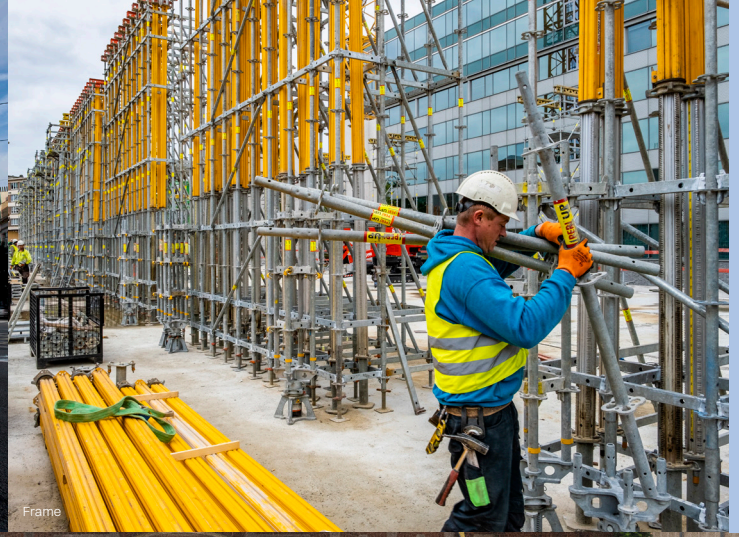
RAPPORT D'ACTIVITÉ

2024

sau-msi
.brussels

Usquare


Frame

Mediapark

Usquare

Josaphat

Le Chat Cartoon Museum

Hippodrome d'Uccle-Boitsfort

Magasin 4

SOMMAIRE

04 ÉDITO

06 LA SAU EN BREF
LA SAU SITE PAR SITE

08 LES TEMPS FORTS
DE 2024

10 LES PROJETS

50 L'INTERVIEW DU CA

54 COLOPHON

ÉDITO

2024, UNE ANNÉE RICHE EN CONCRÉTISATIONS

> Tous ces fabuleux projets, aussi singuliers qu'ils soient, ne pourraient voir le jour sans l'investissement d'une équipe de 23 personnes polyvalentes et très impliquées.

L'aménagement urbain fait partie de ces métiers passionnants qui exigent rigueur, anticipation et surtout persévérance. Des premières esquisses aux réalisations concrètes, chaque projet s'inscrit en effet dans le temps, parfois bien au-delà de celles et ceux qui l'ont initié.

Alors, quand enfin les espaces prennent vie, quand les usagers peuvent s'approprier les lieux qui leur sont destinés, il s'agit d'un moment unique ; l'aboutissement d'un chemin parsemé de défis qui vient consacrer l'immense satisfaction de voir une ville évoluer, s'adapter et se renouveler.

Avec détermination et en surmontant de nombreuses contraintes, la SAU a fait de 2024 une année riche et intense, marquée par des avancées concrètes dans de nombreux projets portés par une équipe dont la stabilité et le professionnalisme font la force. Portés également par les nombreux partenaires avec lesquels la SAU travaille au quotidien. Des bureaux d'architectes aux entrepreneurs, des communes aux administrations en passant par le pouvoir régional, c'est ensemble que nous faisons progresser notre ville.
Bien entendu, ces quelques mots d'introduction n'ont pas pour vocation de dresser un aperçu exhaustif de l'ensemble des projets gérés par la SAU. Pour ce faire, je vous invite à poursuivre plus avant la lecture de ce nouveau rapport d'activité. Mais à tout le moins j'aimerais m'arrêter avec vous sur quelques faits saillants de 2024.

USQUARE, UN SITE EN RENAISSANCE

L'année a commencé sur les chapeaux de roue avec un moment-clé : l'inauguration des nouveaux bâtiments universitaires ULB-VUB, qui marquent le renouveau d'un site emblématique. Un premier pas, suivi d'un second tout aussi marquant : le lancement d'une nouvelle occupation temporaire, prolongeant ainsi l'énergie créative et participative qui anime Usquare. Et puis d'un troisième, avec la mise en place du plus grand réseau de chaleur alimenté par géothermie de Bruxelles.
Aujourd'hui se profile le lancement des projets de logements étudiants et familiaux ainsi que de la Maison de l'Autisme, qui transformeront durablement le quartier. En parallèle, les réaménagement de la Cour d'Honneur et des espaces publics ainsi que la rénovation de l'ancien manège entrent dans leur phase finale. C'est désormais indéniable : Usquare n'est plus un projet mais une réalité.

FRAME, LA VITRINE DE MEDIAPARK

De son côté, Frame a également connu une belle avancée avec la mise en charge de l'édifice et la fin du gros œuvre, ce qui nous a permis d'engager une nouvelle phase : le lancement du marché pour l'exploitation du centre d'entreprise, qui s'installera aux premiers niveaux du bâtiment, ainsi que la mise en location des espaces encore disponibles. Ces progrès concrets constituent une étape déterminante vers la réalisation de l'écosystème dynamique voulu pour Mediapark, dont le développement a été confié à la SAU.
Frame n'est bien entendu pas le seul projet à se développer sur ce site de 19 ha. La construction des nouveaux sièges de la RTBF et de la VRT progresse à grands pas, en même temps que se dessinent les aménagements des espaces publics. C'est dans ce contexte que la SAU a lancé un marché de déconstruction des anciens bâtiments de nos deux médias nationaux, marquant la fin d'une époque et le début d'une nouvelle.

À MANCHESTER, LE PASSÉ INDUSTRIEL CONTINUE À SE RÉINVENTER

Autre lieu, autre métamorphose. Les anciens bâtiments de la raffinerie Graeffe, témoins d'une époque industrielle révolue et symbole de la volonté de notre capitale de conjuguer mémoire et modernité, devraient entreprendre leur cure de jouvence dès 2025. En effet, un marché de travaux a été publié en 2024 afin de mettre en œuvre la première phase du projet (la Plinthe).

UN NOUVEL ÉTAT-MAJOR ET UNE NOUVELLE CASERNE POUR LES POMPIERS DE BRUXELLES

2024 a également vu le lancement des marchés pour la construction du nouvel État-Major des Pompiers de Bruxelles et du centre d'entraînement de Safe.brussels, avec pour ambition de doter la région d'infrastructures modernes, adaptées aux besoins des métiers de la sécurité, de la prévention et des secours. Toujours au rayon des équipements d'envergure régionale, le désamiantage des anciens bâtiments qui abriteront en 2027 une nouvelle caserne de Pompiers dans le quartier de Cureghem, et qui était un préalable à leur démolition, est maintenant terminé. Les travaux de construction ont débuté aux premières heures de 2025 et devraient être finalisés pour 2027.

UNE ÉQUIPE AU CŒUR DES TRANSFORMATIONS

Si notre métier passionnant est jalonné de nombreuses inconnues, il n'en reste pas moins une certitude évidente : tous ces projets, aussi singuliers qu'ils soient, ne pourraient voir le jour sans l'investissement d'une petite équipe de 23 personnes. Une équipe stable, agile et engagée, dont le travail au quotidien, souvent discret mais essentiel, est ce qui permet de transformer des idées en réalisations concrètes.

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE ROBUSTE

Si 2024 fut une année riche en concrétisations, elle le fut également en interrogations ! L'absence de Gouvernement n'a pas empêché la SAU d'avancer dans ses projets, mais il est évident que cette situation risque à terme de devenir préjudiciable pour de nombreux acteurs bruxellois. Malgré un contexte compliqué et incertain, nous avons néanmoins maintenu et confirmé notre stabilité financière. Dans un cadre budgétaire qui restera exigeant, la priorité est plus que jamais d'ancrer cet équilibre : discipline stricte des coûts, pilotage étroit de la trésorerie et sécurisation des financements.
Cette vigilance doit préserver une marge de manœuvre financière suffisante pour garantir la poursuite, sans rupture, des projets stratégiques confiés par la Région et accompagner durablement l'aménagement urbain bruxellois.
Que dire de 2025 ? Les marchés lancés aujourd'hui dessineront les nombreux paysages de demain. Et la SAU, fidèle à sa mission, continuera d'accompagner Bruxelles en veillant à ce que chaque projet serve avant tout ceux qui y vivent.
Bonne lecture !

Gilles Delforge
Directeur de la SAU

LA SAU

EN QUELQUES MOTS

La Société d'Aménagement Urbain (SAU) a été créée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour mettre en œuvre des projets d'aménagement sur le territoire régional. Elle intervient sur des sites stratégiques, souvent emblématiques, afin d'y développer des quartiers mixtes, durables et accessibles, en tenant compte des dimensions économiques, sociales et environnementales, et surtout en veillant à répondre aux besoins de la ville et de ses habitants. La SAU réalise aussi des équipements d'intérêt régional et exerce une mission spécifique d'opérateur foncier.

Composée d'une vingtaine de personnes, la SAU agit comme un outil polyvalent au service du développement urbain : elle fédère les acteurs concernés et intervient sur les projets les plus complexes, là où il faut coordonner différents partenaires publics et privés autour d'un objectif commun.

NOS MISSIONS

La SAU exerce deux types de missions complémentaires :

- Elle est chargée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale de la mise en œuvre opérationnelle de ce qu'on appelle les « pôles de développement prioritaires» (Josaphat, Usquare, Mediapark, le Triangle Delta, les Abattoirs d'Anderlecht, le Territoire Nord). Elle y travaille dans une logique de co-construction avec les partenaires publics et/ou privés qu'elle coordonne pour chaque opération ; elle y assure si besoin la maîtrise de l'ouvrage de projets et de chantiers ; elle y intervient le cas échéant via une maîtrise foncière sur des terrains et/ou des immeubles.

- Elle prend en charge, dans le cadre de missions déléguées, la maîtrise de l'ouvrage de projets confiés par d'autres autorités publiques, principalement le Gouvernement régional, mais aussi des communes ou des entités associées. Ces projets, qui ne relèvent pas du patrimoine propre de la SAU, bénéficient de son expertise pour passer du concept à la réalisation (Magasin 4, casernes des Pompiers, Tour sportive, ...). Il s'agit principalement d'équipements publics de portée régionale.

À travers ces différentes missions, la SAU contribue à répondre aux besoins des Bruxelloises et des Bruxellois en matière de logement, d'équipements, de services, de développement économique, de transition écologique et de valorisation patrimoniale.

NOS COMPÉTENCES

Dans le cadre de la vision définie par le Gouvernement régional, la SAU mobilise les compétences nécessaires pour mener à bien des projets urbains, depuis la stratégie jusqu'à leur mise en œuvre. Elle s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire travaillant de manière horizontale, agile et réactive. Grâce à ce fonctionnement et à des profils complémentaires – chefs de projet et experts transversaux– elle peut intervenir rapidement sur des projets variés, en conciliant l'identité des quartiers avec les enjeux actuels.

NOS VALEURS

Trois valeurs guident le travail de la SAU :

- **L'intérêt général** : chaque projet est pensé en fonction de ses retombées positives pour les habitants et les usagers.

- **L'innovation** : la SAU explore de nouvelles approches, comme l'activation temporaire de sites en transition ou l'intégration de l'économie circulaire (réemploi, modularité des espaces).

- **La coopération** : la réussite d'un projet urbain repose sur le dialogue, en associant partenaires institutionnels, acteurs de terrain et citoyens.

LA SAU

SITE PAR SITE

2024

JANVIER

Triangle Delta

Étude sur la programmation du triangle Delta.

Josaphat

Dossier complet de demande de permis de lotir portant sur le développement du Campus Résidentiel.

FÉVRIER

Usquare

Inauguration des nouveaux bâtiments universitaires ULB-VUB.

MARS

Usquare

Publication du marché visant à désigner l'équipe de gestion de la nouvelle occupation transitoire.

MediaPark

Fin du gros œuvre RTBF.

Approbation de l'avant-projet d'espace public par le Gouvernement.

Frame

Lancement du marché pour l'exploitation du centre d'entreprise au rez de chaussée.

AVRIL

Josaphat

Transfert à Citydev de la zone d'industrie urbaine.

Magasin 4

Pose de la première pierre.

Usquare

Publication de l'appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation transitoire.

Fin des travaux du réseau de chaleur alimenté par géothermie.

Lancement du marché afin de désigner un bureau d'architecte chargé de concevoir 460 logements étudiants.

Maison de l'Autisme

Présentation au secteur professionnel du projet de Maison de l'Autisme.

MAI

Hippodrome

Début des travaux de restauration de la Grange et de la Grande Écurie.

Usquare

Désignation de l'équipe gestionnaire de l'occupation temporaire.

Maison de l'Autisme

Lancement du marché afin de désigner le bureau d'architecte.

MediaPark

Organisation du Comité de pilotage Région bruxelloise-VRT-RTBF et du comité de pilotage espaces publics avec Beliris.

JUIN

Approbation de la note opérationnelle pour le développement du site par le Gouvernement.

Attribution d'un permis d'urbanisme pour la construction de 42 logements sociaux développés par la SLRB.

Centre d'entraînement Safe.brussels

Lancement du marché afin de désigner un bureau d'architecte.

Stade RUSG au Bempt

Décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sur le montage du projet et choix de confier une mission de coordination opérationnelle des acteurs publics à la SAU.

Hermann-Debroux Triangle Delta

Organisation de la plateforme opérationnelle.

Usquare

Sélection des porteurs de projet dans le cadre de l'occupation temporaire.

Abattoirs d'Anderlecht

Obtention d'un droit de superficie sur le toit de la Manufakture afin d'y développer une infrastructure de baignade.

Décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de confier à la SAU le lancement du DBFM pour la construction de la piscine

JUILLET

Usquare

Invitation à remettre une offre auprès de 4 équipes sélectionnées en vue de concevoir les 460 logements étudiants

MediaPark

Lancement du marché de déconstruction des anciens bâtiments de la RTBF et de la VRT.

Manchester

Publication du marché de travaux relatif à la construction de la Plinthe (1ère phase).

Caserne de Cureghem

Attribution du marché de travaux.

Abattoirs d'Anderlecht

Occupation temporaire par Pool is Cool.

Vision de développement coordonnée SAU/Bruxelles Mobilité/NV Abattoir/ Erasmushogeschool.

AOÛT

MediaPark

Attribution d'un subside FEDER pour la construction du réseau de chaleur.

Frame

Mise en charge du bâtiment.

OCTOBRE SEPTEMBRE

Abattoirs d'Anderlech

Développement d'une stratégie durable sur les thèmes Eau Nature Sol Énergie.

Usquare

Réception provisoire des travaux de restauration de l'ancien manège en vue d'y créer une Halle Alimentaire.

Désignation de l'entrepreneur en charge de travaux de rénovation du Clos des Mariés en vue d'y développer 31 logements sociaux (SLRB/BinHôme).

NOVEMBRE

Usquare

Lancement officiel de la nouvelle occupation temporaire Usquare.

Maison de l'Autisme

Invitation à remettre une offre auprès des 5 équipes sélectionnées.

MediaPark

Présentation du projet d'aménagement des espaces publics aux riverains

Frame

Ouverture de la mise en location.

Caserne de Cureghem

Début du chantier de construction de la nouvelle caserne.

DÉCEMBRE

Magasin 4

Fin du gros œuvre fermé.

Hippodrome

Lancement du marché d'étude en vue du réaménagement du grand parking.

Usquare

Attribution du marché de travaux en vue du réaménagement de l'ancienne Cour d'Honneur et de ses abords.

Josaphat

Finalisation d'une étude de faisabilité, de programmation et de spatialisation d'un complexe sportif et scolaire, menée avec la commune de Schaerbeek.

Décision du conseil communal de la commune de Schaerbeek d'acquérir le terrain destiné à construire une salle de sport communale.

Clôture de l'étude d'incidences environnementales relative à la demande de permis de lotir.

Territoire Nord

Finalisation du masterplan fonctionnel et paysager des abords de la gare du Nord.

Musée du Chat

Fin de la construction des 3 étages en sous-sol.

Abattoirs d'Anderlech

Acquisition d'une nouvelle parcelle par la SAU en vue d'y créer des équipements, des logements et des espaces publics.

USQUARE

LA MÉTAMORPHOSE D'UNE ANCIENNE CASERNE

◀ Le bâtiment en front du Boulevard Général Jacques est désormais occupé par les Universités (ULB-VUB)

Cet ambitieux projet de reconversion géré par la SAU vise à faire de ce site historique un nouveau quartier mixte, durable et innovant, pleinement intégré à la ville.

Le futur jardin public ▶

À Ixelles, l'ancienne École Royale de la Gendarmerie, autrefois fermée et inaccessible, est en pleine transformation. Usquare, projet ambitieux de reconversion de 3,9 ha géré par la SAU, vise à faire de ce site historique un quartier mixte, durable et innovant, pleinement intégré à la ville.

L'histoire de Usquare commence en 2018 avec l'acquisition de l'ancienne caserne par la SAU qui se charge de sa reconversion, en étroite collaboration avec l'ULB et la VUB. En vue de conserver la maîtrise foncière régionale à long terme, il est décidé que l'ensemble des projets développés le seront sur base emphytéotique.
La première phase de travaux se concentre sur l'assainissement du site et de ses bâtiments (dépollution du sol, désamiantage et démolition) ainsi que sur sa viabilisation, incluant la gestion des eaux pluviales, l'installation des réseaux d'égouttage et de chaleur et la mise en place des infrastructures essentielles (eau, électricité, télécoms).

UN NOUVEAU PÔLE UNIVERSITAIRE

Parallèlement, les travaux de restauration patrimoniale de l'ancien manège et des bâtiments situés le long du boulevard Général Jacques débutent. Ces derniers accueillent depuis la rentrée académique de 2024 un nouveau pôle universitaire. Ce projet conjoint des deux universités (ULB et VUB) ambitionne de réunir enseignants, chercheurs et étudiants dans un esprit de collaboration et d'innovation partagées. Un incubateur entrepreneurial, StartLab.brussels, qui résulte de la fusion récente des incubateurs étudiants de l'ULB et de la VUB, viendra s'implanter sur le site, faisant de Usquare un écosystème d'innovation et de recherche unique en Europe. Enfin, dans la volonté d'ouvrir ce nouveau quartier à la ville, les FabLabs de l'ULB-VUB et leurs outils de fabrication numérique, sont accessibles aux riverains.

UN PIONNIER DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE

En attendant la reconversion complète du site, la SAU met en place de 2019 à 2022 un projet d'occupation temporaire (See U). Ce projet vise à animer le site et à le sécuriser en accueillant diverses initiatives citoyennes, créatives, entrepreneuriales, pédagogiques et culturelles. Au total, ce sont plus de 200 porteurs de projets, 1500 activités et 400.000 visiteurs qui ont été accueillis sur le site pendant cette période.
Fort de ce succès, une seconde édition est organisée en 2024. Baptisée UR Square, cette nouvelle occupation s'inscrit dans une démarche axée sur la culture, le social, la formation, l'alimentation durable et locale ainsi que l'économie circulaire. Pendant trois ans, plus de 80 structures investiront les lieux pour développer et promouvoir leurs activités en lien direct avec le quartier et la communauté universitaire.

Chefs de projet SAU

Bruno Allardin

Sébastien Rodesch

Claire Heughebaert

Simon Bidal

Partenaires

ULB-VUB, SLRB, Binhôme, Citydev, Beliris, Commune d'Ixelles

En quelques chiffres

3,9 ha
Surface de l'ancienne caserne

27
Nombre de bâtiments de l'ancienne caserne

56.000 m²
Surface plancher des bâtiments

460
Chambres pour étudiants

120
Logements publics pour familles

20.000 m²
Équipements universitaires

1.520 m²
Halle alimentaire

800 m
Périmètre du mur d'enceinte

18.000 m²
Espaces publics

▲ Les futurs logements étudiants

LE PLUS GRAND CHAMP GÉOTHERMIQUE DE BRUXELLES

Pour alimenter l'ensemble des bâtiments du site tout en ouvrant la possibilité d'une extension au-delà du quartier, la SAU a construit un réseau de chaleur urbain, alimenté par 132 sondes géothermiques et une pompe à chaleur CO_2. Ce réseau, aujourd'hui opérationnel, couvre les besoins en chauffage et en refroidissement du site, contribuant de la sorte aux efforts de décarbonation de la Région. L'objectif est aussi d'installer massivement des panneaux photovoltaïques sur les toitures, permettant ainsi de produire, à l'aide de l'énergie solaire, de l'électricité qui pourra être autoconsommée par les usagers du quartier.

DE NOUVEAUX ESPACES PUBLICS

La reconversion du site impliquait également un réaménagement en profondeur des espaces publics. L'ancienne Cour d'Honneur devient une grande place polyvalente, entourée de jardins publics et d'allées végétalisées. Une première partie des travaux a été initiée en 2024 sous la houlette des architectes Anyoji Beltrando. Ils seront terminés à l'été 2025.

DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS ET FAMILIAUX

En 2024, la SAU a lancé un marché de conception pour une opération de logements étudiants sur le site. Son attribution est prévue dans les premiers mois de 2025.

Cette opération prévoit la création de 460 chambres étudiants à loyers abordables, de deux auditoires de 300 et 200 places, de salles de séminaire, d'une salle de cinéma de quartier et de commerces. Elle prendra place dans quatre bâtiments existants pour une surface totale d'environ 20.000 m² et combinera des interventions ciblées de conservation, de transformation ou de reconstruction partielle, selon l'état et la valeur patrimoniale des bâtiments. L'enjeu est triple : respecter l'histoire du site et répondre aux besoins actuels en terme de logements estudiantins, tout en limitant l'impact environnemental.

Environ 120 logements familiaux seront également construits sur le site. La Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est en train de reconvertir les bâtiments du « Clos des Mariés » en 31 nouveaux logements sociaux. De son côté, Citydev vient de lancer un marché public afin de désigner l'équipe chargée de la conception et de la construction de minimum 25 logements acquisitifs conventionnés.

LA MAISON DE L'AUTISME

La nouvelle structure prendra place dans un ensemble de bâtiments existants à l'angle de la rue Fritz Toussaint et de la rue Juliette Wytsman (ancienne infirmerie vétérinaire et piste de voltige de la caserne de gendarmerie). Organisés autour d'une cour centrale, ces bâtiments offrent un complexe relativement préservé de l'animation de Usquare, tout en étant pleinement ancré dans le quartier.

La SAU, qui assure la maîtrise de l'ouvrage, a réalisé une étude de programmation architecturale confiée au bureau CENTRAL, ainsi qu'un certain nombre de diagnostics techniques en vue de documenter l'état des bâtiments pour leur rénovation.

En 2024, 37 candidatures ont été reçues pour la conception architecturale et technique du projet. Cinq soumissionnaires ont été sélectionnés pour remettre une offre.

DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

Des services partagés répondant aux besoins des nouveaux habitants et des riverains seront également créés : une halle alimentaire dédiée à l'alimentation durable, dont la rénovation s'est terminée en 2024 grâce au soutien des fonds FEDER, des auditoires, un cinéma de quartier et des commerces de proximité viendront animer ce nouveau quartier.

Usquare ambitionne d'incarner une ville plus durable, plus innovante et plus inclusive. Ce projet, qui transformera un site militaire en un espace de vie ouvert à toutes et à tous, cherche à évoluer en phase avec les besoins des Bruxellois. L'horizon 2031 verra l'aboutissement de cette belle métamorphose.

LE SAVIEZ-VOUS ?

L'ancienne caserne Fritz Toussaint a longtemps été un site militaire fermé. Construite dans les années 1870 par l'armée belge pour y loger et y entraîner ses soldats, elle fut par la suite occupée par la Gendarmerie qui y développa l'École Royale de Gendarmerie.

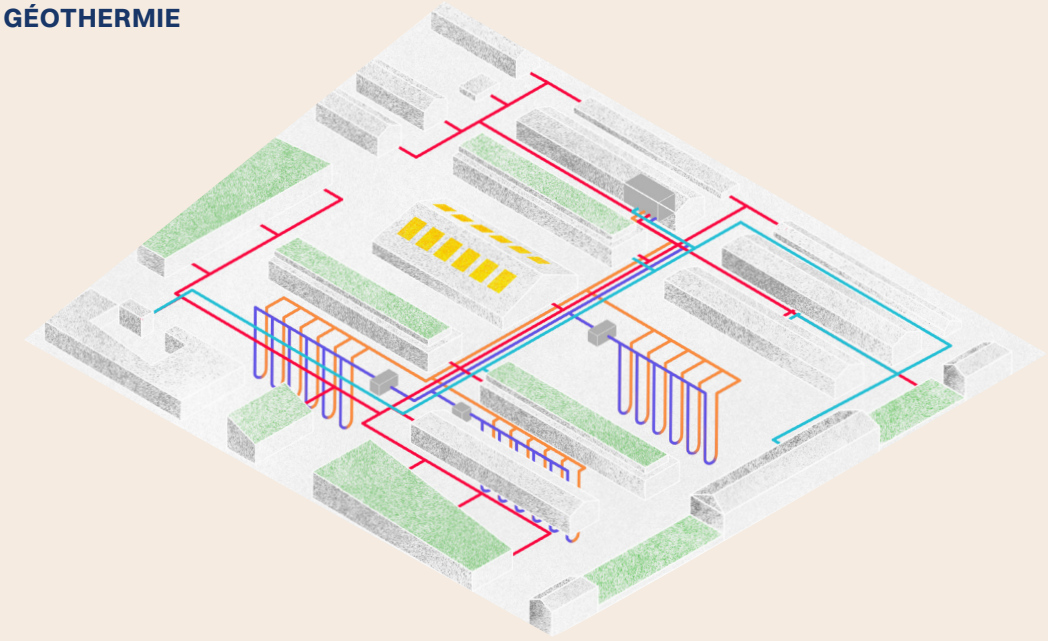
Après le bombardement en 1943 lors de la Seconde Guerre mondiale, et jusqu'en 2015, des bâtiments y ont été construits pour correspondre à l'évolution de la fonction d'école à celle de bureaux de la Police Fédérale.

Cette caserne s'inscrit dans la typologie des casernes bruxelloises du 19ème siècle : un site fermé pour supporter les attaques externes, une division pavillonnaire pour organiser les fonctions, de vastes espaces extérieurs pour les entraînements et un affichage de la monumentalité avec des bâtiments richement décorés côté rue et une certaine sobriété côté caserne.

Dessinée par l'architecte belge Henri Van Dievoet, la façade principale le long du boulevard Général Jacques est de style néo-renaissance flamande caractérisé par la polychromie des façades en pierre bleue et en briques.

En 2018, la SAU a acheté la caserne à l'Etat fédéral pour développer le projet Usquare.

SYSTÈME DE GÉOTHERMIE



Boucle géothermique

Boucle chaude

Boucle froide

LE RÔLE ET LES ACTIONS DE LA SAU

Reconversion complète de l'ancienne École de Gendarmerie d'Ixelles en un nouveau quartier mixte et dynamique, urbain et convivial, universitaire et international, durable et innovant, totalement ouvert sur la ville.

Coordination des opérations de rénovation/construction réalisées par l'ULB-VUB (auditoires, salles de cours, Fab Lab, logements, ...), la SLRB (logement social) et Citydev (logement acquisitif moyen) sur le site.

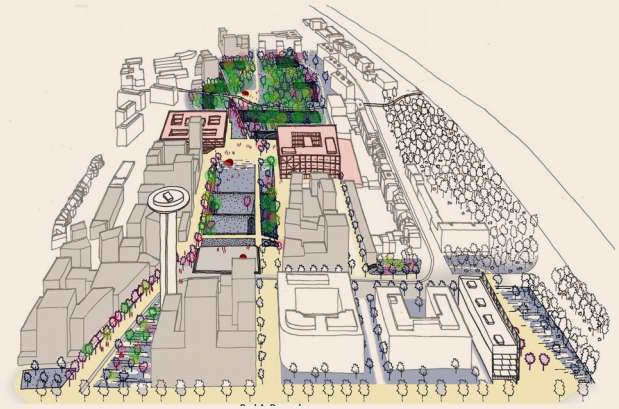
Maîtrise de l'ouvrage pour la rénovation en profondeur de la Halle alimentaire ; la construction de la Maison de l'Autisme, de 460 chambres étudiantes, d'un cinéma de quartier, de deux auditoires et de commerces de proximité ; la création du plus grand réseau de chaleur alimenté par géothermie ; la création d'un jardin public, d'une place et de tous les espaces publics.

MEDIAPARK

UN NOUVEAU QUARTIER VERT ET OUVERT

▼ Futur espace public

Pas après pas, Mediapark se dessine, promettant de devenir un quartier emblématique de Bruxelles, conjuguant innovation, créativité et qualité de vie.



▲ Le site après réaménagement

On l'a longtemps appelé le « site Reyers ». Ce vaste espace de 20 hectares, situé à proximité des institutions européennes, abrite les deux médias publics nationaux, la RTBF et la VRT. Historiquement déconnecté des quartiers avoisinants, il a entamé sa mue pour devenir un espace dynamique et innovant, baptisé Mediapark.

Le programme Mediapark vise à transformer ces 20 ha en un quartier mixte, ouvert et animé, axé sur les médias et les industries créatives. Il s'agit d'y créer un nouveau pôle de développement en reliant les quartiers limitrophes, en améliorant la qualité de vie et en intégrant des fonctions résidentielles, commerciales, tertiaires, éducatives et de loisirs.

L'histoire entre dans une phase très concrète en septembre 2017, lorsque la Région de Bruxelles-Capitale signe l'acte d'achat des terrains de la RTBF et de la VRT. La SAU se voit confier le pilotage opérationnel du programme urbain.

PROGRAMMATION

Le programme prévoit, autour des nouveaux sièges de la VRT et de la RTBF, le développement de +/- 1.200 nouveaux logements publics et privés, de commerces de proximité, d'équipements médias et de services publics, de surfaces de bureaux, d'une offre hôtelière ainsi que d'un important réseau d'espaces verts et publics couvrant près de 10 hectares.

VOLET IMMOBILIER

Outre les futurs sièges de la VRT et de la RTBF, actuellement en construction sur deux parcelles au cœur du site, et qui représentent ensemble environ 95.000 m², plusieurs projets immobiliers sont en cours de préparation. Différentes zones du site seront progressivement mises en vente pour accueillir des développements mixtes. Leur calendrier de mise en œuvre dépend du déménagement de la VRT et de la RTBF vers leurs nouveaux sièges, prévu respectivement en 2026 et 2027.

La Haute École Libre de Bruxelles (HELB) – Ilya Prigogine entamera en avril 2025 les travaux de construction de son nouvel établissement d'enseignement supérieur, dédié aux cursus en photographie, cinématographie et relations publiques, pour une surface totale de 5.000 m².

Une nouvelle école secondaire néerlandophone et une antenne d'école secondaire francophone, toutes deux relevant de l'enseignement communal, sont également prévues dans les développements à l'est du site. Dans ce cadre, la SAU a entamé, en collaboration avec les partenaires publics pressentis, les travaux préparatoires en vue du développement de ces nouveaux îlots le long de l'avenue Georgin. Une étude de faisabilité a également été réalisée afin de mettre en place d'un réseau de chaleur urbain (RCU) susceptible d'alimenter ces futurs bâtiments. En 2024, le projet de RCU a obtenu un financement européen (FEDER) pour soutenir sa mise en œuvre.

À la Porte Diamant du site Mediapark, l'inauguration du bâtiment « FRAME » (la « Maison des médias ») développé par la SAU est prévue pour 2025 (voir infra).

Enfin, portés par la dynamique de requalification du quartier, de nouveaux projets continuent d'émerger

Chefs de projet SAU

Eva Fonteyn

Juana Bastos

Fabio Dore

En quelques chiffres

Superficie
+/- 20 ha

Surface de plancher
330.000 m2 dont +/- 95.000 m² par la VRT et la RTBF

Espaces publics et verts à aménager :
+/- 10 ha

Propriétaire

Région de Bruxelles-Capitale

Partenaires

Perspective.brussels, Bruxelles Mobilité, STIB, Bruxelles Environnement, Beliris, RTBF, VRT, HELB, Schaerbeek

aux abords du site Mediapark. L'Institut des Hautes Études des Communications Sociales (IHECS) a récemment acquis le bâtiment BluePoint, situé à proximité de FRAME, en vue de le transformer en établissement d'enseignement supérieur. Sur le flanc nord, plusieurs projets résidentiels sortent de terre. La SLRB, notamment, a obtenu un permis d'urbanisme pour la construction d'une tour de 42 logements sur le site Evenepoel, voisin immédiat de la VRT.

VOLET ESPACES PUBLICS

Afin de renforcer la cohésion sociale dans les quartiers environnants, particulièrement denses et peu pourvus d'espaces extérieurs de qualité, près de 10 hectares d'espaces publics seront aménagés. Conçus comme de véritables lieux de vie partagés, ces espaces offriront une grande diversité d'usages : parcs, bois, clairières, places publiques évènementielles, terrasses, sentiers de promenade, zones de repos ainsi que des aires de jeux et de découverte accessibles à tous les âges.

Piloté par Beliris, le projet valorisera pleinement le patrimoine naturel existant, notamment par la préservation quasi intégrale des buttes de l'ancien Tir National et la création de zones sanctuarisées en faveur de la biodiversité ; des mesures d'accompagnement très spécifiques seront prévues pour les espèces protégées présentes sur le site. Il permettra également de restaurer d'anciennes connexions écologiques (les « couloirs verts ») tout en en créant de nouvelles.

À terme, le parc urbain fonctionnera comme une vaste « machine à eau » : capable de stocker et d'infiltrer d'importants volumes en cas de fortes pluies, il jouera un rôle clé dans l'adaptation climatique du quartier. Enfin, les espaces publics seront pensés en priorité pour les piétons et les cyclistes, avec une circulation motorisée fortement réduite en surface et un stationnement limité au strict nécessaire.

2024, UN ANNÉE CHARNIÈRE

L'année 2024 a marqué un tournant décisif avec l'adoption définitive du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Mediapark par le Gouvernement bruxellois en avril, et son entrée en vigueur quelques mois plus tard.

Dans la foulée, la SAU a lancé un marché public de service afin de désigner l'équipe pluridisciplinaire chargée de préparer et suivre le projet de désamiantage, démantèlement et démolition des anciens bâtiments de la RTBF et de la VRT, soit quelques 200.000 m².

Les études d'avant-projet pour l'aménagement des espaces publics de l'ensemble du site sont bien avancées et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que la commune de Schaerbeek ont approuvé l'avant-projet définitif de la partie est du site (incluant le « bois Georgin »). Le nouvel aménagement fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme au premier semestre 2025.

Le Gouvernement a également validé la proposition de répartition de la gestion des futurs espaces publics entre les différents acteurs publics communaux et régionaux. Les travaux préalables de viabilisation du site ont débuté.
À noter enfin que l'aménagement des espaces publics nécessite, du fait de l'historique du site, d'importants travaux de dépollution, notamment celles liées au plomb. A cette fin, un subside FEDER a été sollicité et obtenu.

▲ Futur espace public

ET POUR L'AVENIR ?

L'aménagement complet des espaces publics nécessitera la poursuite de plusieurs études. Les travaux se dérouleront de manière phasée, avec en 2025 les abords de la RTBF. La partie Est du site sera aménagée entre 2027 et 2029 par Beliris. Les travaux d'aménagement de la zone Ouest démarreront quant à eux après la démolition du complexe de bâtiments existants, dont la fin est estimée à 2030. La réalisation complète des aménagements est prévue pour 2036.

Les travaux de construction des différents lots sont programmés entre 2029 et 2038, débutant par les lots à l'Est du site et se poursuivant avec les lots se trouvant à l'Ouest du site, en fonction de l'avancement des travaux de déconstruction.

De la sorte, Mediapark se dessine peu à peu, promettant de devenir un quartier emblématique de Bruxelles, où innovation, créativité et qualité de vie se rencontreront.

LE RÔLE ET LES ACTIONS DE LA SAU

La SAU coordonne la mise en œuvre du programme urbain Mediapark.

Concrètement, elle coordonne l'ensemble des étapes du développement du site : de la viabilisation des terrains (raccordement aux réseaux) à l'aménagement des espaces publics, en passant par le suivi des transactions et développements immobiliers. Elle accompagne la reprise progressive du site par la Région bruxelloise et assurera la maîtrise d'ouvrage de la déconstruction des anciens bâtiments de la VRT et de la RTBF.

Au-delà des aspects techniques, la SAU agit comme un chef d'orchestre, en réunissant autour de la table l'ensemble des partenaires concernés : la RTBF et la VRT bien entendu, mais également Perspective.brussels, Bruxelles Mobilité, la STIB, Bruxelles Environnement, Citydev, la SLRB, Beliris la commune de Schaerbeek et bien d'autres encore. Cette capacité de fédérer les acteurs publics et à aligner leurs actions permet de donner une cohérence globale au projet.

JOSAPHAT

CONJUGUER URBANISATION ET BIODIVERSITÉ

UN PEU D'HISTOIRE

Le site Josaphat, situé à la frontière entre Schaerbeek et Evere à Bruxelles, est une ancienne gare de triage ferroviaire inaugurée en 1926. Elle a fonctionné comme telle jusqu'en 1994, date à laquelle ses activités ont cessé. Après sa désaffectation, le site a été acquis par la Région de Bruxelles-Capitale en 2005, via la SAU. A cette époque, il s'agissait d'un terrain industriel à très faible qualité environnementale. Sa dépollution par la SNCB et la création d'une prairie fleurie par la SAU ont conduit à le faire évoluer vers ce que nous connaissons aujourd'hui.

Logements dans un cadre verdurisé préservant la biodiversité ▶

On ne présente plus le projet d'aménagement du site Josaphat, tant il met en lumière l'équilibre complexe à trouver entre le développement urbain et la préservation de la biodiversité. Ce débat a guidé la SAU dans la conduite du projet dont elle a la charge. Indéniablement, on peut parler d'un tournant avant et après Josaphat en matière de prise en compte de la biodiversité dans les aménagements urbains.

Le projet, tel qu'il se concrétise aujourd'hui, commence en décembre 2016 quand le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale demande à la SAU de lancer un marché conjoint avec les sociétés publiques de logement pour la première phase d'urbanisation du site Josaphat. C'est le départ d'une procédure innovante, mais complexe, appelée « dialogue compétitif ».
L'objectif du projet Josaphat est d'urbaniser une friche ferroviaire, acquise par la Région via la SAU au Fonds d'infrastructure ferroviaire. Ce terrain constitue l'une des principales réserves foncières régionales. Son urbanisation a été préparée en amont par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), le Plan Régional d'Affectation du Sol et un projet de Plan d'Aménagement Directeur, qui reste à ce jour en attente d'une approbation définitive par le Gouvernement. L'ambition est de créer au sein d'une zone dense, dont les espaces publics sont surexploités, un nouveau quartier durable avec des espaces verts, une offre mixte de logements, des commerces de proximité, une école et de petits locaux professionnels.
Au fil des discussions et des réflexions, plusieurs ajustements majeurs sont apportés dans la planification du site afin de mieux concilier activités urbaines, biodiversité et services écosystémiques. Et c'est dans ce sens qu'en 2023, la SAU, la SLRB, Citydev et le Fonds du Logement ont attribué au consortium Eiffage-AXA un projet qualitatif de construction intégrée d'un nouveau quartier. La demande de permis de lotir a été introduite par le développeur et, en 2024, elle

Place d'entrée du site

Les futurs logements

Chefs de projet SAU

Marie Vanhamme

Juana Bastos

Rôle de la SAU

La SAU joue un double rôle dans le développement du site Josaphat : d'une part, elle développe des projets intégrés d'urbanisation du site associant les opérateurs publics sectoriels du logement ; d'autre part, elle coordonne, facilite et au besoin assiste les différents pouvoirs publics appelés à intervenir sur le site pour leur propre compte.

Partenaires du dialogue compétitif

Eiffage / Axa

Citydev, SLRB et Fonds du Logement

▲ Les futurs logements

a fait l'objet d'une étude d'incidences environnementales exigeante qui a encore permis d'améliorer le projet. C'est donc une demande de permis de lotir étendue, embrassant toute la superficie de la friche située sur le territoire de la commune de Schaerbeek et consacrant dès lors la protection des zones naturelles à conserver, qui sera introduite en 2025, en vue d'être soumise à l'enquête publique.
Cette demande précise définitivement le contour du « Campus résidentiel » qui comprendra, outre le marché confié à Eiffage / Axa, un immeuble pilote de logements innovants et financièrement accessibles à développer par la SAU, ainsi qu'une école secondaire communale de 650 élèves qui fonctionnera en synergie avec une salle de sport mutualisée entre l'établissement scolaire et le quartier. En 2024, la SAU et la commune de Schaerbeek ont à cet effet réalisé une étude de faisabilité économique et spatiale de cet équipement intégré.
Du côté Est des voies ferroviaires, en accord avec les objectifs du projet de PAD, il est prévu que l'actuelle zone d'industrie urbaine soit modernisée et densifiée dans sa partie centrale. Pour ce faire, en 2024, la SAU a cédé à Citydev par emphytéose, le terrain correspondant à cette zone reconfigurée. Les aménagements favoriseront une utilisation parcimonieuse du sol urbanisé et un aménagement plus qualitatif.

UNE PLUS-VALUE SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

Le projet Josaphat apportera une véritable plus-value au quartier. La création de nouveaux espaces verts dans une zone partiellement en déficit offrira aux Schaerbeekois et aux Everois des lieux de détente et de convivialité. Le projet développé par Eiffage/AXA accueillera au maximum 509 logements, dont 52 % seront des logements publics. Cela inclut 135 logements sociaux locatifs (27 %), 23 logements modérés acquisitifs sur foncier démembré (4 %) et 105 logements moyens subsidiés sur foncier démembré (25 %). Le projet créera par ailleurs plus de 10 000 heures de travail pour des entreprises d'économie sociale et plus de 11 000 heures de formation et d'embauche dans le cadre de l'insertion socio-professionnelle. Le projet prévoit également plus de 0,8 ha d'espaces verts accessibles au public, et ce, en complément du parc public linéaire de 2,8 ha prévu dans le projet de PAD.

LA RECHERCHE D'UN ÉQUILIBRE ENTRE URBANISATION ET PROTECTION DE LA NATURE

À la suite de l'étude d'incidences environnementales qui a préconisé l'extension du permis de lotir pour, dans l'attente de l'adoption du PAD, couvrir l'entièreté de la friche et des talus situés à l'Ouest des voies de chemin de fer sur le territoire schaerbeekois (soit 6,5 ha), c'est aujourd'hui 38% de la surface qui devient une zone verte de protection de la biodiversité. Le permis de lotir rend cette zone totalement inconstructible et impose des conditions strictes de gestion. La surface urbanisée, qu'il s'agisse de la zone de bâtisse ou des voiries, fera l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales assurant zéro rejet des eaux pluviales à l'égout, jusque et y compris en cas de pluies centennales. Cette gestion intégrée se fera grâce à la création de milieux humides (mares et noues d'infiltration), favorisant une flore et une faune diversifiées, ainsi que grâce à l'implantation de voiries infiltrantes.
La biodiversité sera bien entendu au cœur des préoccupations. Toutes les espèces végétales plantées seront indigènes et les espaces verts seront gérés pour préserver la faune présente sur le site, notamment les insectes. L'éclairage public, modulable, limitera la pollution lumineuse afin de protéger les chauves-souris qui occupent les lieux. Enfin, l'usage de matériaux recyclés et écologiques réduira l'empreinte carbone du projet.
Le bâti et ses abords seront équipés de dispositifs d'accueil des espèces qui nichent, se reproduisent ou s'abritent dans la construction.
Si le développement d'un nouveau quartier sur le site Josaphat est un parcours complexe et de longue haleine, il a le mérite d'avoir soulevé des questions essentielles. A n'en pas douter, le débat qui l'a accompagné a contribué à transformer la manière dont Bruxelles est amenée à concevoir son développement urbanistique dans les prochaines décennies.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le dialogue compétitif est particulièrement adapté aux projets d'envergure ou innovants, où les solutions ne sont pas standardisées. Il s'agit d'une procédure de marché public qui permet aux autorités contractantes de dialoguer avec plusieurs candidats sélectionnés avant de fixer définitivement les spécifications du marché. Elle favorise des solutions optimisées grâce aux échanges avec les candidats et assure une meilleure prise en compte des contraintes techniques, économiques et juridiques avant la passation du marché. Plus résiliente que les procédures classiques de marchés publics, elle permet de s'adapter à l'évolution de la planification.

Indéniablement, on peut parler d'un avant et d'un après Josaphat en matière de prise en compte de la biodiversité dans les aménagements urbains.

▼ Les futurs logements

LES ABATTOIRS D'ANDERLECHT

UN NOUVEAU DÉPART

LE RÔLE ET LES ACTIONS DE LA SAU

La SAU est propriétaire du tréfonds (hors Marché Couvert)

La SAU agit comme coordinateur des développements régionaux dans la zone

La SAU assume la maîtrise d'ouvrage déléguée des projets publics

La SAU collabore avec les principaux partenaires : NV Abattoir, Erasmushogeschool Brussel, Bruxelles Mobilité, VGC, Commune d'Anderlecht, Cultureghem vzw, Pool is Cool.

Situé le long du Canal, le site des Abattoirs est l'un des grands pôles structurants de la ville. Desservi par deux stations de métro et situé à quelques pas de la gare internationale du Midi, il jouit d'une situation stratégique au cœur de Bruxelles. Face à la restructuration de ses activités historiques, le site est aujourd'hui en pleine transition, sous la houlette de la SAU.

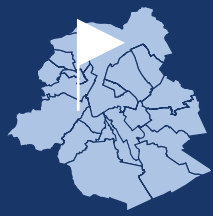
De par sa situation et son impact socio-économique, le site des Abattoirs appelait un projet ambitieux, valorisant son potentiel et s'inscrivant dans la dynamique d'une zone canal renforcée, intégrée et connectée. À travers le Contrat de rénovation urbaine de la Gare de l'Ouest, la Région a tracé ses ambitions pour le futur du site. Celles-ci comportent des interventions sur et autour du site afin d'améliorer la qualité de vie du quartier d'une part et de permettre le développement d'un certain nombre de projets de logements publics et d'équipements de l'autre. Dans ce cadre, il a été demandé à la SAU de coordonner la transition du site, d'y réorganiser les droits fonciers et de conclure un partenariat avec la SA Abattoir et les autres porteurs de projet. L'horizon de développement des différents projets est programmé pour 2040.

L'ÉLABORATION D'UN PLAN OPÉRATIONNEL INTÉGRÉ

En l'absence de cadre de planification spécifique, un plan opérationnel intégré a été élaboré sous la coordination de la SAU, en partenariat avec la SA Abattoir, l'EhB, Bruxelles Mobilité, et les autorités communales et régionales, et ce en vue d'harmoniser les ambitions, les masterplans et les projets préexistants des différents acteurs publics et privés. Ce plan repose sur plusieurs axes majeurs :

- Renforcer l'intégration urbaine des sites des Abattoirs et de L'Erasmushogeschool ;
- Développer une ossature urbaine autour d'une place centrale vivante et interconnectée aux quartiers voisins ;
- Améliorer la mobilité, l'habitabilité et le contrôle social ;

> Par sa situation stratégique et son impact socio-économique et spatial sur les quartiers avoisinants, le site appelait un projet ambitieux, valorisant son potentiel et s'inscrivant dans la dynamique d'une zone canal plus renforcée, intégrée et connectée.



Chefs de projet SAU

Jan Verheyen

Susanne Breuer

En quelques chiffres

Superficie du site
± 151.500 m²

Surface de plancher
± 47.000 m²

Visiteurs du marché
>100.000 par semaine

Partenaires
NV Abattoir, EHB, Bruxelles Mobilité, VGC, Commune d'Anderlecht, Cultureghem, Pool is Cool

▲ Vue du site après réaménagement.

- Augmenter significativement la qualité et la surface des espaces publics, via la perméabilisation et la végétalisation ;
- Développer une vision durable intégrée, avec des réseaux d'énergie partagés.

UNE RESTRUCTURATION FONCIÈRE POUR RENDRE POSSIBLE LES PROJETS PUBLICS

La restructuration des droits réalisée en 2022 par la SAU a marqué une étape décisive. Elle comprenait :

- Le rachat du tréfonds (sauf le Marché Couvert) par la SAU auprès de la Commune d'Anderlecht ;
- La prolongation de l'emphytéose de la SA Abattoir sur l'intérieur du site jusqu'en 2088, permettant à cette dernière de poursuivre son développement, notamment à travers ses activités de marché, et la construction du bâtiment Manufakture ;
- La récupération de la pleine propriété par la SAU de certaines parcelles situées le long du Quai de l'Industrie pour la réalisation d'un programme de logements publics, d'équipements et d'espaces publics.

Depuis 2024, la SAU bénéficie également d'un droit de superficie sur la toiture du bâtiment Manufakture, destinée à l'implantation d'un équipement public. Cette restructuration est accompagnée par une Convention Cadre signée entre la SAU et la SA Abattoir, qui encadre la collaboration à long terme.

LA CONSTRUCTION DE MANUFAKTURE ET LA RÉALISATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC SUR LE TOIT DE MANUFAKTURE

Le projet « Manufakture », construit par la SA Abattoir, accueillera des ateliers de découpe de viande ainsi que diverses activités de production alimentaire et un parking public de 420 places, pour le marché et les riverains. Le bâtiment est cofinancé par le FEDER, la Région de Bruxelles-Capitale et la Commission communautaire flamande (VGC) pour un montant total de 10 millions d'euros et sera achevé en 2025.

Le toit du bâtiment est destiné à recevoir une infrastructure de baignade publique, comprenant une piscine couverte de 25 mètres, une piscine extérieure et un bassin d'apprentissage. Ce projet répond à un manque criant d'infrastructures de natation à Bruxelles. La SAU a été chargée par le Gouvernement Bruxellois d'accompagner la construction de la piscine via une procédure DBFMO (Design, Build, Finance, Maintain, Operate). En 2024, en partenariat avec la VGC, elle a préparé les documents de marché pour un lancement de la procédure en 2025.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les Abattoirs d'Anderlecht furent inaugurés en 1890. Leur architecture métallique, inspirée des halles Baltard, témoigne de l'industrialisation de l'époque. Depuis 1990, le site est exploité par la SA Abattoir, qui regroupe plusieurs artisans actifs sur la zone. Si les activités d'abattage proprement dites cesseront en 2029, le site continuera néanmoins à accueillir des activités de découpe et de transformation de la viande, ainsi que des marchés alimentaires et des événements socio-culturels. Aujourd'hui encore, il reste le marché le plus populaire de Bruxelles, attirant plus de 100.000 visiteurs par semaine.

La Manufakture avec son projet de pisicine sur le toit ▶

Grande Tribune

UN PEU D'HISTOIRE

L'hippodrome de Boitsfort, situé à Uccle malgré son appellation, a été inauguré en 1875 par la Société d'encouragement des races de chevaux et de développement des courses en Belgique. Il s'agit du premier hippodrome de la région bruxelloise, témoignant de l'engouement pour les sports équestres à cette époque.

Dès son ouverture, l'hippodrome a accueilli des courses de plat et d'obstacles, dont le prestigieux Grand Prix de Bruxelles. Sa piste, caractérisée par des courbes prononcées et un parcours à main droite (dans le sens des aiguilles d'une montre), offrait aux spectateurs une vue rapprochée des compétitions, bien que ce tracé ne convenait pas à tous les chevaux.

Durant son âge d'or, entre 1880 et 1940, l'hippodrome de Boitsfort était un lieu de rendez-vous prisé de la bourgeoisie et de l'aristocratie bruxelloises. Outre les courses hippiques, le site accueillait des événements mondains tels que des défilés de mode et des fêtes. Une ligne de tramway fut même construite pour faciliter l'accès des nombreux spectateurs. Cependant, après la Seconde Guerre mondiale, la popularité des courses hippiques déclina progressivement.

L'HIPPODROME

D'UCCLE-BOITSFORT : ENTRE HÉRITAGE ET RENOUVEAU

Aux abords de la Forêt de Soignes, l'Hippodrome d'Uccle-Boitsfort a longtemps résonné au son du galop des pur-sang et des acclamations du public. Depuis plusieurs décennies, ce site si particulier de 32,5 hectares qui a traversé les âges était en quête d'une nouvelle jeunesse. C'est là qu'interviennent la Région et la SAU…

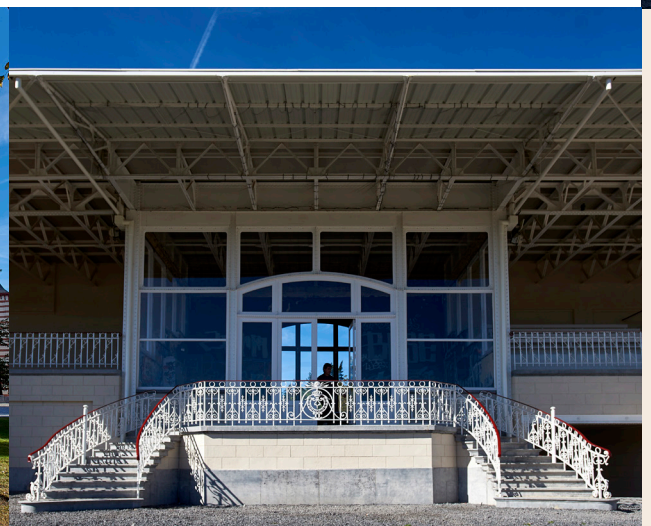
Lorsque la Région de Bruxelles-Capitale confie à la SAU un droit d'emphytéose de 99 ans, elle lui donne une double mission : restaurer les joyaux architecturaux du site et imaginer son redéploiement en un espace récréatif et familial. La première phase de ce chantier conséquent débute par la restauration de la Grande et de la Petite Tribune, témoins emblématiques du faste de la fin du XIXe siècle, ainsi que du Bâtiment du Pesage et de la Tour des Arbitres. Ces rénovations minutieuses, achevées en deux ans, permettent au site de retrouver son éclat d'antan.

Au cours de la seconde phase, les deux halles des parieurs, les deux entrées, l'ancienne maison forestière et le tunnel permettant de passer sous l'ancienne piste hippique sont rénovés. Parallèlement, en 2023, un vaste chantier de modernisation des réseaux d'eau, d'électricité et d'égouttage est lancé pour garantir un site fonctionnel et durable. La dernière phase débute en 2024 et comprend la restauration patrimoniale de la Grande Ecurie située à l'entrée du site et de la grange.

UN PROJET TOURNÉ VERS L'AVENIR

Restaurer, c'est bien. Redonner vie, c'est encore mieux. Pour assurer le développement, la gestion, l'activation et l'exploitation du site, la SAU a accordé, d'une part, une concession de 20 ans à la société Drohme, et d'autre part, a noué un partenariat avec Bruxelles Environnement pour en faire un espace vert récréatif et éducatif d'envergure régionale. L'objectif de la Région est de faire de ce site un pôle d'activités récréatives, pédagogiques, culturelles et sportives bénéficiant à tous les Bruxellois et en particulier aux familles et aux amateurs de nature. Le programme, qui a été réalisé conjointement par les trois partenaires, prévoit une répartition des tâches permettant de proposer des lieux et des activités où se compléteront les dimensions environnementales, éducatives, culturelles, sportives et patrimoniales. Dans cette optique, plusieurs initiatives voient le jour : des événements culturels et sportifs, des circuits pédagogiques et une prairie de détente permettant divers usages (promenades, lecture, pratique sportive, …). L'ancienne piste hippique jouxtant le terrain de golf est réaménagée par Bruxelles Environnement pour en faire un réel parc linéaire, renforçant ainsi le lien avec la Forêt de Soignes.

Progressivement, d'ancien champ de courses, l'Hippodrome d'Uccle-Boitsfort est en passe de devenir un pôle d'attraction régional.



▲ LaTour des arbitres
◀ Grande Tribune

> Restaurer, c'est bien. Redonner vie, c'est encore mieux.

Chefs de projet SAU

Florine Picavet

Sebastien Rodesch

Rôle de la SAU

Désignation du concessionnaire (Drohme)

Coordination des différents partenaires dans le cadre du montage du projet

Maître de l'ouvrage des travaux de restauration patrimoniale des principaux bâtiments (phases 1,2,3) **et réfection complète des réseaux dans les sous-sols** (eaux, gaz et électricité)

Partenaires

Bruxelles Environnement, Drohme, Urban

En quelques chiffres

32,5 hectares
Superficie du site

29 Nombre de bâtiments

12 Bâtiments restaurés

99 ans (2012-2111)
Droit d'emphytéose

QUARTIER NORD

UNE NOUVELLE DYNAMIQUE

◀ ▲ Espaces publics autour de la gare du Nord

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le plan Manhattan est un projet urbanistique lancé dans les années 1960 pour transformer le quartier Nord de Bruxelles en un centre d'affaires inspiré de New York. Il prévoyait des gratte-ciel modernes et de larges voies de circulation, mais sa mise en œuvre a entraîné la destruction de nombreux logements et commerces, provoquant des expulsions massives. Finalement, seules certaines tours de bureaux ont été construites, laissant un quartier inachevé et impersonnel. Depuis, des efforts sont faits pour réhumaniser l'espace, notamment avec des logements, des espaces verts et une meilleure mobilité.

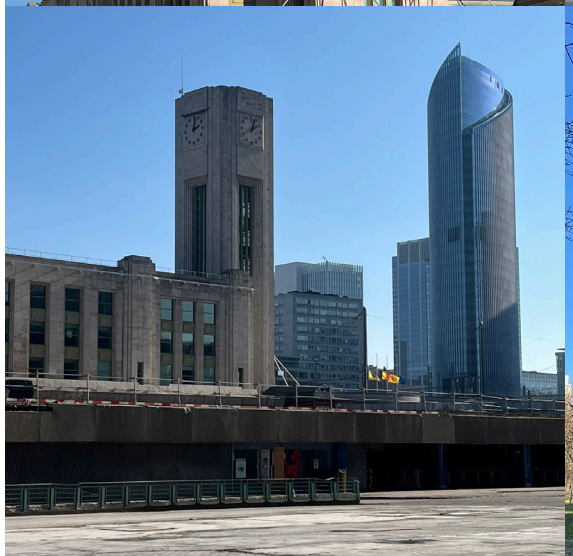
40 ans après la réalisation du Plan Manhattan, les autorités bruxelloises ont estimé nécessaire d'insuffler une nouvelle dynamique au Quartier Nord. Afin de veiller à coordonner au mieux l'ensemble des projets prévus et les acteurs qui interviennent sur ce territoire, le Gouvernement a adopté une gouvernance spécifique et institué une équipe de projet « Territoire Nord ». Il a confié pour ce faire à la SAU un rôle de coordination.

Ce territoire connaît depuis plusieurs années une dynamique importante de renouveau, portée tant par le public que le privé. Le Gouvernement y impulse deux changements majeurs afin de contribuer à l'animation du quartier : favoriser la création de logements notamment dans le quartier « Manhattan » et valoriser l'espace public comme support d'animation, au profit des modes de déplacement actif, en interaction avec les rez-de-chaussée des immeubles.
Les abords de la Gare du Nord ont été ciblés comme prioritaires. L'enjeu est notamment de veiller à la bonne articulation des projets suivants :

- Grands projets de mobilité : arrivée du métro 3 et création d'une nouvelle ligne de tram 15 entre Bockstael et la Gare du Nord (et à terme la Gare Centrale)
- Grands projets immobiliers : CCN et Proximus.

Pour ce faire, et en collaboration avec tous les acteurs concernés et en particulier Bruxelles Mobilité, la SAU a initié notamment le lancement d'un « Masterplan fonctionnel et paysager des abords de la Gare du Nord » afin de créer le cadre de conception des espaces publics autour de la Gare.

Le Gouvernement y impulse deux changements majeurs afin de contribuer à l'animation du quartier : favoriser la création de logements et valoriser l'espace public.



Chef de projet SAU

Claire Heughebaert

Rôle de la SAU

Coordination

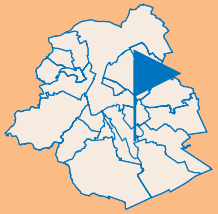
Partenaires

Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, Urban, Perspective, STIB, Ville de Bruxelles, Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode

Croisement Herrmann-Debroux et Souverain - Direction Forêt de Soignes

LE RÔLE ET LES ACTIONS DE LA SAU

La SAU assure la coordination de la plateforme opérationnelle du PAD Herrmann-Debroux. Elle centralise l'information, coordonne les partenaires publics, identifie les obstacles à l'exécution et garantit la faisabilité opérationnelle des projets. En tant qu'outil du Gouvernement bruxellois, elle veille à l'alignement des actions avec les objectifs stratégiques de la Région.



DELTA / HERRMANN-DEBROUX

UNE NOUVELLE PORTE D'ENTRÉE SUD POUR BRUXELLES

Située à l'entrée Sud-Est de Bruxelles, la zone Herrmann-Debroux s'étend sur près de 4 kilomètres, du carrefour Léonard au boulevard du Triomphe. Elle est aujourd'hui dominée par une infrastructure autoroutière, qui sera progressivement démantelée pour faire place à des quartiers plus verts et mieux intégrés dans le tissu urbain. L'ensemble du redéploiement de la zone est piloté par une plateforme opérationnelle dont la coordination a été confiée à la SAU.

La requalification urbaine de l'ensemble de la zone est encadrée par le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Herrmann-Debroux qui a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 28 avril 2022, et est entré en vigueur le 1er juin de la même année. Le PAD vise, autour de la reconfiguration de la E411 en boulevard urbain, à redévelopper cinq « sites en accroche » (Triomphe, Delta, Triangle, Beaulieu et Demey) afin d'y implanter des programmes mixtes alliant fonctions résidentielles et commerciales, équipements d'intérêts collectifs, bureaux et entreprises.

A la suite de son entrée en vigueur, le Gouvernement bruxellois a lancé une plateforme opérationnelle regroupant les principaux acteurs publics de l'aménagement du territoire, les administrations concernées ainsi que les cabinets ministériels. Cette plateforme a pour but d'accompagner la mise en œuvre du programme urbain du PAD Herrmann-Debroux.

En tant que coordinatrice opérationnelle, la SAU collecte et consolide les informations transmises par les partenaires publics et privés, notamment en ce qui concerne les plannings, les budgets et les éventuelles difficultés de mise en œuvre. Elle est également en charge de la négociation des conditions d'opérationnalisation des projets afin d'en garantir la faisabilité, tout en assurant leur conformité avec les objectifs stratégiques fixés par le PAD.
Par ailleurs, la SAU participe activement aux comités d'accompagnement des études liées au périmètre du PAD, et organise en fonction des besoins des réunions thématiques ciblées pour assurer une coordination efficace entre les acteurs impliqués.

À l'heure actuelle, plusieurs développeurs privés sont engagés dans la réalisation de projets immobiliers sur l'ensemble du périmètre, chacun à un stade d'avancement différent. En parallèle, les pouvoirs publics poursuivent les études préalables nécessaires à la mise en œuvre du volet public du programme du PAD. Celles-ci portent notamment sur la requalification de l'autoroute en boulevard urbain, pilotée par Bruxelles Mobilité, sur l'étude de faisabilité technique d'un nouveau hub de mobilité de type P+R, menée par Parking.brussels, ainsi que sur le prolongement du réseau de tram jusqu'à ce futur pôle, pris en charge par la STIB.

▼ Demey : une esplanade conviviale à la sortie du métro, des espaces publics et verts donnant place aux modes doux.

> En tant que coordinatrice opérationnelle, la SAU collecte et consolide les informations issues des partenaires publics et privés tout en assurant un dialogue constant avec les nombreux développeurs afin d'aligner les enjeux stratégiques et opérationnels.

La SAU travaille actuellement à l'affinement du programme urbain en vue d'y développer environ 65.000 m²
de fonctions mixtes.

DÉVELOPPEMENT DU TRIANGLE DELTA

Le site dit du « Triangle Delta », d'une superficie d'environ 4 hectares, a été acquis par la SAU en raison de son caractère stratégique, représentant l'une des dernières réserves foncières significatives à l'échelle de la Région.

En 2013, dans le cadre de la volonté régionale de développer un nouveau pôle hospitalier dans cette zone, un accord a été conclu entre la SAU et le CHIREC pour la vente de la partie nord du site Delta. Cette vente a permis la construction du nouveau centre hospitalier du CHIREC, qui a ouvert ses portes en décembre 2017. La seconde phase du développement du pôle CHIREC, comprenant un programme mixte associant logements, commerces et équipements, est en cours d'achèvement.

Aujourd'hui, la SAU reste propriétaire de la partie sud du site, appelée « Triangle Delta », qui doit faire l'objet d'un redéveloppement dans les années à venir. Identifié comme l'un des cinq sites en accroche du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Herrmann-Debroux, il s'inscrit dans un projet plus large de requalification de l'entrée sud de la Région de Bruxelles-Capitale. La SAU travaille en vue d'y développer environ 65.000 m² de fonctions mixtes, dont 17.000 m² de logements, 18.000 m² d'activités productives et 20.000 m² de bureaux, en adéquation avec les ambitions et objectifs établis dans le PAD. La SAU étudie la faisabilité du développement en termes d'intégration urbaine, d'environnement, de mobilité et d'infrastructures, afin de désenclaver et de transformer ce site en un espace dynamique répondant aux besoins de la ville.

Vue aérienne du triangle Delta

Chef de projet SAU

Fabio Dore

Rôle de la SAU

Propriétaire foncier, coordination et pilotage d'études de programmation

Espaces publics et verts à aménager : 1 hectare
[voirie de desserte périphérique, parkway entre les fonctions de Delta sud (Triangle) et Nord (CHIREC), dédoublement du pertuis sous voies ferroviaires, construction d'une rampe d'accès vers le CHIREC]

Partenaires

perspective.brussels, Bruxelles Mobilité, STIB, Beliris, CHIREC, SNCB, Infrabel, Auderghem,...

En quelques choffres

4 hectares
Superficie

Surface plancher (envisagée)
+/- 65.000 m² dont
Logements : **17.623 m²**
Bureaux : **21.743 m²**
Parking logements : **7.920 m²**

FRAME

LA VITRINE DE MEDIAPARK EST ENTRÉE DANS SA DERNIÈRE LIGNE DROITE

◀ Frame, le porte d'entrée de Mediapark

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le nom « FRAME » fait référence à plusieurs concepts :

- Au cadrage dans les médias visuels ;
- Au cadre ouvert et à la trame flexible pour le développement d'un écosystème qu'offre le bâtiment ;
- À la forme et à la structure de la façade principale du bâtiment, côté Diamant.

LE RÔLE ET LES ACTIONS DE LA SAU

La SAU est propriétaire du terrain sur lequel est construit Frame.

En tant que maître de l'ouvrage, la SAU a pensé ce projet en accord avec la volonté régionale de développer le secteur des médias et de l'audiovisuel sur le site Mediapark.

La SAU est en train de sélectionner le gestionnaire/exploitant du centre d'entreprise situé au rez de chaussée.

Lorsque l'idée de construire un bâtiment spécialement dédié aux métiers de la communication, des médias et de l'audiovisuel voit le jour, la volonté est de penser un immeuble préfigurant l'écosystème du quartier Mediapark en devenir. D'entrée de jeu, le média régional BX1 montre tout son intérêt pour le projet et s'y implique.

C'est sur ces bases que la SAU, propriétaire d'une parcelle à l'angle du Boulevard Reyers et de la rue Colonel Bourg, lance un appel aux architectes. Parmi les 51 candidatures reçues, une proposition se détache : celle de l'association Baukunst (Bruxelles) - Bruther (Paris).
Le projet, un bâtiment de 8.500 m² entièrement vitré et aux espaces largement modulables, est d'emblée pensé en accord avec la volonté régionale de structurer et dynamiser le secteur des médias, de l'audiovisuel et de la communication dans la capitale. Sa construction débute parallèlement à celle des nouveaux bâtiments de la VRT et de la RTBF, esquissant les premiers traits du renouveau du quartier, dont il constitue un des maillons essentiels. Son objectif est clair : créer une communauté d'entreprises et leur permettre de s'implanter durablement dans Mediapark, avec une infrastructure adaptée à leurs besoins.

UNE PROUESSE TECHNIQUE ET ARCHITECTURALE

Reposant sur une grande rationalité des espaces, FRAME repousse les limites de l'architecture traditionnelle, et ce grâce à une conception sans murs porteurs intérieurs. Soutenu par un exosquelette en acier et des colonnes en béton, sa structure, associée à des circulations et des services externalisés en périphérie, optimise l'efficacité distributive et libère les espaces de vie des contraintes techniques et porteuses.
Cette prouesse technique permet d'offrir de vastes plateaux libres de 1.000 m² chacun, largement ouverts sur l'extérieur, et garantissant une flexibilité maximale. Le bâtiment est conçu pour évoluer avec le temps et s'adapter aux besoins changeants des entreprises et des créateurs qui l'occupent. Sa configuration permet d'offrir un éclairage naturel abondant et une vue traversante sur la ville. L'approche garantit un équilibre optimal entre surface habitable et surface construite, faisant de FRAME un modèle d'adaptabilité et d'intelligence architecturale.

2024 : UNE ÉTAPE CLÉ VERS L'OUVERTURE

En 2024, le gros œuvre est achevé. La mise en charge du bâtiment marque le terme d'une étape cruciale : les structures temporaires disparaissent, laissant place à l'architecture audacieuse du bâtiment. Le marché pour l'exploitation du centre d'entreprise est lancé afin d'y créer un écosystème « Media » au rez-de-chaussée et au premier étage. En outre, plusieurs étages de FRAME sont désormais disponibles à la location pour des entreprises du secteur des médias et de la communication. BX1, de son côté, occupera deux étages, confirmant ainsi son ancrage au sein de ce nouvel écosystème innovant. Son ouverture est prévue pour 2025 !

▲ La façade principale du bâtiment

> L'approche garantit un équilibre optimal entre surface habitable et surface construite, faisant de FRAME un modèle d'adaptabilité et d'intelligence architecturale.

Chefs de projet SAU

Anne-Sophie Doesburg

Noël Mattelet

Partenaires

Architectes
Baukunst-Bruther

Entrepreneur
Bam-Groven+

Partenaires
HUB, BX1

Dates clés

2021 début des travaux

2024 fin du gros œuvre

2025 ouverture officielle et installation de BX1

En quelques chiffres

8.500 m²
Surface de plancher répartie sur 6 niveaux + un sous-sol

17.180.263 €
Financement FEDER

MANCHESTER

LE NOUVEAU PÔLE PRODUCTIF ET CRÉATIF MANCHESTER-BODEGA METTRA EN AVANT L'ENTREPRENARIAT ET LA CRÉATIVITÉ DES « MAKERS » BRUXELLOIS

▲ Création d'un passage vers la Bodega
◀ La façade avant (appelée "La Plinthe").

UN PEU D'HISTOIRE

La raffinerie Graeffe, fondée au XIXe siècle à Molenbeek-Saint-Jean, fut un acteur clé de l'industrie sucrière bruxelloise. Spécialisée dans la production de sucre en morceaux et en poudre, elle contribua au développement économique du quartier. Son activité déclina progressivement au XXe siècle avec la modernisation des procédés sucriers et la concurrence internationale. Fermée depuis plusieurs décennies, elle garde néanmoins une empreinte forte sur le paysage urbain et constitue un élément emblématique du patrimoine industriel local. Pour preuve : sa célèbre cassonade régale encore toutes les générations !

Sous ses voussettes en briques et ses poutrelles métalliques se dessine aujourd'hui la renaissance d'un site majeur de l'histoire industrielle bruxelloise. À quelques pas du canal, entre les rues de Manchester et de Birmingham à Molenbeek-Saint-Jean, l'ancienne raffinerie Graeffe s'apprête à vivre une nouvelle jeunesse. Hier, le bruit des machines rythmait les journées. Demain, les ateliers productifs et créatifs, le vivre ensemble de la communauté des « makers », le bouillonnement des idées artistiques et les échanges avec les habitants animeront les lieux.

Tout commence avec la volonté de la Région de Bruxelles-Capitale de redonner vie à ce patrimoine en le transformant en un pôle régional productif, culturel, artistique et créatif ouvert sur son quartier. Ainsi est né le projet Manchester-Bodega, dont la coordination et le pilotage ont été confiés à la SAU. Dès 2019 et l'installation de Recyclart sur une partie du site, la SAU a mis en place une occupation temporaire dans laquelle artistes, associations et écoles expérimentent déjà leurs idées, activant ainsi les lieux. Cette occupation temporaire préfigure les usages en identifiant les potentiels et les contraintes des espaces disponibles sur le site. Mais l'ambition de la Région ne s'arrête pas là, l'objectif est d'offrir à terme un cadre pérenne et parfaitement adapté à ces énergies productives et créatives tout en respectant l'âme industrielle du site.

Salle de quartier dans le bâtiment Plinthe.

Chef de projet SAU

Bruno Allardin

Partenaires

Partenaires
Urban, SPRB, Recyclart, Commune de Molenbeek

Financement
Beliris (8,400.000)
FEDER (4,800.000)

Architectes
BC architects et CIVIC

En quelques chiffres

Surface de plancher totale : 10.200 m²
Plinthe : 1.200 m²
Raffinerie-Bodega : 6.600 m²
Hangar Recyclart : 2.400 m²

Piloté par la SAU, le redéveloppement du site « Manchester-Bodega » offrira des espaces de travail à près de 150 personnes, répondant à la volonté de la Région de combler le déficit d'infrastructures publiques et de réduire les fractures urbaines entre quartiers. Ce projet contribuera à dynamiser le territoire du canal.

Façade Bodega

Restaurant

DES ESPACES REPENSÉS POUR LA CRÉATION

Là où se dressait autrefois un imposant hangar, Recyclart continuera à faire vibrer la culture alternative bruxelloise. La Bodega, ancien lieu de fête, deviendra un espace hybride, mêlant ateliers productifs, résidence d'artistes et toiture dédiée au maraîchage. Les grands espaces de la Raffinerie se transformeront en un laboratoire de production (ateliers, foyer), et reconnecteront le quartier grâce à un nouveau passage traversant l'entièreté du site de la rue de Manchester à la rue de Birmingham. La Plinthe, élément central et nouveau visage du projet, accueillera un restaurant et une salle de quartier, véritables lieux de rencontre et d'inclusion à l'échelle du quartier.

UNE APPROCHE DURABLE ET CIRCULAIRE

Le projet ne se contente pas d'offrir un toit aux activités productives urbaines et aux créateurs. Il s'inscrit dans une dynamique durable et circulaire très ambitieuse. En effet, le bâti existant est préservé autant que possible, réduisant ainsi l'empreinte écologique des travaux. Les nouvelles interventions sont pensées de manière à avoir un minimum d'impact sur les typologies existantes et sur les matériaux en place. Les nouveaux matériaux envisagés sont à faible émission de CO_2 (briques de réemploi, bois local, chaux-chanvre). De plus, 25% de la surface de la parcelle sera déminéralisée pour laisser place à un jardin, une cour logistique et des toitures végétalisées. Ces aménagements permettront la mise en place d'une gestion innovante des eaux pluviales sur la parcelle.

DÉBUT DES TRAVAUX

Les travaux, qui sont financés par Beliris et par un fonds FEDER, sont programmés dès 2026.
Au-delà des infrastructures, Manchester-Bodega se veut porteur de la vision d'une ville qui se réinvente en tissant du lien entre son passé industriel et son futur productif et créatif, entre ses habitants et ses « makers », entre les murs d'hier et les ambitions de demain.

LE RÔLE ET LES ACTIONS DE LA SAU

- Le pilotage et la coordination globale du projet
- La mise en place et le suivi de l'occupation temporaire (définition et publication de l'appel à projet, sélection des occupants, suivi)
- Le suivi de l'avancement des études (architecte, dépollution, amiante)
- Le suivi de la procédure du permis d'urbanisme et du permis d'environnement
- L'obtention des subsides FEDER et BELIRIS
- La publication et la passation des marchés de travaux
- Le suivi de l'exécution des travaux
- La construction du modèle de gestion du projet à terme

LE SAVIEZ-VOUS ?

Recyclart est un centre culturel et artistique bruxellois né en 1997, mêlant création, production et engagement social. D'abord installé sous la gare de Bruxelles-Chapelle, l'asbl a investi le grand hangar situé à côté de l'ancienne raffinerie Graeffe, où il anime un espace pluridisciplinaire dédié à l'art et à l'expérimentation. Recyclart propose des résidences d'artistes, des ateliers de fabrication et une programmation culturelle contemporaine. Son projet inclusif favorise les échanges entre artistes, artisans et habitants, renforçant ainsi le lien entre culture et société.

ÉTAT-MAJOR

UN NOUVEL ÉTAT-MAJOR POUR LES POMPIERS DE BRUXELLES

À l'étroit dans des bâtiments qui ne sont plus adaptés aux exigences de leurs missions, les Pompiers de Bruxelles se sont lancés dans un ambitieux projet : la construction d'un nouvel État-Major pour le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'histoire commence en juin 2020, lorsque la mission de maîtrise d'ouvrage est officiellement confiée à la SAU. Le projet prend forme sur un terrain de 1,7 hectares, situé sur la future Drève Maritime, à proximité de Tour&Taxis. L'objectif est d'y créer une infrastructure moderne et fonctionnelle incluant les espaces pour les interventions urgentes, le dispatching, les administrations, la logistique et les entraînements ainsi que des classes pour l'école des métiers de la sécurité de Safe.brussels, et ce pour maximiser les synergies.

UN MARCHÉ PUBLIC DE TYPE DBFM

Afin de pouvoir mettre en œuvre cette ambition, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a opté pour un marché public de type DBFM, qui a été lancé par la SAU en mars 2022.

En 2024, les documents de marché ont été adaptés et les soumissionnaires invités à introduire une seconde offre. Sur cette base, l'adjudicataire qui développera, financera, construira et entretiendra le futur bâtiment de l'État-Major sera désigné en 2025.

Les partenaires impliqués dans le projet sont nombreux et il revient à la SAU de coordonner leurs actions respectives : les Pompiers de Bruxelles, bien entendu, mais également Safe. Brussels, Urban, le BMA, la Ville de Bruxelles, Bruxelles Environnement ainsi que des consortiums privés.

Ainsi, le projet de la nouvelle caserne d'État-Major pour le SIAMU se dessine peu à peu, promettant de moderniser le paysage des services d'urgence de Bruxelles et d'offrir une infrastructure à la hauteur des enjeux qui se posent à la région en termes de protection et de sécurité.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Un marché public de type DBFM fait référence à un contrat de Design, Build, Finance and Maintain (Concevoir, Construire, Financer, Maintenir). C'est un type de partenariat public-privé (PPP) dans lequel une autorité publique confie à une entreprise privée la conception, la construction, le financement et la maintenance d'une infrastructure sur une période déterminée. Le pouvoir adjudicateur rembourse progressivement l'investissement via un mécanisme de paiement (ex. : redevances annuelles) en fonction des performances et du respect des conditions du contrat.

Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale dispose actuellement de huit casernes à partir desquelles est organisé le déploiement des services de secours: un État-Major, situé avenue de l'Héliport à Bruxelles, véritable centre névralgique, ainsi que sept Postes Avancés du Service Incendie (PASI) répartis sur l'ensemble du territoire. L'actuelle caserne d'État-Major était devenue trop exiguë (22.000 m²) face au nombre d'interventions en constante augmentation, aux missions qui se spécialisent de plus en plus ainsi qu'aux nouvelles missions à assumer à l'avenir (interventions environnementales, missions de sécurité civile, etc.).

> La nouvelle caserne d'État-Major offrira une infrastructure à la hauteur des enjeux qui se posent à la région en termes de protection et de sécurité.

Chefs de projet SAU

Charlotte Kokken

Susanne Breuer

Rôle de la SAU

Pouvoir adjudicateur jusqu'à la signature du contrat DBFM

Partenaires

SIAMU, Safe.brussels, Urban, le BMA, la Ville de Bruxelles, Bruxelles Environnement et des consortiums privés

En quelques chiffres

1,7 hectares
Taille du site

65.000 m²
Bâtiments à construire

CENTRE D'ENTRAÎNEMENT

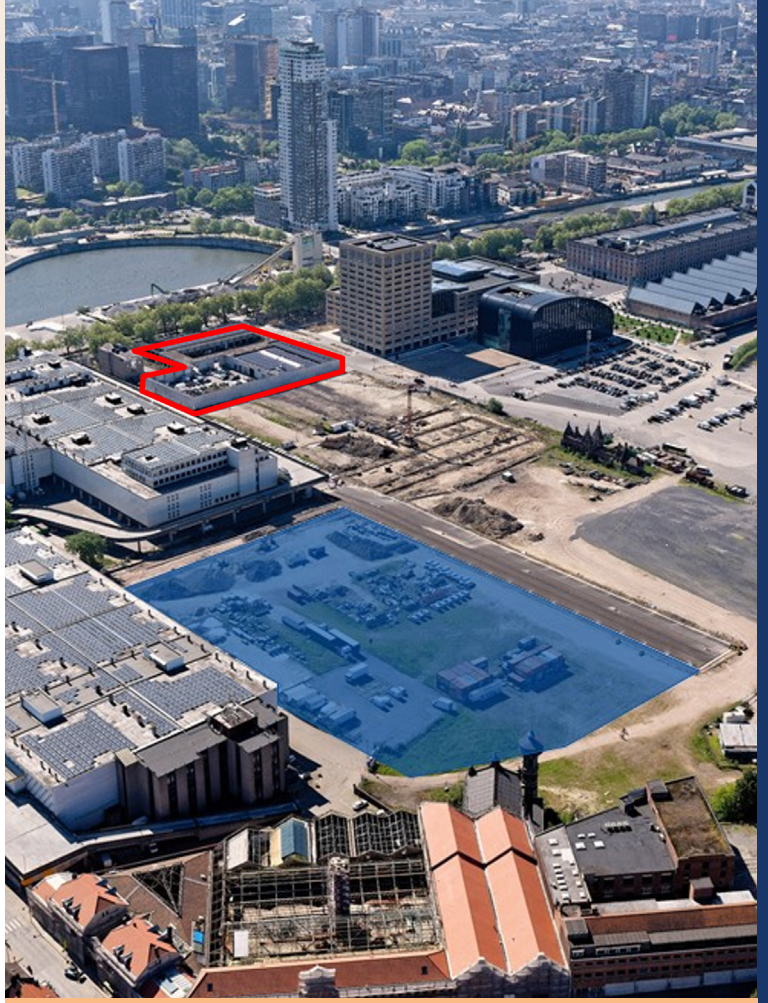
UN NOUVEAU CENTRE D'ENTRAÎNEMENT POUR SAFE.BRUSSELS

La proximité immédiate du futur État-Major des Pompiers de Bruxelles permettra de nombreuses synergies opérationnelles, des gains d'efficacité et des économies d'échelle substantielles.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de rassembler sur un même site l'ensemble des métiers de la sécurité, de la prévention et des secours (interventions, formations et entraînements), à proximité immédiate du futur État-Major des Pompiers de Bruxelles. La SAU s'est vu confier sa réalisation.

L'origine de ce projet remonte à la décision de déménager les activités de formation actuelles de Safe.brussels pour les intégrer dans celles de la nouvelle caserne d'État-Major. Située à proximité, cette mise en commun des infrastructures permet de nombreuses synergies opérationnelles, des gains d'efficacité et des économies d'échelle substantielles.
Le futur centre d'entrainement prendra place au sein d'un bâtiment existant situé à l'avenue du Port et nécessitera une transformation en profondeur afin de pouvoir y aménager une zone d'accueil, des locaux d'entraînement (espaces de simulation, de réalité-virtuelle et de laboratoires), des bureaux et des espaces logistiques. La superficie du programme est estimée à 3.350 m², avec un budget global estimé à 5.000.000 d'euros.
En 2024, la SAU a publié un marché d'auteur de projet afin de se doter d'un bureau d'étude. Le calendrier du projet prévoit un début de chantier pour mi-2028 et une livraison estimée pour mi-2029.

Centre d'entraînement



▲ Situation du Centre d'entrainement par rapport à l'Etat Major

LE RÔLE ET LES ACTIONS DE LA SAU

La SAU a acheté le bâtiment en 2023, via un droit de préemption.

La SAU est maitre de l'ouvrage.

Chefs de projet SAU

Charlotte Kokken

Florine Picavet

Partenaires

La Région de Bruxelles Capitale, Safe.brussels.

En quelques chiffres

3.350 m²
Bâtiments

5.000.000€
Budget

CASERNE DE CUREGHEM

UNE NOUVELLE CASERNE DE POMPIERS DOTÉE D'UN ÉQUIPEMENT SPORTIF ACCESSIBLE AUX HABITANTS

▲ Cour d'exercice

▶ Grande salle de l'équipement sportif

Le chantier d'une nouvelle caserne de pompiers a débuté entre la Chaussée de Mons et la rue du Collecteur à Anderlecht. Ce projet réalisé par la SAU pour le compte du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) constitue une réalisation exemplaire du Plan Canal de la Région de Bruxelles-Capitale. Conçu par le bureau d'architecture &Bogdan, le projet se distingue notamment par la création d'un équipement sportif qui sera mutualisé entre les pompiers et les habitants du quartier.

L'actuelle caserne du SIAMU située sur la rive gauche du Canal était devenue obsolète en raison de sa taille et de sa configuration. Elle ne répondait dès lors plus aux besoins actuels des pompiers. Le choix de l'emplacement de la nouvelle caserne s'est porté sur des bâtiments désaffectés situés à proximité. Les travaux ont débuté en novembre 2024 par un désamiantage des anciennes structures avant leur déconstruction.

DES FONCTIONNALITÉS INNOVANTES

En plus de la caserne, un complexe sportif sera construit et mis à disposition des habitants. Géré par la Commune d'Anderlecht, il comprendra une grande salle multisports partagée entre les pompiers et les riverains, ainsi que deux salles dédiées aux sports doux, au yoga et aux arts martiaux. Cette ouverture sur le quartier et ce partage des infrastructures confèrent toute sa singularité au projet.

Le fonctionnement du site a quant à lui été conçu pour réduire au maximum les nuisances dans le quartier. Les camions de pompiers emprunteront la Chaussée de Mons pour leurs interventions. Des feux tricolores commandés depuis le poste garantiront la sécurité. Leur retour se fera via la rue du Collecteur.

Pour offrir un cadre de travail optimal, un parcours de décontamination sera organisé après chaque mission afin de répondre aux nouvelles normes sanitaires. Afin de favoriser l'intégration des femmes dans le service, des espaces spécifiques seront aménagés.

UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Le nouveau bâtiment a été pensé pour minimiser son impact environnemental. Il fonctionnera sans énergie fossile grâce à l'utilisation de la géothermie et de pompes à chaleur. La gestion des eaux pluviales sera optimisée grâce à un système de récupération et de réutilisation, et des matériaux de réemploi, notamment des briques, seront intégrés à la construction. La livraison est prévue début 2027.

Ce projet est financé par le SIAMU, avec le soutien du Contrat de Rénovation Urbaine « Gare de l'Ouest » et du FEDER.

Espaces de vie de la caserne ▼

> Cette ouverture sur le quartier et ce partage des infrastructures confèrent toute sa singularité au projet.

Caserne de Cureghem

Chefs de projet SAU

Claire Heughebaert

Noel Mattelet

Rôle de la SAU

Maître de l'ouvrage délégué pour le compte du SIAMU

Partenaires

Architectes
&Bogdan, BAS

Entrepreneur
Association momentanée
Peremans & Vanderstraeten

Sous-traitants
RCR, iVec, Venac, Studio V2, BTV Control

Dates clés

Nov. 2024
Début des travaux

820 jours
Durée prévisionnelle du chantier

Début 2027
Livraison prévue

En quelques chiffres

Surface de plancher totale 7.726 m²
Caserne : 4.640 m²
Équipement sportif : 2.038 m²
Parking en sous-sol : (32 places) 1.048 m²

LE CHAT

CARTOON MUSEUM SE PROFILE PAS À PAS

Dès le début du projet, la SAU a collaboré avec les institutions culturelles voisines afin d'optimiser son intervention.

Rez-de chaussée du musée en construction ▲

Imaginez un lieu où l'humour et la créativité se rencontrent au cœur de Bruxelles. Niché entre le Musée des Instruments de Musique, le Palais des Beaux-Arts et la Place royale, la SAU construit le bâtiment qui abritera le CHAT Cartoon Museum, un musée dédié notamment aux œuvres de Philippe Geluck, qui promet d'enrichir l'offre culturelle et touristique de la ville.

Figure notoire du 9ème art, en Belgique comme à l'étranger, on ne présente plus le personnage du Chat. Le musée qui lui sera en partie dédié ambitionne d'attirer un public extrêmement large, belge et international, contribuant ainsi au rayonnement de Bruxelles. Avec ses 150 000 visiteurs annuels attendus, le musée constituera un nouveau pôle d'attraction dont devrait profiter tout le quartier des Arts, la Ville et la Région. Il contribuera également à renforcer l'économie locale en créant des emplois directs et indirects.
Conçu par l'architecte Pierre Hebbelinck, il s'étendra sur 4 000 m², répartis sur 7 niveaux. En plus d'y découvrir des œuvres inédites de Philippe Geluck, le musée proposera également des expositions temporaires célébrant les grands maîtres et les jeunes talents du dessin humoristique, ainsi que des ateliers pédagogiques pour les enfants, faisant de ce lieu un espace dynamique et interactif pour tous les âges.

UN EMPLACEMENT CHARGÉ D'HISTOIRE

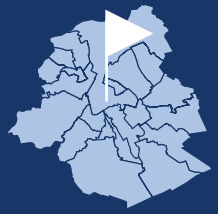
Le Chat Cartoon Museum prendra ses quartiers dans un environnement marqué par les strates du passé, entre la Place Royale, plusieurs institutions culturelles prestigieuses et le Brussels Info Place (BIP). Le BIP est propriété de la SAU, au même titre que le « 1930 », bâtiment enclavé, désaffecté de longue date et sans intérêt patrimonial à la place duquel le Gouvernement Bruxellois a demandé à la SAU de construire ce nouveau musée.

UN PROJET CONCERTÉ AVEC LES INSTITUTIONS CULTURELLES VOISINES

Dès le début du projet, la SAU a pris langue avec la Commission royale des Monuments et sites et l'asbl Mont des Arts, eu égard au caractère classé des lieux, et a collaboré avec les institutions culturelles voisines afin d'optimiser son intervention. Cette concertation a permis deux mutualisations importantes : deux étages en sous-sol sont aménagés pour Bozar, permettant l'agrandissement de ses espaces de stockage, et un nouveau lien sera créé entre les vestiges archéologiques du Palais du Coudenberg et le parcours muséal, facilitant de la sorte leur accès, notamment pour les personnes à mobilité réduite. De plus, les espaces de réception du BIP et du musée pourront être mutualisés.

2024, UNE ANNÉE DÉCISIVE

L'année 2024 aura été une année décisive. Les trois niveaux en sous-sol ont été construits. De leur côté, les connexions vers le Musée du Coudenberg et vers le Palais des Beaux-Arts prennent forme. La livraison du bâtiment CASCO est prévue début 2026, suivie des travaux de finition, d'équipement et de scénographie. D'ores et déjà, on se réjouit d'être à son ouverture, prévue en 2027.



Chef de projet SAU

Anne Dessaer

Rôle de la SAU

Propriétaire et maître de l'ouvrage

Partenaires

Architectes
Atelier d'architecture Pierre Hebbelinck

Partenaires
ASBL Fidalian, Bozar, Palais du Coudenberg, SPRB (Direction Facilities), visit.brussels, l'asbl Mont des Arts

Entrepreneur
Gillion SA

En quelques chiffres

Niveaux
7

Surface de plancher
4.000 m²

MAGASIN 4

UNE NOUVELLE SALLE DE CONCERT

UN PEU D'HISTOIRE

Le Magasin 4 a été fondé en 1994. Initialement situé au numéro 4 de la rue du Magasin, près de la place de l'Yser, il a déménagé en 2009 à l'avenue du Port. En 2018, en raison de projets de réaménagement urbain, la salle a dû fermer ses portes. Après une période sans lieu fixe, le Magasin 4 a trouvé en 2024 un emplacement temporaire à Anderlecht, rue de la Petite Île.

Lieu emblématique de la scène musicale underground belge depuis près de 30 ans, le Magasin 4 se prépare à accueillir son public dans une salle flambant neuve, à l'angle de l'avenue du Port et de la rue de l'Entrepôt, à deux pas du site Tour & Taxis. D'une superficie de 1.000 m², la première pierre a été posée en avril 2024 et le bâtiment sera livré en 2025.

Le résultat de ce projet, qui revêt un caractère un peu particulier pour la SAU puisqu'il s'agit de sa première mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour une commune bruxelloise, est le fruit d'une excellente collaboration entre la Ville de Bruxelles, la Région de Bruxelles-Capitale et la Société d'Aménagement Urbain.
Le bureau d'architecture Central a conçu un bâtiment reposant sur une double structure en béton, encadrant une grande salle de concert centrale. Ce « squelette » permet une flexibilité d'aménagement et de possibles extensions futures. La salle de concert de 500 places est conçue pour offrir une acoustique performante tout en préservant l'intimité des événements. Sa hauteur sous plafond de plus de 7 mètres permet une grande polyvalence d'usage. Une terrasse panoramique et un jardin sur le toit ajoutent un espace extérieur propice aux événements en plein air.
L'organisation du bâtiment distingue clairement les espaces publics et privés. L'aile droite est dédiée au public tandis que l'aile gauche est réservée aux artistes et à l'équipe du Magasin 4.
L'architecture met l'accent sur la durabilité et l'économie circulaire (matériaux de réemploi pour les sanitaires, carrelages et maçonnerie en terre crue). Le bâtiment, réfléchi d'emblée pour être polyvalent et évolutif, permettra de s'adapter en fonction des besoins. La réception provisoire du bâtiment est prévue mi 2025.

▲ Magasin 4 se distingue par sa double structure entourant la salle de concert

Chef de projet SAU

Florine Picavet

Rôle de la SAU

Assistance à la maîtrise de l'ouvrage

Partenaires

Architectes
Central

Partenaires
Ville de Bruxelles et Région de Bruxelles Capitale

Entreprise de construction
Gillion SA

> Ce projet revêt un caractère un peu particulier pour la SAU puisqu'il s'agit de sa première mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour une commune bruxelloise.

L'INTERVIEW DU CA

« LA SAU EST UNE STRUCTURE AGILE DANS UNE VILLE EN MOUVEMENT »

Interview croisée de
DOMINIQUE JUNNE, Présidente du CA de la SAU, et de JOS BRUMAGNE, Vice-Président du CA de la SAU.

Avec des projets comme Usquare, Mediapark, l'Etat Major et le centre d'entrainement ou encore Frame,... la SAU se présente comme un acteur du développement bruxellois capable de mener de très gros projets, de nouer des partenariats avec le privé et le public, tout en abordant les aménagements concrets avec finesse, innovation et pertinence.

Quel regard portez-vous sur les activités de la SAU en 2024 ?

DJ En 2024, la SAU a franchi un cap significatif dans la mise en œuvre de ses projets. Dans plusieurs d'entre eux en effet, nous sommes sortis de la phase de conception pour entrer très clairement dans celle de la concrétisation. Des projets structurants comme Frame, Usquare ou encore l'Hippodrome ont franchi des étapes décisives. Cela prouve que le travail de longue haleine, souvent discret mais essentiel, porte ses fruits. Ces avancées témoignent aussi de la capacité de la SAU à piloter des montages complexes, comme le DBFM de l'État-Major, ou nécessitant une coordination poussée, comme dans le cas de Mediapark.

JB Je partage cette analyse. 2024 est l'année où l'on voit les résultats tangibles d'années de préparation. C'est enthousiasmant de constater que les projets prennent corps, et surtout qu'ils sont en phase avec les besoins de la ville et des Bruxellois. La SAU démontre qu'elle peut concrétiser des ambitions urbaines fortes, dans le respect des contraintes techniques, administratives et financières, tout en développant une architecture audacieuse, comme dans le cas de Frame, ou au service de l'économie circulaire comme à Usquare ou bientôt à Manchester. Cela donne une crédibilité encore accrue à son action..

Comment poursuivre les projets d'aménagement urbain nécessaires pour Bruxelles dans un contexte budgétaire difficile ?

JB Il est évident que le contexte budgétaire actuel impose rigueur et inventivité. Mais nous ne manquons pas d'atouts : à Usquare, par exemple, le projet de construction de logements étudiants a été imaginé de manière telle que différentes formules de financement sont envisageables, que ces financements soient privés, publics ou mixtes. Les solutions hybrides sont possibles et devront très certainement devenir plus fréquentes, car elles permettent d'élargir les capacités d'action de la Région tout en maîtrisant les coûts. Bien sûr, cela demande une gouvernance exigeante et une capacité à se projeter sur le long terme.

DJ La clé, c'est l'agilité. Dans un contexte contraint, on doit faire preuve d'une grande créativité pour mobiliser les bons partenaires, adapter les modèles de financement et aller chercher de nouvelles formes de coopération. Mais il faut aussi garder une rigueur absolue sur la gestion financière : chaque euro compte. Cela suppose une anticipation très fine des coûts, des risques, mais aussi des opportunités. La SAU a cette capacité à naviguer dans la complexité avec beaucoup d'efficacité.

Quels sont les atouts propres à la SAU face à ces défis ?

JB La SAU a l'avantage d'être une structure légère, souple, capable de s'adapter rapidement. Ces qualités sont essentielles dans un environnement en perpétuelle évolution. En outre, elle détient la maîtrise foncière de sites stratégiques, ce qui lui confère une position clé dans l'aménagement du territoire bruxellois. Et le fait d'être déconsolidée permet une certaine liberté dans les décisions et une réactivité accrue.

DJ J'ajouterais que cette petite équipe, parce qu'elle est resserrée et motivée, peut avancer vite, innover, et se réorganiser si nécessaire. C'est un atout majeur face aux grandes structures plus rigides. De plus, la SAU connaît très bien le territoire bruxellois, ses enjeux, ses acteurs. Elle a su tisser des liens de confiance qui facilitent les collaborations.

Quels sont les enjeux de la SAU pour les années à venir ?

DJ Les prochaines années seront déterminantes. La SAU devra jouer un rôle actif dans la transition environnementale de la Région, notamment dans la décarbonation du bâti. Le projet de réseau de chaleur alimenté par géothermie de Usquare en est un très bon exemple : il montre qu'on peut concilier respect du patrimoine et exigence écologique. Nous devrons aussi continuer à innover dans les solutions urbanistiques, sans perdre notre agilité organisationnelle, qui est un gage d'efficacité.

JB Je dirais que le défi principal sera de rester en résonnance avec les enjeux contemporains. Cela signifie de continuer à proposer des projets à haute valeur ajoutée sociale, environnementale, économique et architecturale. Par ailleurs, nous sommes bien conscients que le contexte budgétaire de la Région restera difficile pour un long moment. Il sera donc important de se concentrer sur des projets avec beaucoup d'impact et de rester innovant dans la recherche de financement et de collaborations.

KANAL
BRUT

L'ÉQUIPE TRANSVERSALE, UN SOUTIEN ESSENTIEL AU FONCTIONNEMENT DE LA SAU

L'équipe transversale de la SAU regroupe les fonctions de support essentielles au bon fonctionnement de la SAU.

Ces expertises — communication, gestion administrative et financière, ressources humaines, informatique, etc. — jouent un rôle clé pour accompagner les projets et les équipes opérationnelles.

En assurant cohérence, efficacité et continuité dans les processus internes, elles contribuent activement à la réalisation des missions de la SAU et à son son action.

Souad Serroukh
Assistante du directeur

Tiffany Berger
Assistante administrative

Christophe Gilliard
Contrôleur de travaux

Frank Van De Mergel
Chef de projet techniques spéciales

Ann-Sophie Doesburg
Coordinatrice technique

Nicolas Destree
Responsable financier

Gilles Bataille
Responsable des affaires juridiques

Pascal Devos
Responsable communication

COLOPHON

CONCEPTION
sau-msi.brussels

TEXTES
sau-msi.brussels

GRAPHISME ET MISE EN PAGE
Ekta (www.ekta.be)

CONTACT
www.sau-msi.brussels
Rue Brederode, 9
1000 Bruxelles - Belgique
+32 (0)2 899 38 00
office@sau.brussels

CRÉDITS
P. 01 : SAU-MSI (DPNM)
P. 02 : Usquare : SAU-MSI (Reporters) ; Frame : SAU-MSI (DPMN) ; Mediapark : RobotaLeclercqAssocies; SeeU (Pali-Pali) ; Josapaht : Eiffage/Axa ; Le Chat Cartoon Museum : SAU-MSI ; Hippodrome : SAU-MSI (Reporters) ; Magasin 4 : Central
P. 04 : SAU-MSI (DPMN)
P. 07 : SAU-MSI (Ekta)
P. 10 : Callebaut Architecten
P. 11 : Anyoji Beltrando
P. 12 : Fukuro
P. 13 : Anyoji Beltrando et Ekta
P. 13 : Géothermie : Ekta
P. 14 : RobotaLeclercqAssocies
P. 16 : RobotaLeclercqAssocies
P. 17 : Agence Francois Leclercq Architectes Urbanistes
P. 18 : Eiffage/Axa
P. 19 : Eiffage/Axa
P. 20 : Eiffage/Axa
P. 21 : Eiffage/Axa
P. 22 : 1010 architecture urbanism
P. 23 : SAU-MSI (GlobalView)
P. 24 : 1010 architecture urbanism
P. 25 : SA-NV Abattoir – Baukunst
P. 26 : SAU-MSI (Reporters)
P. 27 : SAU-MSI (Reporters)
P. 28 : Plusoffice - Basil Descheemaker - Arcadis
P. 29 : SAU-MSI
P. 30 : perspective.brussels/ORG
P. 31 : perspective.brussels/ORG
P. 32 : SAU-MSI
P. 33 : SAU-MSI (GlobalView)
P. 34 : SAU-MSI (DPMN)
P. 35 : SAU-MSI (DPMN)
P. 36 : BC architects and studies
P. 37 : BC architects and studies
P. 38 : BC architects and studies
P. 39 : BC architects and studies
P. 40 : SAU-MSI (GlobalView)
P. 41 : SAU-MSI (DPMN)
P. 43 : SAU-MSI (GlobalView)
P. 44 : Bogdan&Vanbroeck
P. 45 : Bogdan&Vanbroeck
P. 46 : SAU-MSI
P. 47 : SAU-MSI (DPMN)
P. 48 : SAU-MSI ; Central
P. 49 : Central
P. 50 : SAU-MSI (DPMN)
P. 52 : SAU-MSI (DPMN)
P. 55 : Centre Transit : Bogdanvanbroeck+B Carchitectsandstudies ; Caserne de Cureghem (Bogdan&Vanbroeck) ; Espaces publics Gare du Nord : Plusoffice - Basil Descheemaker – Arcadis ; Mediapark : RobotaLeclercqAssocies ; Centre d'entraînement Safe.brussels : SAU-MSI (DPMN) ; Usquare : ULB-VUB ; Manufakture : SA-NV Abattoir – Baukunst ; Frame : SAU-MSI (DPMN)
P. 56 : SAU-MSI
P. 57 : evr architecten, BC Architects, Callebaut Architecten

Centre Transit

Caserne de Cureghem

Espaces publics Gare du Nord

Mediapark

Centre d'entraînement Safe.brussels

Usquare

Abattoirs d'Anderlecht

Framer

Imaginer, concevoir,
vivre la ville

sau-msi
.brussels