



# Brussels ambitions Private opportunities

MIPIM 2025

Benjamin Cadranel, CEO citydev.brussels  
Gilles Delforge, CEO sau.brussels



# Index

## **1. Présentation SAU & [citydev.brussels](https://citydev.brussels)**

## **2. Nos projets**

- Josaphat
- Gare de l'Ouest
- Usquare
- BridgeCity

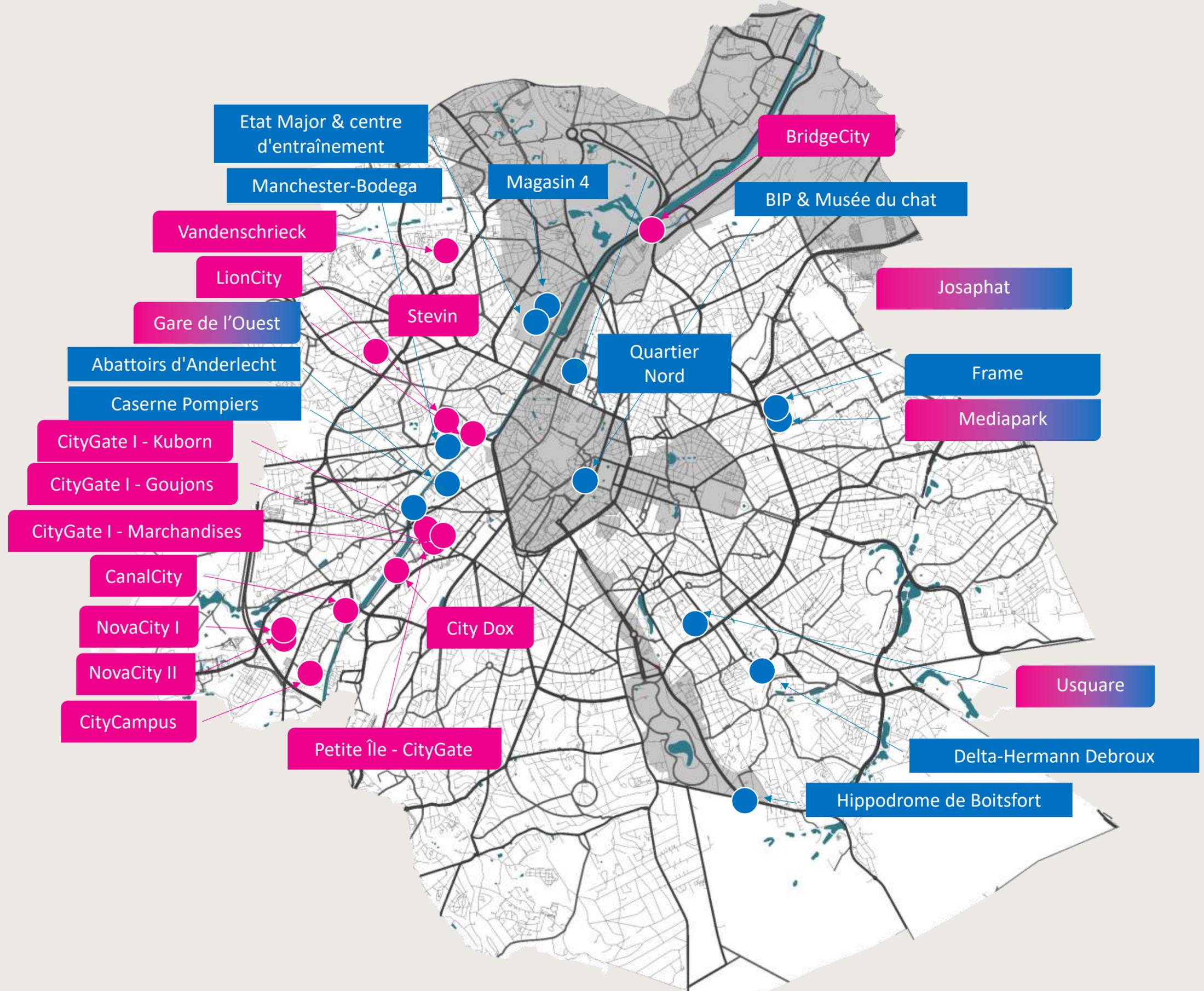
## **3. Marchés à venir**



- 2016 : création Société d'Aménagement Urbain
- **Mise en œuvre opérationnelle des zones d'intérêt régional**
  - Coordination des acteurs publics et privés.
  - Développement de projets propres.
- **Maîtrise d'ouvrage d'équipements d'intérêt régional**



- **Développeur urbain**
- 1974 : mission originelle → **développement économique**
  - Intégration des activités économiques en ville
  - Emplois bruxellois
- 1988 : exode urbain → **rénovation urbaine**
  - Revitalisation urbaine
  - Logements acquisitifs accessibles pour les Bruxellois
- 2013 : 1<sup>er</sup> contrat de gestion → consécration mission **projets mixtes**
  - Mixité sociale – mixité fonctionnelle
  - Activités productives - logements (acquisitifs - sociaux - étudiants) - crèches - écoles - parcs publics - équipements...
- **évolution des défis = évolution des missions**
  - opérateur ensemblier
  - missions déléguées
  - collaborations publiques



# Index

## 1. Présentation SAU & [citydev.brussels](http://citydev.brussels)

## 2. Nos projets

- Josaphat
- Gare de l'Ouest
- Usquare
- BridgeCity

## 3. Marchés à venir

# Josaphat



© Eiffage-Axa



- Ancienne gare de triage de la SNCB (1926-1994)
- Propriété SAU
- 25 hectares

# Programmation

## Campus résidentiel :

- 619 logements
- 1 école secondaire
- 1 crèche
- Commerces de proximité

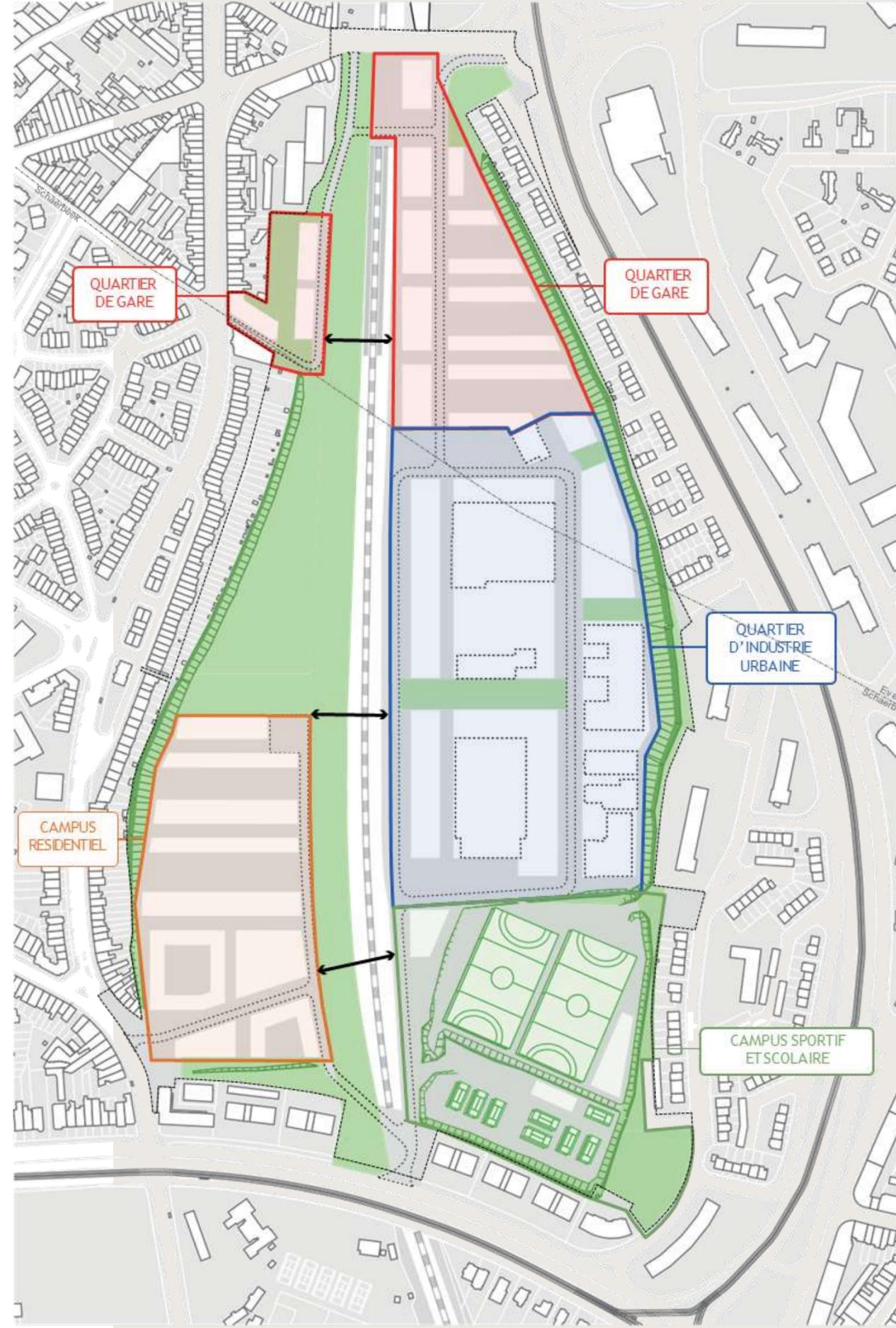
## Quartier d'industrie urbaine

## Quartier de la Gare :

- 575 logements
- 6.600 m<sup>2</sup> de bureaux
- 7.300 m<sup>2</sup> d'équipements
- 6.600 m<sup>2</sup> d'hôtel et commerces

## Campus sportif et scolaire

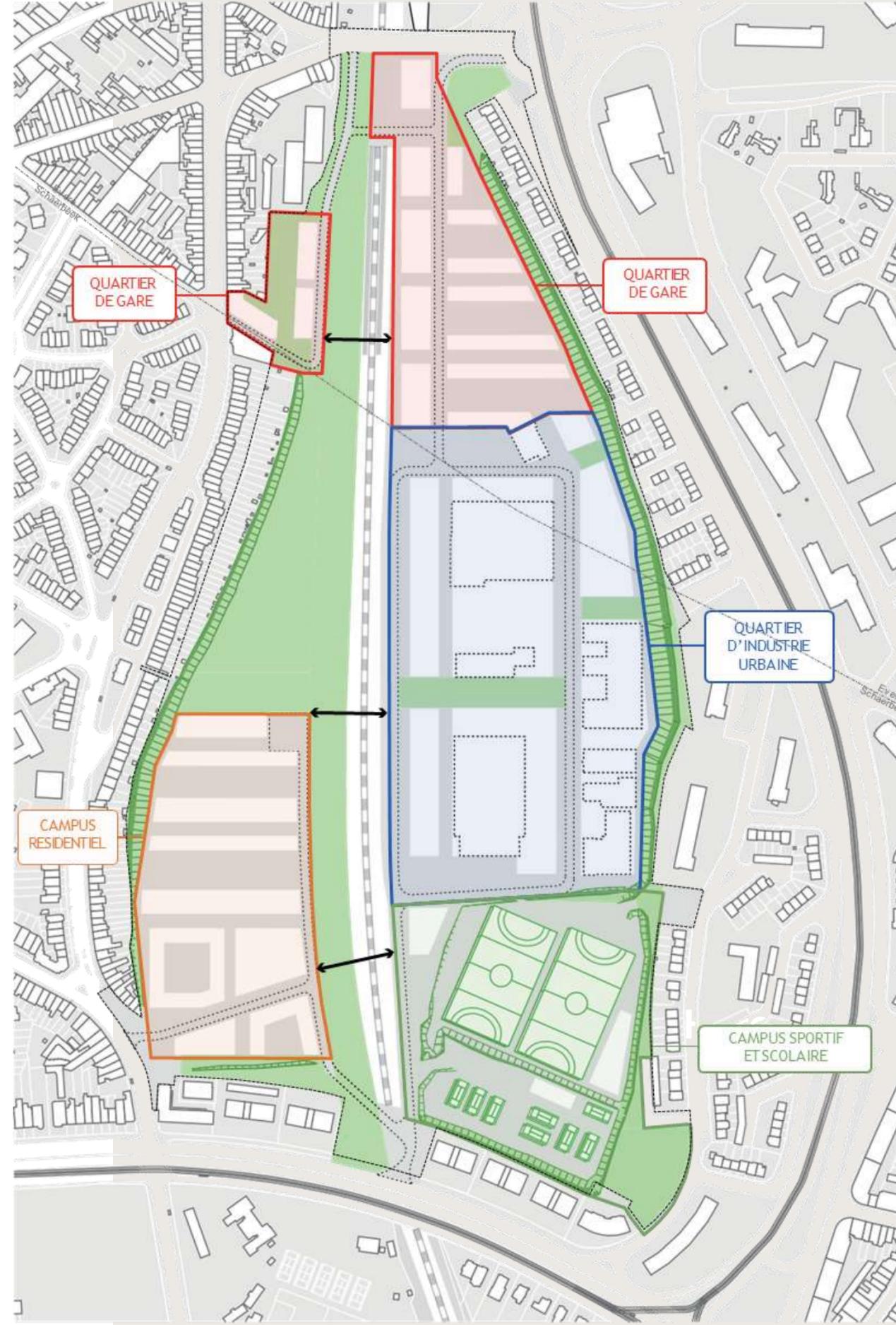
13 hectares d'espaces verts



# Campus résidentiel

Marché conjoint attribué au consortium Eiffage-Axa :  
509 logements, dont :

- 135 logements sociaux
- 105 logements moyens acquisitifs
- 23 logements modérés acquisitifs
- 246 logements privés
- un parking mutualisé de 373 emplacements

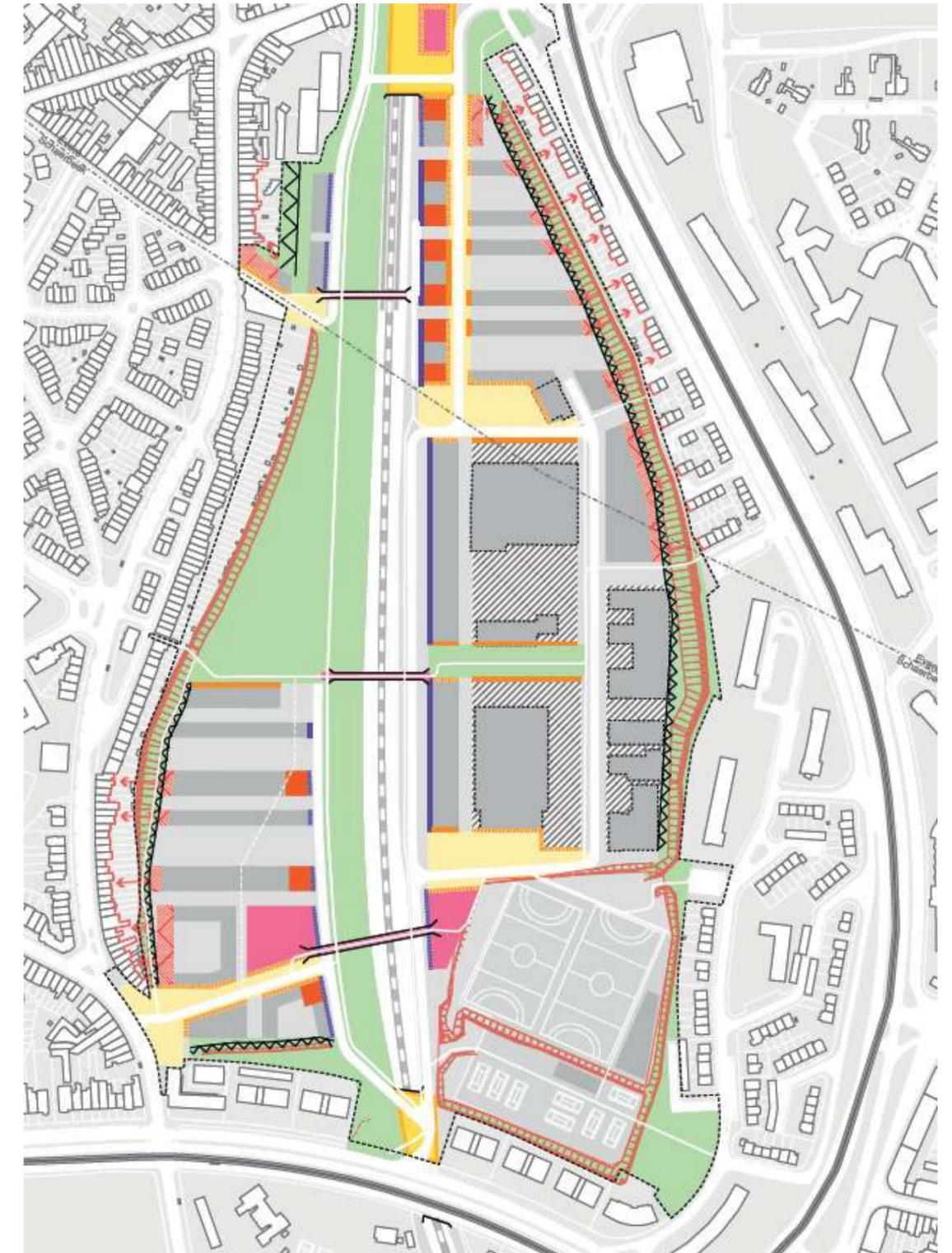


# Zone ZIU citydev.brussels

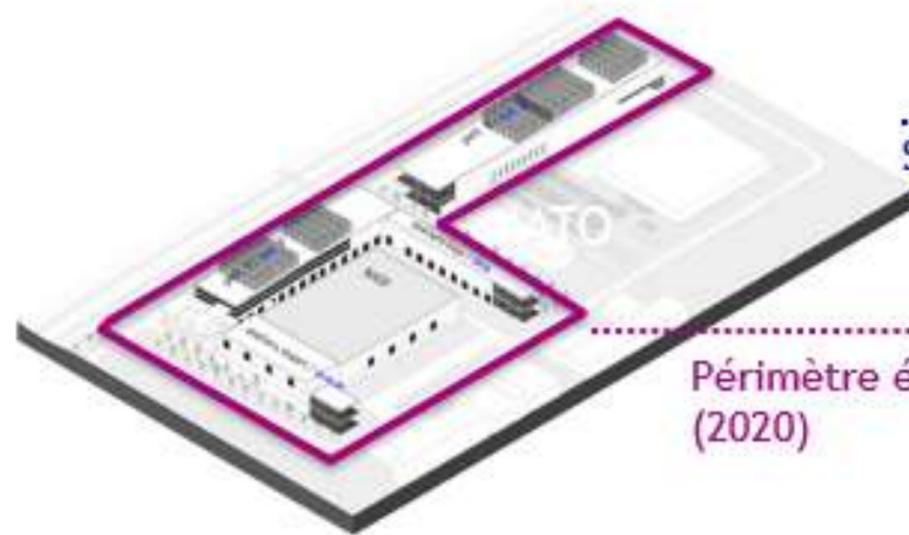
**Site Josaphat : Zone d'Intérêt Régional :**  
24 hectares, 71 ares et 83 centiares

**Zone citydev.brussels : Zone industrie en Milieu Urbain :**  
± 87.908 m<sup>2</sup>, espaces publics compris

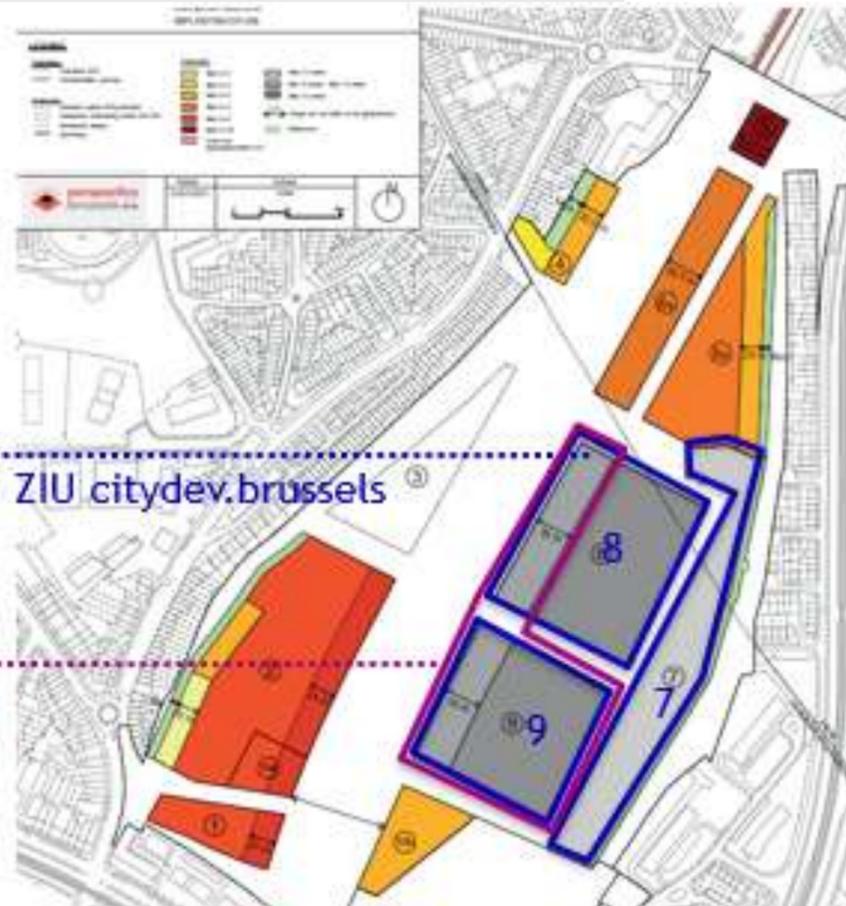
**Convention emphytéose SAU - citydev.brussels**  
: 99 ans depuis le 1/01/2024



# Ambitions globales



Secteurs 7, 8, 9: ZIU citydev.brussels



## Emploi :

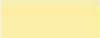
### Site global :

Actuellement =  
± 177 emplois au total  
=> densité d'emploi actuelle de 33 personnes/ha

### Zone ZIU citydev.brussels :

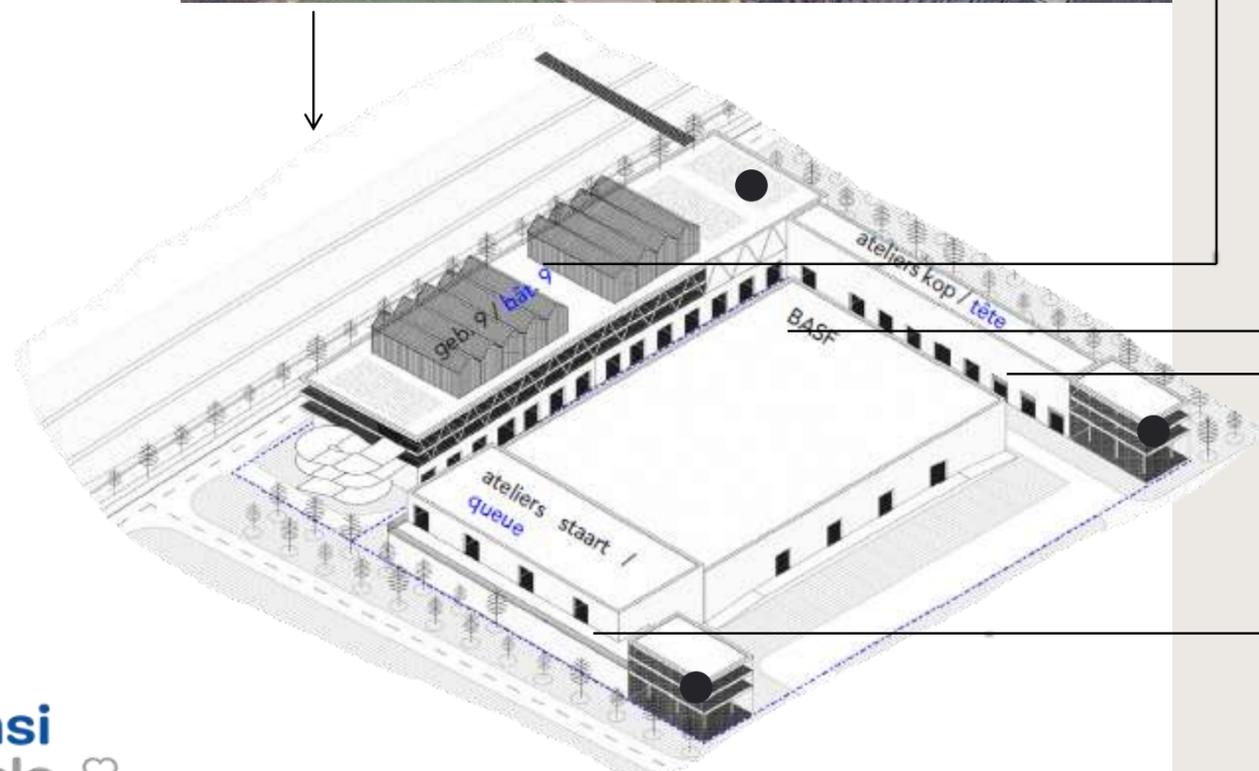
Objectif = 50 personnes/ha (critère d'emploi)  
=> 268 personnes

### Ambitions espace public PAD:

-  Façade principale vers espace public majeur
-  Armature verte publique
-  Espace public majeur
-  Connection quartier résidentiel



# Ambition secteur 9



## Bâtiment 9 à développer par citydev (Design & Build)

+3: toiture agricole et/ou panneaux solaires

+2: parking intérieur

+1:

➤ 6 ateliers de  $\pm 115 \text{ m}^2$

➤ **Fonction ouverte**

➤ Parking intérieur

Rdc:

➤ **Fonction ouverte**

➤ 16 ateliers de  $\pm 120 \text{ m}^2$  + 5 ateliers  $240 \text{ m}^2$

➤ Parking extérieur

## Bâtiment BASF (EMD) à rénover (emphytéose)

+2: panneaux solaires

+1: atelier  $5400 \text{ m}^2$

Rdc: atelier  $5400 \text{ m}^2$

## Bâtiment tête : à développer (emphytéose)

+2: panneaux solaires

+1:

➤ 2 ateliers  $150 \text{ m}^2$

➤ **Fonction ouverte**

Rdc:

➤ 5 ateliers  $200 \text{ m}^2$

➤ **Fonction ouverte**

➤ Parking extérieur

## Bâtiment queue : à démolir et à développer (emphytéose)

+2: panneaux solaires

+1:

➤ 2 ateliers  $370 \text{ m}^2$  + 2 ateliers  $400 \text{ m}^2$

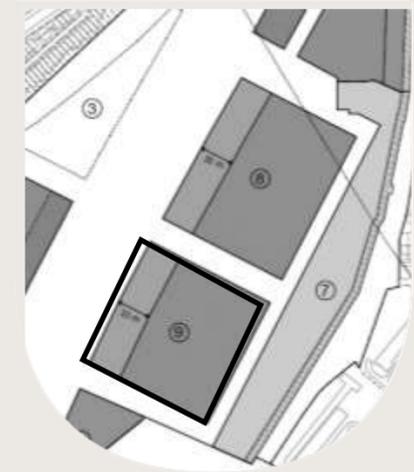
➤ **Fonction ouverte**

Rdc:

➤ 2 ateliers  $490 \text{ m}^2$  +  $430 \text{ m}^2$  +  $560 \text{ m}^2$

➤ **Fonction ouverte**

➤ Parking extérieur



Bâtiment 9: hauteur min 10 m- max 15 m  
Bâtiment EMD: max 15 m  
COS (footprint) max: 0,8

# Partenaires



# Index

## 1. Présentation SAU & [citydev.brussels](https://citydev.brussels)

## 2. Nos projets

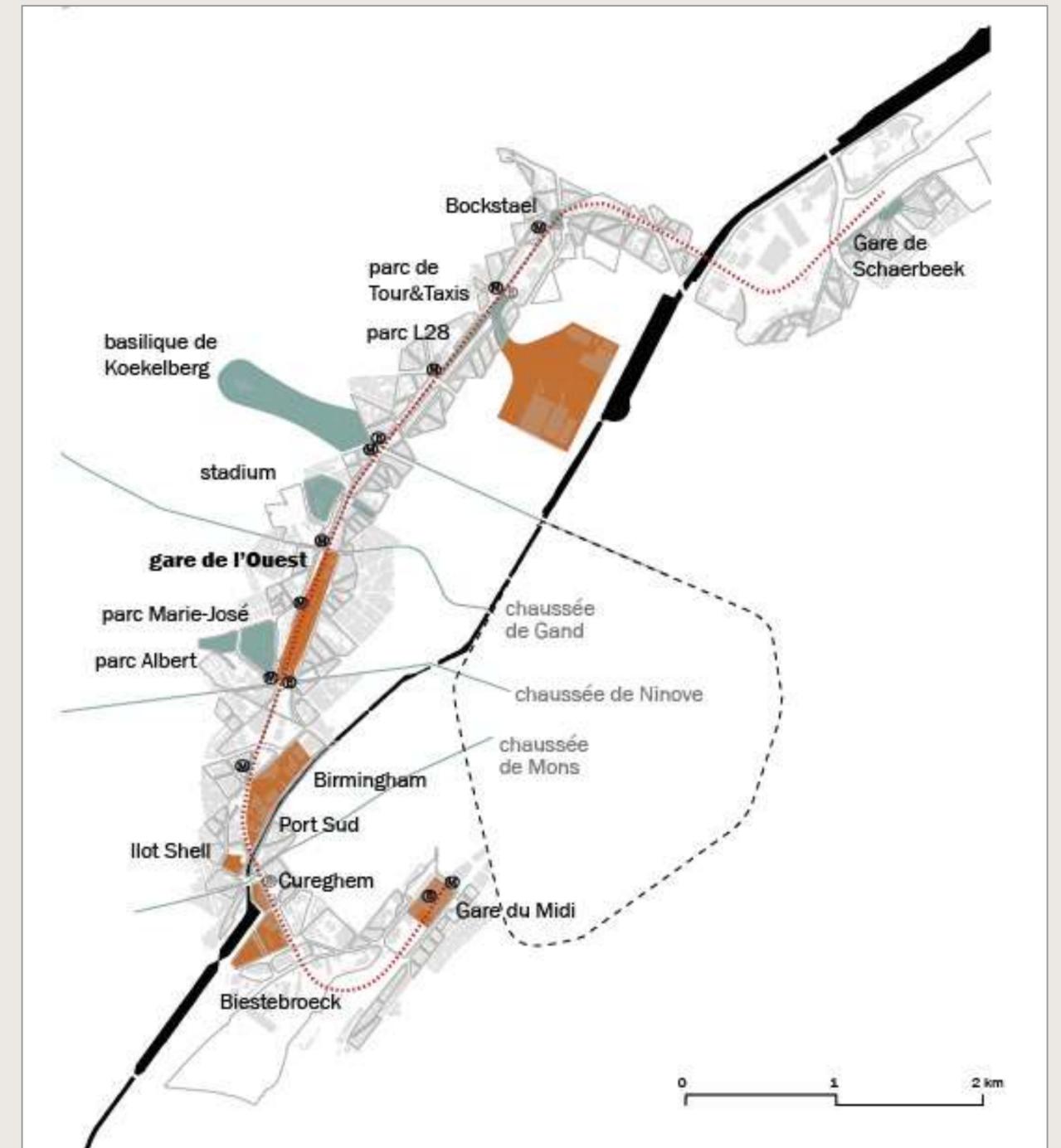
- Josaphat
- Gare de l'Ouest
- Usquare
- BridgeCity

## 3. Marchés à venir

# Gare de l'Ouest

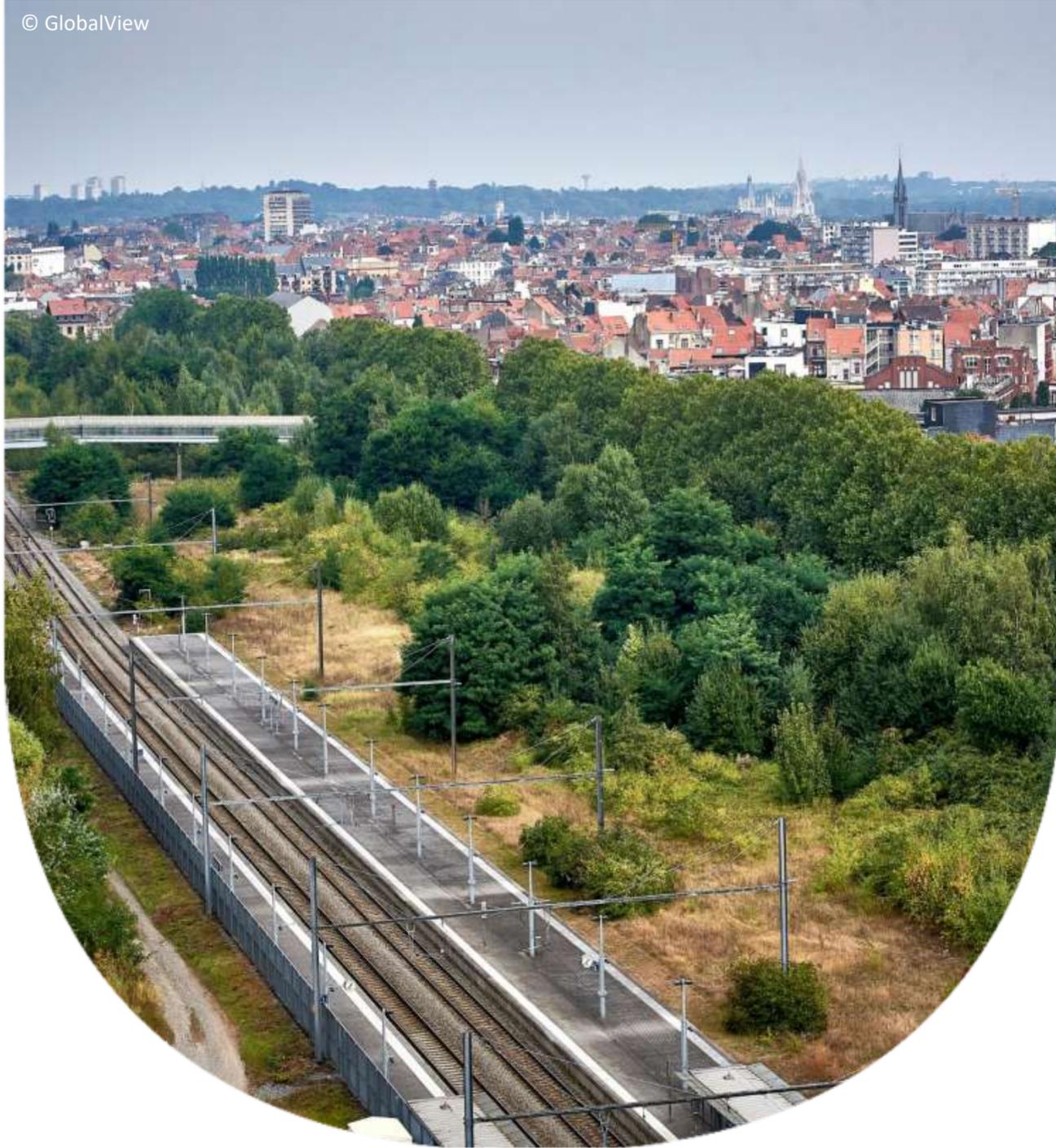


# GO à l'échelle métropolitaine



- Ligne 28
- 3 gares : Gare de l'Ouest, Osseghem, Beekant
- 4 lignes de métro

© GlobalView



- Vaste site longitudinal de 13 ha.
- Ancienne gare de triage
- Zone d'intérêt régional
- Suite au processus de planification la SAU transfère le pilotage du site à [citydev.brussels](http://citydev.brussels)

# Occupation temporaire Molenwest



© 1010 architecture urbanism



**2020** : mission déléguée de la Région de Bruxelles-Capitale



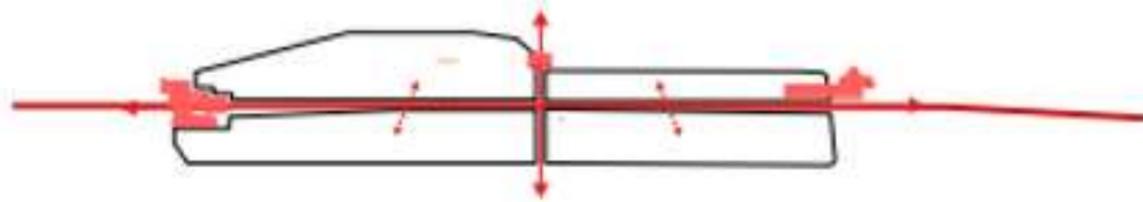
Rôle d'ensemblier et de coordonnateur :

- Maîtrise du foncier en lien avec la Région de Bruxelles-Capitale
- Mise en place d'outils juridiques, techniques et financiers sur mesure
- Analyse des potentialités programmatiques sur le site
- Occupation transitoire du site

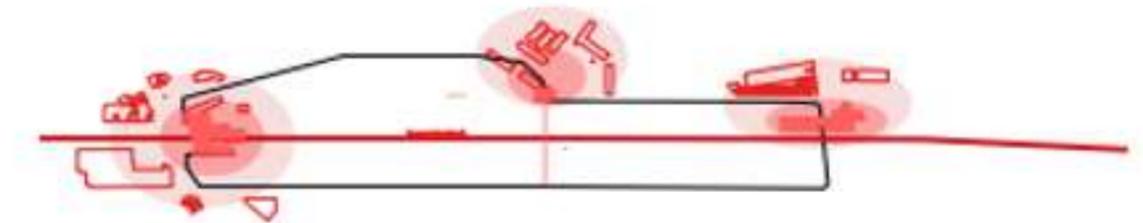
# Stratégie de maîtrise foncière



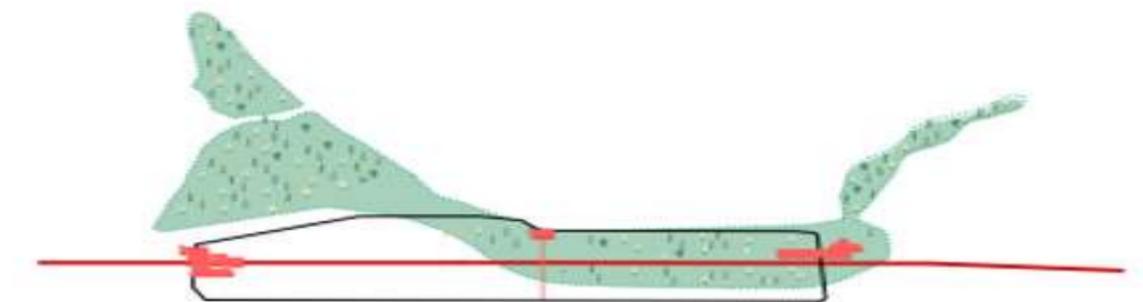
# 2021 : PAD - feuille de route



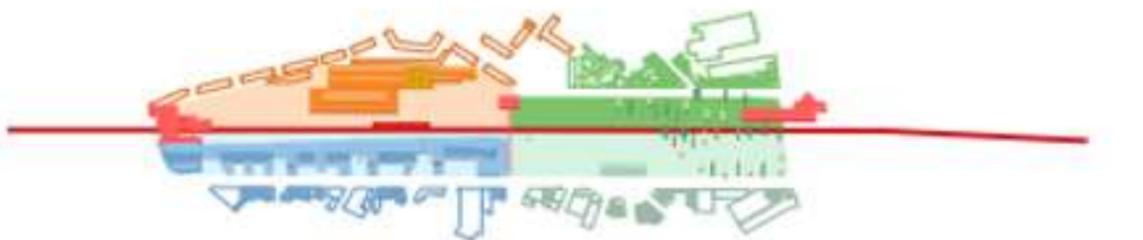
A. OUVERTURE DU SITE PAR SON CŒUR



B. GARE-DESTINATIONS



C. PARCS EN RÉSEAU



D. SYNERGIES PROGRAMMATIQUES

## 4 quadrants

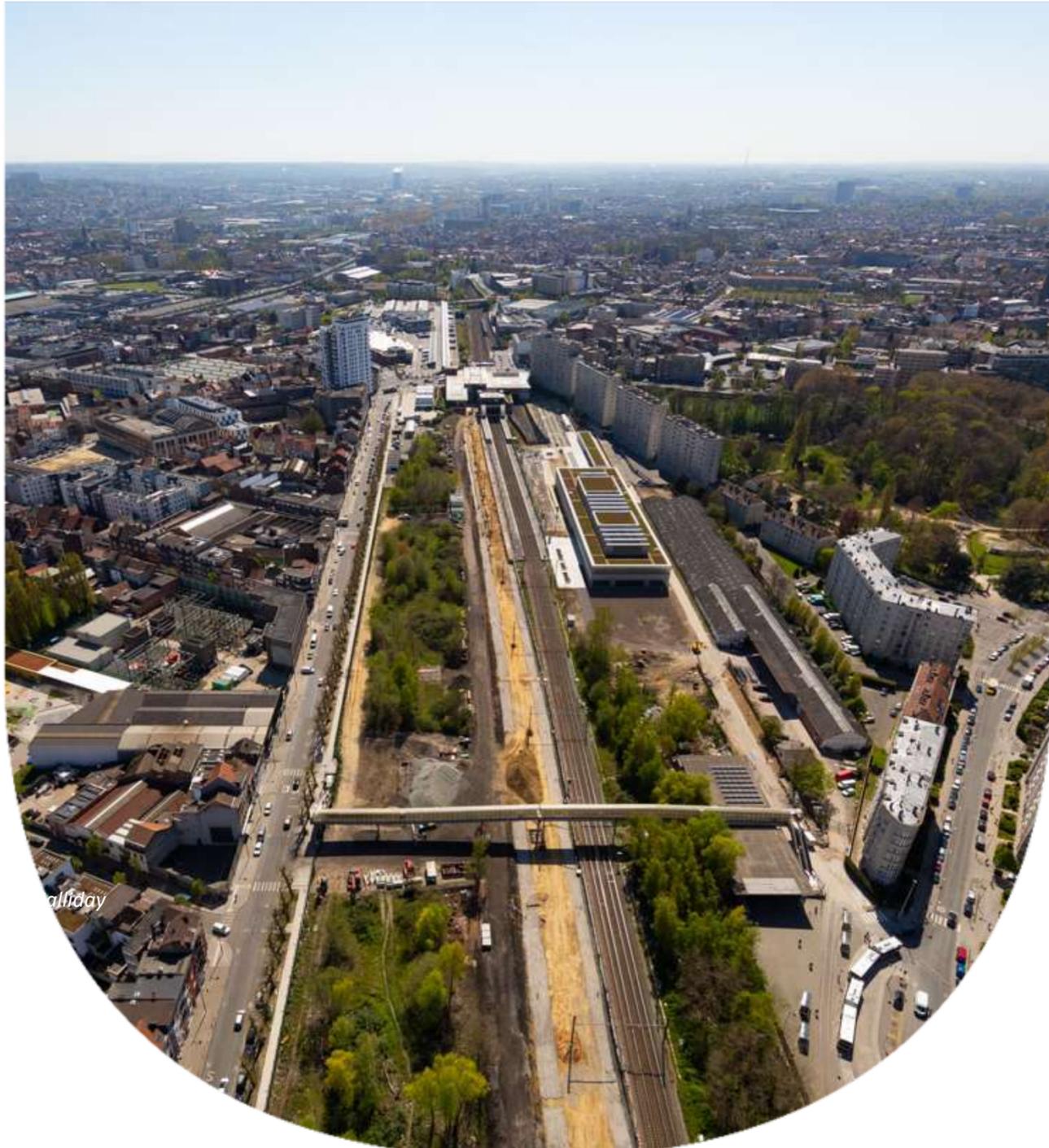
- Densité bâtie : > 90.000 m<sup>2</sup>
- 50 % logements (dont 360 logements publics d'utilité sociale) + 27.000 m<sup>2</sup> d'activité économiques + équipements
- Une promenade cyclo-piétonne nord-sud le long de la L28
- Franchissement de la ligne 28 – nouvelle passerelle
- Espaces verts qualitatifs dont un parc minimum de 3 hectares
- Un équipement d'importance métropolitaine
- Gestion transitoire du site avant son développement (occupation temporaire)

# Quadrant « Parc activé » : Parc Ouest / West Park - 3 ha

2026 : marché travaux



# Passerelle Beekkant - Beliris



Planning prévisionnel – opération en 2 temps :

- Travaux d'urgence sur l'actuelle passerelle (sécurisation) Bruxelles mobilité DITP 2025
- Financement travaux démolition-reconstruction passerelle Beekkant Beliris
  - Phase 1 : Appel à manifestation d'intérêt (janvier 2024)
  - Phase 2 : Sélection des bureaux d'études pour démolition reconstruction (février/mars 2025)

# Quadrant « Quartier »

- ± 90,000 m<sup>2</sup>
- ± 360 logements publics
- Activités productives + équipement métropolitain



# Index

## 1. Présentation SAU & [citydev.brussels](https://citydev.brussels)

## 2. Nos projets

- Josaphat
- Gare de l'Ouest
- Usquare
- BridgeCity

## 3. Marchés à venir

# Usquare



© GlobalView



- Ancienne Ecole Royale de Gendarmerie d'Ixelles
- 3,85 ha
- 22 bâtiments (48.000 m<sup>2</sup>)
- Propriété SAU
- Acquisition en 2018

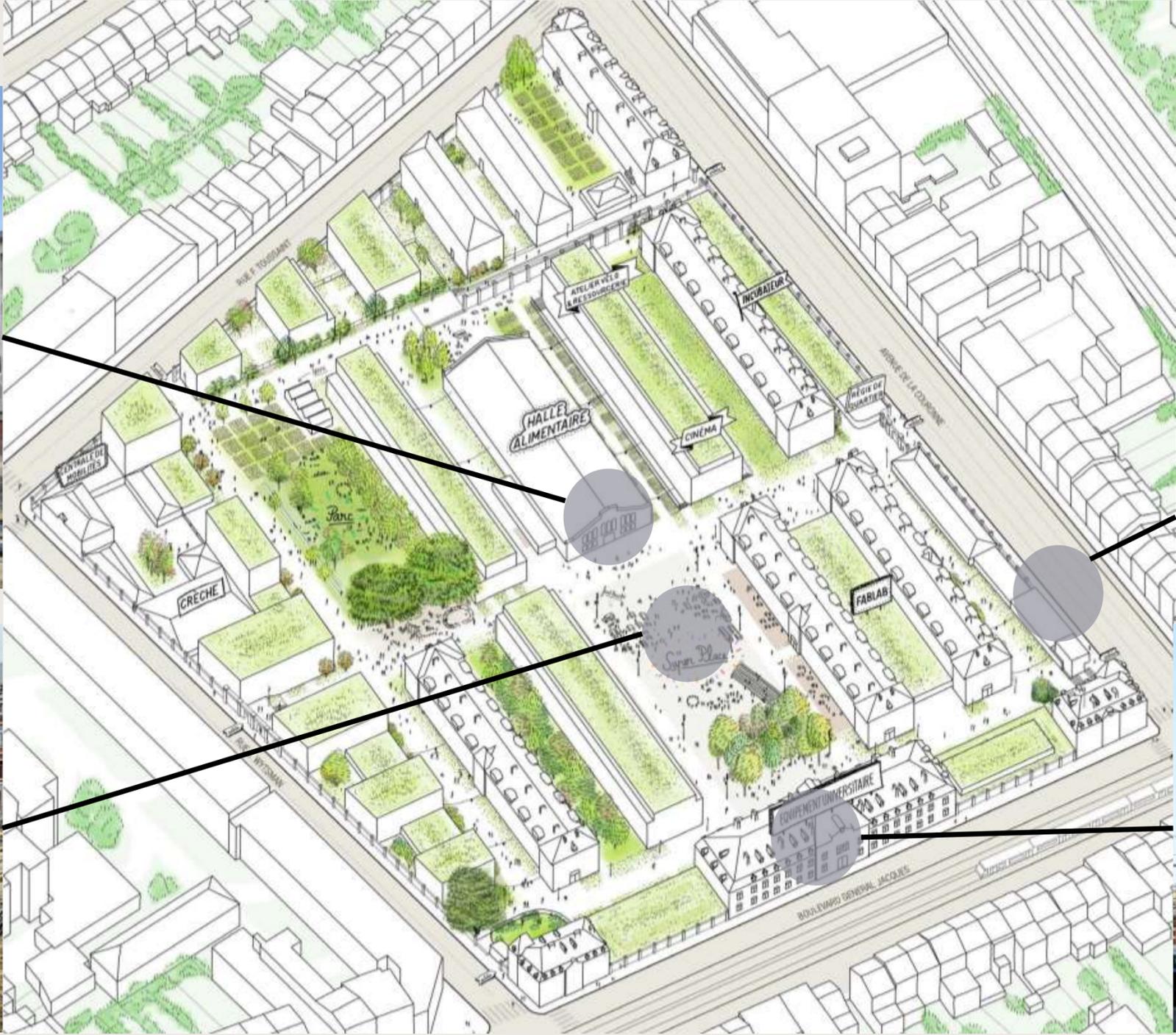
# Programmation

-  Maison de l'autisme
-  120 logements familiaux
-  460 logements étudiants
-  Halle alimentaire et services partagés
-  Pôle d'innovations et d'entreprenariat (ULB-VUB)
-  Pôle académique (ULB-VUB)



# Projets réalisés

Halle alimentaire



Nouvelle entrée Couronne



Réseau chaleur



ULB-VUB



# Espaces publics et services partagés

- 18.000 m<sup>2</sup> d'espace public avec un nouveau jardin public et une grande place polyvalente.
- 2.000 m<sup>2</sup> de services partagés logés dans les rez-de-chaussée des bâtiments pour répondre aux besoins du quartier.



# Equipements universitaires

- 20.000 m<sup>2</sup> d'équipements universitaires dédiés aux activités académiques, à l'innovation et à l'entreprenariat



# Logements étudiants

- Superficie: 18.000 m<sup>2</sup>
- 460 logements universitaires pour étudiants et pour chercheurs
- Développés dans 4 bâtiments (3 rénovés et reconvertis et 1 neuf).
- Ces bâtiments accueilleront aussi des auditorios, un foyer culturel, un cinéma de quartier et des commerces de proximité.
- Ambition très élevée en matière de réemploi et d'économie circulaire.



# Maison de l'autisme

- Superficie: 1200 m<sup>2</sup>
- Conception: prise en compte des spécificités du public accueilli:
  - attention forte à l'acoustique et à l'accessibilité, approche sensorielle
  - en dialogue avec des experts du sujet ainsi que des personnes atteintes de TSA
- Circularité et réemploi des matériaux



# Logements familiaux

- 120 nouveaux logements publics familiaux.
- Logements sociaux locatifs (SLRB/BinHôme).
- Logements acquisitifs conventionnés (citydev).



# Lot Z3 - « partie 4 » : Marché de promotion de travaux

## Logements acquisitifs accessibles à la classe moyenne

- Parcelle de 13a 07ca
- Minimum 25 logements
- Commercialisation sous emphytéose

## Enjeux & ambitions

- Projet cohérent avec l'identité historique ET les futurs besoins du quartier
- Enrichir l'identité du site
- Préfigurer le futur quartier



# Partenaires



La Région et l'Europe investissent dans votre avenir ! • Het Gewest en Europa investeren in uw toekomst!



# Index

## 1. Présentation SAU & [citydev.brussels](http://citydev.brussels)

## 2. Nos projets

- Josaphat
- Gare de l'Ouest
- Usquare
- BridgeCity

## 3. Marchés à venir

# BridgeCity

Un nouveau quartier mixte à proximité du Pont van Praet



© Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects

# Situation urbanistique



# Situation existante



Terrain  
Propriété de citydev.brussels

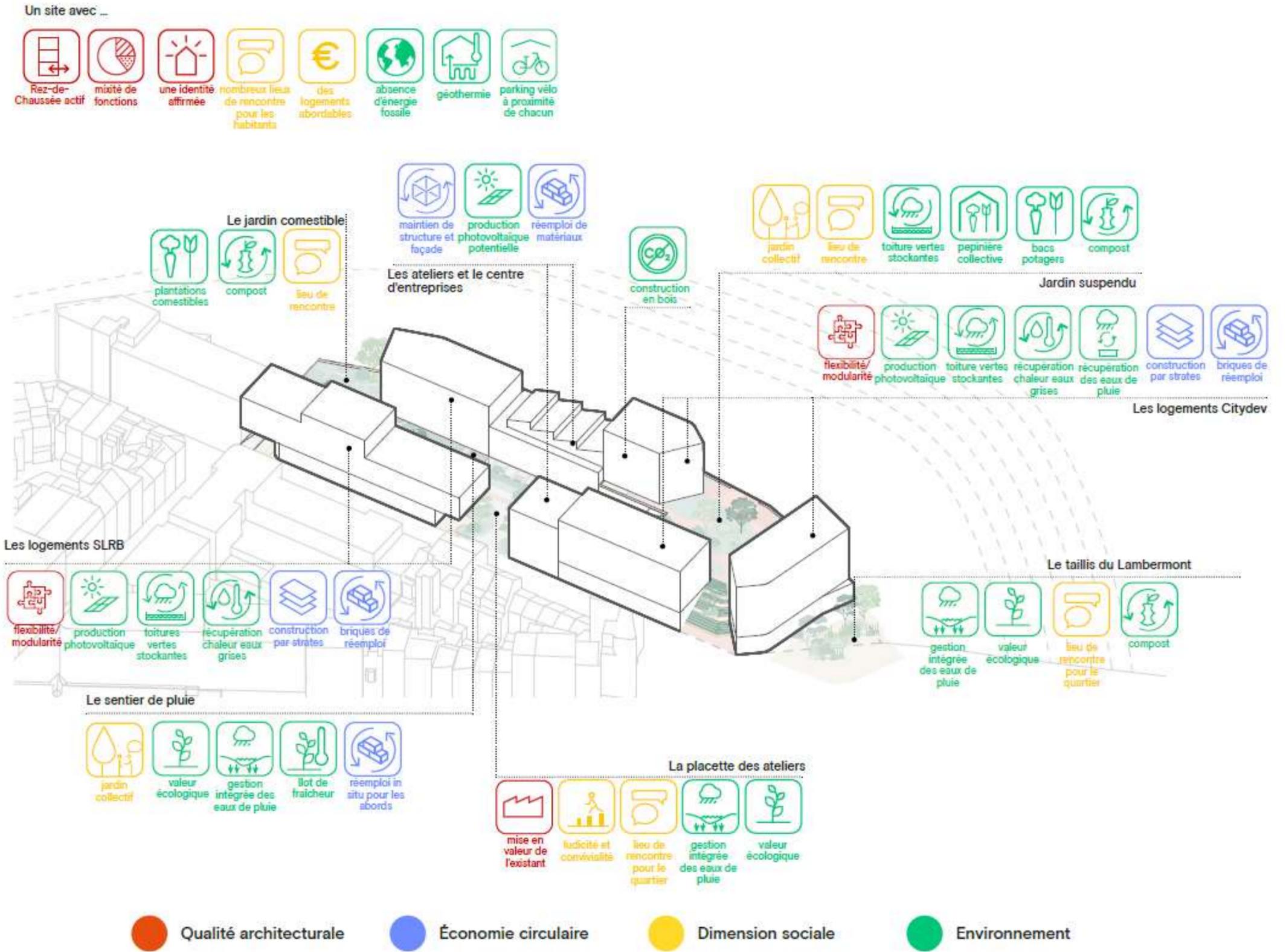
Car wash  
Option d'achat pour ALDI

Ancienne station électrique  
Propriété de citydev.brussels

Hangars et terrain  
Propriété de la Régie Foncière

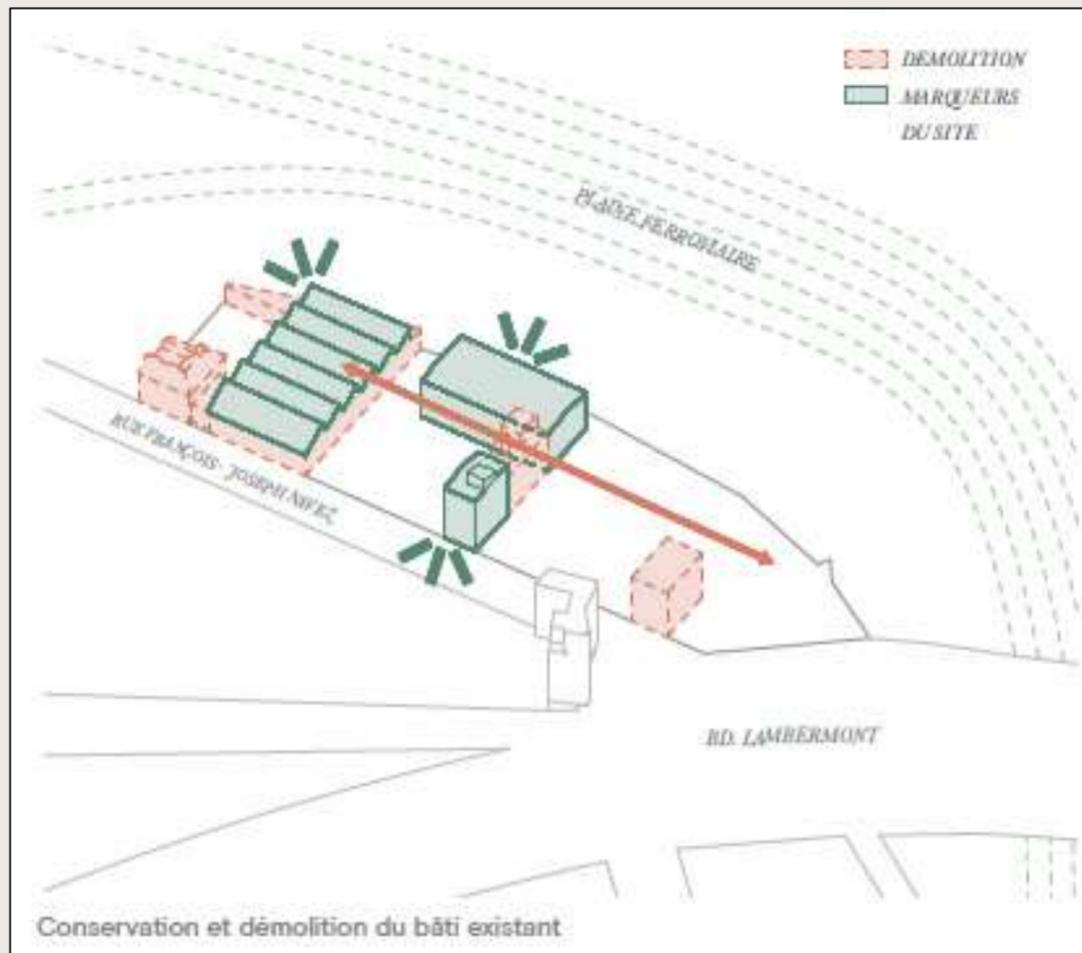
Logements libres  
Propriété privée

# Durabilité

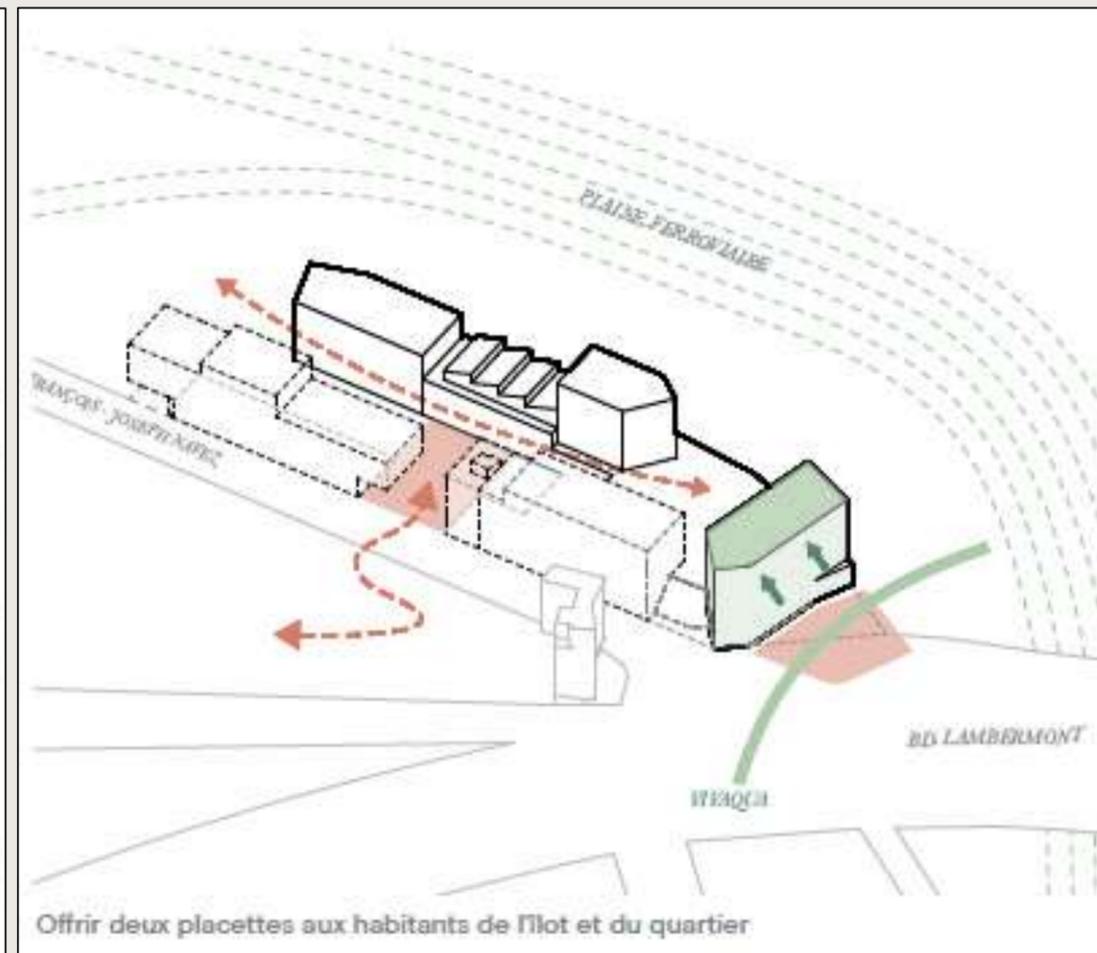


# Urbanité

Réemploi



Deux placettes

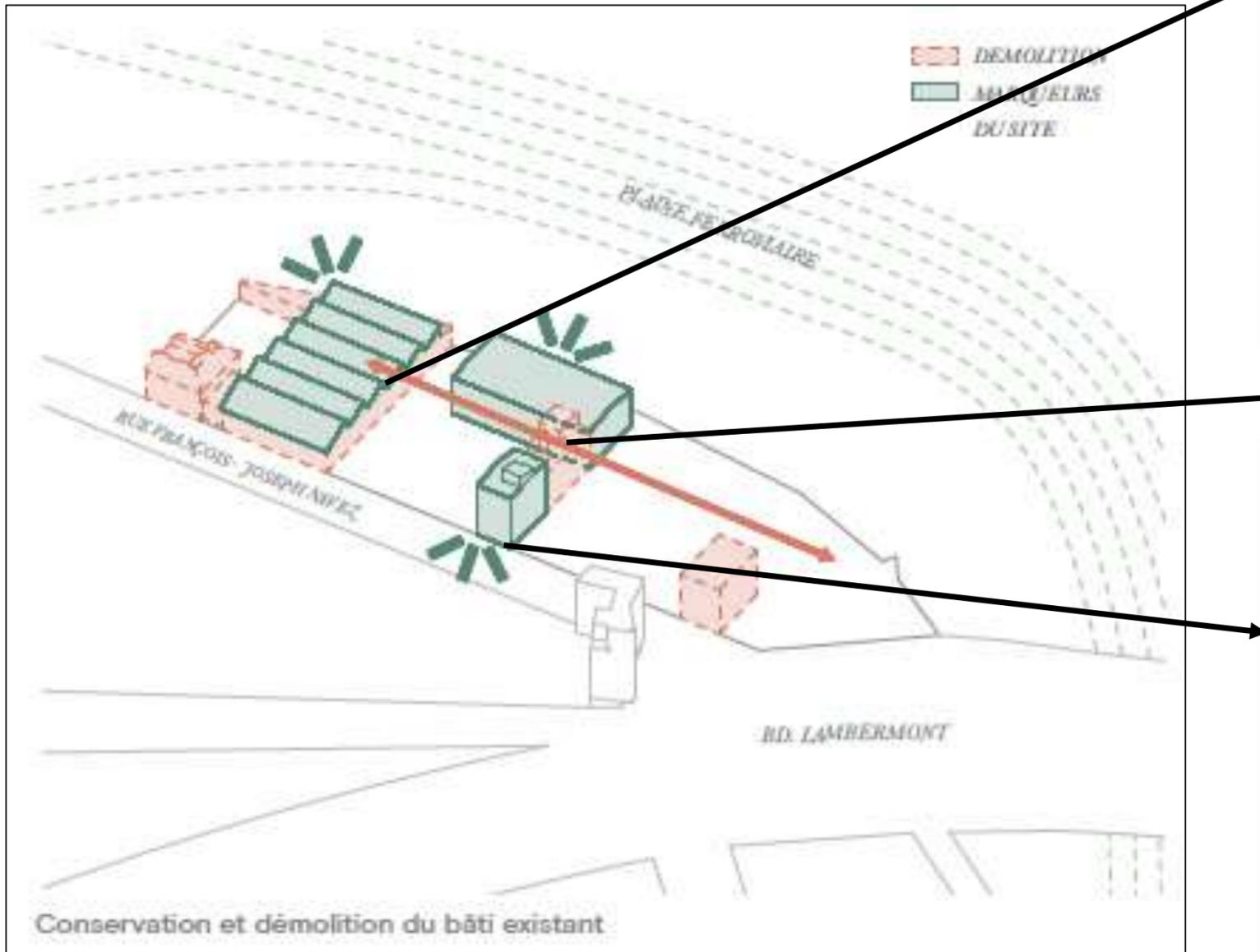


Green corridor



# Urbanité

Réemploi



Conservation de la toiture en métal en la déplaçant



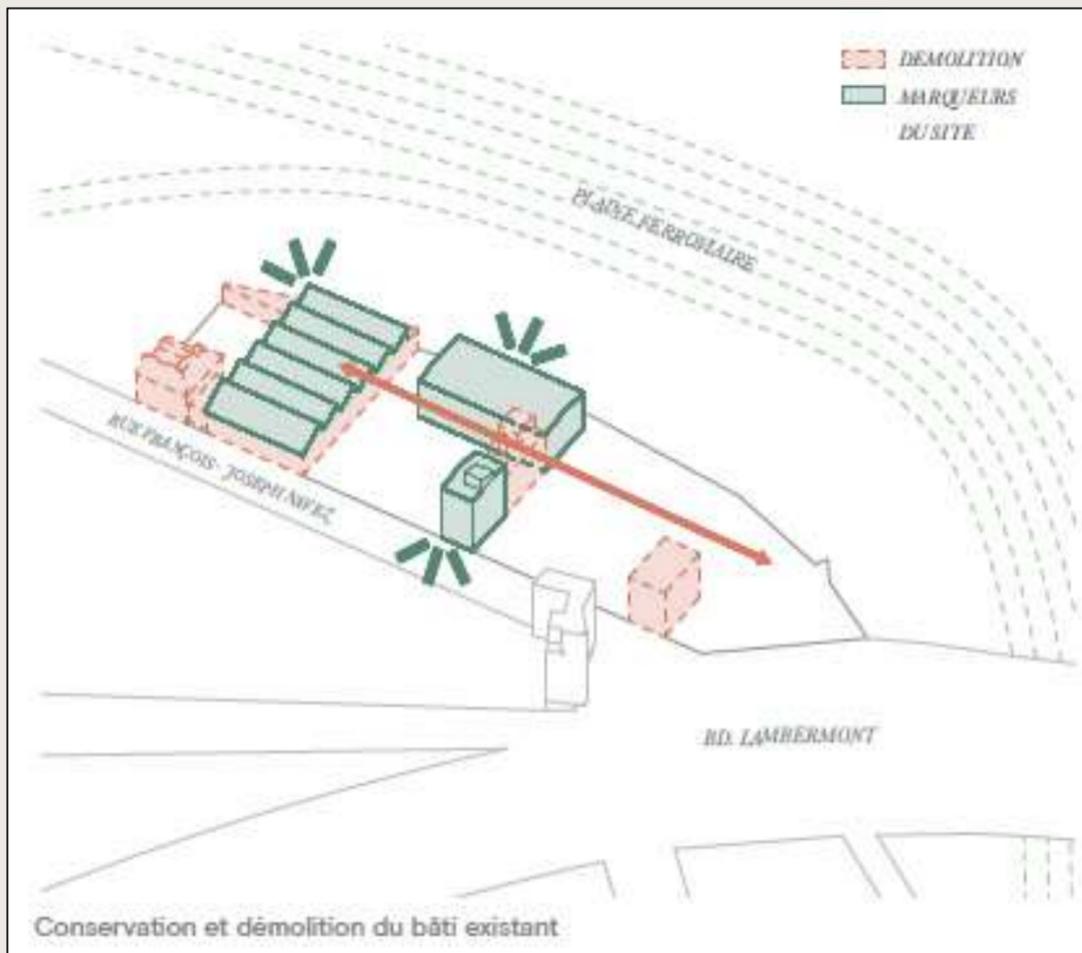
Conservation de l'ancienne station électrique



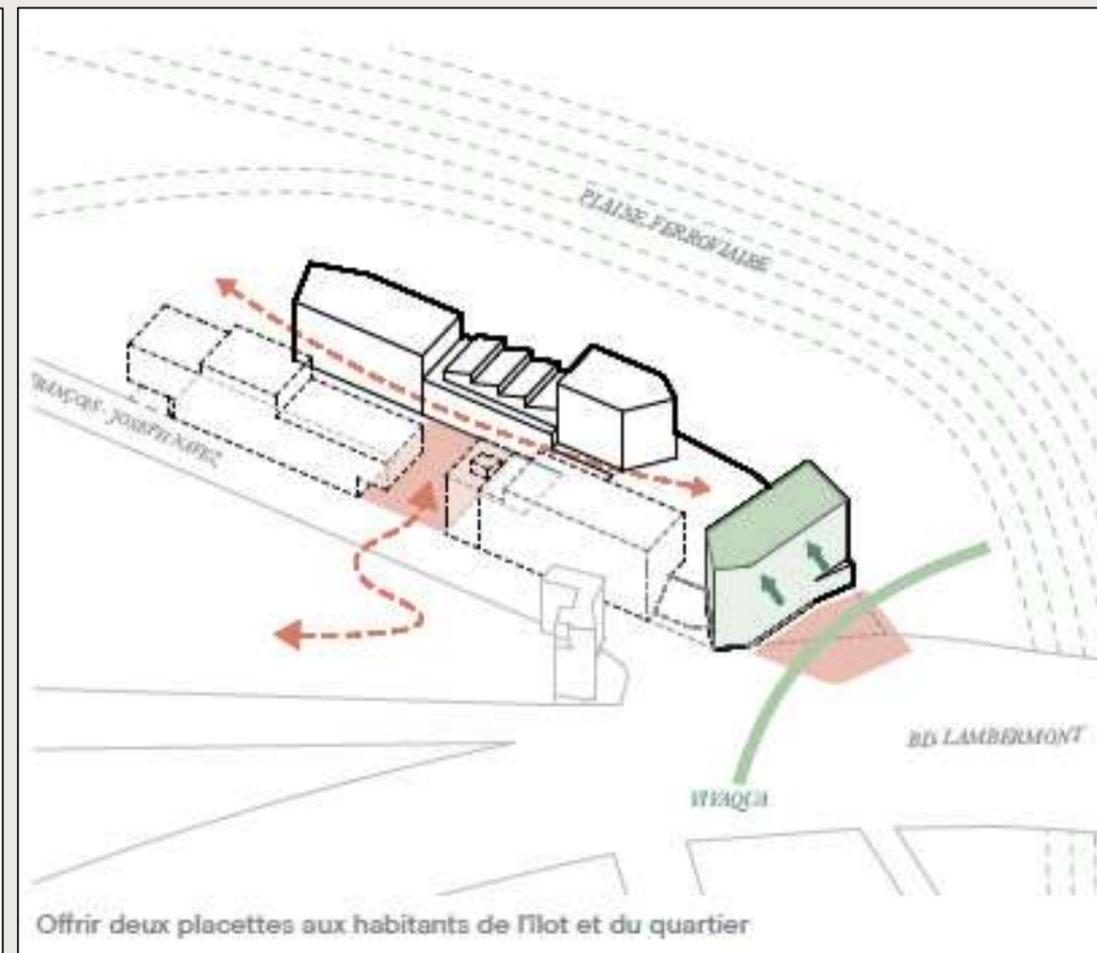
Futur centre d'entreprises

# Urbanité

Réemploi



Deux placettes

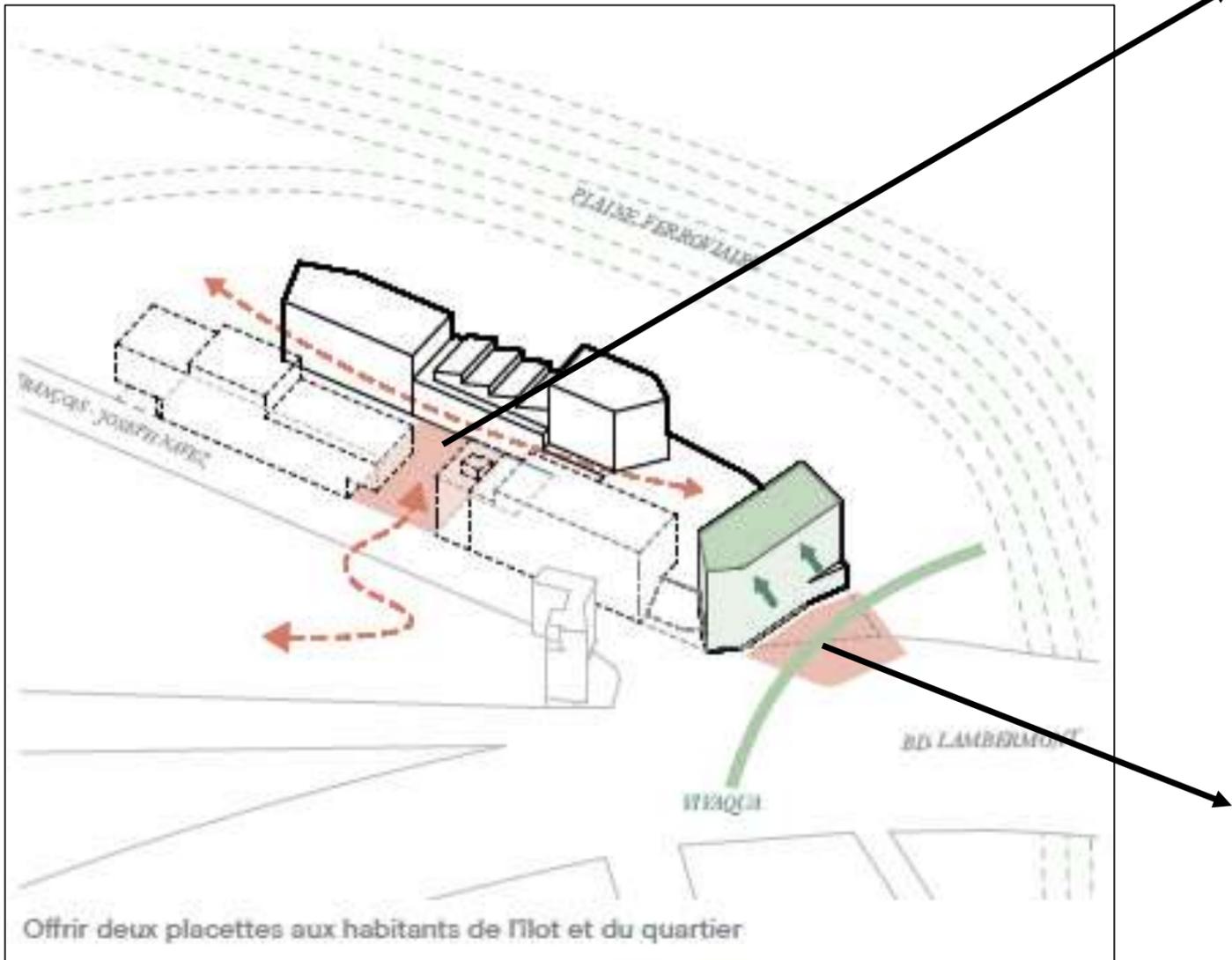


Coulée verte



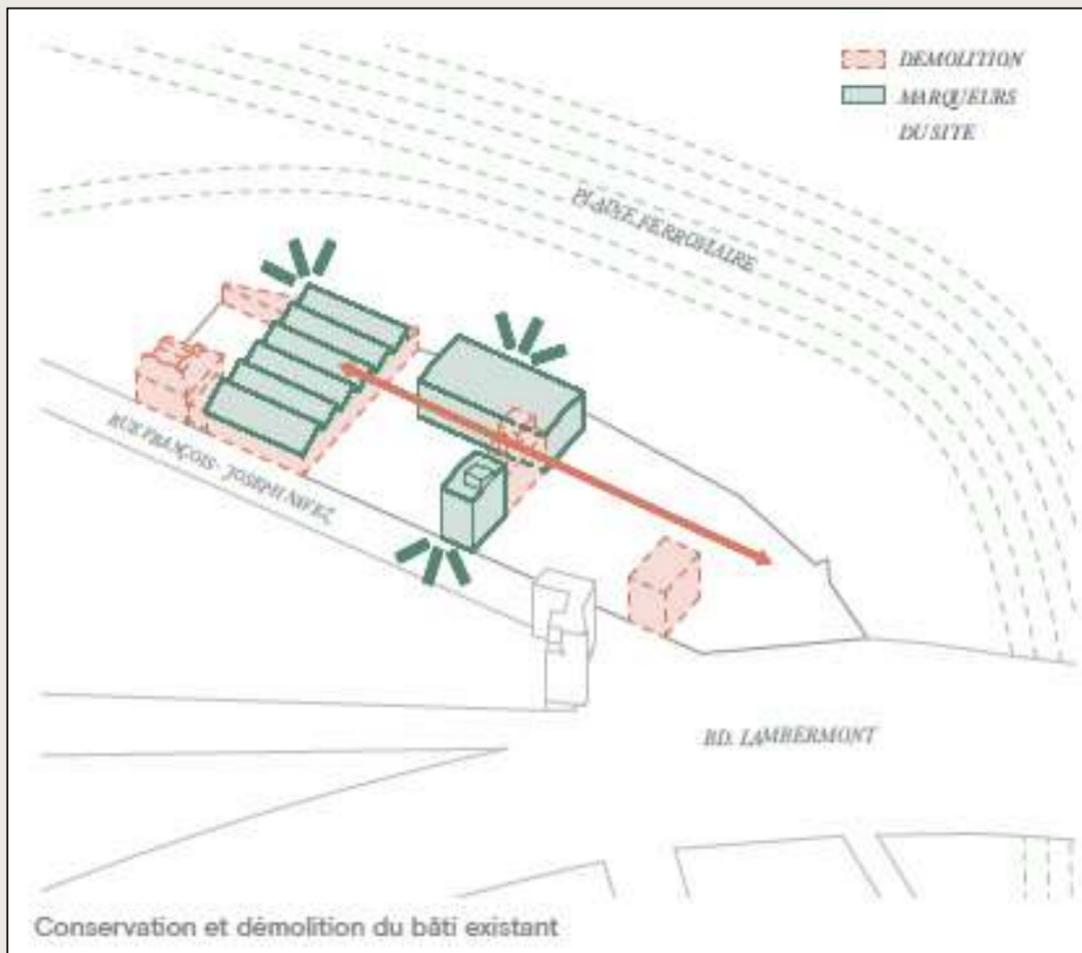
# Urbanité

Deux placettes

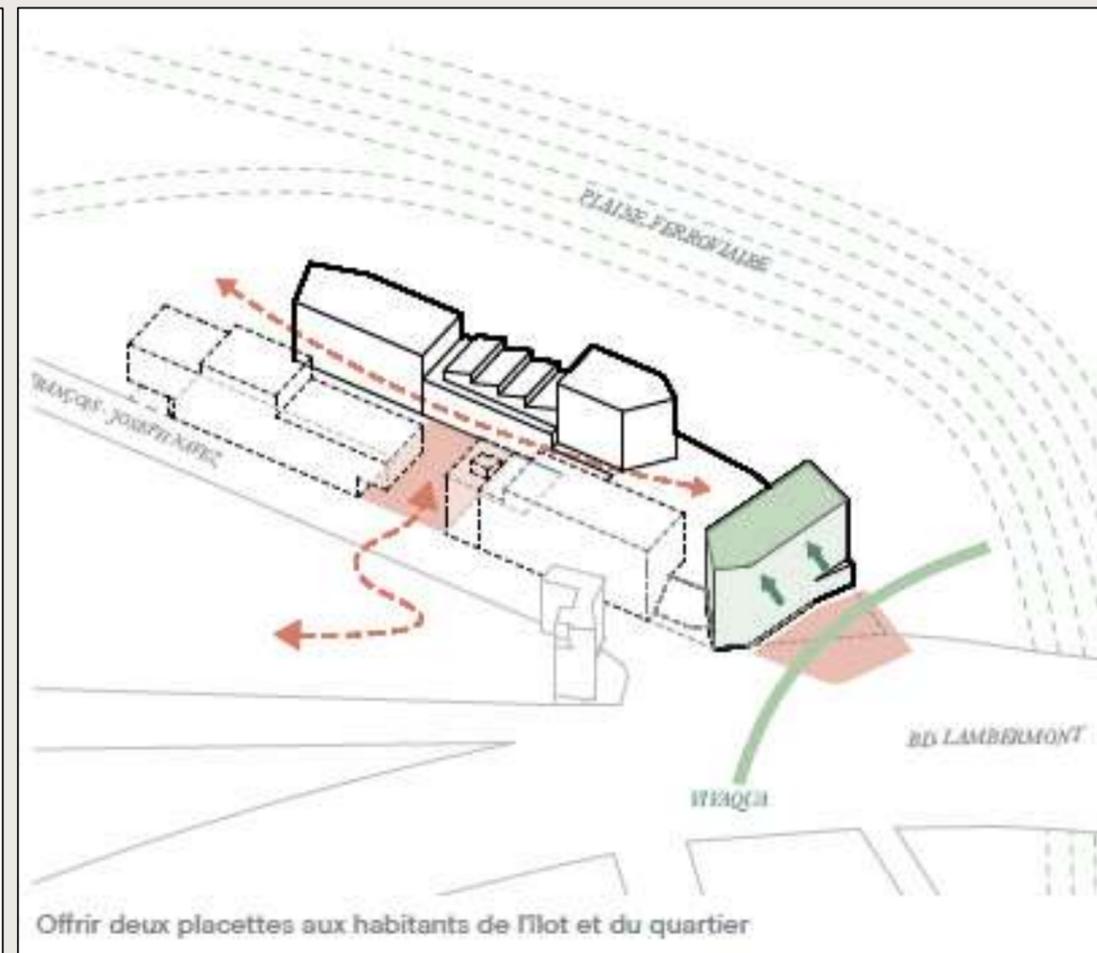


# Urbanité

Réemploi



Deux placettes

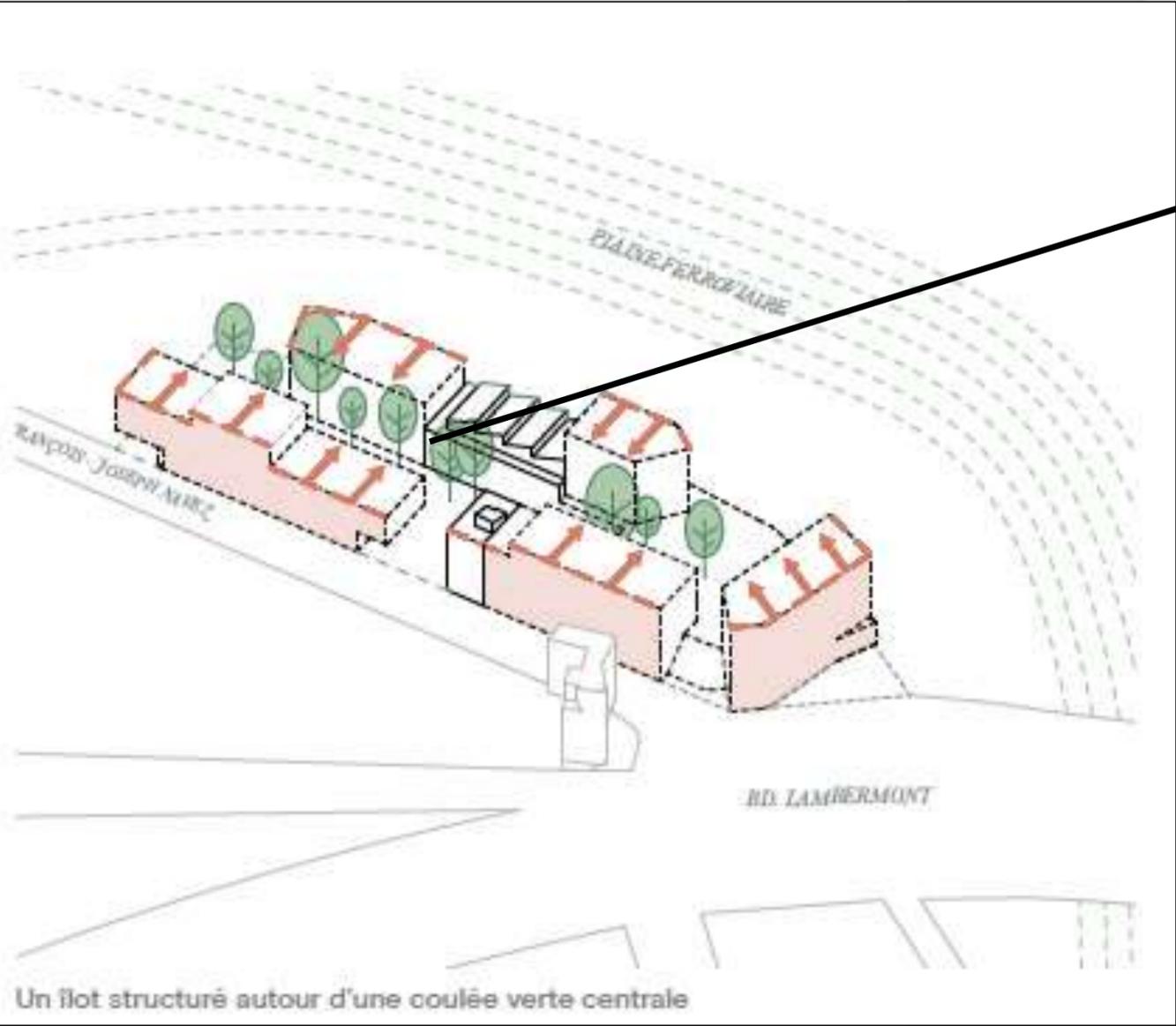


Coulée verte

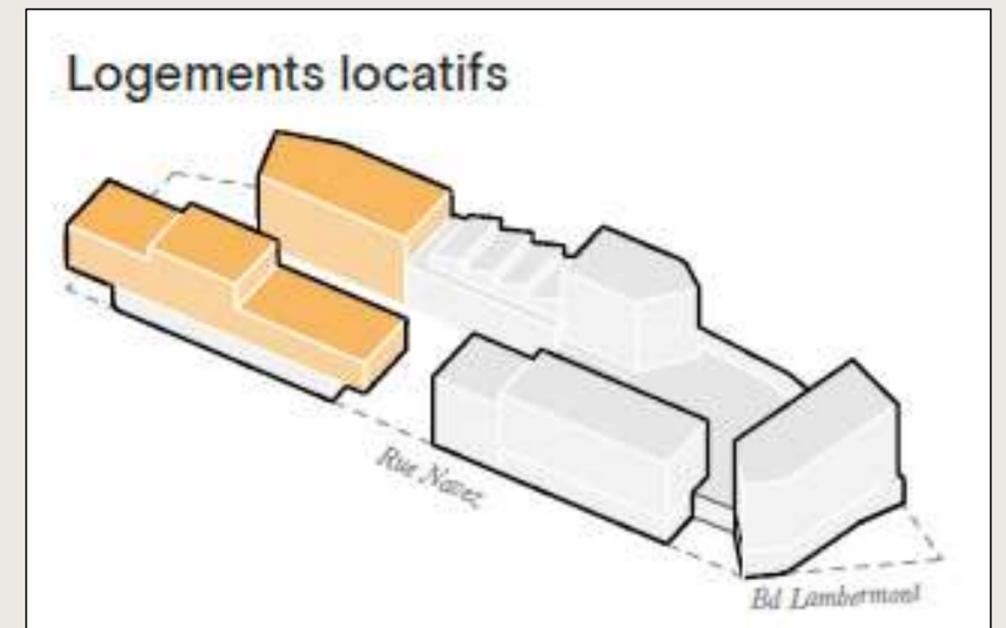
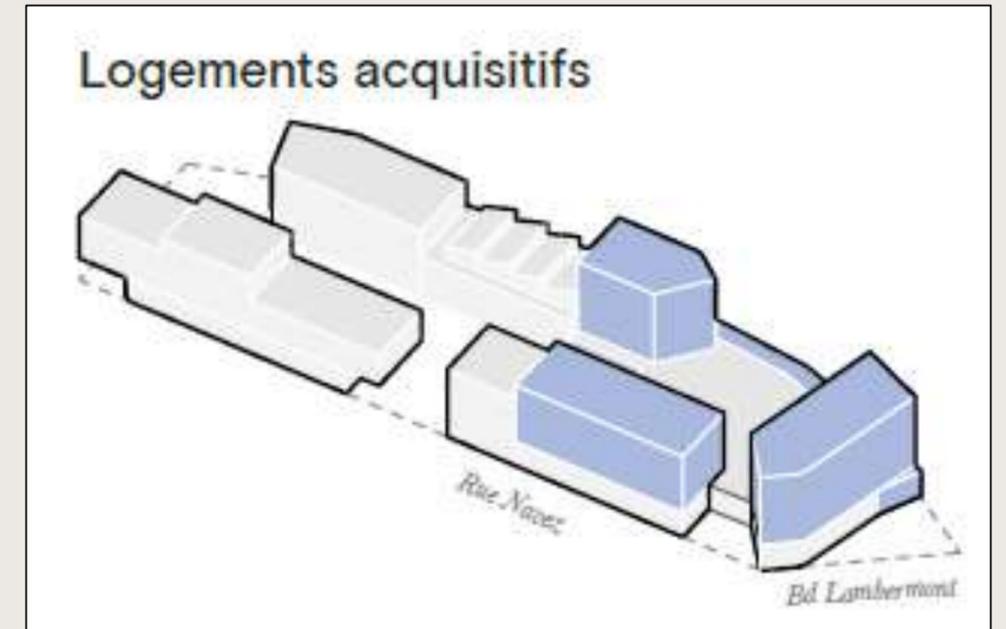
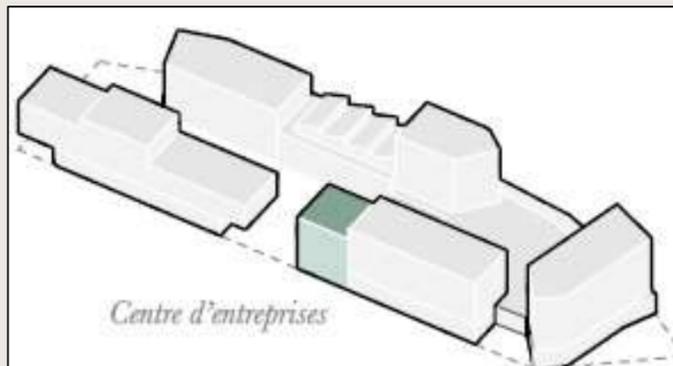
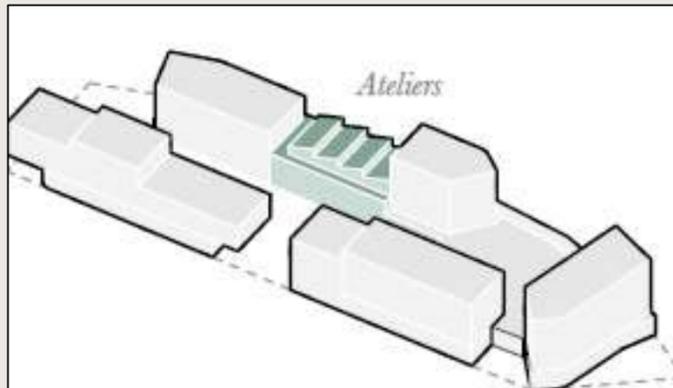
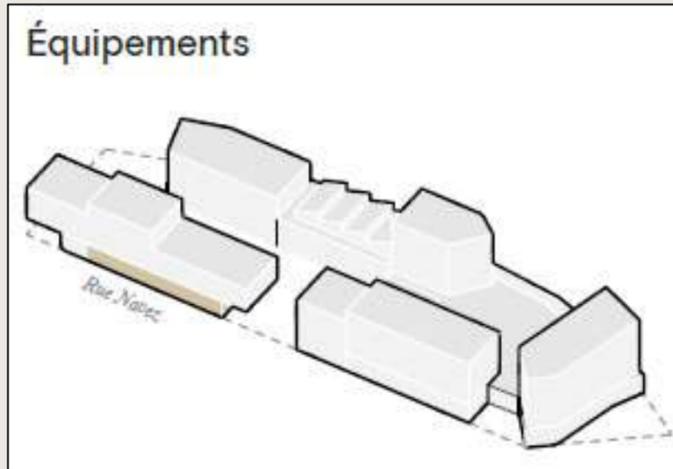
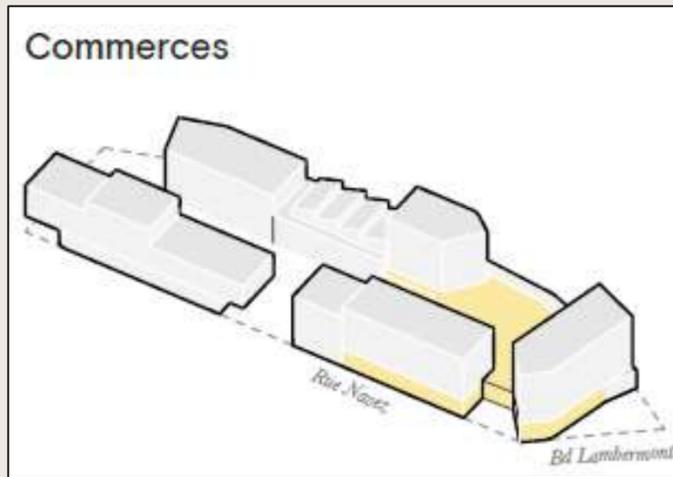
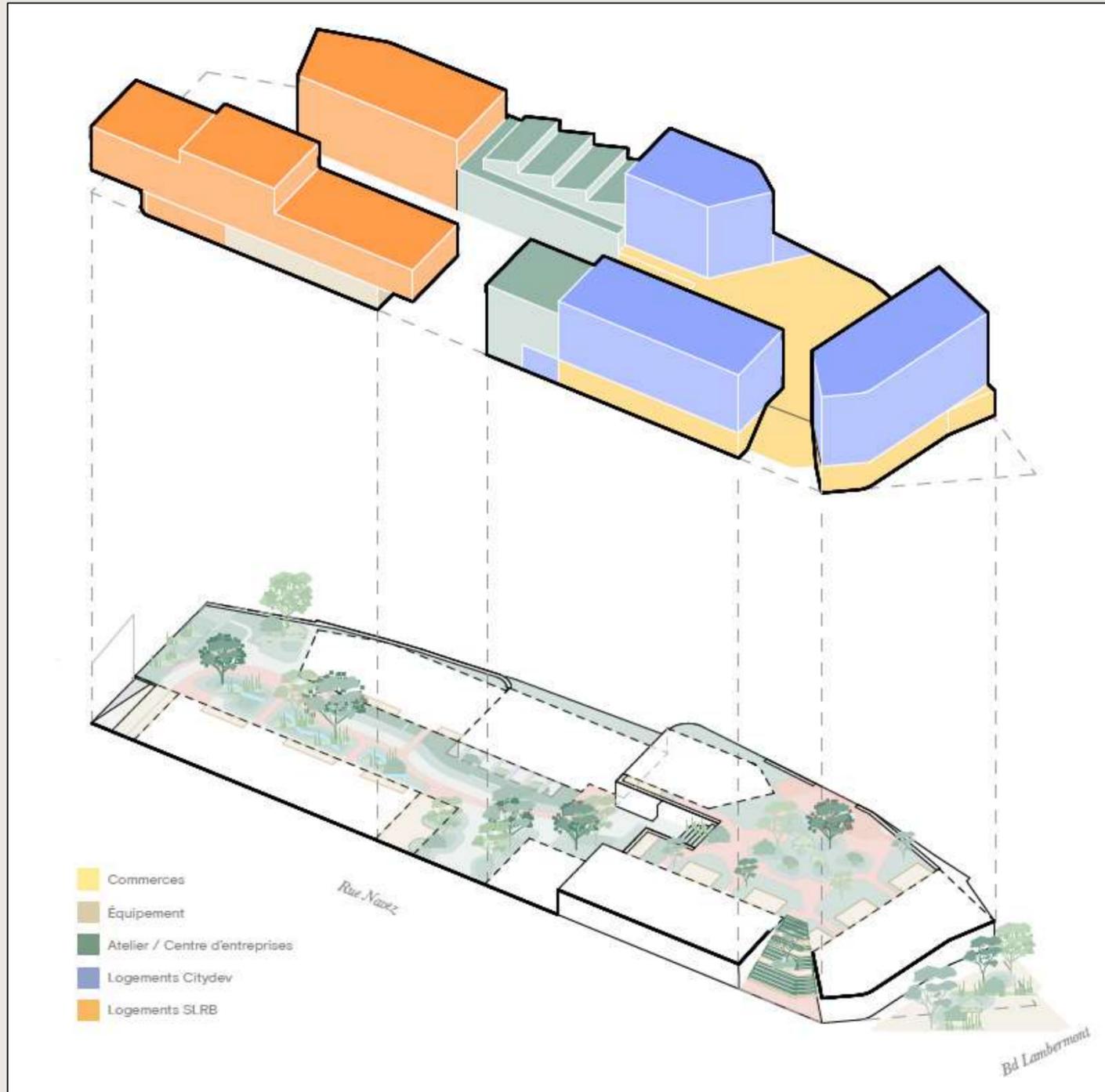


# Urbanité

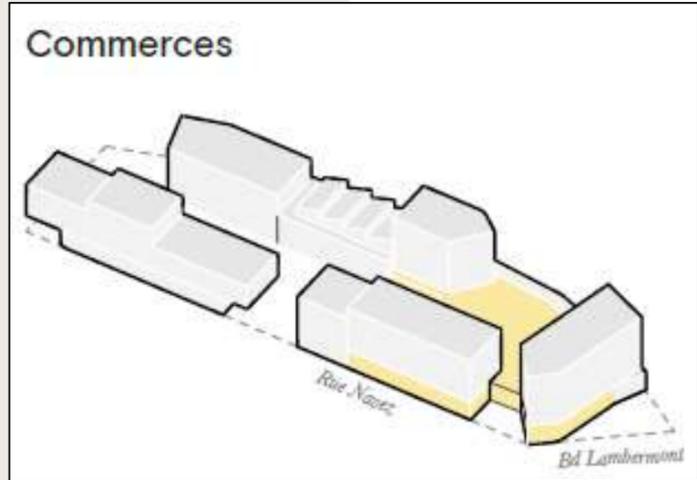
Coulée verte



# Mixité



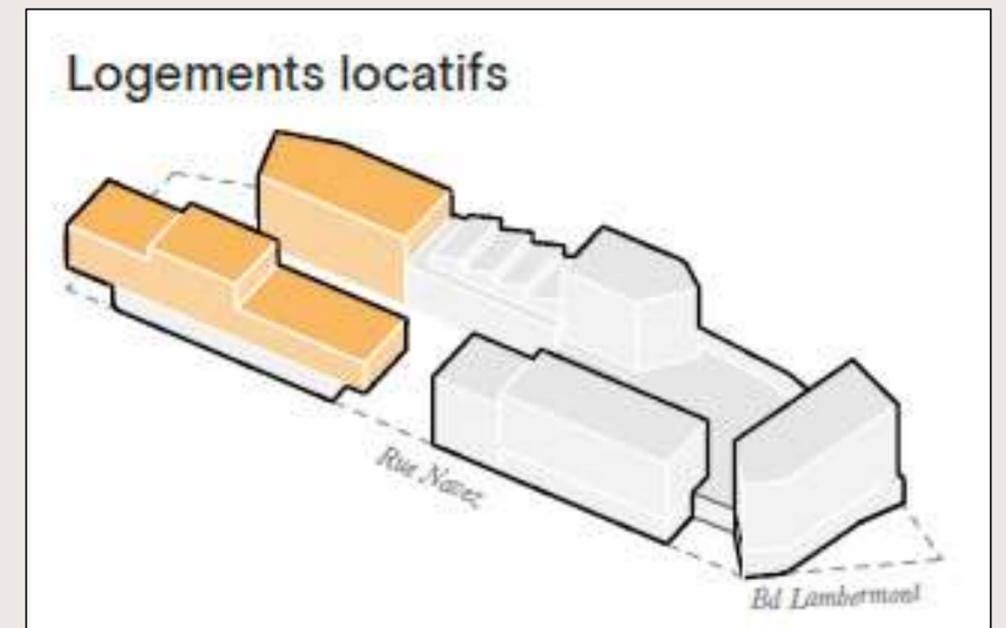
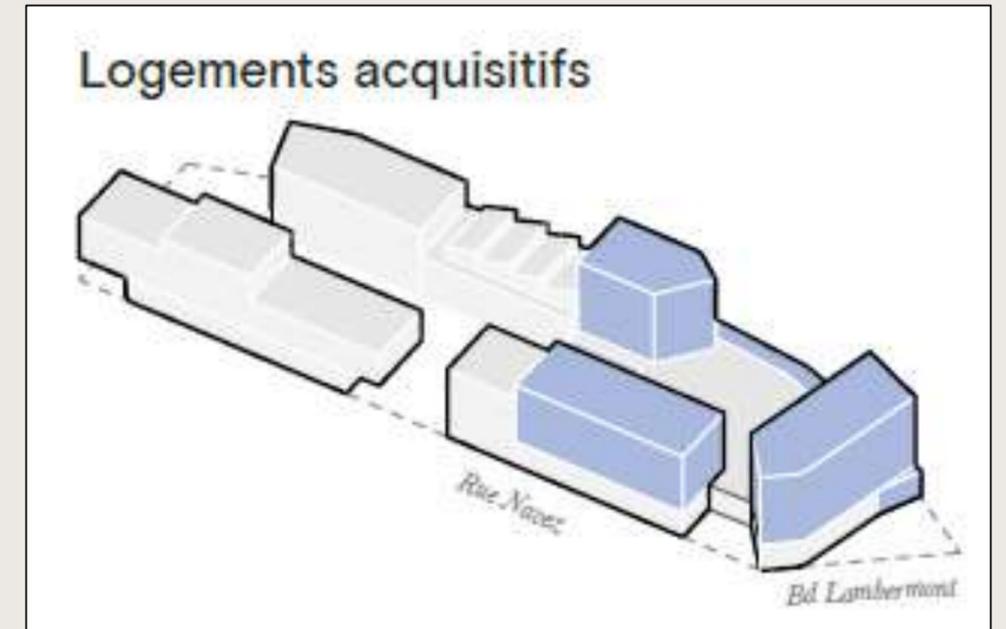
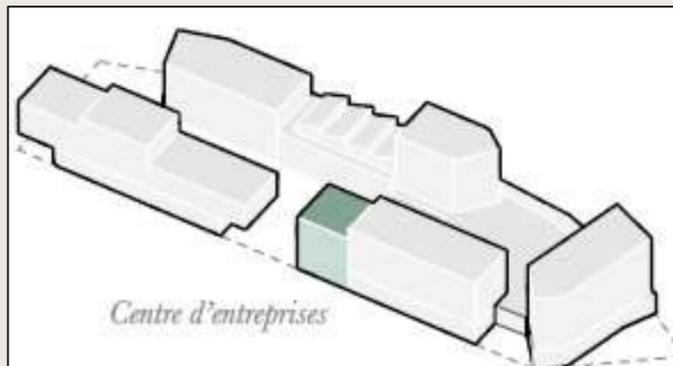
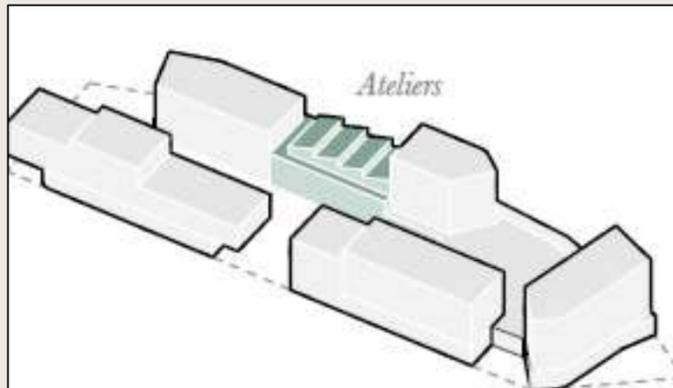
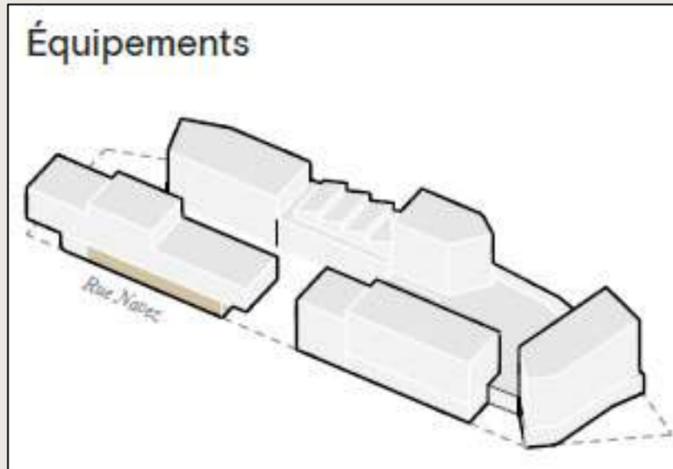
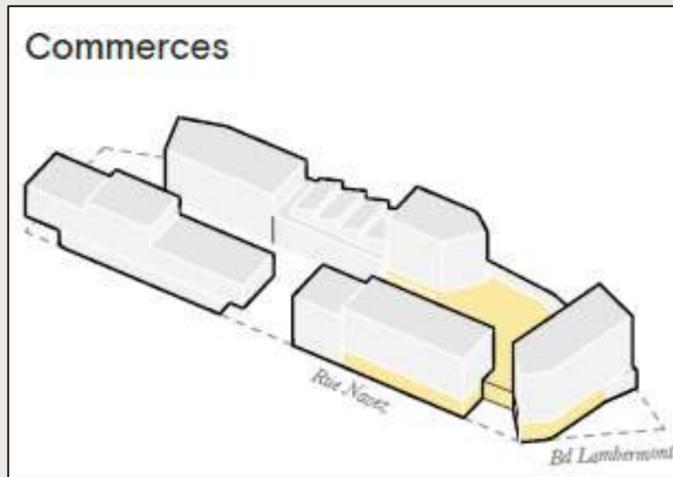
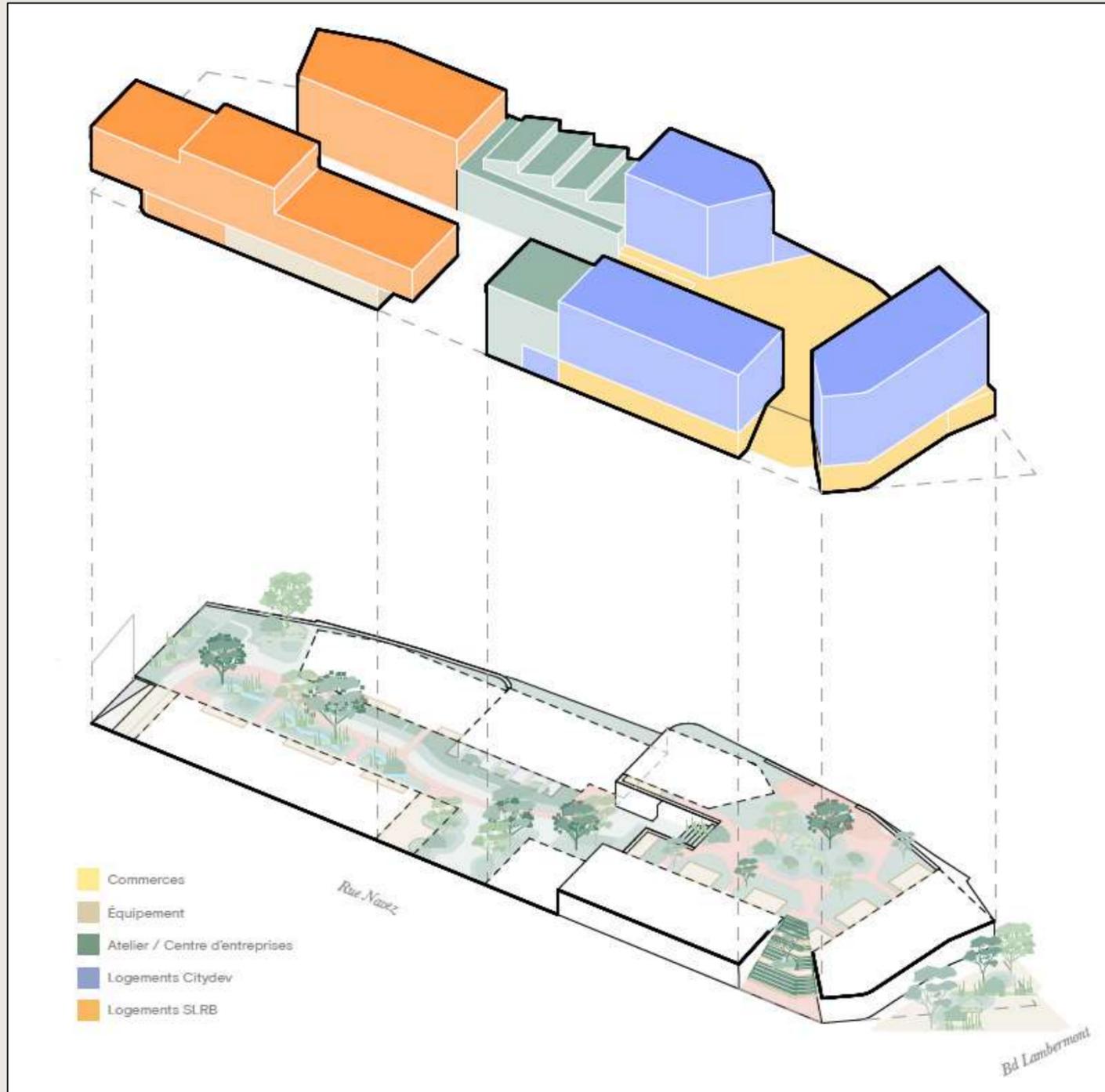
# Commerce ALDI



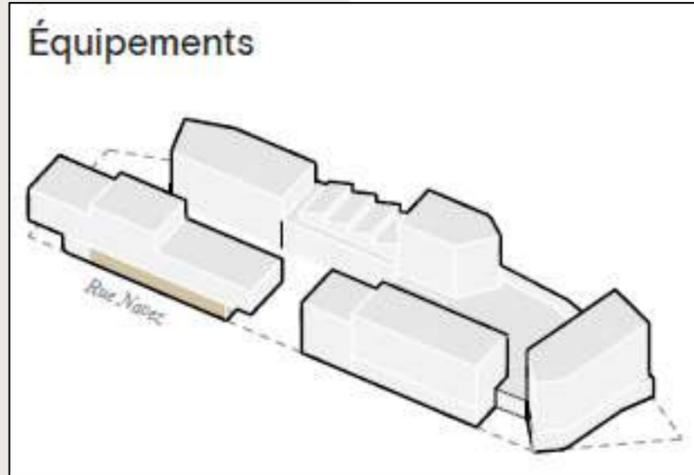
2.000 m<sup>2</sup>



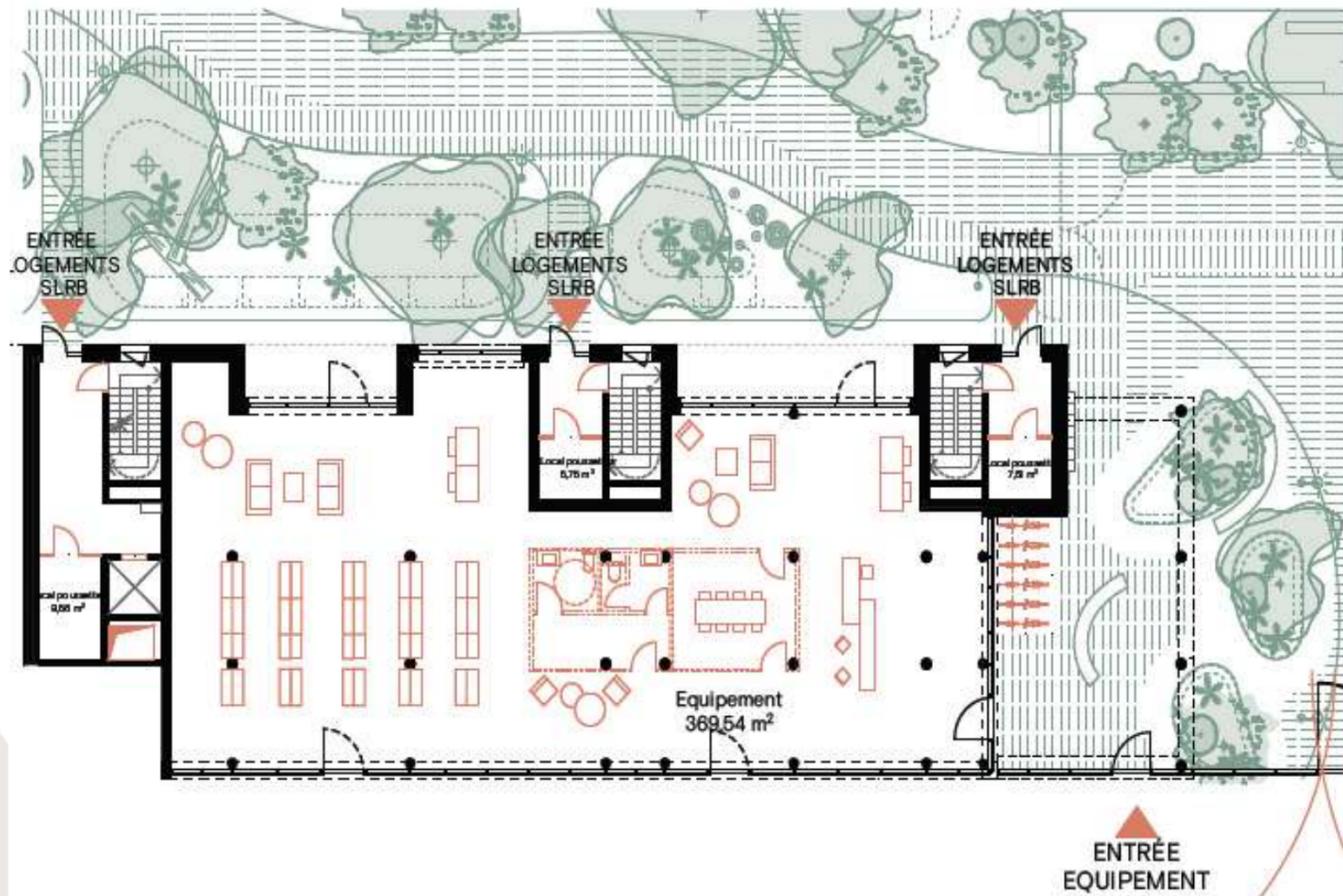
# Mixité



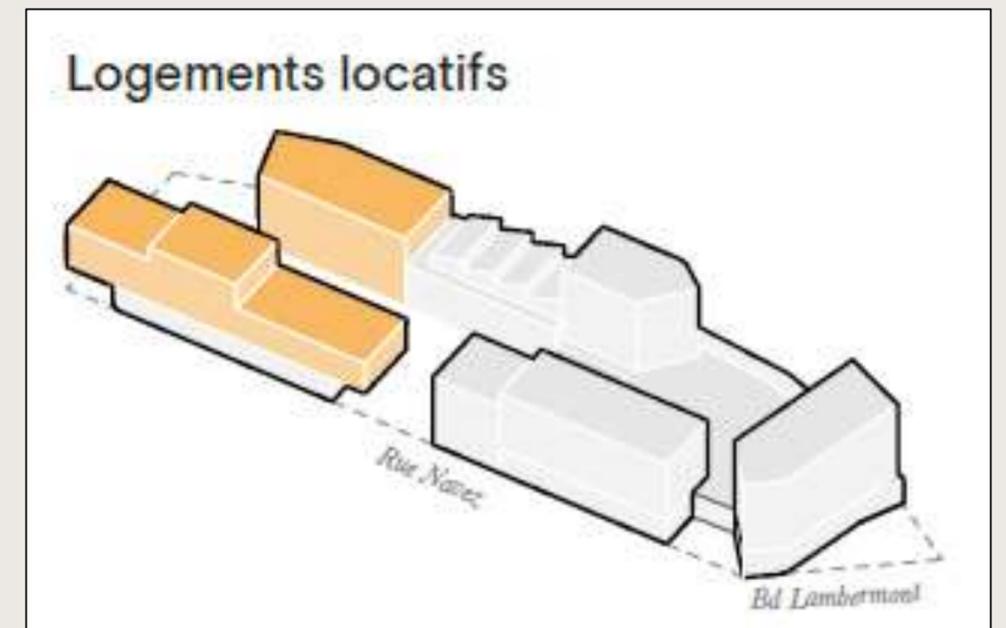
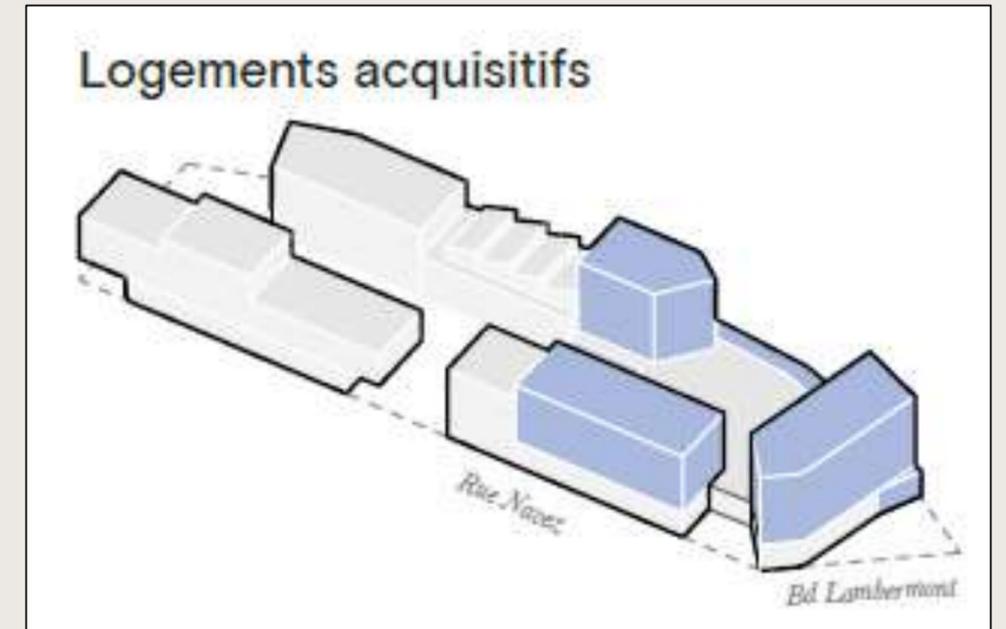
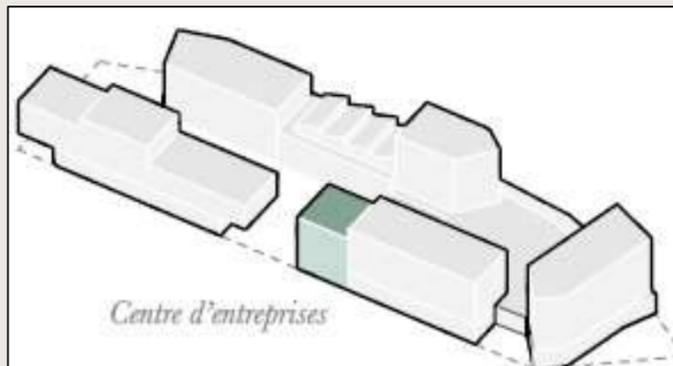
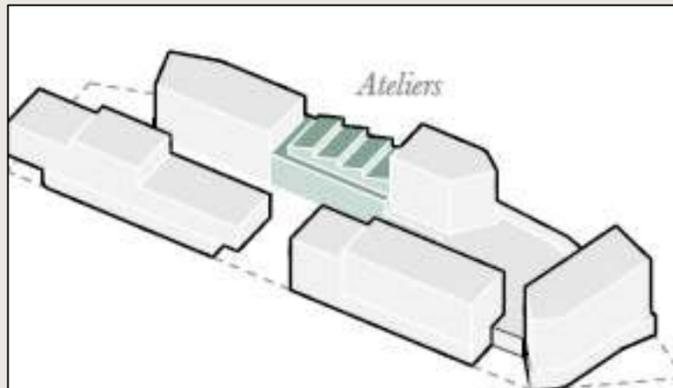
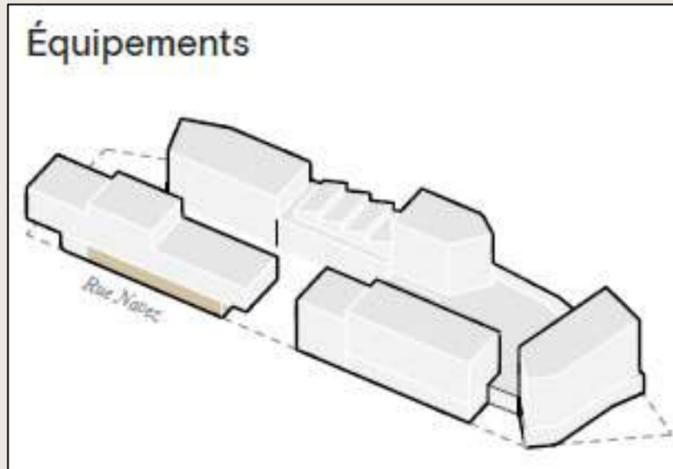
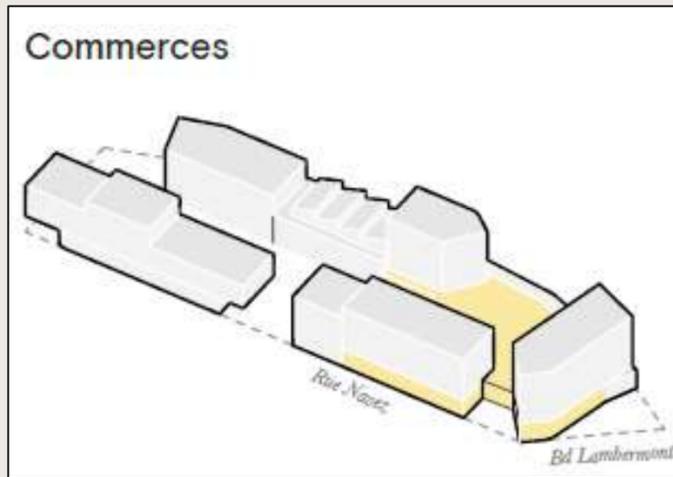
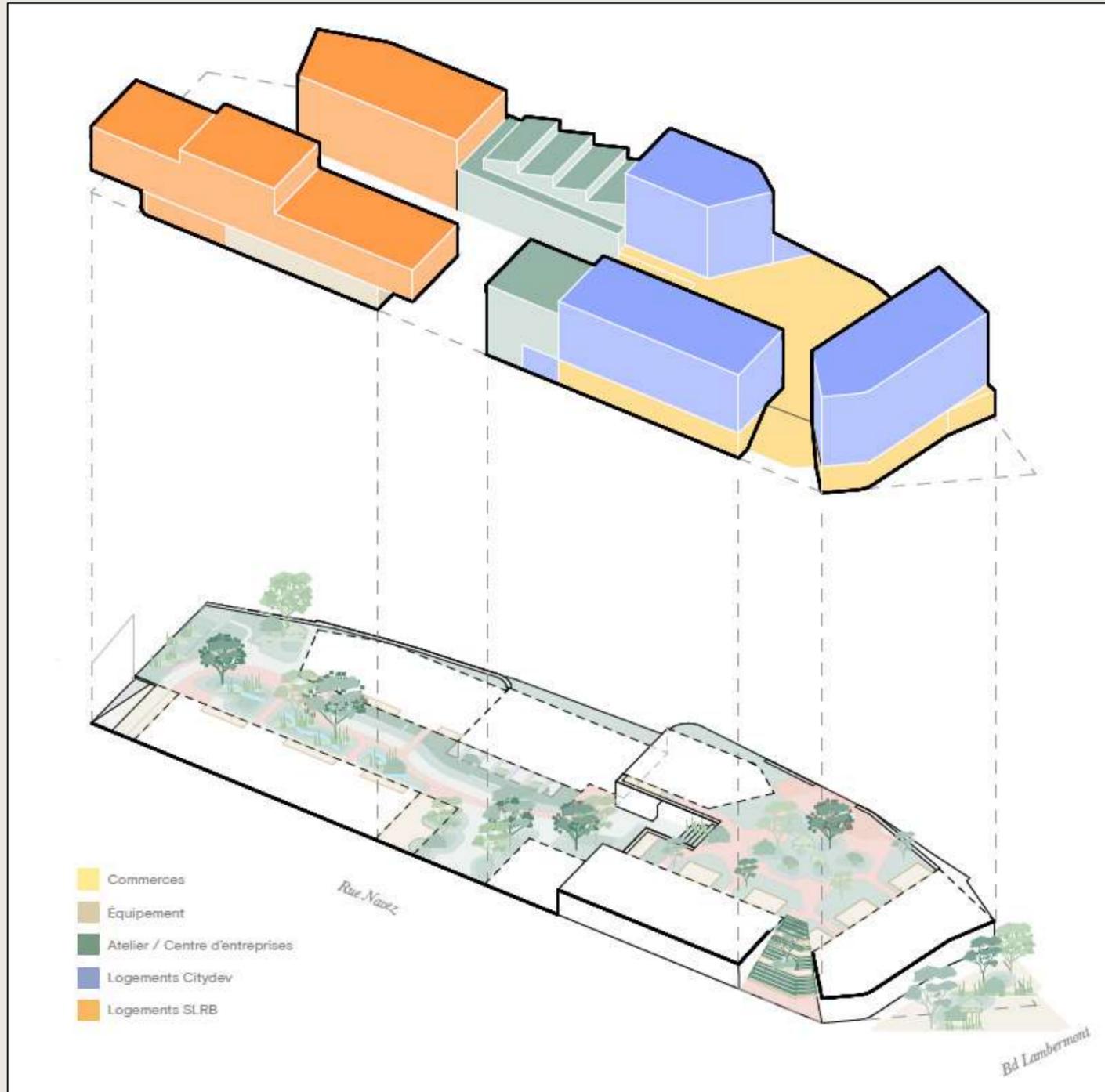
# Équipement public



385 m<sup>2</sup>

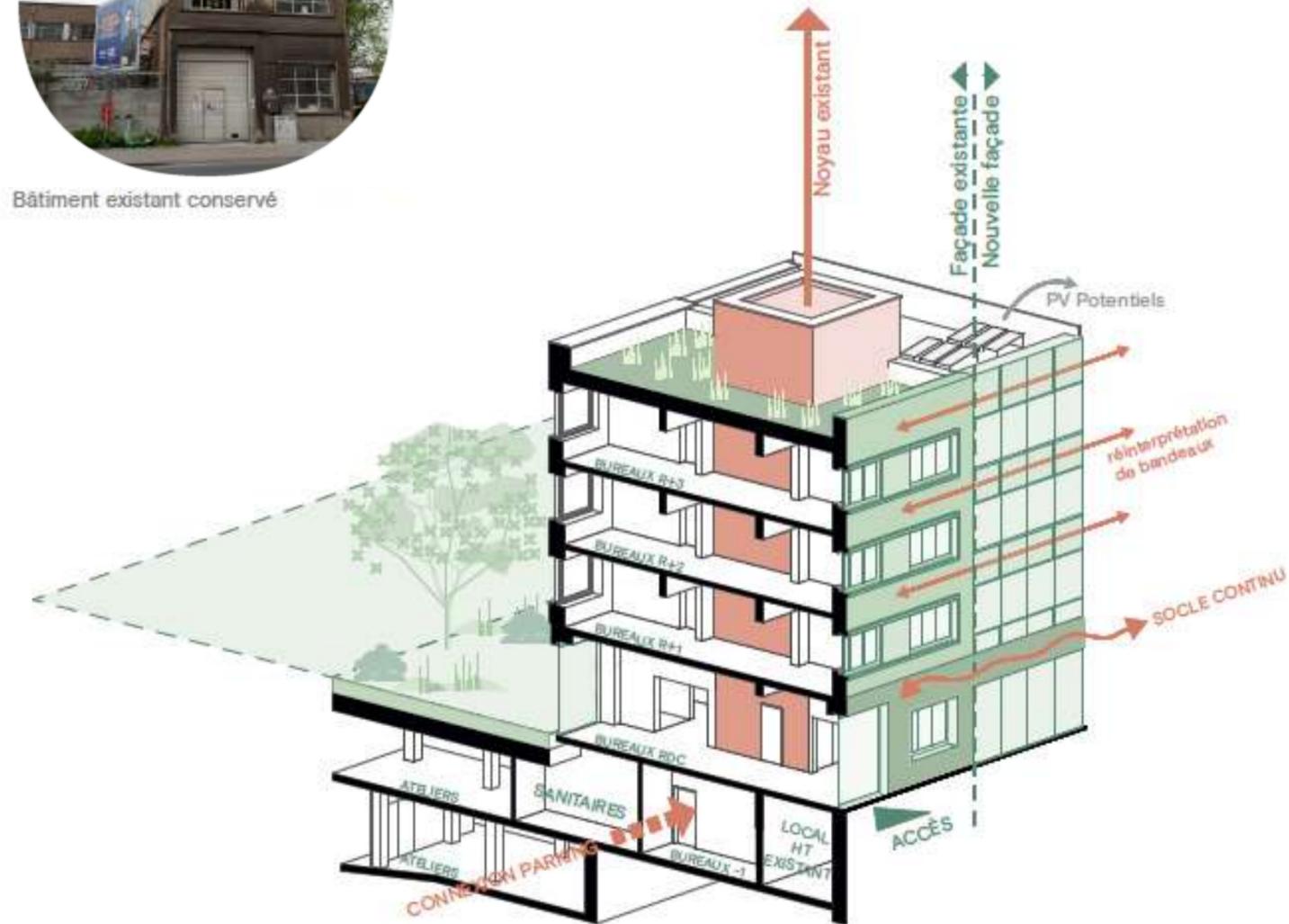
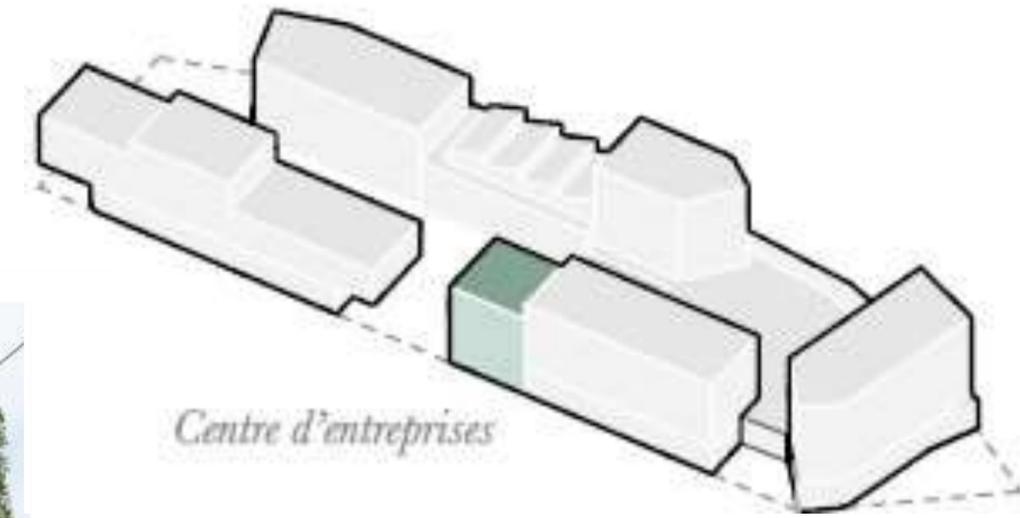
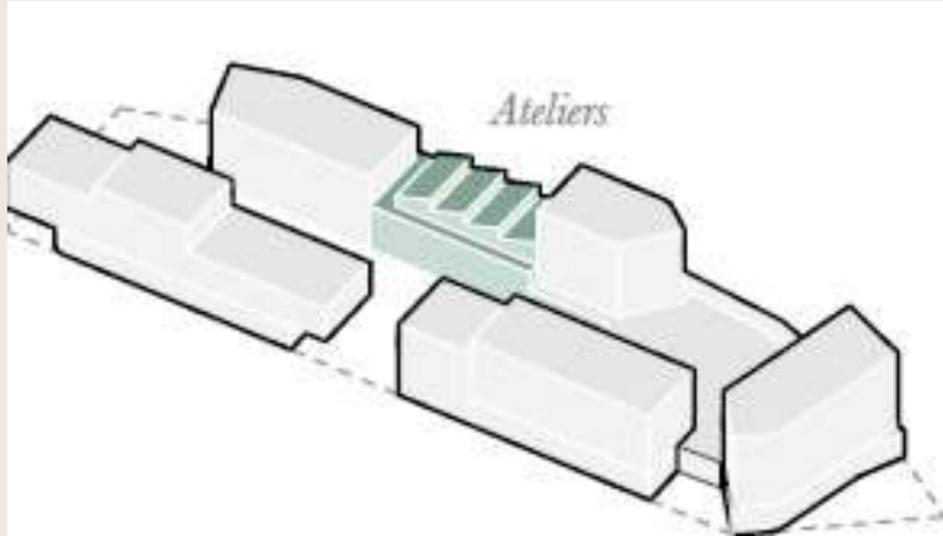


# Mixité

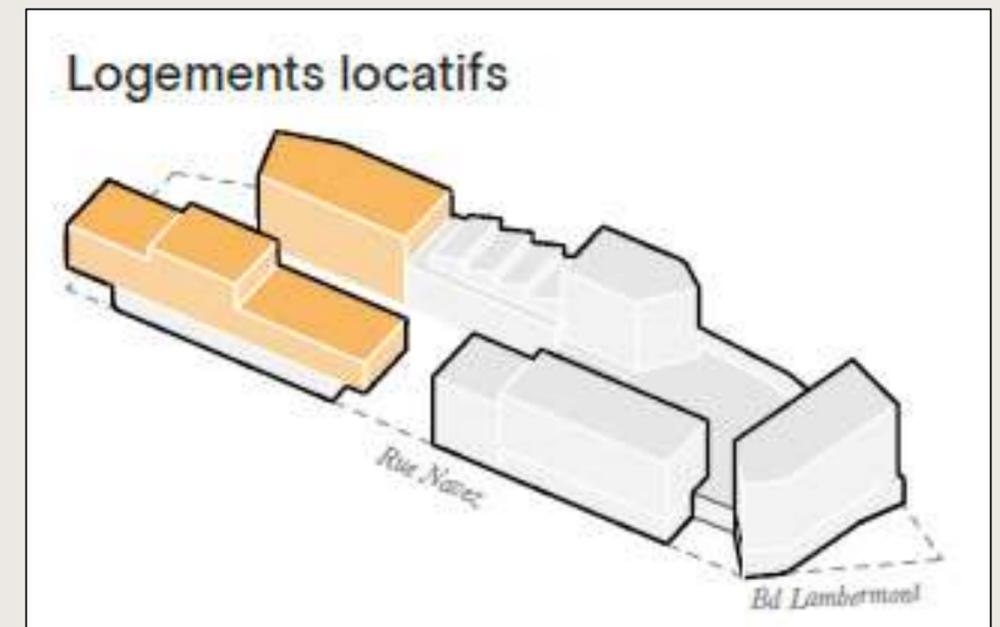
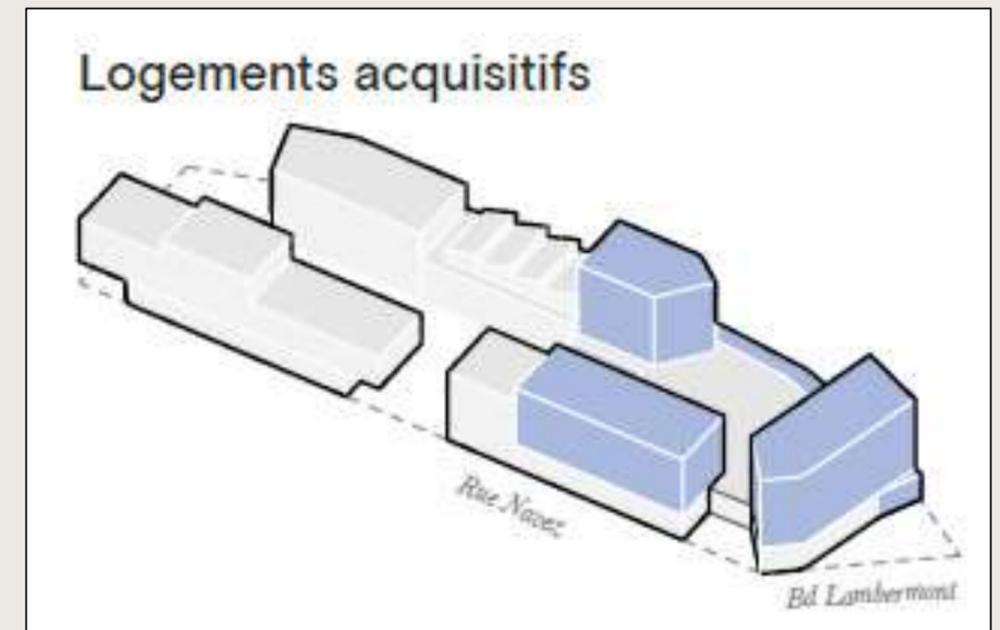
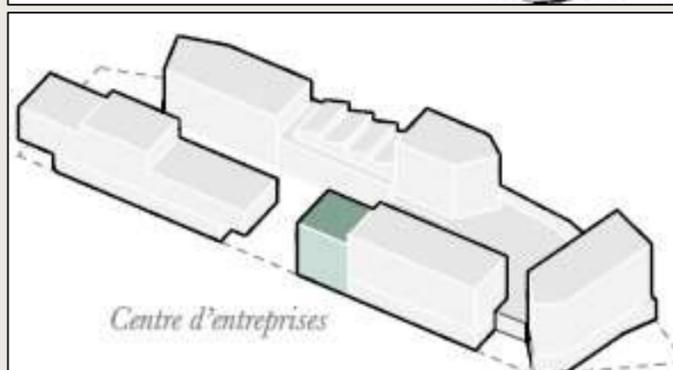
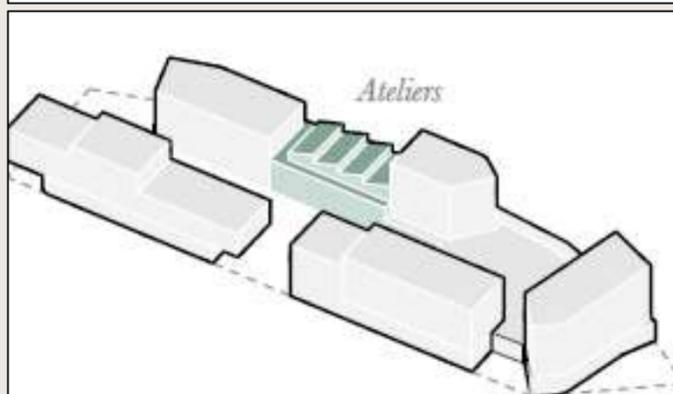
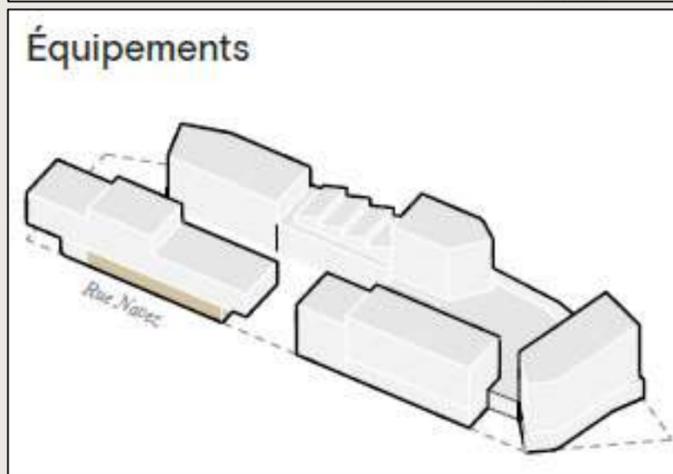
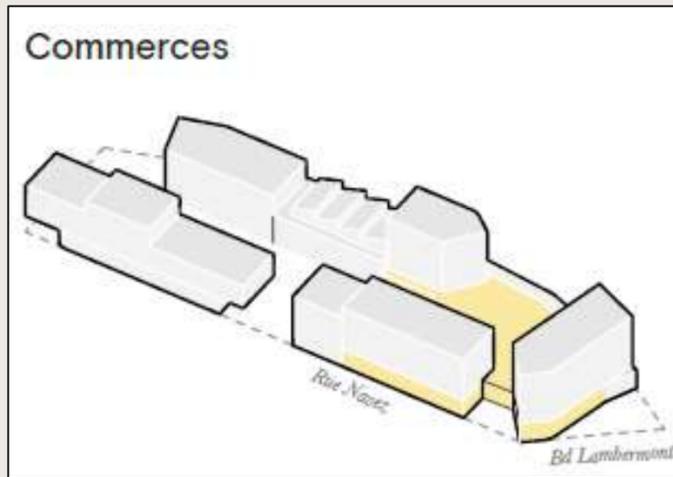
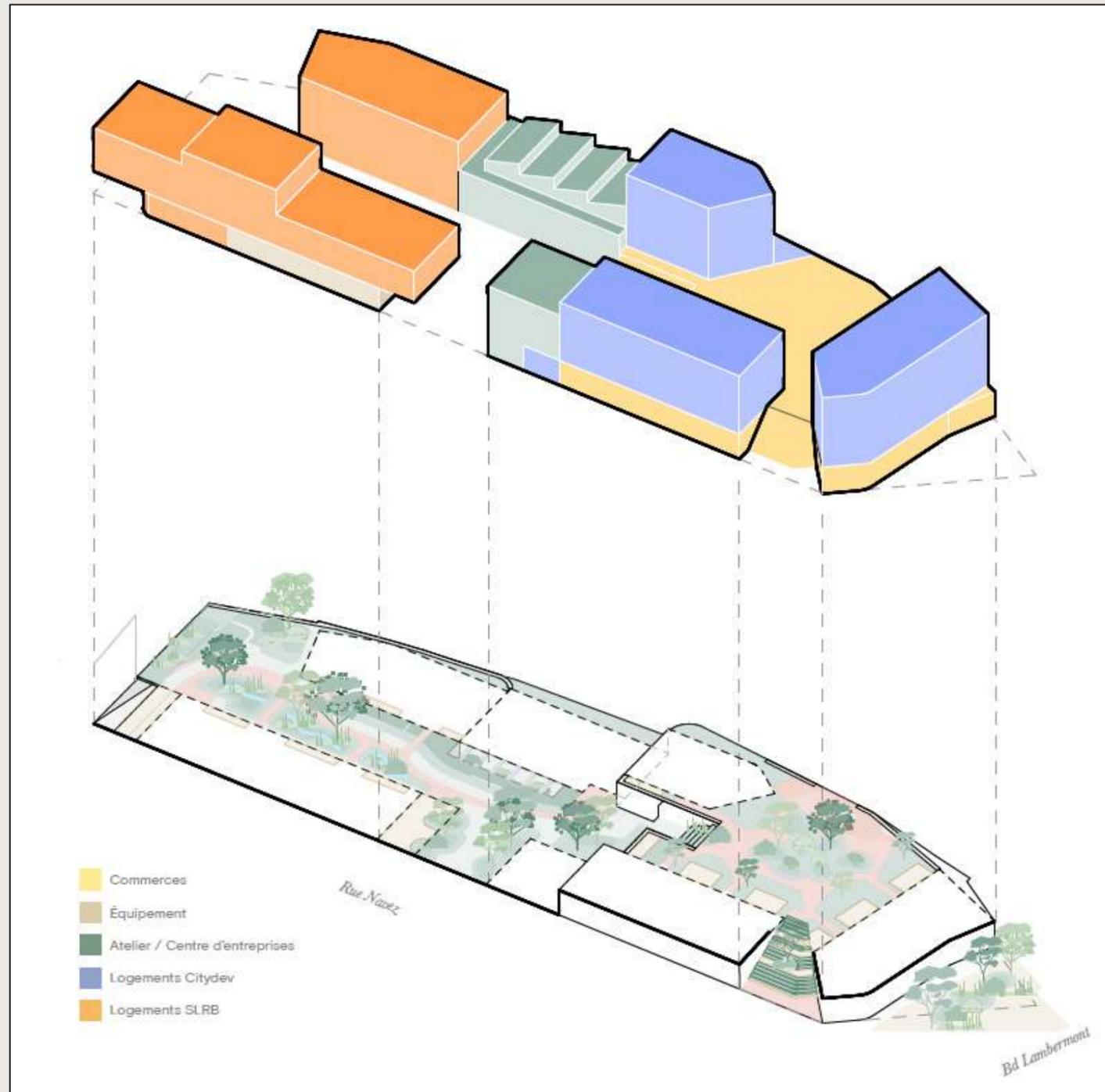


# Ateliers de production & centre d'entreprises

4.000 m<sup>2</sup>



# Mixité

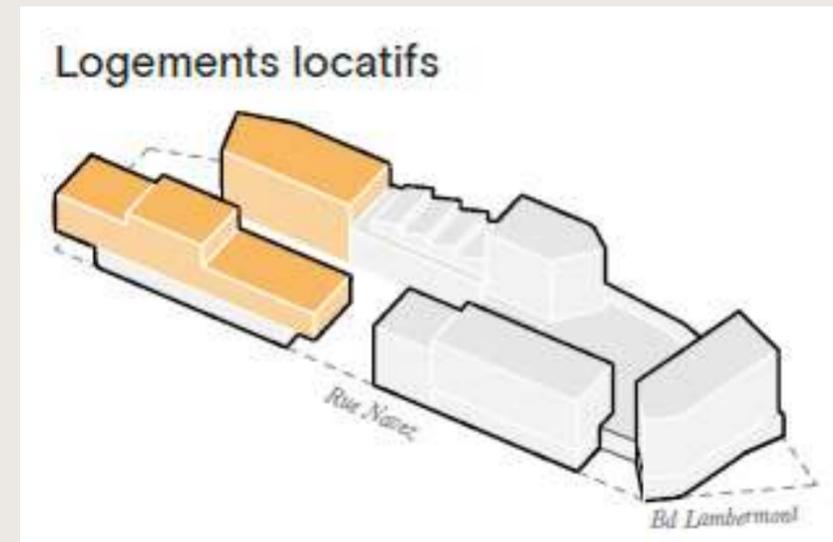


# Logements conventionnés & sociaux

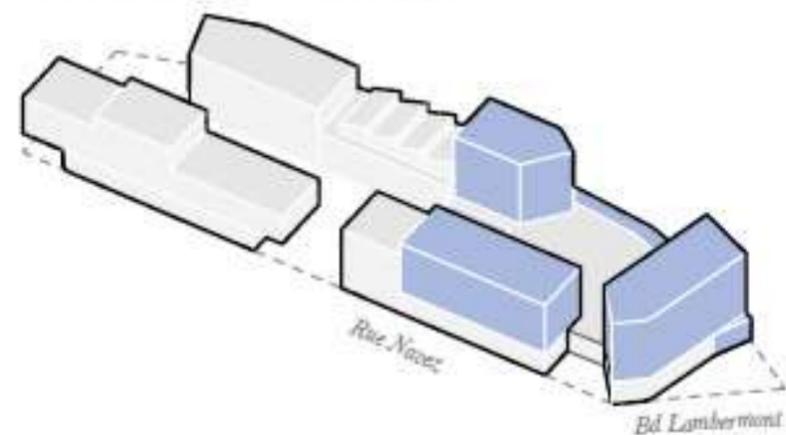


© Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects

52



Logements acquisitifs

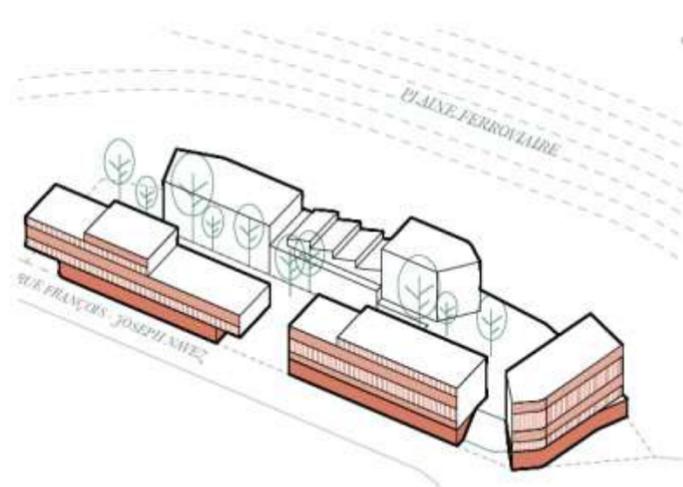
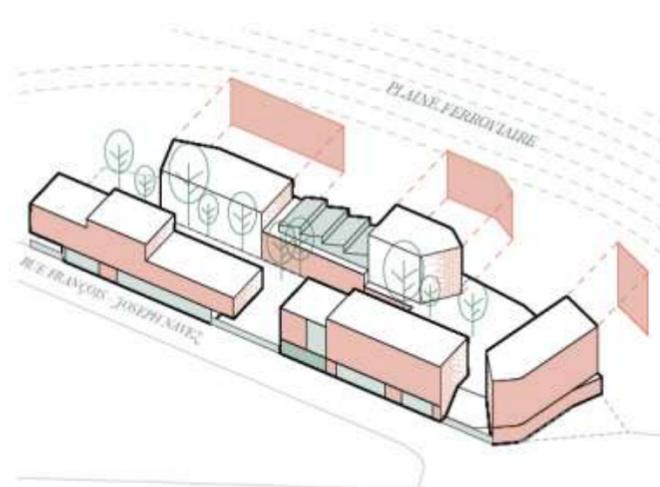


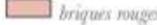
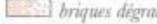
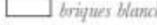
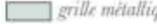
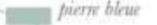
42

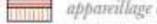


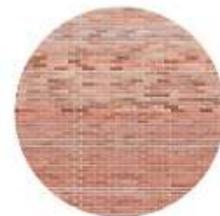
© Kairos - Belfius Immo - DDS+ - Silhouet architects

# Intégration visuelle dans le contexte urbain



-  briques rouges
-  briques dégradées
-  briques blanches
-  grille métallique
-  pierre bleue

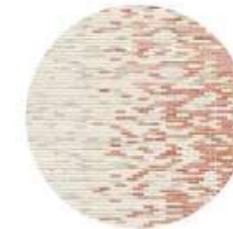
-  briques de récupération
-  appareillage de briques en lits



Brique de réemploi  
*Soie*



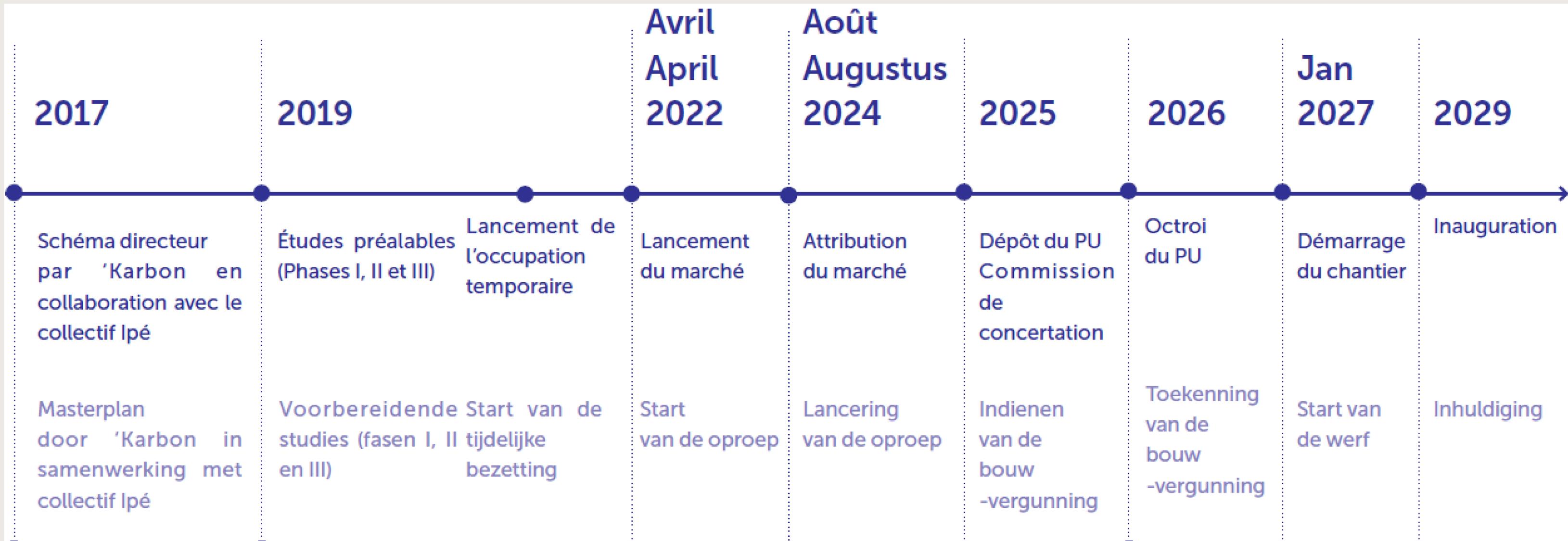
Brique claire  
*Intérieur d'îlot*



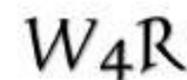
Brique dégradée  
*Transition chemin de fer / intérieur d'îlot*



# Planning



# Partenaires



# Index

## 1. Présentation SAU & [citydev.brussels](http://citydev.brussels)

## 2. Nos projets

- Josaphat
- Gare de l'Ouest
- Usquare
- BridgeCity

## 3. Marchés à venir

# Stevin - Marché de travaux

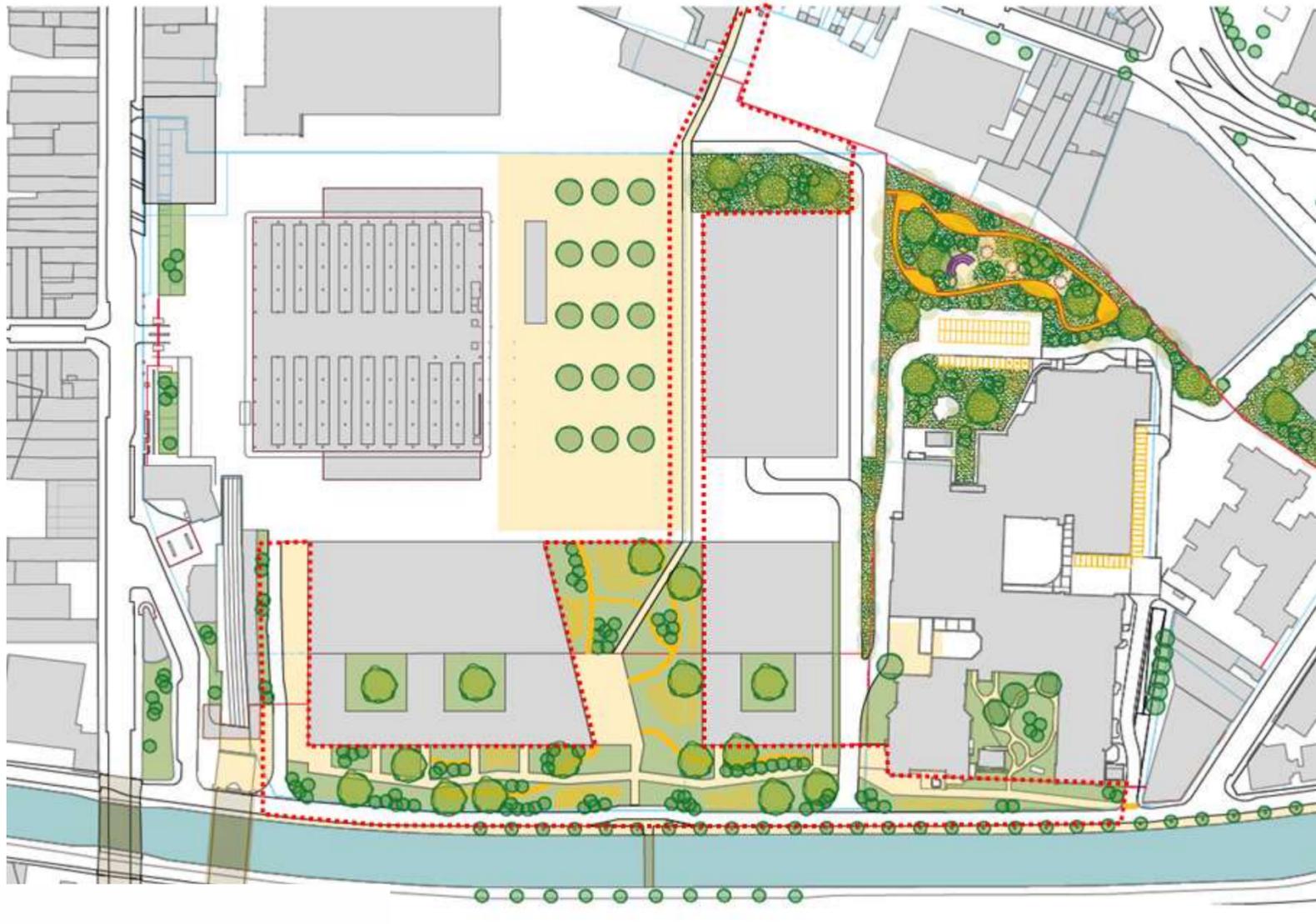


- chaussée de Gand 565, Molenbeek-Saint-Jean
- Ancien site industriel rénové et reconverti en parc PME
- 8 ateliers PME (dont 3 agroalimentaire) + 5 espaces bureau
- 2023 : marché auteur de projet attribué au bureau d'architecture Altiplan, en collaboration avec BSolutions, Natura Mater en Batiterre
- Transformation ambitieuse : durabilité & circularité !
- 4.476 m<sup>2</sup> surface au sol<sup>24</sup>

**Lancement : 03/03/2025**



# Abattoirs - lancement marché d'auteur de projet espaces publics



- Esplanade 16.304 m<sup>2</sup>
- Traversée publique 6.315 m<sup>2</sup>
- Quai de l'Industrie



# Abattoirs - lancement DBFMO Piscine



- Aménagement d'un complexe de baignade multifonctionnel sur le toit du bâtiment Manufaktur, composé d'une piscine intérieure de 25 mètres et d'une piscine extérieure avec infrastructure récréative.
- Client : Région de Bruxelles-Capitale, en collaboration avec la Vlaamse Gemeenschap Commissie.
- Montage du projet : DBFMO
- Lancement: 2025

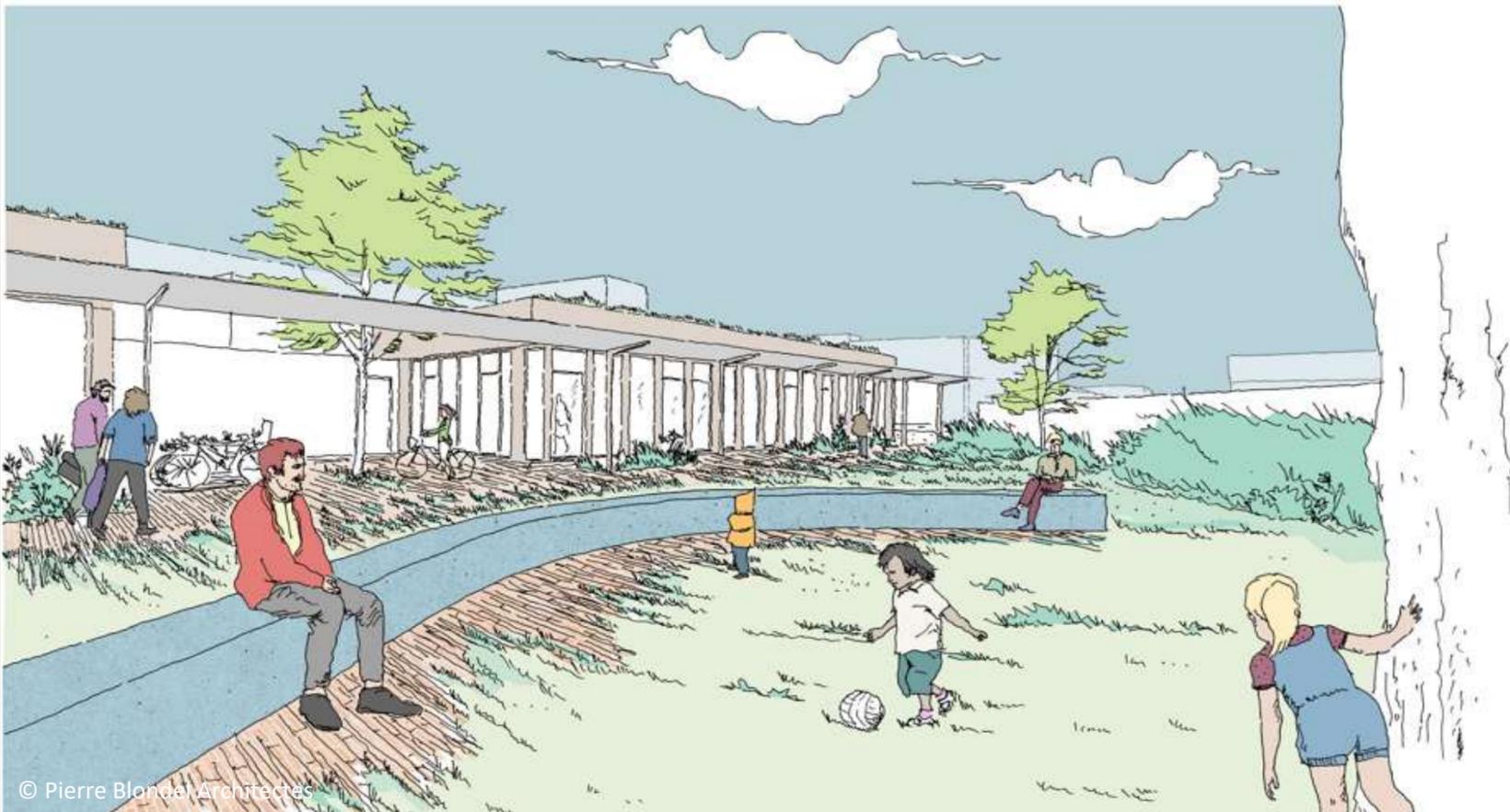


# Vandenschrieck - Marché de travaux



- rue Vandenschrieck 75-77 à Jette
- mission de maîtrise d'ouvrage déléguée par la commune
- 15 logements acquisitifs conventionnés
- PRAS : Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public :
  - jardin public
  - Local vélos pour les habitants du quartier

**Lancement : été 2025**



© Pierre Blondel Architectes



© Pierre Blondel Architectes

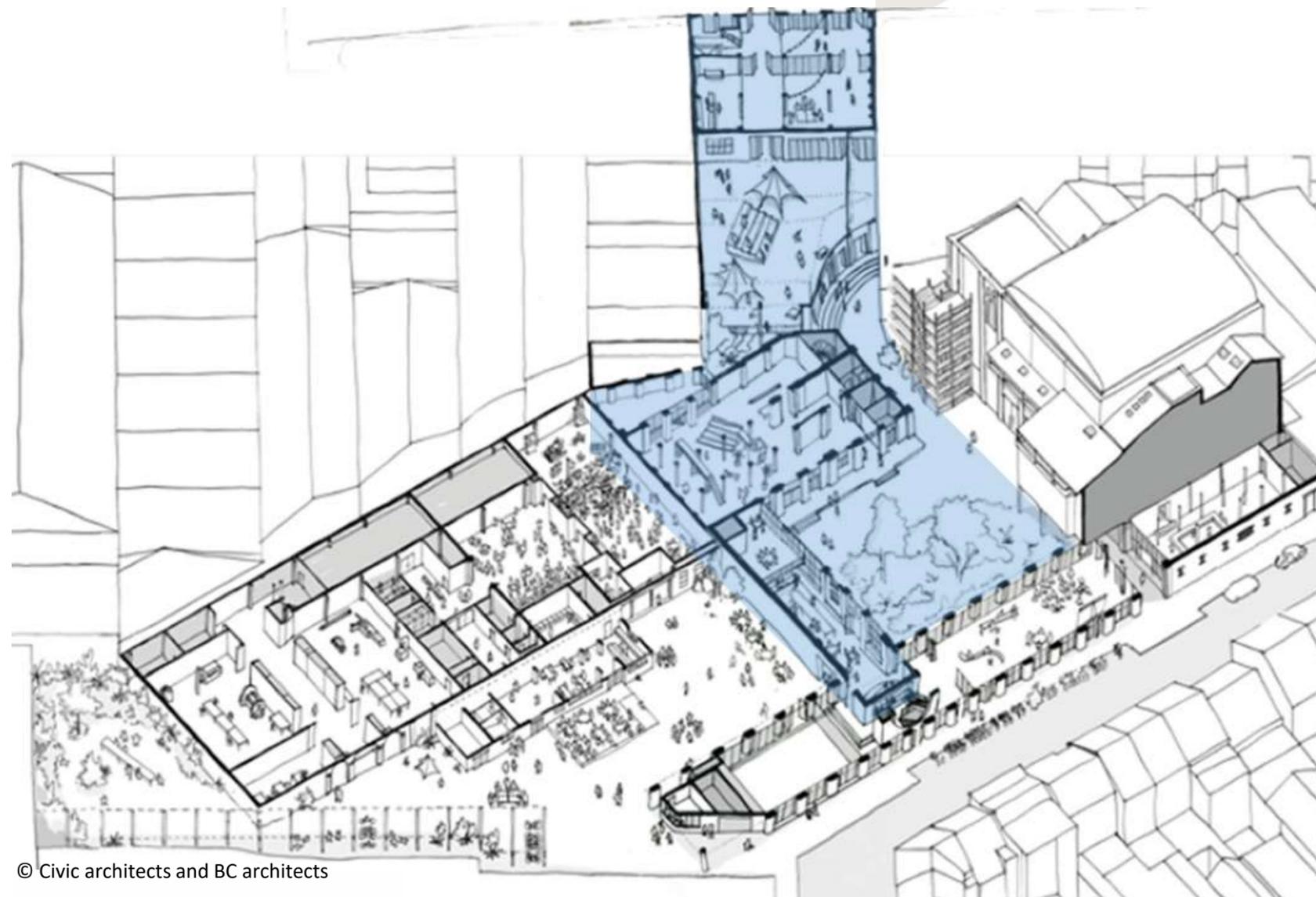


© Pierre Blondel Architectes



© Pierre Blondel Architectes

# Manchester - lancement - 2e phase de travaux



© Civic architects and BC architects

- Surfaces : Raffinerie (5.000 m<sup>2</sup>) / Bodega (1.600m<sup>2</sup>)
- Programme : ateliers – foyer – résidence d'artistes - jardin
- Publication du marché de travaux : fin 2025
- Démarrage chantier : mi-2026



© Civic architects and BC architects

# Usquare by citydev.brussels

## Lot Z3 - « partie 4 » :

### Marché de promotion de travaux

Logements acquisitifs accessibles à la classe moyenne

- Parcelle de 13a 07ca
- Minimum 25 logements
- Commercialisation sous emphytéose

#### Enjeux & ambitions

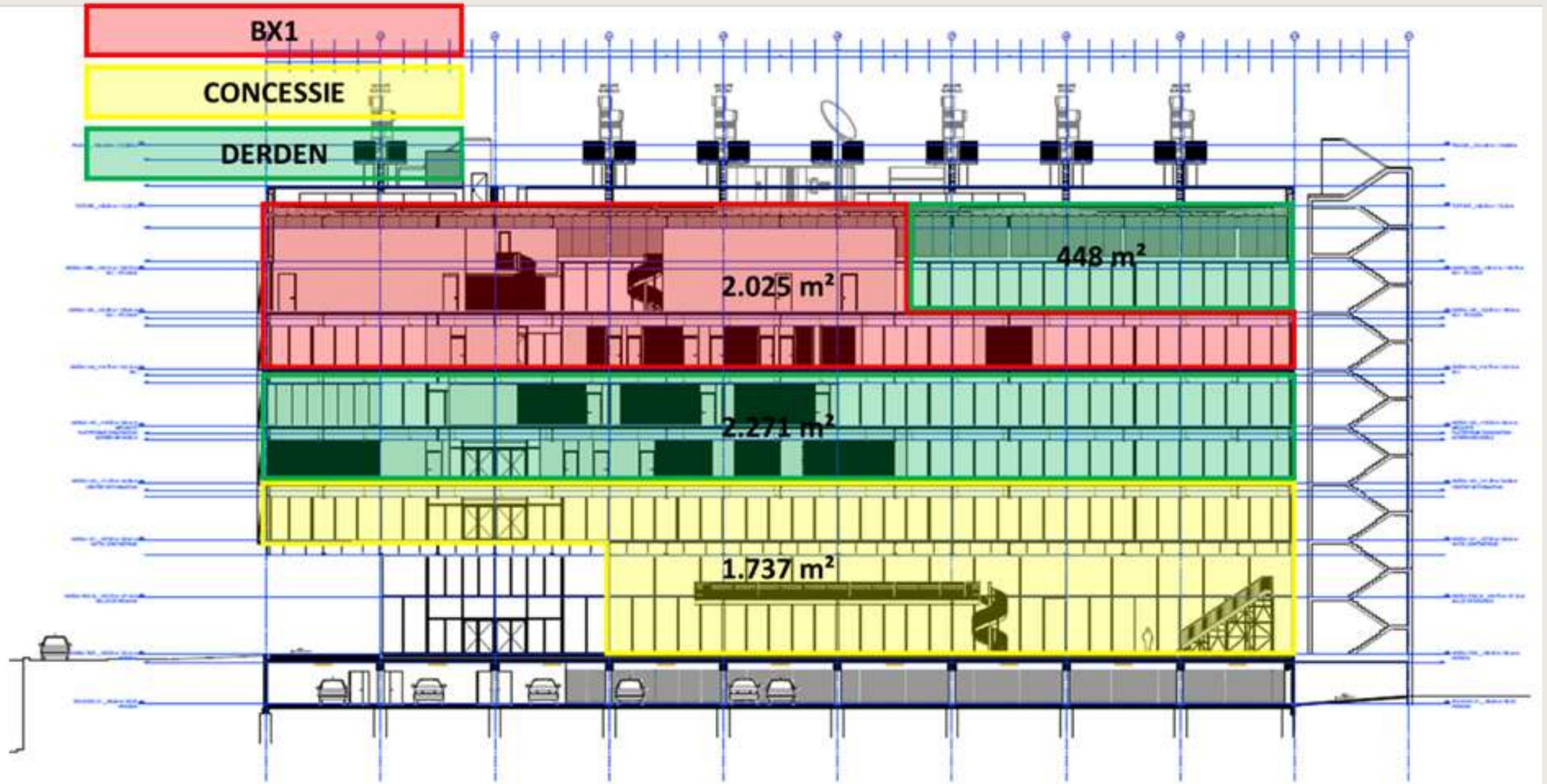
- Projet cohérent avec l'identité historique ET les futurs besoins du quartier
- Enrichir l'identité du site
- Préfigurer le futur quartier

**Lancement : printemps 2025**

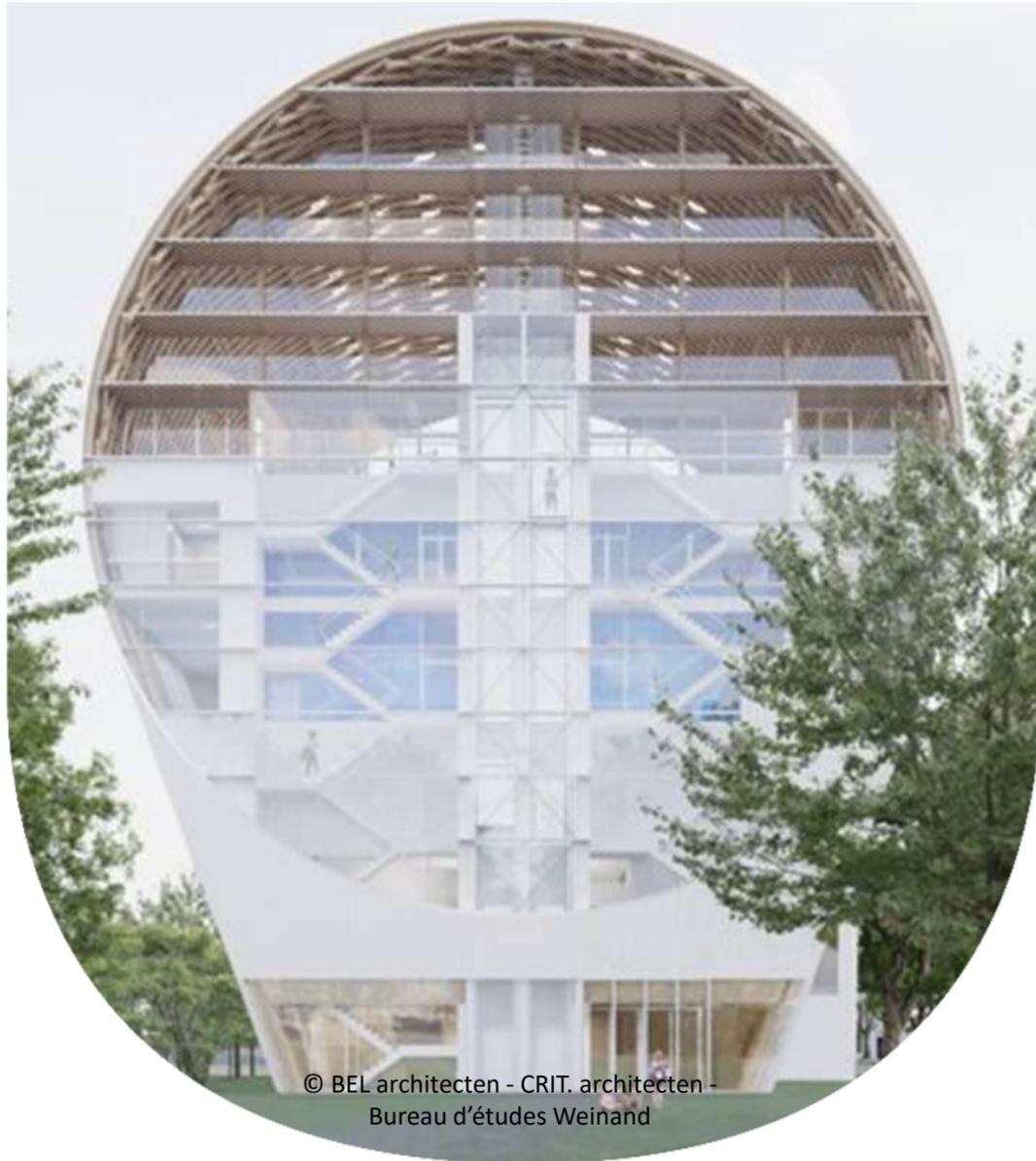


# Frame





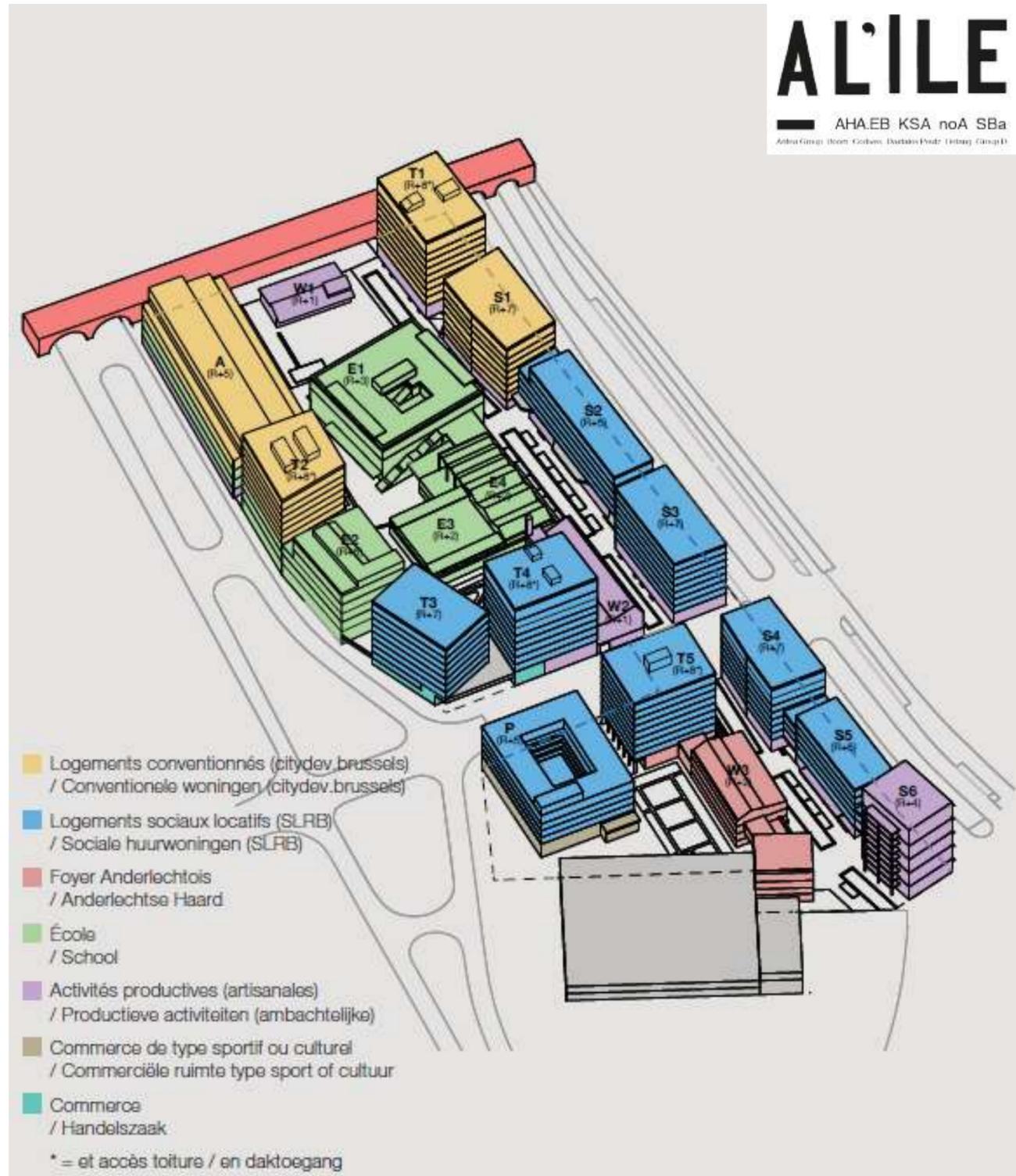
# Tour sportive - lancement marché travaux



- Salle omnisport, salle d'escalade et de gymnastique artistique, cafétéria (6.500m<sup>2</sup>)
- Demande de permis introduite décembre 2023
- Lancement marché de travaux: 2025



# Petite Île - CityGate - Marché de travaux



Nouvelle voirie publique

Voirie intérieure

**362**  
logements publics

**17.000 m<sup>2</sup>**  
d'espaces économiques

**269**  
places de parking

**1.700 m<sup>2</sup>**  
d'espaces commerciaux

**2**  
écoles  
(500 + 750 élèves)

**550 m<sup>2</sup>**  
de services d'intérêt général / publics



**Lancement : été 2025**



## Contact

citydev.brussels (SDRB-GOMB)  
Boulevard du Jardin Botanique 20  
B-1000 Bruxelles

T : +32 2 422 51 11  
E : [info@citydev.brussels](mailto:info@citydev.brussels)

 citydev.brussels

 citydev.brussels

 citydev.brussels

 citydev.brussels

# Merci !

## Plus d'infos :



## Contact

Société d'Aménagement Urbain  
Rue Brederode, 9  
B-1000 Bruxelles

T : +32 2 899 38 00  
E : [office@sau.brussels](mailto:office@sau.brussels)

 sau-msi.brussels

 sau-msi.brussels

 sau-msi.brussels



**BRUSSELS**

# Brussels Social Housing Agency

## SLRB - BGHM

**Dorien Robben, Deputy Director General**





**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting

**LA SLRB**  
**DESSINE**  
**BRUXELLES**



**DE BGHM**  
**GEEFT VORM**  
**AAN BRUSSEL**



Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Bruxelles - Guldenvlieslaan 72, 1060 Brussel - <https://slrb-bghm.brussels>

## RENOVATIONS

710

Projects planned between 2025 and 2034  
(energy saving, comfort, safety, elevators,  
asbestos, surroundings, etc)

€ 1,8  
billion

Planned budget for these projects



COBRACE 2040 OBJECTIVE:

Attain an average emission of maximum 100 kWh/m<sup>2</sup> per year for all public housing in Brussels

IMPLICATIONS FOR THE SOCIAL HOUSING SECTOR:

Renovations need to happen 4x faster

Total budget needed:  
€ 5,5 billion

## REAL ESTATE DEVELOPMENT

# 559

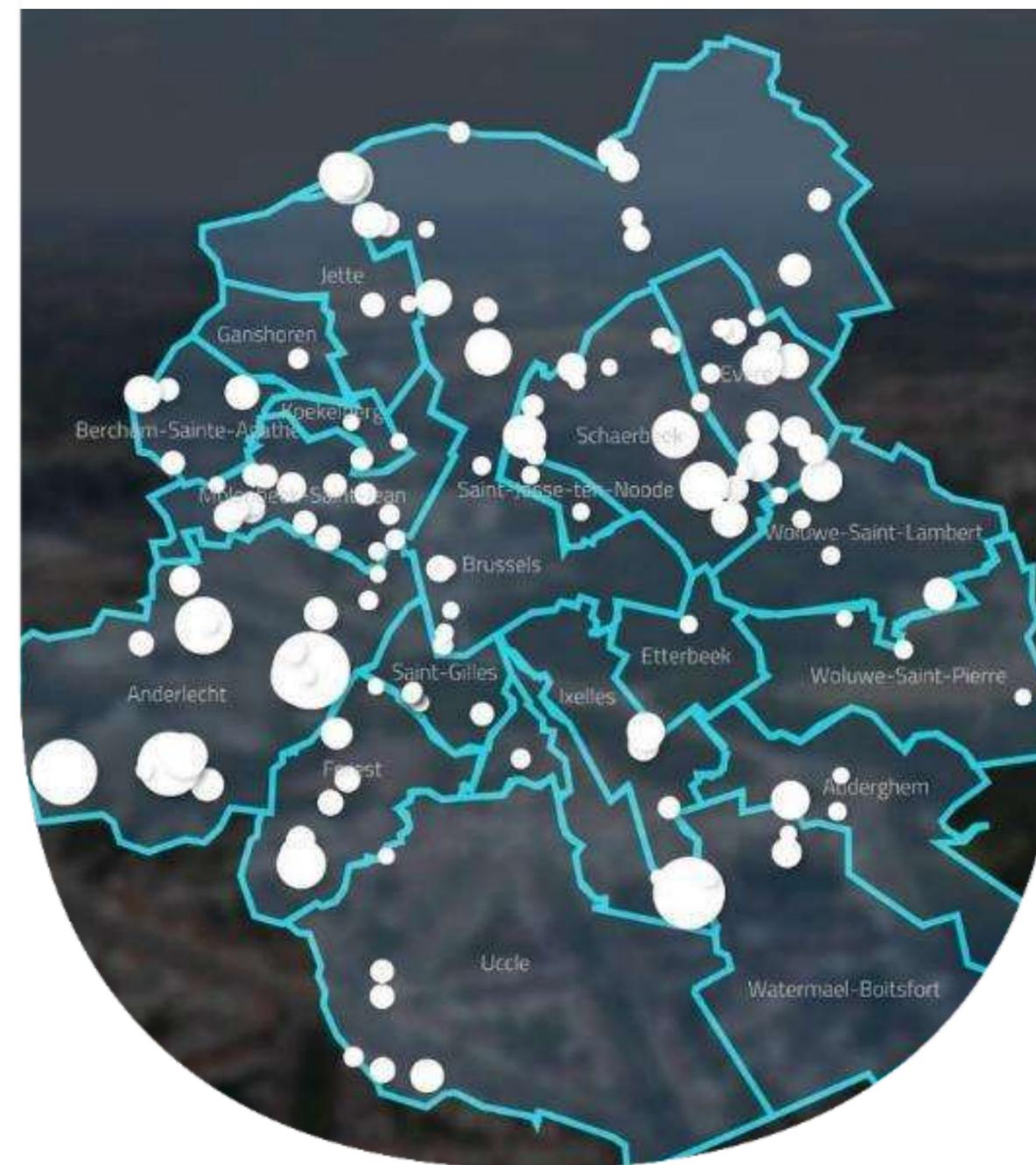
Housing units finished  
between 2024 and today (March 2025)

# 202

Own development

# 357

Turnkey acquisitions



DEVELOPED BY SLRB-BGHM

# Destrier

Evere



- 130** social housing units
- 1** space for common activities
- 144** parking space for bicycles

**Architect:** Pierre Blondel Architectes

**Contractor:** Cordeel

**Housing provider:** Comensia

DEVELOPED BY SLRB-BGHM

# Artémis

Evere



- 96** housing units
- 58** social & **38** middle income
- 96** parking space for cars
- 121** parking space for bicycles

**Architect:** MDW

**Contractor:** Vanderstraeten

**Housing provider:** Everecity

DEVELOPED BY SLRB-BGHM

# Waterloo

Ixelles



- 18** housing units  
**14** social & **4** middle income
- 12** parking space for cars
- 38** parking space for bicycles
- 1** storage & office space

**Architect:** Urban Platform

**Contractor:** Jacques Delens

**Housing provider:** Binhôme



TURNKEY ACQUISITION

# Arbre Unique

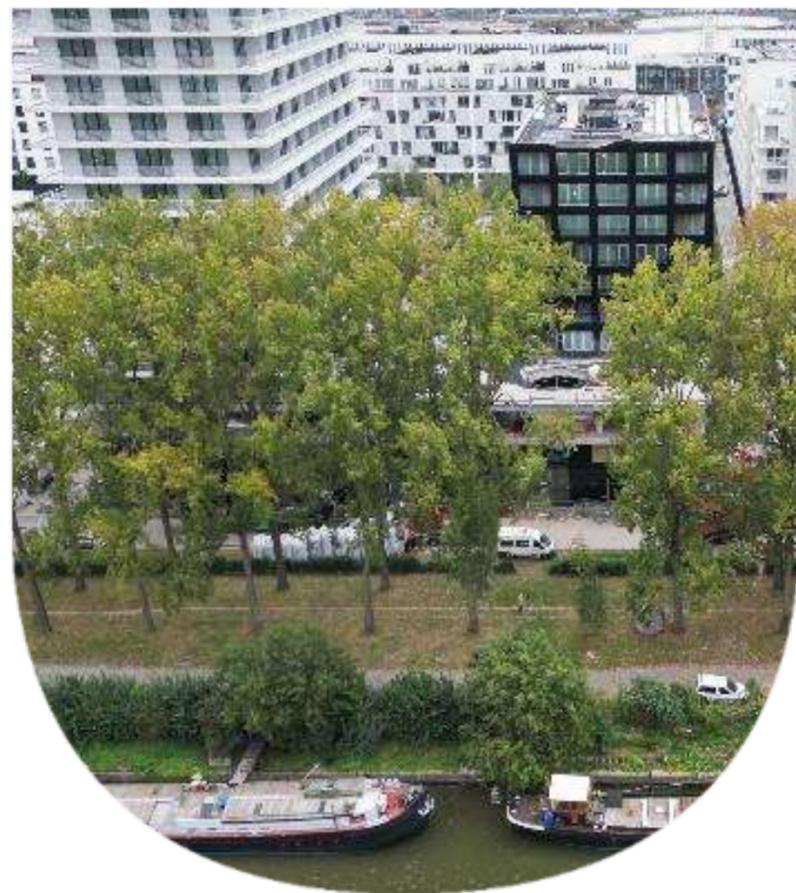
Evere

- 71 social housing units
- 1 common area
- 1 shop

**Architect:** Ateliera3 – Atelier d'Architectes-urbanistes associés

**Contractor:** Entreprises Jazy

**Housing provider:** Everecity



TURNKEY ACQUISITION

# City Dox lot 5

Anderlecht

**171** social housing units  
**6** productive spaces

**Architect:** Xavier de Geyter Architects

**Promotor:** Atenor

**Contractor:** BPC

**Housing provider:** Le Foyer Anderlechtois



TURNKEY ACQUISITION

# Trèfles

Anderlecht

**120** social housing units

**137** parking spaces

**Architect:** DDS+

**Promotor:** Bluestone Invest

**Contractor:** Thomas & Piron

**Housing provider:** Le Foyer Anderlechtois



TURNKEY ACQUISITION

# Edmond

Molenbeek

**31** social housing units

**Architect:** DDS Architecture

**Contractor:** Evillas

**Housing provider:** Le Logement Molenbeekois

## TURNKEY ACQUISITION

# Léo

Laeken

**33** social housing units

**Architect:** Atelier des Architectes Associés

**Contractor:** Smarthome

**Housing provider:** Le Foyer Laekenois



INNOVATIVE SOLUTIONS

# Public-private partnerships

Innovative financing scheme with private partners  
for concrete projects with building permits



BUILD, FINANCE (& MAINTAIN)

# Vervloet

Uccle

**37** social housing units

**Team**

Baukunst - Matador

Mouton - Boydens - Coseve



**BUILD, FINANCE (& MAINTAIN)**

# Evenepoel

Schaerbeek



- 42** social housing units
- 1** community space
- 1** underground parking
- landscaping of the surrounding area

## **Team**

Matador - Servais

Delta GC - Energ-Ir – Grue - Codives

**BUILD, FINANCE (& MAINTAIN)**

# Van Overbeke

Ganshoren



- 85** housing units
  - 17** social & **68** middle income
- 53** parking spaces for cars
- 209** parking spaces for bicycles
- 1** daycare center
- 1** common space
- 1** sports terrain

**Team**

Dierendonckblancke Architecten



...and many more  
to come!

Curious?

Come talk to us!

[www.slr-bghm.brussels](http://www.slr-bghm.brussels)



[/slrbbghm](https://www.linkedin.com/company/slrbbghm)



[@SLRB.BGHM](https://www.facebook.com/SLRB.BGHM)



[slrb.bghm](https://www.instagram.com/slr.bghm)