



Projets mixtes
de nouvelle
génération :
l'éclosion !



Sommaire

Mot de l'administrateur général

Benjamin Cadranet

Page 3

Interview du président et de l'administrateur délégué

Denis Grimberghs et Julien Meganck

Page 4



Chiffres clés

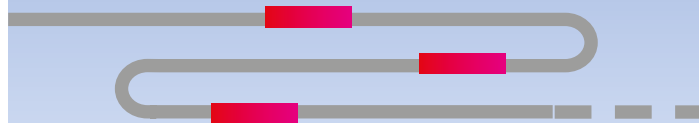
Page 6



Faits marquants

Page 8

Timeline 2016



Page 12

Rapport financier

Page 16



Ce rapport annuel a été produit par les équipes communication et traduction de citydev.brussels. Ont collaboré à cette brochure : Philippe Debois, Vincent Broes, Jennifer De Belie, Nele Vaeyens, Greet Verbeiren, Frédérique Demuyser et Valérie Robeyn.

Editeur responsable : Benjamin Cadranet
Design graphique et production : Page in Extremis - mp5516

Coordination : Barbara Decamps

Photo couverture : Projet: CityGate I - Kuborn, Architectes : BURO II + ARCHI+I
En collaboration avec Saâd Kettani, K-ractère pour les rédactionnels



Rapport d'activité en ligne
www.citydev.brussels/2016activityreport/index.html



Mot de l'administrateur général

Benjamin Cadranel

Une année riche en enseignements !

Si l'année 2016 a été marquée par de nouveaux marchés de promotion, l'inauguration d'infrastructures majeures, la commercialisation record de biens et le lancement de chantiers d'envergure, elle a également permis la concrétisation opérationnelle des missions reprises dans le contrat de gestion et le plan d'entreprise de citydev.brussels.



Pour l'interview détaillée visitez www.citydev.brussels/2016activityreport/Benjamin-Cadranel.html

Mécanismes incitatifs

En 2016, citydev.brussels a notamment obtenu un accord de principe avec l'ONSS et Actiris pour disposer des données anonymisées des Bruxellois qui travaillent au sein des entreprises hébergées sur ses sites. Ces données vont désormais permettre de proposer des mécanismes incitatifs aux entreprises qui privilégient l'emploi bruxellois.

KPI et monitoring

Durant cet exercice, citydev.brussels a produit les KPI (key performance indicator) et le monitoring pour objectiver les différentes missions reprises dans son plan d'entreprise. L'un des objectifs du contrat de gestion concerne notamment la mise en place de 25 % de mixité fonctionnelle dans les projets développés par l'institution. Compte tenu du ratio de projets mixtes (logements/expansion économique) développés et de l'addition des fonctions complémentaires que sont la production d'équipements et d'espaces publics, les quotas ont été largement atteints en 2016.

Approche transversale

L'obtention de ces quotas de mixité fonctionnelle a été grandement facilitée par la mise en place opérationnelle du nouveau « comité d'acquisition stratégique ». L'achat du site Takeda à Molenbeek-Saint-Jean et l'élaboration de son projet de développement illustrent parfaitement cette nouvelle dynamique. Sans la vision de cette instance interne, la réalisation d'un projet mixte école/entreprise aurait été difficilement envisageable sur le site.

Projets exemplaires

L'inauguration du projet Greenbizz ainsi que le lancement du chantier de construction et la commercialisation des 400 logements passifs

du projet Tivoli GreenCity comptent parmi les événements qui ont également marqué l'année 2016. Ce projet de quartier durable mixte répond en fait aux trois grands défis de la Région bruxelloise : redynamiser le tissu économique via des structures durables adaptées aux besoins actuels, proposer aux habitants des logements de qualité à des prix abordables et rencontrer les différentes fonctions et aménités de la ville sur un même périmètre.

Master class

D'un point de vue académique, la chaire interuniversitaire (ULB, VUB et Université Saint-Louis) créée en collaboration avec le Brussels Studies Institute (BSI) a largement atteint ses trois objectifs : favoriser le développement de la ville en formant les forces vives de demain à l'idée de la mixité fonctionnelle, créer un réseau d'expertises et apporter de la visibilité sur les activités de citydev.brussels. Les master class proposées dans le cadre de cette chaire ont été saluées tant par la profession que par le monde académique.

Audit de la Cour des comptes

Durant l'année 2015-2016, un audit mené par la Cour des comptes sur la gestion des ressources humaines au sein de citydev.brussels avait pointé certaines dérogations structurelles par rapport aux impératifs liés à la fonction publique. Pleinement assumés par le CA de citydev.brussels (notamment pour conserver de l'attractivité auprès de talents convoités), les réponses structurelles à apporter à ce rapport ont été abordées en toute sérénité et transparence. Plutôt qu'un document destiné à alimenter la polémique, cet audit doit au contraire servir de base à un examen critique complet, tant par la direction que par les organes de gestion, de la politique de ressources humaines à mener dans une structure publique comme la nôtre.

Interview du président
et de l'administrateur délégué

**Denis Grimberghs et
Julien Meganck**

La mixité fonctionnelle en ligne de mire !

Année record au niveau du développement immobilier et de la commercialisation pour citydev.brussels, 2016 a également été celle des innovations stratégiques et des collaborations avec les institutions publiques et privées.



Pour l'interview détaillée visitez
www.citydev.brussels/2016activityreport/Denis-Julien.html



*Afin d'animer les
quartiers durant
la durée de
développement
des différents
projets,
citydev.brussels
a activé le
nouveau concept
d'occupation
temporaire des
sites."*

Des acquisitions stratégiques

Le concept de la reconstitution du foncier qui anime citydev.brussels depuis plusieurs années s'est encore renforcé en 2016. Pour mener à bien ses acquisitions, un « comité d'acquisition stratégique » fédère de manière transversale toutes les forces vives des différents services. Durant cette année, la reconstitution des réserves foncières en vue du développement de projets d'envergure a notamment entraîné des opérations de remembrement qui se sont avérées stratégiques mais coûteuses.

Des développements ambitieux

Cette nouvelle politique d'acquisition a notamment permis le développement échelonné de divers projets sur les sites CityGate I, II et III. Le foncier acquis il y a plusieurs années sur ce périmètre a ainsi donné lieu en 2016 à un marché de promotion pour l'îlot Kuborn (CityGate I). Dans le même temps, citydev.brussels a programmé le développement d'autres îlots (Marchandises et Goujons) sur le site et fait l'acquisition de l'usine Léonidas (CityGate III) afin d'y développer un projet mixte de logements et d'autres fonctions (économique, espaces verts, équipements, etc.). L'ampleur du périmètre considéré et la réalisation des projets répartie dans le temps ont créé une véritable émulation auprès des autres acteurs publics ou privés qui s'investissent également dans ce quartier.

Des projets mixtes de nouvelle génération

En vertu des obligations reprises dans son contrat de gestion et son plan d'entreprise, citydev.brussels doit désormais intégrer la mixité fonctionnelle au sein de ses projets. En 2016, cette notion de mixité a évolué et a largement dépassé les deux fonctions historiques que sont le logement et l'expansion économique. Elle intègre désormais des équipements importants (crèches, maisons médicales, infrastructures scolaires, etc.) et des espaces publics. Compte tenu de son ampleur et des moyens mis en œuvre, les

projets CityGate I, II et III comptent parmi ces projets mixtes de nouvelle génération. Par ailleurs, le site Takeda, acquis en 2016, participe également de cette dynamique. Situé à Molenbeek-Saint-Jean, cet ancien entrepôt de près de 8.000 m² sera reconverti en une école de la Fédération Wallonie-Bruxelles et des ateliers situés à l'arrière du site.

Occupation temporaire des sites

Afin d'animer les quartiers durant le développement des différents projets, citydev.brussels a activé le nouveau concept d'occupation temporaire des sites. Ce mode opératoire prévoit l'organisation de projets culturels, sociaux ou économiques durant une période limitée sur les sites en mutation. En 2016, citydev.brussels a attribué un premier marché à une société à vocation sociale pour le développement d'activités culturelles sur l'un des projets CityGate en cours de développement. D'autres sociétés ont également pu utiliser les sites de citydev.brussels pour réaliser leurs films. Ainsi, la nouvelle mini-série thriller de six épisodes « La Forêt », réalisée par Julius Berg, a été tournée en partie sur le site parc PME Newton. Le bâtiment Tweebeeek I a accueilli l'équipe du réalisateur Michaël R. Roskam (Bullhead) durant 5 mois pour le tournage du long-métrage « Le Fidèle ».

Ventes en hausse, charges d'urbanisme et Tivoli GreenCity

Pour le secteur du logement, trois événements ont marqué l'année 2016 : un niveau de commercialisation élevé, le développement du mécanisme des charges d'urbanisme et le lancement du chantier de construction de 400 logements sur le site du projet Tivoli GreenCity. En matière de charges d'urbanisme, citydev.brussels est devenu un des interlocuteurs de premier plan pour un nombre toujours croissant d'acteurs privés. Dans cet esprit, l'institution a mené un avant-projet qui vise à utiliser - pour la construction de logements conventionnés - les charges d'urbanisme générées par la construction et la reconstruction de grands commerces. Le lancement du chantier de près de 400 logements passifs sur



Plusieurs entreprises peuvent désormais développer leurs activités sur un même espace partagé."

le site Tivoli GreenCity a également permis de démontrer que le développement de logements sociaux et conventionnés pouvait être exemplaire en matière de qualité du bâti et d'infrastructure urbaine.

Services spécifiques et espaces partagés

Pour le volet expansion économique, l'année 2016 a surtout été marquée par une demande d'espaces tertiaires et industriels de taille plus réduite (de 200 à 300 m²). La commercialisation rapide des petits ateliers disponibles sur le site Greenbizz nouvellement inauguré a confirmé la tendance. Pour répondre à cette attente, citydev.brussels a initié la réalisation d'un nouveau parc pour TPE à proximité immédiate du parc PME Newton, redimensionné les espaces de son parc PME Magellan et programmé le lancement de projets spécifiques comme les FabLab. Les centres d'entreprises de citydev.brussels ont, par ailleurs, proposé de nouvelles formules où plusieurs entreprises peuvent développer leurs activités sur un même espace partagé. Pour les entreprises de plus grande envergure, citydev.brussels a continué à promouvoir des zones monofonctionnelles accessibles et parfaitement équipées.

Collaboration avec les institutions publiques

L'année 2016 a enfin été marquée par le renforcement des collaborations avec les opérateurs publics que sont la SLRB, le Port de Bruxelles, Actiris, Bruxelles Environnement, Bruxelles Formation, etc. Dans cet esprit, l'opération menée en toute intelligence avec Bruxelles Environnement sur le terrain de l'ancienne usine Léonidas (CityGate III) va permettre le développement conjoint de logements conventionnés et d'espaces publics de qualité sur un même périmètre. Si le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a largement fait appel à citydev.brussels pour l'hébergement de ses institutions, beaucoup de communes ont également sollicité ses services pour valoriser leurs réserves foncières et mener des opérations de reconversion immobilière.

Chiffres clés

2016 a été une année faste pour citydev.brussels. Les efforts fournis par toutes les équipes de l'institution ont porté leurs fruits. Les chiffres clés de l'année écoulée parlent d'eux-mêmes : tous les voyants sont dans le vert.

Projet : Tivoli GreenCity
Architectes : ADRIANA*

*Association constituée de quatre bureaux d'architectes (CEREAU SPRL, ATELIER 55 SPRL, ATLANTE SPRL, YY ARCHITECTURE SPRL) et d'un bureau paysager (EOLE SPRL)



Chiffres 2016

196 ha
de terrains en gestion / dont **95 %**
occupés

15 ha
de bâtiments en propriété / dont **88 %**
occupés

71.294 m²
supplémentaires occupés / **32**
sociétés agréées

198
demandes
d'implantation

1.213
emplois supplémentaires
accueillis sur nos sites

76
compromis de vente
signés pour les logements

41
actes de vente signés
pour les logements

Chiffres généraux

45 sites
dédiés aux activités économiques

3
parcs pour
PME

1
parc pour TPE
(en cours)

8
centres
d'entreprises

4
incubateurs

1
FabLab
(en cours)

412
sociétés implantées

représentant
24.100
emplois

Faits marquants

Pour citydev.brussels, l'année 2016 aura été riche en événements et en nouveautés. Plusieurs projets ont été achevés, d'autres ont été lancés, de nouveaux modes de fonctionnement ont été testés et approuvés, sans parler de la reconnaissance de notre expertise qui dépasse désormais largement nos frontières.

Projet : Greenbizz
Architectes : architectesassoc.

Inauguration de Greenbizz

Le 26 avril 2016, citydev.brussels a inauguré Greenbizz, le premier pôle de développement pour l'économie durable à Bruxelles. Situé au sein de Tivoli GreenCity, à proximité de Tour et Taxis et du canal, Greenbizz offre des ateliers de production et des espaces d'incubation destinés à accueillir un **entreprenariat innovant tourné vers l'économie durable**.

Les entreprises disposent d'ateliers de production pour mener leurs activités. Ceux-ci se présentent sous la forme de 17 modules de 120 à 550 m² répartis sur une surface totale de 5.505 m².

L'incubateur, d'une superficie de 2.800 m², offre quant à lui toute une série de services administratifs, d'accompagnement et de coaching pour le développement de projets innovants.



Pour plus d'information visitez
www.citydev.brussels/2016activityreport/faits.html

Tivoli GreenCity : pose de la première pierre

Le 17 octobre 2016, citydev.brussels lançait le chantier de la partie logement de Tivoli GreenCity. Ce nouveau **quartier durable**, situé entre les rues de Molenbeek, de Wautier, du Tivoli, Claessens et Lefèvre, comprendra 400 logements, des nouvelles voiries, deux crèches, des commerces et une place de 20 ares.

citydev.brussels commercialisera 271 logements moyens et la SLRB acquerra 126 logements sociaux pour le compte du Foyer Laekenois, qui en assurera la gestion. La totalité des bâtiments sera passive et au moins 35 % des logements répondront aux critères zéro énergie.

Tivoli GreenCity sera un quartier exemplaire au niveau du développement durable, de la mixité sociale et fonctionnelle, et de l'intégration dans un contexte urbain dense et mixte.



CityGate prend forme

CityGate, un des projets phare de citydev.brussels, connaît des **avancées significatives** en 2016. Pour le projet CityGate I, un permis d'urbanisme ainsi qu'un permis de lotir ont été délivrés. De plus, un appel à candidatures a été lancé pour la construction d'une maison médicale et de 4.400 m² de logements.

citydev.brussels a également acquis l'ancien site de Léonidas afin d'y développer 12.000 m² de logements, 500 m² d'équipements et 2.500 m² d'espaces verts. Un espace vert sera aménagé en collaboration avec Bruxelles Environnement afin de renforcer les liaisons piétonnes dans le quartier Cureghem.

Véritable **porte d'entrée vers la ville**, ce projet d'envergure contribuera à redynamiser ce quartier qui se trouve à deux pas de la gare du Midi et du canal.

Inauguration COOP

COOP, le nouveau **pôle économique et culturel** en bordure du canal, a été inauguré le 3 octobre 2016. Le site de 4.000 m², situé à Anderlecht, est dédié à la fois au travail et à l'apprentissage. Il comprend des espaces professionnels, un chantier d'innovation fluvial et un centre de découvertes.

Le bâtiment, qui abritait auparavant la meunerie Moulart, a été entièrement reconverti dans le cadre du projet Port Sud. Ce projet est le fruit d'un partenariat entre acteurs publics et privés : citydev.brussels, Abattoir, le Port de Bruxelles et la Commune d'Anderlecht.

A l'instar d'autres projets de citydev.brussels, tels que Matériaux ou CityGate, COOP constitue un maillon supplémentaire dans la revitalisation de cette partie du canal.



Création d'un FabLab dans Greenbizz

En juin 2016, citydev.brussels a attribué à GIAL le marché de gestion pour CityFab One, le nouveau FabLab qui verra le jour dans l'incubateur Greenbizz. **GIAL**, spécialiste de l'informatique, sera notamment chargé du développement des activités du FabLab et de sa gestion. A cet effet, un module de 480 m² sera aménagé pour accueillir le FabLab.

Ce projet constitue la première étape de la mission confiée à citydev.brussels par la ministre en charge de la Recherche. En effet, l'institution est chargée de développer en trois ans un réseau d'au moins trois FabLab sur le territoire de la Région.

L'objectif est d'inaugurer la nouvelle infrastructure au printemps 2017 et de renforcer Greenbizz dans son rôle de pôle d'innovation durable à Bruxelles.

Observatoire des bureaux n°36

La Direction Etudes et Planification (BDU) et le service Inventimmo de citydev.brussels collaborent depuis sept ans à la réalisation d'une étude commune sur la base de leurs données respectives. Les différentes éditions de l'Observatoire des bureaux proposent, quartier par quartier, une évaluation du parc immobilier de bureaux dans la Région de Bruxelles-Capitale. L'Observatoire des Bureaux n°36 porte spécifiquement sur le **Quartier Nord** et poursuit ainsi le tour des quartiers commencé en 2012.

Initié par citydev.brussels, Inventimmo est un service spécialisé dans l'immobilier professionnel en Région bruxelloise. Via un moteur de recherche disponible sur Internet, cet outil propose aux entreprises un inventaire complet des espaces professionnels proposés à la vente ou à la location en Région de Bruxelles-Capitale : bureaux, ateliers, dépôts, commerces et terrains pour entreprises. Il propose également des analyses pointues sur l'immobilier des bureaux et sur l'immobilier industriel en Région bruxelloise : taux de vacance, géographie de l'offre, évolution du marché, occupants, etc.

Exemplarité architecturale

L'exemplarité architecturale est un domaine où citydev.brussels s'inscrit pleinement dans les ambitions régionales. L'institution a décidé de réaliser des projets emblématiques en désignant l'architecte et l'entrepreneur via deux marchés bien distincts.

L'architecte est désigné en premier lieu via un marché de services en vue de concevoir le projet. L'entrepreneur ou le promoteur est ensuite désigné via un marché de travaux ou de promotion de travaux. Cette méthode permet à citydev.brussels de préserver la qualité architecturale du projet et de contrôler les coûts engendrés par la conception.

Le **projet BAT** est le premier exemple de cette nouvelle approche élaborée en collaboration avec le Maître Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale.

Inauguration de Dubrucq

Le 7 juin 2016, citydev.brussels inaugurerait le projet Dubrucq, un nouvel ensemble de 13 appartements passifs à Molenbeek-Saint-Jean. Ce projet, mené de bout en bout par les collaborateurs de citydev.brussels aidés d'un architecte, témoigne de la volonté de citydev.brussels de participer à la **régénération urbaine du territoire du canal**.

L'esthétique du bâtiment a été particulièrement soignée. La façade avant est constituée d'un bardage en cèdre rouge qui joue sur les volumes. Les claustras, présentes sur les façades avant et arrière, confèrent aux logements une certaine intimité tout en laissant entrer la lumière dans le bâtiment.

Ce projet, situé à deux pas de Tour & Taxis, annonce d'ores et déjà la mue des environs.

Projet : Dubrucq
Architectes : R²D² Architecture

Nouvelles implantations économiques

La forte demande pour des implantations sur les sites de citydev.brussels ne se dément pas. En 2016, **198 dossiers** de demande ont été introduits. **32 entreprises**, qui répondaient aux critères de citydev.brussels, se sont installées sur les sites de l'institution et ont ainsi généré pas moins de **1.213 emplois**.

De nombreuses sociétés ont présenté un projet de construction sur des terrains de citydev.brussels. Au total, la surface des terrains concernés représente **61.977 m²**. Au niveau des locations de bâtiments, les nouveaux contrats conclus avec l'institution portent sur une surface totale de **26.448 m²**.

Les secteurs les plus demandeurs en terme de surfaces sont les secteurs des services, de la construction, l'audiovisuel et l'alimentaire.

Nouvelles acquisitions

En 2016, citydev.brussels a réalisé plusieurs acquisitions notables en vue d'y développer ses projets.

Le **site Léonidas**, d'une superficie de 10.000 m², est une acquisition stratégique dans le cadre du projet CityGate III, qui fait partie du programme CityGate. Ce site constitue un maillon supplémentaire dans la création d'un quartier durable à Anderlecht.

L'acquisition du **site Takeda** à Molenbeek-Saint-Jean permettra à citydev.brussels de réaliser un nouveau projet mixte. Le site de 20.000 m² comprendra des activités de production et un nouvel établissement scolaire.

Dans le cadre de sa politique de remembrement, citydev.brussels a ajouté le **site Vanderperren** à son patrimoine. En effet, le terrain de 10.000 m² à Ganshoren se situe à l'entrée du site Vallée du Molenbeek appartenant à l'institution. La société de production de pièces mécaniques présente sur le site Vanderperren pourra y poursuivre ses activités.

citydev.brussels est désormais l'unique propriétaire de la **Maison Bicommunautaire**. En 2016, l'institution a acquis les dernières parties de ce bâtiment destiné à accueillir des ASBL actives dans le secteur social. Les derniers bureaux acquis, soit un peu plus de 1.000 m², sont d'ores et déjà occupés à plus de 75 %.

Nouvelles méthodes de travail

citydev.brussels développe constamment de nouvelles méthodes de travail afin d'augmenter sa production de logements moyens. L'application des **charges d'urbanisme** et **l'appel à projets** ont fait leurs preuves en 2016 au travers de plusieurs projets tels que M-Square, Nautilus et Nautica.

Les charges d'urbanisme ont permis à citydev.brussels de proposer 9 logements au sein du projet **M-Square** et 36 appartements dans le cadre de **Nautilus**. Grâce aux appels à projets lancés par citydev.brussels, 45 logements conventionnés verront le jour dans le projet M-Square et 43 appartements conventionnés dans le projet **Nautica**.

Ces deux formules séduisent déjà le monde de l'immobilier. Depuis l'application de ces deux mécanismes, de nouvelles opportunités s'offrent régulièrement à citydev.brussels.

Guangzhou International Award for Urban Innovation

La réputation des projets de citydev.brussels franchit désormais les frontières jusqu'en Chine. **Greenbizz** était un des projets qui ont permis à la Région de Bruxelles-Capitale de se retrouver parmi les finalistes du Guangzhou International Award for Urban Innovation.

Cet Award, décerné à l'occasion de la Conférence Internationale d'Innovation urbaine de Guangzhou en Chine, récompense des villes et des régions pour la mise en place de projets urbains innovants qui permettent d'améliorer la prospérité et la qualité de vie de leurs citoyens.

Cette place parmi les finalistes est une véritable reconnaissance internationale pour la politique de développement urbain de la Région de Bruxelles-Capitale et les nombreuses actions innovantes menées sur le territoire du Canal.

Collaboration avec le SIAMU

Le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) a conclu avec citydev.brussels une convention de collaboration visant la mise à disposition de sites pour permettre aux pompiers de réaliser des exercices et des tests de matériel.

Projet : Nautilus
Architectes : AXENT Architects



Timeline 2016

Projet : Nautica
Architectes : GS3.archi



2 Avril

Vandermaelen
Molenbeek-Saint-Jean
Lancement du chantier

La construction du projet Vandermaelen a été lancée. Le complexe résidentiel comprendra 31 logements, un commerce, un parking de 23 places et un jardin collectif.

Tivoli GreenCity
Laeken

Inauguration de Greenbizz
Le premier pôle de développement pour l'économie durable à Bruxelles a été inauguré. Il comprend un incubateur de 2.800 m² ainsi que des ateliers d'une surface totale de 5.500 m².

26 Avril

NovaCity
Anderlecht

Lancement du marché de promotion
citydev.brussels a lancé un grand marché de promotion visant la construction de locaux d'activités productives, d'appartements acquisitifs, de voiries et d'une place publique.

30 juin

Juillet - Décembre



Pour plus d'information visitez
www.citydev.brussels/2016activityreport/index.html



M-Square

Molenbeek-Saint-Jean

Application des charges d'urbanisme

Grâce aux charges d'urbanisme, citydev.brussels propose 9 logements conventionnés au sein du « Square C », première phase de cet ensemble de six résidences.

19 Février



Parc PME Magellan

Neder-over-Heembeek

Réception provisoire du chantier

Depuis la réception provisoire des travaux le 25 mars 2016, citydev.brussels propose à la location 9 ateliers de 400 à 800 m² dans le parc PME Magellan.

25 Mars



Tivoli GreenCity

Laeken

Obtention d'un permis d'urbanisme

Le permis d'urbanisme a été délivré pour la construction de 400 logements, 2 crèches, des commerces, une serre pédagogique, un parc, des voiries et un chauffage urbain.

30 Mars



Lavoisier

Molenbeek-Saint-Jean

Lancement d'un marché de services pour BAT

citydev.brussels a lancé un marché d'architecture afin de convertir les bâtiments administratifs de cette ancienne manufacture de tabac en logements à haute qualité architecturale.

29 Mars

ABP

Bruxelles

Acquisition du site ABP

citydev.brussels a acquis le site de l'Agence Bruxelles-Propreté dans le cadre de l'opération de remembrement du quartier Masui.

29 Avril

Maison bicommunautaire

Bruxelles

Acquisition du solde des bâtiments

En acquérant le solde des bâtiments de la Maison bicommunautaire, citydev.brussels ajoute plus de 1.000 m² à son patrimoine immobilier.

29 Avril



Ekla

Molenbeek-Saint-Jean

Attribution du marché

citydev.brussels a attribué à DMI Vastgoed le marché de promotion de travaux pour le développement de 4.550 m² de logements conventionnés acquisitifs et de 600 m² de crèche.

27 Mai

CityGate I

Anderlecht

Appel à candidatures

Un appel à candidatures pour un marché de promotion a été lancé pour la construction d'un ensemble comprenant une maison médicale et 4.400 m² de logements.

22 juin



Newton

Anderlecht

Sélection des candidats (parc TPE)

citydev.brussels a entamé sa sélection de candidats pour le développement d'un parc pour Très Petites Entreprises sur le site Newton.

27 Mai

Takeda
Molenbeek-Saint-Jean



Acquisition du site

citydev.brussels a acquis le site Takeda en vue d'y développer un projet mixte permettant la cohabitation d'activités de production avec un établissement d'enseignement secondaire.

15 juillet

Nautica
Molenbeek-Saint-Jean



Attribution du marché

citydev.brussels a attribué à S.F.& Partners le marché pour la construction de 43 appartements et d'un commerce dans une zone prioritaire du Gouvernement bruxellois.

16 septembre

CityGate I
Anderlecht

Obtention du permis d'urbanisme (Kuborn)

Le permis d'urbanisme a été délivré pour la construction de 118 logements, d'un espace commercial de 444 m² et d'un parking commun de 94 places.

6 décembre

Vanderperren
Ganshoren

Acquisition du site

citydev.brussels a acquis le site Vanderperren à Ganshoren. Le terrain de 10.000 m² se situe à l'entrée du site Vallée du Molenbeek, qui appartient déjà à l'institution.

5 décembre

NovaCity
Anderlecht



Demande de permis de lotir

citydev.brussels a introduit une demande de permis de lotir pour les lots qui seront principalement consacrés au logements conventionnés, aux commerces et à une crèche.

6 décembre

Compas
Anderlecht

Obtention du permis voiries

Le permis pour les voiries du projet Compas a été délivré. Le site, d'une superficie de 10.126 m², comprendra 16.650 m² de logements conventionnés et une crèche.



13 décembre

CityGate I
Anderlecht



Obtention du permis de lotir (Marchandises)

Le permis de lotir a été délivré pour la réalisation d'un bâtiment à usage multiple, d'une crèche communale, d'ateliers PME et de 14.000 m² de logements.

23 décembre



Nautilus
Anderlecht

Application des charges d'urbanisme
Grâce au mécanisme des charges d'urbanisme, 36 appartements de ce nouveau projet mixte à l'Est du canal seront vendus aux conditions de citydev.brussels.

1 octobre



Tivoli GreenCity
Laeken

Pose de la première pierre
La construction de la partie résidentielle de Tivoli GreenCity à Laeken est lancée. Ce quartier durable de 400 logements comprendra un parc, une crèche et des commerces.

17 octobre



Moranville II
Jette

Attribution du marché
citydev.brussels a attribué à la société In Advance le marché de travaux pour la construction d'un immeuble de 4 logements passifs à Jette.

18 novembre

CityGate III
Anderlecht

Acquisition du site Léonidas
L'acquisition du site Léonidas s'inscrit dans le cadre de l'ambitieux programme CityGate. Le site accueillera 12.000 m² de logements, 500 m² d'équipements et 2.500 m² d'espaces verts.

26 octobre



M-Square
Molenbeek-Saint-Jean

Attribution du marché (appel à projets)
Dans le cadre d'un appel à projets, citydev.brussels a attribué à Burco Europe et Cœur de Ville le marché pour la construction de 45 appartements conventionnés.

16 décembre

Tivoli GreenCity
Laeken

Attribution du marché de gestion du FabLab
citydev.brussels a attribué à GIAL le marché de gestion pour CityFab One, le nouveau FabLab qui verra le jour dans l'incubateur Greenbizz.

16 décembre



Vandergoten
Laeken

Attribution du marché
citydev.brussels a attribué le marché de promotion de travaux à la société Eiffage Development. Le site accueillera 56 logements destinés aux ménages à revenus moyens.

16 décembre

BridgeCity
Bruxelles

Accord pour l'acquisition du site
Le conseil d'administration a donné son feu vert pour l'acquisition d'un immeuble industriel situé rue Navez pour y développer un nouveau centre d'entreprises de 4.000 m².

16 décembre

Comptes annuels 2016

citydev.brussels a le vent en poupe.
Son navire est paré à fixer le cap pour la réalisation de l'accord du Gouvernement.

« Pour la troisième fois consécutive, l'institution atteint un résultat courant positif et réalise donc une meilleure performance que celle prévue dans le contrat de gestion, conclu le 16 octobre 2013 avec la Région de Bruxelles-Capitale. Ce résultat positif pourra à nouveau être utilisé pour la réalisation de nouveaux projets. citydev.brussels crée ainsi un levier supplémentaire pour l'accomplissement de ses missions. »

Avant-propos

En application des articles 95 et 96 du Code des Sociétés, les administrateurs établissent à l'attention des actionnaires un rapport sur la gestion de l'exercice comptable.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions de l'AR du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des Sociétés, et plus précisément le livre II, titre I relatif aux comptes annuels des entreprises, et conformément aux dispositions légales et réglementaires particulières qui sont applicables à l'entreprise.

Pour la troisième fois consécutive, citydev.brussels réalise un bénéfice courant. Les résultats de l'institution dépassent donc l'objectif fixé à l'article 69 du contrat de gestion conclu le 16 octobre 2013 avec la Région de Bruxelles-Capitale.

Au fil du rapport sur les comptes annuels, il apparaîtra clairement au lecteur critique que citydev.brussels réalise un bon résultat et a le vent en poupe. citydev.brussels est plus que jamais prête à fixer le cap pour relever les défis de la Région de Bruxelles-Capitale.

Avec ces chiffres, citydev.brussels confirme son classement, depuis le 1er janvier 2011, dans le secteur S.11 (institution déconsolidée) et peut ainsi constituer un levier financier pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Il va de soi que citydev.brussels applique les normes du Système Européen des Comptes (SEC) et que l'enregistrement des opérations a lieu simultanément dans le budget et la comptabilité. Les comptes annuels sont, en d'autres termes, une restitution différente de chiffres identiques.

Les comptes 2016 de citydev.brussels permettent de se forger une image de la santé financière de l'institution. Ils révèlent une situation saine avec un ratio de solvabilité élevé et des provisions établies de manière à la fois prudente mais aussi raisonnable.

La stabilité qu'offre le contrat de gestion en matière de subsides, les opérations raisonnées de valorisation du patrimoine immobilier, la hausse significative des recettes propres liées aux activités d'expansion économique et la confirmation de la position déconsolidée de citydev.brussels lui permettent d'envisager avec confiance la réalisation de ses programmes d'investissements.

L'institution pourra ainsi, en fonction des opportunités et de la nature des projets, combiner plusieurs sources de financement publiques (le cas échéant, communales, régionales ou européennes) et privées.

De cette façon, citydev.brussels crée un réel levier pour mener à bien ses missions de service public.

Défis pour 2017

La diversification des recettes propres issues des activités de développement économique, telles que la réalisation du parc PME Newton, du parc TPE Newton (le marché de travaux pour la construction d'un parc TPE sur le site Newton à Anderlecht a été attribué à Houyoux-Atelier de l'Arbre d'Or début avril 2017) et du parc PME Magellan, entraîne de nouveaux défis au niveau de la gestion des débiteurs.

Vu l'ambition de citydev.brussels, une gestion précise de la trésorerie est absolument impérative pour 2017.

Un exposé sur les comptes annuels 2016 de citydev.brussels est donné aux pages 19 à 21. Il s'attarde sur les rubriques les plus importantes.

Le bilan

Au 31 décembre 2016, le total du bilan de citydev.brussels s'élève à 523.013.428,52 euros, dont 405.685.172,39 euros en immobilisations corporelles et 31.366.100,03 euros en immobilisations financières. Cela signifie que les actifs immobilisés représentent 84 % du total du bilan.

Libellé	Montant
Actifs immobilisés	€ 437.131.964,29
Actifs circulants	€ 85.881.464,23
Total de l'actif	€ 523.013.428,52
Capitaux propres	€ 471.969.925,36
Provisions et impôts différés	€ 15.112.150,77
Dettes	€ 35.931.352,39
Total du passif	€ 523.013.428,52

Actif

1. Immobilisations corporelles

En 2016, il y a eu un glissement important au sein des immobilisations corporelles suite à la réception provisoire et à l'inauguration officielle de l'incubateur Greenbizz le 26 avril 2016. Il y a eu un transfert de la rubrique 27 « immobilisations en cours et acomptes versés » vers la rubrique 22 « terrains et constructions ».

Les transactions les plus importantes de l'exercice 2016

Expansion économique

- Vallée du Molenbeek - travaux de voirie : 1.206.000 euros ;
- NovaCity (anciennement Marco Polo – projet mixte avec la Rénovation urbaine) : 443.000 euros ;
- Takeda - acquisition des bâtiments : 6.209.000 euros ;
- Maison bicommunautaire - acquisition d'un étage supplémentaire : 1.770.000 euros ;
- Deux modules dans IIC III et IV : 479.000 euros ;
- Vallée du Molenbeek - acquisition du bâtiment Vanderperren : 250.000 euros + travaux de voirie : 1.671.000 euros ;
- Palace - acquisition d'un module dans le bâtiment : 162.000 euros ;
- Parc PME Magellan (anciennement Tweebeeck) : 1.589.000 euros ;
- Greenbizz (décomptes - cf. note doc. CA/2016-016 du 22/01/2016) : 1.389.000 euros ;
- Chimiste (études et début de la rénovation énergétique) : 296.000 euros ;
- Lavoisier Usine (aménagement du module Viapass) : 286.000 euros.

2. Immobilisations financières

Le total des immobilisations financières s'élève à 31.366.100,03 euros.

Les règles d'évaluation stipulent que les participations financières sont évaluées chaque année en appliquant le pourcentage de participation à la valeur comptable de l'actif net de la société dans laquelle l'institution participe. La plus-value ou moins-value de réévaluation est calculée sur la base des derniers comptes annuels publiés après analyse et en tenant compte d'aspects particuliers.

Pour les entreprises ImmoTivoli (entreprise liée = participation > 50 %) et la SAU/JOSAPHAT et Greenbizz (entreprises avec lesquelles existe un lien de participation = participation < 50 %), il y a une dérogation aux règles d'évaluation depuis l'acquisition des actions. La dérogation est mentionnée chaque année dans les commentaires des comptes annuels. Ces sociétés ont été évaluées dans les comptes annuels 2016 à la valeur d'acquisition des actions.

3. Actifs circulants

Les actifs circulants s'élèvent à 85.881.464 euros au total et comprennent principalement les terrains et bâtiments en cours de construction de la Rénovation urbaine, les subsides à recevoir et les valeurs disponibles de l'institution.

Les transactions les plus importantes de 2016

Rénovation urbaine

1. NovaCity (anciennement Marco Polo – principalement des expropriations) : 2.610.000 euros ;
2. CityGate III (bâtiment Leonidas) : 4.511.000 euros ;
3. CityGate (bâtiment rue Prévinaire) : 459.000 euros ;
4. quatre actes signés pour des rachats de logements : 855.000 euros ;
5. études préparatoires menées notamment pour CityGate II, CityGate I (Place des Goujons), Rue du Compas, CityGate I (Deux Gares-Marchandises) et Ekla-Bonehill : 308.000 euros ;
6. Piers-Schmitz (en régie) : 1.109.154,77 euros.

Tous les appartements du projet Dubrucq ont été vendus en 2016 (il ne restait plus que 3 places de parking). C'est pourquoi la valeur de stock a été traitée dans le résultat.

Suite à l'augmentation de capital d'ImmoTivoli de 1.901.800 euros par apport en nature des différentes parcelles sur lesquelles le projet Tivoli GreenCity est réalisé, il y a un glissement des actifs circulants vers les immobilisations financières.

Expansion économique

La partie du bâtiment sur le site Takeda qui sera revendue en 2017 a été reprise dans le stock pour un montant de 2.798.000 euros.

Les créances à court terme s'élèvent à 34.325.461,50 euros. Ce poste comprend notamment les subsides à recevoir de la Région de Bruxelles-Capitale (21.213.320 euros). Le compte de transit de citydev.brussels auprès du Centre de Coordination Financière pour la Région de Bruxelles-Capitale (CCFB) fait également partie de cette rubrique et s'élève à 11.146.043 euros. La situation de la trésorerie (fonds disponibles + CCFB) à la fin de l'exercice s'élevait à 14.645.967 euros.

Passif

1. Capitaux propres

Les capitaux propres de citydev.brussels s'élèvent à 465.504.569 euros. Le ratio de solvabilité de l'institution est de 89 %. Le taux de solvabilité est un paramètre important pour citydev.brussels lorsqu'elle cherche un financement externe. C'est un excellent ratio.

Grâce notamment à cet excellent ratio de solvabilité, citydev.brussels est parvenue à contracter deux emprunts en 2014 pour un montant total de 13.000.000 euros sans fournir de garantie.

Le capital demeure inchangé et s'élève à 2.327.196 euros répartis en 57 parts dont 38 sont en possession de la Région de Bruxelles-Capitale et 19 parts sont en possession des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les plus-values de réévaluation (199.881.089 euros) et les subsides d'investissement (227.587.714 euros) font partie des capitaux propres.

Les subsides en capital connaissent une augmentation nette (hausse, amortissements et reprises inclus) de 10.950.964 euros par rapport à 2015. En 2016, quelques modifications importantes ont eu lieu. En voici un aperçu par direction générale.

Les subsides d'investissement de l'Expansion économique

Le subside d'investissement annuel (3.000.000,00 euros), le subside d'investissement pour le soutien à la performance du parc immobilier (1.354.500,00 euros) et la dotation bonus-malus (318.120,00 euros) ont été répartis comme suit. Le montant total à répartir s'élève à 4.672.620,00 euros :

Centre de frais	Projet	Montant	Libellé
E070100	NOVACITY (Marco Polo)	€ 180.000,00	Assainissement terrain
E070110	CHIMISTE	€ 290.000,00	Travaux de rénovation
E080030	LAVOISIER – Usine	€ 286.000,00	Travaux de rénovation
E080032	LAVOISIER - De Koninck	€ 21.000,00	Travaux de rénovation
E080042	TAKEDA	€ 3.318.120,00	Acquisition bâtiment
E120060	GALILEI	€ 32.500,00	Travaux d'assainissement
E130014	IIC II	€ 330.000,00	Travaux de gros entretien
E130018	DA VINCI-VILVOLEASE	€ 104.000,00	Travaux de gros entretien
E130018	DA VINCI-VILVOLEASE	€ 29.000,00	Travaux de voirie
E600010	TWEEBEEK - Bâtiment 2	€ 16.000,00	Travaux de gros entretien
E700010	CITYLINE	€ 42.000,00	Travaux de gros entretien
E800030	PARC PME NEWTON	€ 24.000,00	Travaux de gros entretien
Total		€ 4.672.620,00	

Les subsides d'investissement de la Rénovation urbaine

Centre de frais	Projet	Montant
R101904	PIERS-SCHMITZ	€ 132.852,44
R101904	PIERS-SCHMITZ	€ 78.331,15
R101904	PIERS-SCHMITZ	€ 20.642,02
R133001	COMPAS	€ 108.900,00
R185601	MORANVILLE - Chaussée de Jette 453-457 (phase 2)	€ 38.088,08
R381003	DUBRUCQ-ESCAUT	€ 39.968,91
R460101	BOCKSTAEL-VANDERGOTEN	€ 19.559,30
R580201	NOVACITY (EX-MARCO POLO)	€ 624.075,00
R580201	NOVACITY (EX-MARCO POLO)	€ 1.456.455,79
R660201	EKLA-BONEHILL	€ 36.300,00
R680101	CITYGATE I (PLACES DES GOUJONS)	€ 40.085,80
R680101	CITYGATE I (PLACES DES GOUJONS)	€ 456.649,60
R680301	CITYGATE I (KUBORN)	€ 489.922,53
R680501	CITYGATE II	€ 56.265,00
R680701	CITYGATE III-LEONIDAS	€ 4.507.376,05
R730201	M-SQUARE-CHARGES D'URBANISME	€ 102.925,81
R730201	M-SQUARE-CHARGES D'URBANISME	€ 37.107,78
R990501	BERVOETS - 3C D37B (rachat)	€ 218.442,03
R990502	BERVOETS - 2D-22B (rachat)	€ 151.835,81
R990601	CLEMENCEAU - JA1 (rachat)	€ 225.639,98
Total		€ 8.841.423,08

2. Provisions pour risques et charges

Concernant la gestion des provisions pour risques et charges, une demande écrite a été, comme chaque année, adressée aux directeurs généraux et à l'administrateur général pour qu'ils informent le département Finances des éventuelles provisions pour risques et charges à intégrer conformément à l'article 50 de l'AR du 30 janvier 2001.

En ce qui concerne les risques liés à la pollution du sol, la cellule Environnement et Sols a fourni au service financier, un inventaire des risques connus et des mesures éventuelles. De plus, la cellule a effectué une analyse de la classe de risque des permis des emphytéotes qui arrivent à échéance dans les 5 ans. Sur cette base, nous pouvons affirmer que citydev.brussels assure suffisamment la gestion des risques et charges au niveau de la pollution du sol.

Le montant total des provisions de citydev.brussels s'élève à 15.112.150,77 euros.

3. Dettes

Les dettes à long terme s'élèvent à 19.383.394,90 euros au 31/12/2016.

Il s'agit, d'une part, d'un emprunt d'un montant initial de 10.000.000 euros contracté auprès de la Région de Bruxelles-Capitale pour le financement des investissements dans le cadre de la mission d'expansion économique et, d'autre part, d'un financement externe d'un montant initial de 13.000.000 euros, avec des remboursements fixes de capital et un taux d'intérêt fixe de 1,361 %, auprès de KBC Bank pour le financement de l'acquisition de la Maison des OIP et de la Maison bicommunautaire.

Les subsides à rétrocéder aux sociétés mixtes et les avances reçues (voir rubrique actifs circulants) déterminent en grande partie le montant des diverses dettes.

Le compte de résultats

1. Résultat d'exploitation

citydev.brussels clôture l'exercice 2016 avec un bénéfice à affecter de 6.465.356,30 euros.

Libellé	Montant
Chiffre d'affaires	€ 20.076.178,38
Autres produits d'exploitation	€ 9.637.582,27
Produits d'exploitation non récurrents	€ 1.109.640,83
Approvisionnement et marchandises	€ -3.803.080,62
Services et biens divers	€ -3.173.019,51
Rémunérations, charges sociales et pensions	€ -11.403.531,47
Amortissements	€ -4.518.326,44
Réduction de valeur sur créances commerciales	
Provisions pour risques et charges	€ -72.402,01
Autres charges d'exploitation	€ -2.858.350,13
Charges d'exploitation non récurrentes	€ -68.838,72
Bénéfice d'exploitation	€ 4.925.852,58
Charges financières	€ -5.695.821,23
Produits financiers	€ 7.235.324,95
Bénéfice de l'exercice	€ 6.465.356,30

Le chiffre d'affaires peut être réparti en deux rubriques : d'une part, les subsides de fonctionnement de la part de la Région de Bruxelles-Capitale et, d'autre part, les recettes propres, principalement générées par la mission d'expansion économique.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la répartition du chiffre d'affaires de citydev.brussels (20.076.778,38 euros) :

Compte	Libellé	2014	2015	2016	Δ 2016
70000	Commissions	€ 205.128,25	€ 156.658,44	€ 28.525,70	€ -128.132,74
70001	Ventes diverses avec TVA	€ 103.399,12	€ 49.042,28	€ 54.705,78	€ 5.663,50
70002	Récupération de frais avec TVA	€ 102.597,00	€ 338.968,89	€ 453.521,72	€ 114.552,83
70101	Loyers terrains et bâtiments avec TVA	€ 2.625,00	€ 1.120,00	€ 2.370,00	€ 1.250,00
70200	Canons terrains et bâtiments exempts de TVA	€ 7.493.062,66	€ 8.358.475,58	€ 9.566.502,67	€ 1.208.027,09
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	€ 3.762.511,29	€ 3.975.002,61	€ 4.298.191,10	€ 323.188,49
70202	Indemnités d'occupation terrains et bâtiments exempts de TVA	€ 164.517,85	€ 152.347,41	€ 723.622,82	€ 571.275,41
70300	Récupération précompte immobilier	€ 633.226,41	€ 800.752,02	€ 883.364,30	€ 82.612,28
70301	Récupération taxes régionales et communales	€ 39.275,12	€ 252.669,95	€ 278.379,14	€ 25.709,19
70303	Récupération charges locatives	€ 139.727,33	€ 672.729,07	€ -200.858,88	€ -873.587,95
70501	Ventes bâtiments sans TVA	€ -	€ 695.000,00	€ -528.413,22	€ -1.223.413,22
70502	Ventes terrains sans TVA	€ 4.630.377,33	€ 2.086.702,34	€ 1.550.933,40	€ -535.768,94
70511	Ventes bâtiments avec TVA	€ -	€ 14.450,00	€ 2.833.780,19	€ 2.819.330,19
70512	Ventes terrains avec TVA	€ -	€ 550,00	€ 151.153,66	€ 150.603,66
70601	Ventes actions	€ -	€ 19.600,00	€ -19.000,00	€ -38.600,00
	Chiffre d'affaires total citydev.brussels	€ 17.276.447,36	€ 17.574.068,59	€ 20.076.778,38	€ 2.502.709,79

Recettes propres dans le cadre de l'Expansion économique

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la répartition du chiffre d'affaires de l'Expansion économique (16.463.774,56 euros) :

Compte	Libellé	2014	2015	2016	Δ 2016
70001	Ventes diverses avec TVA	€ 17.907,18	€ 7.335,12	€ 17.569,40	€ 10.234,28
70002	Récupération de frais avec TVA	€ 102.597,00	€ 338.968,89	€ 453.521,72	€ 114.552,83
70101	Loyers terrains et bâtiments avec TVA	€ 2.625,00	€ 1.120,00	€ 2.370,00	€ 1.250,00
70200	Canons terrains et bâtiments exempts de TVA	€ 7.493.062,66	€ 8.358.475,58	€ 9.566.502,67	€ 1.208.027,09
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	€ 3.214.300,16	€ 3.458.128,30	€ 3.860.752,57	€ 402.624,27
70202	Indemnités d'occupation terrains et bâtiments exempts de TVA	€ 164.517,85	€ 152.347,41	€ 723.622,82	€ 571.275,41
70300	Récupération précompte immobilier	€ 633.226,41	€ 785.970,61	€ 883.364,30	€ 97.393,69
70301	Récupération taxes régionales et communales	€ 39.275,12	€ 252.669,95	€ 278.379,14	€ 25.709,19
70303	Récupération charges locatives	€ 134.481,17	€ 666.520,13	€ 206.538,28	€ -459.981,85
70501	Ventes bâtiments sans TVA	€ -	€ 695.000,00	€ -	€ -695.000,00
70502	Ventes terrains sans TVA	€ 583.482,84	€ 348.850,00	€ 320.000,00	€ -28.850,00
70511	Ventes bâtiments avec TVA	€ -	€ 14.450,00	€ -	€ -14.450,00
70512	Ventes terrains avec TVA	€ -	€ 550,00	€ 151.153,66	€ 150.603,66
	Total Expansion économique	€ 12.385.475,39	€ 15.080.385,99	€ 16.463.774,56	€ 1.383.388,57

Recettes propres dans le cadre de la Rénovation urbaine

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la répartition du chiffre d'affaires de la Rénovation urbaine (3.988.344,00 euros) :

Compte	Libellé	2014	2015	2016	Δ 2016
70000	Commissions	€ 205.128,25	€ 156.658,44	€ 28.525,70	€ -128.132,74
70001	Ventes diverses avec TVA	€ 39,09	€ 25.000,00	€ -	€ -25.000,00
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	€ 548.211,13	€ 516.874,31	€ 437.438,53	€ -79.435,78
70300	Récupération précompte immobilier	€ -	€ 14.781,41		€ -14.781,41
70303	Récupération charges locatives	€ 5.246,16	€ 6.208,94	€ 5.679,40	€ -529,54
70501	Ventes bâtiments sans TVA			€ -528.413,22	€ -528.413,22
70502	Ventes terrains sans TVA	€ 4.046.894,49	€ 1.737.852,34	€ 1.230.933,40	€ -506.918,94
70511	Ventes bâtiments avec TVA			€ 2.833.780,19	€ 2.833.780,19
70601	Ventes actions	€ -	€ 19.600,00	€ -19.600,00	€ -39.200,00
	Total Rénovation urbaine	€ 4.805.519,12	€ 2.476.975,44	€ 3.988.344,00	€ 1.511.368,56

2. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation d'un montant de 9.637.582 euros se composent principalement des subsides de fonctionnement et des plus-values courantes réalisées.

Le subside de fonctionnement alloué et liquidé pour l'Expansion économique s'élevait à 2.840.000 euros en 2016. Le 18 novembre 2016, un avenant au contrat de gestion a été signé. Cet avenant fixe forfaitairement à 2.840.000 euros par an le subside de fonctionnement pour l'Expansion économique pour la durée restante du contrat de gestion.

Les autres subsides de fonctionnement s'élevaient à 37.000 euros. Ils concernent les soldes des arrêtés de subvention pour les subsides de fonctionnement 2015

relatifs au Réseau des centres d'entreprises, à la Coupole des incubateurs et à l'Observatoire des activités productives.

Les subsides de fonctionnement pour la Rénovation urbaine s'élevaient à 2.788.000 euros. Ce montant tient compte d'une indexation et d'une augmentation annuelle de 126.500 euros, telles que prévues dans le contrat de gestion (art. 77). Ce subside comprend également la partie de la dotation bonus-malus relative à la Rénovation urbaine, et plus précisément le solde de la dotation 2015 (47.600 euros) et une première tranche de la dotation 2016 (142.800 euros).

Les subsides divers comprennent un subside pour primes de bilinguisme de 150.404,95 euros.

Voici un aperçu des autres recettes d'exploitation :

Compte	Libellé	2014	2015	2016	Δ 2016
74000	Subsides de fonctionnement	€ 5.688.429,80	€ 5.385.441,14	€ 5.931.457,97	€ 546.016,83
74020	Dotation CCFB	€ 18.219,03	€ 13.705,57	€ 21.616,48	€ 7.910,91
74030	Subsides Actiris	€ 29.339,38	€ 39.767,19	€ 50.556,01	€ 10.788,82
74040	Subsides divers	€ 113.455,00	€ 10.345,35	€ 170.929,95	€ 160.584,60
74100	Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	€ 764.640,16		€ 3.201.194,14	€ 3.201.194,14
74200	Plus-values sur créances commerciales	€ 898,32	€ 1.042,92	€ 1.200,58	€ 157,66
74330	Créances assurances	€ 61.812,14	€ 77.400,58	€ 104.342,82	€ 26.942,24
74332	Créances impôts et taxes	€ 2.520,32			€ -
74333	Créances relatives au personnel	€ 57.281,66	€ 26.942,24	€ 81.446,62	€ 54.504,38
74334	Recettes diverses	€ 711.420,38	€ 379.636,09	€ 34.641,49	€ -344.994,60
74335	Créances service social	€ 37.434,63	€ 41.110,77	€ 40.196,21	€ -914,56
	Total citydev.brussels	€ 7.485.450,82	€ 5.975.391,85	€ 9.637.582,27	€ 3.662.190,42

3. Dépenses

Les frais généraux de fonctionnement s'élèvent à 3.173.019 euros. Les frais de personnel s'élèvent à 11.403.531 euros (11.374.100 euros en 2015).

Le bénéfice courant avant impôts (70/65) s'élève à 4.925.852 euros. C'est ce résultat (corrigé) qui sert de base pour le classement de citydev.brussels dans le secteur S.11 (institution publique déconsolidée).

Conformément à l'article 69 du contrat de gestion, ce résultat doit être au moins en équilibre. citydev.brussels atteint son objectif pour la troisième année consécutive.

citydev.brussels clôture l'exercice 2016 avec un résultat à affecter de 6.465.356,30 euros.

Nous contacter

Commercialisation des logements

renocom@citydev.brussels

T +32 2 422 50 50

Relocalisation et espaces pour entreprises

commercial@citydev.brussels

T +32 2 422 51 51

inventimmo.brussels

info@inventimmo.brussels

T +32 2 422 52 23

Médiatrice

Mme Els Vanneste

ombudsman@citydev.brussels

T +32 2 422 50 82

Communication

Mme Barbara Decamps

bdecamps@citydev.brussels

T +32 2 422 51 61

Administration générale

M. Benjamin Cadranel

Administrateur général

bcadranel@citydev.brussels

Services généraux

M. Gert Van der Eeken

Directeur général & administrateur général
adjoint

gvandereeken@citydev.brussels

Rénovation urbaine

M. Nicolas Joschko

Directeur général

njoschko@citydev.brussels

Expansion économique

M. Philippe Antoine

Directeur général

pantoine@citydev.brussels



citydev
.brussels 