique de transition économique des entreprises.

Aucune différence salariale n'est à déplorer, car les employés de citydev.brussels sont engagés sur la base de barèmes identiques.

De manière générale, les questions de genre sont de plus en plus intégrées dans les développements immobiliers de citydev.brussels.

Gender budgeting

citydev.brussels est en train de réaliser le gender budgeting pour l'année 2025. Il s'agit de l'évaluation des budgets fondée sur le genre à tous les niveaux de la procédure budgétaire et en restructurant les recettes et les dépenses de manière à promouvoir l'égalité de genre.

Les subventions et politiques mises en place (internes et externes) sont en cours d'analyse afin de déterminer si elles contiennent des dimensions de genre ou non. Les résultats seront connus dans le courant du mois de juin.

Par ailleurs, le label Kids friendly, qui promeut l'accessibilité des locaux aux familles monoparentales, a été obtenu en 2025 (aménagement spécifiques, formation du personnel en contact avec le public ...).

Enfin, le site web a été audité afin de s'assurer qu'il réponde bien aux critères d'accessibilité numérique pour les personnes malvoyantes et malentendantes.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Mesures et suivi des progrès

Pour garantir l'efficacité de ses actions, citydev.brussels s'appuie sur des indicateurs clairs, incluant la parité hommes-femmes, le taux d'emploi des personnes en situation de handicap et le nombre d'incidents de discrimination. Ces données seront régulièrement analysées pour ajuster les politiques et pour renforcer leur impact.

Même si des efforts doivent encore être entrepris, citydev.brussels veut s'engager ainsi à poursuivre ses efforts pour devenir un modèle de diversité et d'égalité au sein du secteur immobilier et au-delà.

Un plan diversité plus ambitieux est en cours d'établissement, avec des objectifs encore plus élevés. Des actions prioritaires sont prévues pour engager du personnel porteur de handicap, une stratégie de sensibilisation pour stimuler les femmes aux postes de hiérarchie et lutter contre le sexisme et les discriminations LGBTQIA+.

Une politique d'onboarding pour les nouveaux arrivants et le développement d'une stratégie de tutorat afin d'encadrer leur arrivée sont également prévus dans les prochaines années.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
citydev.brussels corporate	Pourcentage de personnes handicapées parmi les salariés, soumis aux restrictions légales sur la collecte de données	0,65 %	0,65 %
citydev.brussels corporate	Répartition genrée au niveau du management (H-F)	62 %-38 % (8H-5F)	60 % 40 % (6H-4F)
citydev.brussels corporate	Pourcentage de salariés ayant pris un congé familial	3,25 %	3,92 %

Formation continue

— APPROCHE ET PERFORMANCE

Le développement des compétences et la qualification des équipes sont des leviers essentiels pour atteindre les objectifs stratégiques de citydev.brussels. En investissant dans la formation continue et le développement professionnel, citydev.brussels s'assure de disposer d'une équipe capable de relever les défis croissants du secteur immobilier tout en garantissant des projets de haute qualité. Cet investissement ne profite pas uniquement à citydev.brussels, mais il contribue également au développement global de la ville en favorisant des projets mieux conçus, plus durables et adaptés aux besoins des citoyens.

Un plan de formation collectif est adopté chaque année en fonction des besoins des métiers. À côté de ces formations



collectives, citydev.brussels déploie une politique ambitieuse d'octroi de formations individuelles plus spécifiques sur la base des demandes ou besoins exprimés, y compris les formations qualifiantes. À noter que nombre de formations prises en charge par l'employeur ont permis à plus de cinq collaborateurs d'obtenir un diplôme supérieur à celui qu'ils avaient à leur entrée en fonction.

Depuis 2021, pour soutenir une politique volontariste d'offre de formations à son personnel, le contrat de gestion prévoit des objectifs à atteindre, assortis d'un incitant financier. Le nombre d'heures de formation a sensiblement augmenté depuis 2021.

À côté des formations, les collaborateurs de citydev.brussels partagent régulièrement leur expérience auprès de leurs collègues, à l'occasion de « lunch and learn ». 9 lunch and learn ont été organisés en 2025.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

citydev.brussels aspire à continuer d'investir dans le développement des compétences de ses équipes afin de s'adapter aux défis futurs et de maintenir un haut niveau d'excellence.

Malgré un contexte budgétaire difficile, citydev.brussels veut s'engager dans les prochaines années à maintenir ces formations pour offrir au personnel des connaissances pointues et à jouer son rôle de moteur de l'innovation et de la durabilité au service de la ville et de ses citoyens.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
citydev.brussels corporate	Heures de formations dispensées par personne formée	9,8 h	29,6 h
citydev.brussels corporate	Répartition genrée personnes en formation	NA	50 hommes - 78 femmes
citydev.brussels corporate	Nombre moyen d'heures de formation par genre	NA	31 h H - 28 h F

Chaîne de valeur

Santé et sécurité

— APPROCHE ET PERFORMANCE

La santé et la sécurité des travailleurs, en particulier ceux œuvrant sur les chantiers, sont des priorités essentielles pour citydev.brussels. Assurer leur protection contre les maladies, les affections et les blessures constitue une priorité absolue, tant pour garantir leur bien-être que pour favoriser une productivité durable. Cet engagement s'inscrit dans une vision globale de respect des droits des travailleurs et d'amélioration des conditions de travail au sein de la chaîne de valeur.

L'entreprise met en œuvre une série de mesures préventives et proactives, incluant des formations spécifiques pour sensibiliser aux risques professionnels, des formations de secourisme, de risque d'incendie ainsi que des campagnes de vaccination. Ces actions visent à garantir un environnement de travail sûr et sain, tout en renforçant le bien-être global de l'ensemble des parties prenantes.

Reconnaissance des limites et responsabilités indirectes

Il est crucial de reconnaître que la gestion opérationnelle des chantiers et des travailleurs qui y opèrent est souvent sous la responsabilité directe des entrepreneurs et des sous-traitants engagés.

Malgré cette distance opérationnelle, citydev.brussels s'engage à ne pas se limiter à ses propres activités internes. Elle veut adopter une vision élargie qui prend en compte l'ensemble de la chaîne de valeur, incluant tous les acteurs et partenaires qui contribuent à ses projets. Cette approche proactive vise à garantir que des standards élevés de santé et de sécurité soient respectés, même lorsque la gestion des travailleurs relève de tiers.

Une responsabilité élargie pour un impact durable

citydev.brussels reconnaît que, bien que les travailleurs des chantiers ne soient pas sous sa responsabilité directe, elle veut porter une responsabilité indirecte dans leur sécurité et leur bien-être en tant que maître d'ouvrage et initiateur des projets.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

citydev.brussels aspire à être un acteur exemplaire en matière de protection des travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. À travers des pratiques rigoureuses et un dialogue continu avec ses partenaires, citydev.brussels contribue à une chaîne de valeur où la santé et la sécurité ne sont pas seulement des obligations, mais des fondements essentiels pour une performance durable.

Stratégie pour renforcer la gestion des risques de la chaîne de valeur

Pour relever ce défi et assumer sa responsabilité indirecte, citydev.brussels s'engage à déployer plusieurs mesures stratégiques visant à encadrer et améliorer les pratiques de santé et sécurité sur les chantiers :

1.

Développement d'une charte verte

- **Objectif** : élaborer une charte claire qui définit les engagements en matière de santé, sécurité, et durabilité pour tous les fournisseurs et partenaires.
- **Application** : s'assurer que cette charte soit signée par tous les intervenants, en faisant de son respect un critère clé pour la sélection et la collaboration avec les sous-traitants.

2.

Mise en place d'un canal de communication pour les préoccupations

- **Objectif** : créer un espace dédié où les travailleurs, chefs de chantier et autres parties prenantes peuvent signaler des préoccupations ou plaintes liées aux conditions de travail.
- **Fonctionnement** : ce canal sera confidentiel, accessible et conçu pour permettre une remontée rapide des informations vers citydev.brussels, garantissant une réponse efficace et des actions correctives.

3.

Analyse des mesures de sécurité sur site

- **Objectif** : évaluer régulièrement les mesures de sécurité mises en œuvre par les entreprises partenaires sur les chantiers de citydev.brussels.
- **Méthode** : organiser des audits de sécurité périodiques et collaborer avec les entrepreneurs pour améliorer les pratiques lorsque des lacunes sont identifiées.

4.

Suivi des incidents et accidents

- **Objectif** : documenter et analyser tous les accidents ou incidents survenant sur les chantiers des projets de citydev.brussels.
- **Impact** : ces données permettront d'identifier des tendances, d'évaluer les risques persistants et de mettre en œuvre des mesures correctives ciblées en partenariat avec les acteurs concernés.

Communautés affectées

Logement adéquat

— APPROCHE ET PERFORMANCE

citydev.brussels produit des logements neufs pour permettre à des ménages à revenus moyens de devenir propriétaires de leur habitation dans des quartiers caractérisés par un déficit en constructions résidentielles. Son objectif est de maintenir ou de ramener les habitants dans la région bruxelloise. L'accès à un logement abordable est un droit fondamental. En proposant des solutions de logement adaptées aux besoins des populations plus fragiles à Bruxelles, citydev.brussels contribue à réduire les inégalités sociales et spatiales, à renforcer la mixité sociale et à favoriser l'émergence de quartiers vivants et solidaires. Cette démarche est essentielle pour construire une ville durable et inclusive, où chacun trouve sa place.



— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

La problématique du logement abordable risque de demeurer au centre des préoccupations de la Région de Bruxelles-Capitale pour les nombreuses années, voire décennies, à venir.

Pour répondre à la crise du logement qui touche toutes les grandes villes, l'enjeu des années à venir consistera, pour citydev.brussels, à trouver les solutions innovantes et diversifiées qui permettront de construire, rénover, réhabiliter, transformer et développer de nouvelles formes d'habiter dans la ville, tant pour répondre aux besoins criants de ses habitants que pour garantir son habitabilité à long terme. Les nouveaux dispositifs devront également veiller à s'adresser aux populations qui, de facto, n'ont accès ni au marché privé, ni au marché social.

Pour citydev.brussels, il s'agira moins de produire quantitativement un certain nombre de nouvelles unités de logements que de rechercher et proposer de nouvelles expériences pilotes en partenariat avec le secteur privé, marchand ou non-marchand, répondant plus adéquatement à la diversité des besoins et à leurs évolutions dans le temps, tout en répartissant plus efficacement et plus équitablement les fonds publics entre les citoyens qui en bénéficient.

Sur les 1.671 logements identifiés et en cours de développement, 557 ont reçu un permis fin 2025.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 1989
RU	Logements construits depuis 1989	4976
		Résultats depuis 2021
RU	Logements publics mis sur le marché (PU obtenu)	557
RU	Dont logements zéro énergie	85



© Kairos

Accessibilité à l'infrastructure énergétique

— APPROCHE ET PERFORMANCE

Le principe de la communauté d'énergie permet à un ou plusieurs producteurs de partager le surplus d'énergie verte et locale avec une communauté de voisins, qui en bénéficient à un tarif intéressant. Ce principe est également avantageux pour le producteur, qui peut revendre son surplus d'énergie à un tarif plus élevé qu'il ne le fait actuellement auprès d'un fournisseur commercial.

L'accès à l'énergie décarbonée représente une opportunité majeure pour réduire les impacts environnementaux des projets immobiliers tout en renforçant le lien social au sein des communautés urbaines. En développant des communautés énergétiques intégrées dans ses projets, citydev.brussels entend exploiter les synergies collectives pour limiter les émissions de CO2 au stade de l'exploitation. Une communauté d'énergie a été créée en

2021 et de nombreuses autres sont prévues dans les prochaines années. Cette approche permet de créer des dynamiques positives entre voisins, en favorisant un sentiment d'appartenance et en stimulant la collaboration au sein des quartiers.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Vers une ville sobre et inclusive

En intégrant les principes de communauté d'énergie dans ses projets, citydev.brussels vise à maximiser les bénéfices environnementaux et sociaux de ses initiatives.

La communauté d'énergie Greenbizz Energy a été lancée en 2021 et est la première communauté d'énergie à vocation économique de Bruxelles. Elle a d'abord été ouverte aux entreprises de Greenbizz, mais quelques habitants se sont montrés intéressés par le dispositif. D'autres communautés d'énergie sont prévues dans quasi tous les prochains développements immobiliers. Ces initiatives visent à renforcer l'autonomie énergétique, optimiser l'utilisation des ressources renouvelables et favoriser la collaboration entre usagers pour une transition énergétique durable.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
RU, EE	Nombre de communautés d'énergie prévues depuis 2021	1	5

Consultation participative

— APPROCHE ET PERFORMANCE

Engagement envers une urbanisation inclusive et participative

La consultation participative s'est étoffée chez citydev.brussels depuis le premier processus concernant le quartier Tivoli GreenCity en 2012. L'impact de ce projet phare pour le quartier, les riverains et les usagers a d'ailleurs été observé à travers une étude ambitieuse terminée en 2024. Consulter les riverains et les parties prenantes locales le plus en amont possible du développement des projets permet d'identifier des défis spécifiques, tels que les attentes en termes d'espaces publics, l'intégration au quartier existant ainsi que les préoccupations en matière d'accessibilité, de sécurité et d'impact environnemental.

Dans les phases suivantes, et jusqu'après la livraison des projets, la participation permet d'accompagner l'accession à la propriété et de fluidifier les rapports entre les habitants et les occupants des ateliers dans les projets mixtes.

Depuis le début du contrat de gestion, citydev.brussels a amplifié cette politique. En 2021, 10 projets avaient bénéficié d'une consultation participative. En 2025, ce nombre est monté à 15 (avec LionCity, Vifquin, NovaCity, BridgeCity et Greenbizz II).

En 2023, et pour la première fois, un jury (Champ des Dames Blanches à Woluwe-Saint-Pierre) a inclus des représentants d'habitants dont la voix a compté autant que celle des administrations présentes.

En 2025, le cahier spécial des charges du projet LionCity a fait la part belle à un processus participatif qui permettra d'affiner les usages des espaces publics du projet en concertation avec le quartier.



— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Pour le futur, citydev.brussels a pour ambition de continuer la consultation participative en amont des projets pour les nourrir, mais aussi d'accompagner davantage les opérations immobilières dans leur phase de vie :

- Dès l'acquisition, pour former une communauté d'habitants et travailler avec eux à la définition d'espaces communs qui rencontrent leurs besoins, mais aussi pour former ceux qui le souhaitent à ce que devenir propriétaire veut dire (droits et devoirs, gestion d'une future copropriété).
- Après l'installation, pour accompagner au mieux la gestion et l'animation de ces espaces partagés

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Unité	Résultats 2021	Résultats 2025
PM	Nombre de projets pour lesquels il y a une consultation participative	Nombre	10	15

Quartiers vivants et cohésion urbaine

— APPROCHE ET PERFORMANCE

Mixité sociale et de fonctions

citydev.brussels accorde une attention de plus en plus importante au développement de projets mixtes intégrant plusieurs fonctions au sein de mêmes ensembles.

Il s'agit de développer une ville qui, à l'échelle du quartier, offre à chacun des espaces de vie, de travail, de loisirs et des services publics de qualité ; une ville inclusive, facilitant la cohésion sociale et le développement individuel, sans exténuier les ressources de la planète et respectueuse de l'ensemble du vivant.



Développement économique au bénéfice de l'emploi bruxellois

Les projets d'expansion économique portés par citydev.brussels ont pour ambition de soutenir la croissance économique de la capitale en favorisant l'implantation de nouveaux commerces, d'entreprises innovantes et d'infrastructures d'intérêt public. Ces initiatives contribuent à la création d'emplois locaux, à la réduction de la précarité et à l'amélioration des conditions de vie des habitants.

citydev.brussels participe à l'objectif transversal de promotion de l'emploi pour les Bruxellois, tant à travers sa mission d'expansion économique que dans le cadre du développement de projets mixtes, en favorisant les activités économiques les plus porteuses d'emploi pour les Bruxellois. Dans cette optique, citydev.brussels s'engage à soutenir des entreprises qui proposent des emplois non délocalisables, porteurs de sens et de valeur ajoutée pour le modèle socioéconomique régional. Ces dernières années, citydev.brussels a instauré un mécanisme de soutien à l'emploi bruxellois (travailleurs domiciliés en région bruxelloise) conforme aux lois anti-discrimination avec l'appui de moyens financiers régionaux.

Occupation temporaire

Le temps de développement de projets plus complexes a amené citydev.brussels à revoir en profondeur sa stratégie d'occupation des sites pendant les longues phases où les transformations du quartier ne sont pas physiquement visibles (rédaction du master plan, procédure d'attribution du marché, délivrance des permis...). Elle développe également une stratégie d'occupation temporaire qui soutient la préfiguration et la planification liées à l'affectation future des sites. Ces occupations répondent aux besoins des quartiers.

En 2021, citydev.brussels a déployé sa politique d'occupations temporaires en mettant en place le Guichet régional des occupations temporaires en collaboration avec perspective.brussels. Dans un premier temps, citydev.brussels est devenu le point de contact pour toutes les demandes entrantes et cherche une solution adéquate dans l'offre immobilière et foncière au niveau régional. Le Guichet propose également une mise à disposition d'outils juridiques et techniques ainsi que des conseils de bonnes pratiques.

Mission déléguée d'accueil des migrants

citydev.brussels a été chargée, par le gouvernement bruxellois, du rôle de facilitateur immobilier pour l'accueil des migrants. Dans ce cadre, citydev.brussels a été mandatée pour trouver et aménager un bâtiment pérenne : « La Porte d'Ulysse/ Bourget ». Un permis d'urbanisme devrait être délivré en 2026.



— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Le volet « numérique » du Guichet régional des occupations temporaires a été mis en place en 2023 : un site web cogéré avec perspective.brussels qui rassemble un éventail d'occupations temporaires situées en région bruxelloise, des documents pratiques et des actualités relatives aux occupations temporaires. Un bilan chiffré sur la consultation du site est en cours.

L'objectif est de rassembler toutes les occupations temporaires situées en région bruxelloise. Chaque porteur de projet pourra y trouver facilement une réponse à ses questions ou pourra prendre directement contact avec l'équipe du Guichet.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
PM	Nombre de projets mixtes (RU+EE)	14	15
RU, EE	Moyens affectés à des opérations mixtes (% du budget total)	42 %	62,57 %
OT	Nombre m ² occupés en occupation temporaire (OT)	83.593	119.734
OT	Nombre d'occupants sur sites en occupation temporaire (OT)	161	206
OT	Nombre de sites accueillant des OT	44	47
EE	Nombre d'entreprises	494	429
EE	Nombres d'emplois sur les sites économiques	19.771	18.386

Clients et parties prenantes intéressées

Engagement des utilisateurs finaux et confort des acquéreurs de logements et entreprises

— APPROCHE ET PERFORMANCE

citydev.brussels reconnaît l'importance de travailler en étroite collaboration avec les opérateurs et les utilisateurs finaux des bâtiments (les acquéreurs ou les entreprises) pour garantir que les objectifs de durabilité, tant environnementaux que sociaux, soient atteints. En s'engageant, notamment à travers des politiques incitatives, citydev.brussels veut aller au-delà de la simple conception et construction pour influencer positivement l'exploitation du bâtiment et œuvrer à des pratiques soucieuses de l'environnement.

Pour ce qui concerne les entreprises accueillies sur les sites économiques, citydev.brussels met en place depuis l'année 2024 une grille d'analyse permettant d'attribuer un score de transition économique aux entreprises qui sollicitent un agrément pour s'établir sur un de ses terrains ou dans un de ses bâtiments.

Le dispositif de transition économique

Toutes les entreprises sont tenues de compléter le questionnaire de transition économique. Ce questionnaire comprend une quarantaine de questions qui concernent le secteur d'activité de l'entreprise, son engagement social/sociétal, son inscription dans une stratégie durable (obtention de labels, politique de consommation énergétique, politique de mobilité, circularité, etc.). Il faut obtenir un score de 33 % au questionnaire pour qu'une entreprise candidate soit agréée. Un score supérieur ou égal à 60 % donne droit à une réduction de loyer ou de canon. Selon le résultat obtenu, cette réduction peut s'élever jusqu'à 20 % pour les entreprises les plus vertueuses.

Alors qu'elles n'étaient que 24 en 2024, 43 entreprises ont bénéficié du dispositif de transition économique en 2025. Cela leur a permis d'obtenir près de 240.000 euros bruts de réduction.

Ces entreprises comptent au total 497 emplois. Parmi elles, trois sont des PME (allant de 60 à 147 emplois) tandis que les 43 autres sont des TPE employant entre 1 et 21 personnes.

Quatre entreprises ont bénéficié d'une réduction maximale, soit 20 % de leur canon. En moyenne, les réductions accordées s'élèvent à 10 % du canon.

Dans un contexte de difficultés budgétaires, une réflexion a été engagée sur l'évolution du dispositif de transition économique afin d'en assurer la soutenabilité financière, notamment par un ciblage plus restreint des entreprises bénéficiaires et par un renforcement des mécanismes de suivi des engagements pris par celles-ci.

Ainsi, en 2026, les critères seront adaptés afin de réduire l'impact financier du dispositif tout en favorisant davantage les entreprises les plus vertueuses.



En ce qui concerne les logements, de grands efforts sont entrepris pour offrir aux nouveaux habitants des espaces de vie durables répondant aux efforts de sobriété énergétique (logements passifs, système de récupération d'eau de pluie, parking vélo, espaces communs collectifs, etc.). Tous les logements sont adaptables aux personnes à mobilité réduite (PMR).

citydev.brussels impose aux promoteurs de fournir des guides pour aider les acquéreurs à l'utilisation optimale de tels bâtiments.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Les efforts de communication auprès des acquéreurs doivent encore être amplifiés afin de garantir une parfaite maîtrise des bâtiments passifs. citydev.brussels s'engage à augmenter le degré d'information de ses acquéreurs en déployant une stratégie spécifique à définir.

citydev.brussels s'engagera également à organiser de manière systématique et régulière des enquêtes de satisfaction auprès de tous (habitants et entreprises) pour répondre au mieux aux difficultés ou questions que se posent les utilisateurs finaux. Les informations collectées doivent permettre d'améliorer sans cesse les projets de citydev.brussels. Cet objectif sera inscrit dans le prochain contrat de gestion.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
EE	Nombre d'entreprises ayant reçu un agrément de transition économique	0	43 (497 emplois)
RU	Part des logements avec des mesures mises en œuvre pour les personnes à mobilité réduite	3/3 (164 logements)	16/16 (1.607 logements)
RU	Part des projets répondant aux exigences de lumière du jour	3/3 (164 logements)	14/16 (1.493 logements)
RU	Part des projets dont les matériaux sont sélectionnés sur la base des critères de la taxonomie de l'UE : COC/formaldéhyde	3/3 (164 logements)	16/16 (1.607 logements)
RU	Nombre de projets ayant une charte d'utilisation (qui inclut des critères de confort)	3/3 (164 logements)	16/16 (1.607 logements)

Mobilité et infrastructure

citydev.brussels s'engage activement à promouvoir des solutions de mobilité douce pour les utilisateurs de ses bâtiments. L'intégration de telles infrastructures constitue un levier clé pour réduire la dépendance aux transports utilisant des combustibles fossiles. Ces initiatives ont un double impact positif : elles contribuent à la réduction des émissions de CO2 tout en améliorant la santé et le bien-être des usagers.

Promouvoir une mobilité durable auprès des membres du personnel

La stratégie mobilité de citydev.brussels repose sur le remplacement progressif des véhicules thermiques par des véhicules électriques, ainsi que sur le soutien aux modes de déplacement plus durables, tels que les transports en commun, le vélo et la marche.

Citybike et mobilité douce

Depuis 2021, citydev.brussels offre un leasing aux collaborateurs qui le souhaitent (sous certaines conditions de prix et du nombre minimal de déplacements domicile-travail) pour les inciter à utiliser le vélo pour se rendre au travail.

Si, en 2021, 12 collaborateurs ont bénéficié de cette politique, leur nombre est monté à 15 en 2025.

En outre, 3 vélos électriques sont en libre service et disponibles pour tous les collaborateurs désireux d'effectuer leurs déplacements professionnels en journée.



— APPROCHE ET PERFORMANCE

Dans ses projets de logements, citydev.brussels va bien au-delà des exigences du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) puisque, depuis 2018, l'institution applique la règle d'un emplacement par oreiller quand le RRU impose un emplacement par logement (jusqu'à l'adoption de Good Living, qui devrait prévoir un emplacement par chambre). L'objectif est d'offrir les meilleures conditions pour utiliser un vélo en ville et réduire les déplacements en voiture, car les études le prouvent : le manque de place de stationnement du vélo est un des freins majeurs à son utilisation.

— INDICATEURS CLÉS

Flotte électrique

Depuis 2021, des efforts importants ont été consentis pour remplacer progressivement les véhicules thermiques par des véhicules 100 % électriques. Ainsi, en 2021, sur 12 véhicules de service, 5 étaient 100 % électriques (3 autres étant hybrides). En 2025, 8 des 11 véhicules sont 100% électriques, les autres étant des véhicules hybrides. Aucun véhicule ne roule désormais plus à l'essence.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Avec une moyenne d'environ 3,25 vélos par logement, citydev.brussels développe une politique ambitieuse en matière de stationnement vélo et de promotion de la mobilité douce.

citydev.brussels a également entrepris un ambitieux chantier de marquage au sol et de signalisation ad hoc sur ses principaux sites d'activité économique (Mercator, Galilei, Marly, Magellan, Noendelle, Da Vinci Nord et Sud, Erasmus Nord et Sud, Lavoisier, Saint-Exupéry et Bolland). Des arceaux vélo ont également été placés sur certains sites. Ce travail continuera d'être déployé dans le futur.

En parallèle, 26 bornes (soit 52 points de charge) ont été mises en service (CityLine, CityCampus, Lavoisier, NorthCity, TPE Newton, UNO) pour le chargement de véhicules électriques et/ou hybrides.

Indicateurs clés		Résultats 2021	Résultats 2025
RU	Nombre des projets qui assurent l'offre de stationnement pour vélos (CDC)	3/3 (164 logements)	16/16 (1.607 logements)
EE	Nombre de projets qui assurent l'offre de stationnement pour vélos (CDC)	3/6 (16 ateliers & 27 bureaux-commerces)	8/12 (127 ateliers & 42 bureaux-commerces)
RU	Part des espaces de stockage de vélos par logement	3.28 vélos/logement	3.25 vélos/logement
EE	Nombre d'emplacements vélo créés	191	416
RU	% de stationnement pour vélos cargo	10 %	10 %
EE	% de stationnement pour vélos cargo	13,74 % pour 2 projets 0 % pour 4 projets	17,61 % pour 6 projets 0 % pour 6 projets
EE	Part des places de stationnement pour covoiturage	23,08 % pour 1 projet 0 % pour 5 projets	46,58 % pour 3 projets 0 % pour 9 projets
EE	Nombre de points de charge pour voitures électriques	46	80
citydev.brussels	Nombre de cyclistes réguliers	31	35
citydev.brussels	Nombre de bénéficiaires de la politique « Citybike »	12	15
citydev.brussels	Flotte 100 % électrique	41 % (5/12)	72 % (8/11)

Gouvernance

Ethique et conduite des affaires

Code de conduite citydev.brussels

citydev.brussels s'engage à promouvoir une culture d'éthique et de responsabilité au sein de son organisation. Un code de conduite interne clair et adapté, intégré dans le règlement de travail, est signé par chaque employé dès son engagement. Cette démarche vise à garantir une compréhension partagée des attentes en matière de comportement et à renforcer l'engagement individuel des valeurs de citydev.brussels.

Ces règles de déontologie ont également été rappelées dans un manuel juridique distribué à tout le personnel. Ce manuel a fait l'objet d'une communication du service juridique auprès de tous collaborateurs en 2022.

Les administrateurs de citydev.brussels sont également soumis à certaines règles déontologiques imposées par citydev.brussels.

L'objectif de citydev.brussels est de maintenir des standards élevés de gouvernance et d'intégrité.

— APPROCHE ET PERFORMANCE

En tant qu'organisme public, citydev.brussels est soumise à un cadre légal strict, comprenant l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires visant à prévenir la corruption, à garantir la transparence, à assurer la bonne gouvernance et à renforcer l'intégrité institutionnelle.

Cette conformité implique non seulement le respect des lois en vigueur, mais aussi la mise en place de mécanismes internes de bonne conduite pour tous les employés afin de s'assurer que l'ensemble des activités menées répondent aux standards éthiques et opérationnels. Ainsi, citydev.brussels s'engage à maintenir un environnement de travail fondé sur la responsabilité, la transparence et le respect des principes de bonne gouvernance.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Une adaptation permanente du code de conduite est réalisée sur la base des évolutions de la législation. Ainsi, la question liée aux lanceurs d'alerte est en train d'être intégrée dans le nouveau code de conduite.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
citydev.brussels corporate	Politiques de gouvernance (politiques anti-corruption et de dénonciation)	Y	Y
citydev.brussels corporate	Pourcentage d'employés qui ont signé le code de conduite	100%	100%
citydev.brussels corporate	Nombre d'infractions au code de conduite	0	0

Fournisseurs et sous-traitants

— APPROCHE ET PERFORMANCE

Un défi dans la gestion des pratiques de la chaîne de valeur

citydev.brussels est consciente des défis liés au contrôle des pratiques des fournisseurs et sous-traitants, qui interviennent directement sur ses projets. Bien que ces acteurs soient externes à l'organisation, leurs actions peuvent avoir un impact sur l'environnement, les conditions de travail ou le projet en tant que tel. Ces enjeux nécessitent une approche proactive pour garantir que les valeurs de durabilité et de respect social portées par citydev.brussels se traduisent tout au long de la chaîne de valeur.

— INDICATEURS CLÉS

Vers un cadre commun : un code de conduite pour les partenaires

Afin de mieux structurer et orienter les pratiques de ses fournisseurs et sous-traitants, citydev.brussels intègre dans tous ses cahiers de charges des prescrits à respecter. Ces prescrits concernent notamment

1. **Protection environnementale** : utilisation de ressources durables et réduction des impacts environnementaux.
2. **Respect des droits sociaux**, via les clauses sociales : promotion de conditions de travail sécurisées et équitables, des droits de l'homme, etc.
3. **Sécurité sur les chantiers** : mise en œuvre de protocoles pour prévenir les accidents et protéger les travailleurs.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Consciente de l'importance stratégique de sa chaîne de valeur pour la réalisation de ses objectifs en matière de développement durable, citydev.brussels s'engage dans une démarche de réflexion continue afin d'améliorer ses pratiques. Cette approche couvre l'ensemble de la chaîne, depuis la sélection des fournisseurs jusqu'à l'exploitation finale des projets, avec pour ambition d'intégrer davantage de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance pour les étapes concernées.

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
citydev corporate	Code de Conduite fournisseurs *	Yes	Yes
citydev corporate	% sous-traitants et fournisseurs ont signé le code de conduite ou la politique ESG **	100%	100%

* Le code de conduite est intégré sous forme de clauses contractuelles dans les cahiers des charges de chaque projet.

** Les cahiers de charges avec clauses des bonnes conduites s'appliquent à tous les projets

Engagement des employés dans les thématiques ESG

— APPROCHE ET PERFORMANCE

Le rôle clé des employés dans l'engagement ESG

Les employés de citydev.brussels jouent un rôle fondamental dans la réalisation des objectifs de durabilité et des engagements ESG de l'organisation. Leur participation active à ces initiatives ne se limite pas à l'application de directives, mais s'étend à leur implication directe dans la conception et la mise en œuvre de projets alignés sur ces priorités. Cela permet d'assurer une intégration efficace des principes ESG à tous les niveaux opérationnels.

Impact sur la cohésion interne

En intégrant les employés dans cet engagement, citydev.brussels renforce le sentiment d'appartenance et d'inclusion au sein de son équipe. Cette approche :

- favorise la cohésion : la participation aux initiatives ESG donne aux employés l'opportunité de contribuer de manière significative à des projets ayant un impact positif, renforçant ainsi leur motivation collective ;
- encourage l'innovation : les employés, en tant qu'acteurs opérationnels, apportent des perspectives uniques et des solutions pratiques pour répondre aux enjeux ESG ;
- soutient le leadership partagé : en impliquant chaque membre du personnel dans la stratégie durable, citydev.brussels cultive un leadership distribué où chacun devient un ambassadeur des valeurs ESG.

De nouveaux outils de reporting et de nouveaux indicateurs ont été mis en place, qui sont désormais intégrés de façon systématique par les équipes dans leur reporting de projet.



— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Un rapport ESG est désormais intégré dans le rapport d'activité annuel, à côté du rapport financier. Les enseignements tirés de l'analyse des données produites serviront de base aux objectifs à inscrire dans le prochain contrat de gestion (2026-2031).

De nouvelles données seront produites ou affinées chaque année.

Des objectifs précis seront définis et assortis de mesures concrètes afin d'en assurer la réalisation. Parmi ces initiatives, citydev.brussels prévoit notamment

de renforcer la collaboration entre les différents services, d'instaurer des points de contact réguliers — notamment entre les équipes opérationnelles et celles chargées de la collecte des données — ainsi que de responsabiliser davantage chaque service vis-à-vis des objectifs ESG. Cette approche devrait favoriser une mise en œuvre plus cohérente et efficace, tout en consolidant l'engagement collectif au sein de l'organisation.

— INDICATEURS CLÉS

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
citydev corporate	Lien entre la rémunération et la performance et les responsabilités dans la réalisation des objectifs ESG	N	Y

Partenariat de long terme avec les institutions

— APPROCHE ET PERFORMANCE

L'importance des partenariats publics pour citydev.brussels

Les activités de citydev.brussels s'inscrivent dans un écosystème complexe où les partenariats institutionnels jouent un rôle clé. Une politique de partenariats structurels est menée depuis plusieurs années avec Actiris, Bruxelles Environnement, la SLRB, paradigm.brussels, easy.brussels, finance&invest.brussels, perspective.brussels et la SAU. citydev.brussels collabore étroitement avec toutes les instances concernées par l'acte de bâtir.

Parce que la collaboration est un élément essentiel de sa stratégie, citydev.brussels réalise depuis 2023 de manière structurelle (via des missions déléguées et la création d'une cellule Équipements au sein de l'institution) des projets d'équipements publics à la demande des pouvoirs régionaux et locaux.

- **CERIA** – rénovation énergétique bâtiment 10 (AMO – phase chantier - superficie 6.500 m²) – MO : COCOF
- **École Les Bruyères** – construction d'une école maternelle et primaire en D&B (MOD complète - superficie : 3.710 m²) – MO : commune de Ganshoren
- **Bourget 20** – transformation de bâtiments de bureaux en centre d'accueil et d'orientation – (MOD complète – superficie : 6.500 m²) – MO : Région de Bruxelles-Capitale
- **Halle alimentaire** – rénovation et transformation d'un ensemble immobilier : halle alimentaire et logements étudiants (AMO – phase chantier - superficie : 1.436 m²) – MO : commune de Saint-Gilles
- **Berchem** – élaboration d'une stratégie immobilière pour le rassemblement des services communaux (AMO – études - superficie : ± 6.000 m²) – MO : commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Flagey** – rénovation partielle foyers du centre (projet d'AMO complète) – MO : A.S.B.L. Flagey
- **UP Circus** – construction d'une salle de spectacle pour les arts du cirque (études en vue d'une MOD complète - superficie : 900 à 1.100m²- propriété terrain citydev.brussels) – MO : A.S.B.L. UP Circus/Beliris

Partenariat avec les autorités académiques : citydev.brussels organise une chaire interuniversitaire depuis 2016

Les activités de citydev.brussels s'inscrivent dans un écosystème complexe où les partenariats institutionnels jouent un rôle clé. En 2016, en collaboration avec le Brussels Studies Institute (BSI), citydev.brussels a lancé une chaire universitaire qui propose une réflexion sur les multiples facettes du développement urbain dans les grandes villes. Elle a pour objectif général de nourrir l'analyse et le débat autour des transformations territoriales, sociales, économiques et politiques qui façonnent les métropoles contemporaines.

Pour citydev.brussels, cette chaire vise à développer un réseau de collaborations académiques afin de renforcer la réflexion théorique et la connaissance des expériences menées en Belgique et à l'étranger dans ses domaines d'action : architecture, urbanisme, aménagement du territoire, nouvelles technologies de la construction, droit immobilier ou encore politiques de développement territorial.

La chaire contribue également à sensibiliser les futures forces vives bruxelloises aux enjeux publics et d'intérêt général liés au développement urbain. Elle entend enfin constituer un pont entre le monde académique, les acteurs opérationnels bruxellois et les décideurs politiques.

Cette chaire consiste en une leçon inaugurale, ainsi qu'en des cours ouverts aux étudiants (architecture, urbanisme, etc.), et en des ateliers destinés au monde professionnel.

En 2021 et 2025, la chaire n'a pas pu se tenir pour diverses raisons (COVID, maladie, etc.).

Nombre de participants depuis 2020 :

Alexander D'Hooghe 2020	Eva Kail 2022	Doina Petrescu 2023	Raquel Rolnik 2024
344	252	284	497

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Les partenariats sont maintenus voire amplifiés chaque année, dans un contexte où les projets complexes sont de plus en plus interconnectés et dépendent de plus en plus de la collaboration étroite avec d'autres institutions publiques.

Plus que jamais, l'ensemble des administrations concernées par l'acte de bâtir, régionales ou locales, compétentes en matière de planification, de qualité architecturale ou de défense du patrimoine, mais surtout responsables pour l'instruction et la délivrance de permis d'urbanisme et d'environnement, doivent être alignées sur des objectifs prioritaires communs et travailler en collaboration afin de soutenir les porteurs de projet et leur offrir des informations claires et cohérentes.

— INDICATEURS CLÉS

Indicateurs clés		Résultats 2021	Résultats 2025
citydev.brussels corporate	Nombre de partenariats	7	8

Transparence et reporting

citydev.brussels place la transparence au cœur de ses pratiques en offrant une vision claire et équilibrée de ses performances, qu'elles soient positives ou nécessitent des améliorations. Cette transparence contribue à renforcer la confiance des parties prenantes et soutient la structure d'ombudsman de l'organisation, en assurant un dialogue ouvert et constructif.

Pour garantir la résilience à long terme de ses activités, citydev.brussels s'engage à harmoniser son reporting avec les normes **ESRS (European Sustainability Reporting Standards)**, se conformant ainsi aux meilleures pratiques du secteur immobilier. Cet alignement témoigne de l'ambition

de l'entreprise d'être un acteur exemplaire en matière de durabilité en adoptant des outils de suivi rigoureux et en offrant des informations fiables et comparables.

— APPROCHE ET PERFORMANCE

La publication de ce second rapport confirme la volonté de transparence de l'institution.

— AMBITIONS ET ACTIONS FUTURES

Désormais, le rapport ESG est publié en même temps que le rapport d'activité et sera en libre accès sur le site de citydev.brussels. Cette ambition est alignée sur les meilleures pratiques du secteur immobilier belge et européen.

4 Synthèse des indicateurs

Indicateurs clés		Résultats 2021	Résultats 2025
EE	Comptabilité carbone- Émissions CO2 (scope 1 - 2 - 3)	NA	TO DO
EE	Consommation moyenne d'énergie primaire des bâtiments économiques	228 kWep/m ² /an	198 kWep/m ² /an
EE	Nombre de projets ayant fait l'objet d'une ACV (outil d'analyse de cycle de vie =TOTEM)	0/6 projets	4/12 projets (86 ateliers & 10 commerces-bureaux)
RU	Nombre de projets ayant fait l'objet d'une ACV (TOTEM)	3/3 (164 logements)	15/16 (1.502 logements)
EE	Émissions de CO2	43,06 kg CO ₂ e/m ² /an	37,31 kg CO ₂ e/m ² /an
EE	Production annuelle d'énergie solaire	1.056.340 kWhf	1.592.701 kWhf
RU	Nombre de projets avec un score EPC A	3/3 (164 logements)	10/16 (1.086 logements)
			6 projets en attente de PU
EE	Nombre de projets avec un contrôle de l'énergie d'exploitation (GTC)	0/6 projets	2/12 (38 ateliers & 8 commerces-bureaux)
RU/EE	Nombre de projets utilisant des chauffages urbains		5
citydev.brussels corporate	Consommation énergétique (électricité, gaz, etc.) City Center (bureaux citydev.brussels)	NA	212 kWhep/m ² /an
RU	Projets de logements mettant en place des systèmes de récupération des eaux de pluie	3/3 (164 logements)	15/16 (1338 logements)
EE	Projets de bâtiments économiques mettant en place des systèmes de récupération des eaux de pluie	3/6 (36 ateliers & 5 bureaux-commerces)	8/12 (139 ateliers & 20 bureaux- commerces)
RU	Nombre de projets réutilisant les eaux grises	1/6 (117 logements)	5/16 (676 logements)
EE	Diagnostic Nature	NA	50 sites
EE	Coefficient de biotope par surface renforcé (CBS+)	NA	31,34 %
EE	Surface des projets mettant en œuvre des toitures vertes	38,4 % (4/6 projets)	50,73 % (9/12 projets)
RU	Surface des projets mettant en œuvre des toitures vertes	39,8 % (3/3 projets)	53,1 % pour 8 projets À définir pour 8 projets sur 17
RU	Surface totale des jardins accessibles au regard de la totalité des surfaces des parcelles	23,3 % (3/3 projets)	39,9 % (8/16 projets) À définir pour 8 projets
EE	Part des projets réalisant un inventaire de réutilisation (inventaire de réemploi)	3/6 (45 ateliers & 4 bureaux-commerces)	7/12 (136 ateliers & 19 bureaux-commerces)
EE	% de matériaux recyclés	35 % pour 1 projet 0 % pour 5 projets	35 % pour 1 projet 0 % pour 5 projets À définir pour 6 projets
EE	% de matériaux biosourcés	10 % pour 1 projet 0 % pour 5 projets	10 % pour 1 projet 0 % pour 7 projets À définir pour 4 projets
RU	Nombre de projets réalisant un inventaire de réutilisation	2/3 (47 logements)	7/16 (897 logements)
EE	% de matériaux réutilisés	4 % pour 1 projet 0 % pour 4 projets À définir pour 1 projet	7,07 % pour 3 projets 0 % pour 4 projets À définir pour 5 projets
RU	% de matériaux réutilisés	1 % pour 1 projet À définir pour 2 projets	2,8 % pour 5 projets À définir pour 11 projets

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
RU	% de matériaux recyclés	17 % pour 1 projet À définir pour 2 projets	15,67 % pour 3 projets À définir pour 13 projets
RU	% de matériaux biosourcés	À définir pour 3 projets (164 logements)	À définir pour 16 projets
citydev.brussels corporate	Caractéristiques des salariés (âge, sexe, par région, par type de contrat)	RA	Voir RA
citydev.brussels corporate	Évolution du taux d'absentéisme	6,28 %	5,04 %
citydev.brussels corporate	Taux de rotation du personnel	12 %	6,54
citydev.brussels corporate	Nombre d'accidents du travail/maladies des salariés liées au travail	1	5
citydev.brussels corporate	Pourcentage de personnes handicapées parmi les salariés, soumis aux restrictions légales sur la collecte de données	0,65 %	0,65 %
citydev.brussels corporate	Répartition genrée au niveau du management (F/M)	62 %-38 % (8H-5F)	60 % 40 % (6H-4F)
citydev.brussels corporate	Pourcentage de salariés ayant pris un congé familial (F/M)	3,25 %	3,92 %
citydev.brussels corporate	Heures de formations dispensées par personne	9,8 h	29,6 h
citydev.brussels corporate	Répartition genrée personnes en formation	NA	50 hommes et 78 femmes
citydev.brussels corporate	Nombre moyen d'heures de formation par genre	NA	31h H - 28h F
RU	Logements construits depuis 1989	4.722	4.976
RU	Logements publics mis sur le marché depuis 2021 (PU obtenus)		557
RU	Dont logements zéro énergie mis sur le marché depuis 2021 (PU obtenus)		85
RU, EE	Nombre de communautés d'énergie prévues	1	5
projets mixtes	Nombre de projets pour lesquels il y a une consultation participative	10	15
Projets mixtes	Nombre de projets mixtes (RU+EE)	14	15
RU, EE	Moyens affectés à des opérations mixtes	42 %	62,57 %
Occ. tempor	Nombre de m ² occupés en occupation temporaire (bâtiments et terrains)	170.932	119.734
Occ. tempor	Nombre occupants sur site en OT	161	206
Occ. tempor	Nombre de sites accueillant des OT	44	47
EE	Nombre d'entreprises	494	429
EE	Nombres d'emplois sur les sites économiques	19.771	18.386
EE	Nombre des entreprises ayant reçu un agrément de transition économique	0	43 (497 emplois)
RU	Part des logements avec des mesures mises en œuvre pour les personnes à mobilité réduite	3/3 (164 logements)	16/16 (1.607 logements)
RU	Nombre de projets atteignant une classe de confort B (acoustique)	3/3 (164 logements)	14/16 (1.493 logements)
RU	Part des projets répondant aux exigences de lumière du jour	3/3 (164 logements)	16/16 (1.607 logements)
RU	Nombre de projets ayant une charte d'utilisation (qui inclut des critères de confort)	3/3 (164 logements)	16/16 (1607 logements)
RU	Nombre de projets qui assurent l'offre de stationnement pour vélos (CDC)	3/3 (164 logements)	16/16 (1607 logements)
EE	Nombre de projets qui assurent l'offre de stationnement pour vélos (CDC)	3/6 (16 ateliers & 27 bureaux-commerces)	8/12 (127 ateliers & 42 bureaux-commerces)
RU	Nombre de places de vélo par logement	3.28 vélos/logement	3.25 vélos/logement
EE	Nombre d'emplacements vélo prévus	191	416
RU	% de stationnements pour vélos cargo	10 %	10 %

	Indicateurs clés	Résultats 2021	Résultats 2025
EE	% de stationnements pour vélos cargo	13,74 % pour 2 projets 0 % pour 4 projets	17,61 % pour 6 projets 0 % pour 6 projets
EE	Part des places de stationnement pour covoiturage	23,08 % pour 1 projet 0 % pour 5 projets	46,58 % pour 3 projets 0 % pour 9 projets
EE	Nombre de points de charge prévus pour voitures électriques	46	80
citydev.brussels	Nombre de cyclistes réguliers	31	35
citydev.brussels	Nombre de bénéficiaires de la politique « citybike »	12	15
citydev.brussels	Flotte 100 % électrique	41 % (5/12)	72 % (8/11)
citydev.brussels corporate	Politiques de gouvernance (politiques anticorruption et de dénonciation)	Y	Y
citydev.brussels corporate	Pourcentage d'employés qui ont signé le code de conduite	100 %	100 %
citydev.brussels corporate	Nombre d'infractions au code de conduite	0	0
citydev.brussels corporate	Code de conduite fournisseurs	Yes	Yes
citydev.brussels corporate	% sous-traitants et fournisseurs qui ont signé le code de conduite ou la politique ESG	100 %	100 %
citydev.brussels corporate	Lien entre la rémunération du management et la performance et les responsabilités dans la réalisation des objectifs ESG	No	Yes
citydev.brussels corporate	Nombre de partenariats	7	8



LinkedIn
@citydev.brussels



Facebook
@citydev.brussels



Instagram
@citydev.brussels

citydev.brussels - Boulevard du Jardin Botanique 20 - 1000 Bruxelles
+32 2 422 51 11 - www.citydev.brussels

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