

MIXCITY TODAY

citydev.brussels



Sommaire / Inhoud / Content

Avant-propos / Voorwoord / Preamble
Introduction / Inleiding / Introduction
Les projets mixtes dans l'histoire /
Gemengde projecten in de geschiedenis /
Mixed-use projects in the institution's history

1. BIRMINGHAM

2. CITYLINE

3. LAVOISIERCITY

4. TIVOLI GREENCITY

5. CITYCAMPUS

6. CITYGATE

CITYGATE I

CITYGATE II

CITYGATE III

7. NOVACITY

8. STARCITY

3
4
8

13

19

25

31

39

45

47

55

61

65

73

79

Orientation thématique des projets /
Thermatische oriëntaties van de projecten /
Thematic orientations of the projects

MIXCITY TODAY

citydev.brussels



1974 | Celebrating
2019 | **45 years**
of development



FR
Avant-propos

Pour fêter les 45 ans d'existence de citydev.brussels, nous avons choisi de réunir dans une publication spécifique un échantillon de projets mixtes mis en œuvre par l'institution, triés sur le volet. Cette capacité d'implémenter des projets mêlant la rénovation urbaine avec des espaces dédiés aux activités économiques est une spécificité de l'institution, régulièrement consultée par des autorités locales belges et étrangères curieuses de découvrir les modes opératoires de citydev.brussels. D'autant qu'au niveau européen, le rassemblement de ces deux missions dans un même organisme public est une exception. C'est donc avec fierté que nous vous les présentons.

citydev.brussels s'est construite au fil du temps, en captant les évolutions, en adaptant constamment ses modus operandi aux besoins des entreprises, à ceux des acquéreurs disposant de revenus moyens et à ceux des quartiers dans lesquels s'implantent nos projets. Cela a amené notre institution à devenir un acteur essentiel du développement urbain bruxellois et un interlocuteur privilégié entre acteurs privés et publics, aussi bien à l'échelle locale que régionale.

citydev.brussels a souvent été pionnière. Les projets mixtes qu'elle a menés en sont le reflet. L'innovation, voire la prise de risque, est une composante de ses développements et l'accélération de l'évolution des modes de vie et de travail encouragent à continuer dans ce sens.

Le foisonnement de projets portés par l'institution depuis 1974 et, dans la période récente, l'atteinte des objectifs fixés dans son premier contrat de gestion donnent la mesure de son engagement pour la ville. Son credo est d'enrichir l'exercice de ses missions historiques, économique et résidentielle, par le développement d'une mixité fonctionnelle et sociale au sein de ses projets, dans une recherche d'intégration urbaine sous toutes ses formes.

Gardons à l'esprit que toutes ces réalisations n'ont pu voir le jour que grâce à l'engagement et au travail des équipes de citydev.brussels, à la volonté et aux moyens régionaux dédiés à nos missions, et enfin grâce aux multiples partenariats publics et privés qui ont permis d'élargir le champ des possibles.

Nous vous souhaitons une lecture agréable, instructive, enrichissante et prometteuse.

Antoine de Borman, Président/Voorzitter/Chairman & **Julien Meganck**, Administrateur délégué/Afgevaardigd bestuurder/Managing Director

NL
Voorwoord

Om het 45-jarige bestaan van citydev.brussels te vieren, hebben we besloten een greep uit de gemengde projecten die de instelling uitwerkte, te bundelen in een publicatie.

Het vermogen om projecten te verwezenlijken die stadsvernieuwing combineren met ruimten voor economische activiteiten, kenmerkt onze instelling. Ze wordt dan ook regelmatig geraadpleegd door lokale Belgische overheden en buitenlandse instanties die willen weten hoe citydev.brussels te werk gaat. Vooral omdat de combinatie van beide opdrachten binnen een enkele openbare instelling een uitzondering is in Europa. Het is dus met bijzonder veel trots dat we onze gemengde projecten voorstellen.

citydev.brussels is geleidelijk aan gegroeid en ging daarbij mee met haar tijd. Ze paste haar werkwijzen voortdurend aan, niet alleen aan de noden van de bedrijven maar ook aan de behoeften van kopers met een middeninkomen en van de wijken waar ze haar projecten implant. Hierdoor werd onze instelling een essentiële speler in de Brusselse stadsontwikkeling en een bevorrecht aanspreekpunt voor privé- en openbare spelers, zowel op lokaal als op gewestelijk vlak.

citydev.brussels heeft vaak een pioniersrol gespeeld. Dat blijkt ook uit de gemengde projecten die onze instelling tot een goed einde bracht. Innovatie, soms zelfs met de nodige risico's, is een pijler in haar ontwikkelingen, een visie die vandaag nog aangemoedigd wordt door de versnelde evolutie van de levenswijzen en arbeidsomstandigheden.

Dat onze instelling zich engageert voor de stad, blijkt uit de vele projecten waar ze sinds 1974 haar schouders heeft onder gezet en uit het feit dat ze de doelstellingen die bepaald werden in haar eerste beheersovereenkomst, heeft bereikt. Haar credo? Haar historische economische en residentiële opdrachten verrijken door in haar projecten een functionele en maatschappelijke mix te ontwikkelen, in een streven naar stedelijke integratie in al haar vormen.

Al die verwezenlijkingen waren alleen mogelijk dankzij de inzet en het werk van de teams van citydev.brussels, vastberadenheid en de gewestelijke middelen voor onze opdrachten, en tot slot de vele partnerschappen met openbare en private spelers die de waaier van mogelijkheden hebben verruimd.

We hopen dat dit boek verrijkend en leerzaam is, en wensen u veel leesplezier!

EN
Preamble

We decided to mark the 45th birthday of citydev.brussels by gathering a select sample of mixed-use projects that our institution has developed over the years in a special publication.

citydev.brussels is known for its unique ability to implement projects that combine urban renewal with economic activities. As such, our institution is regularly approached by Belgian and foreign local authorities that are interested in learning more about our methods. All the more so given that the combination of these two missions in one and the same public institution is unusual on the European level. That is why we are so proud to present our projects to you.

citydev.brussels has evolved over time, in step with the changes in society. We have also continually adapted our modus operandi to the needs of businesses, middle-income households looking to buy a home, and the populations of the neighbourhoods where we develop our projects. Consequently, our institution has become a key player in the urban development of the Brussels-Capital Region and a privileged partner of private and public stakeholders, on both the local and the regional level.

citydev.brussels has often played a pioneering role, and this is reflected in the mixed projects that we have developed. Innovation and risk-taking are an integral part of all of our developments, and rapidly changing lifestyles and ways of working inspire our institution to continue working along the same lines.

The multitude of projects that citydev.brussels has overseen since 1974 and, more recently, the achievement of the objectives that were set out in our first management contract, are an indication of our commitment to the region. Our institution's ambition is to expand our original - economic and residential - missions by developing a functional and social mix in all of our projects, as part of our quest to achieve urban integration in every way possible.

Let's not forget, however, that all of these achievements were made possible thanks to the commitment and work of the teams at citydev.brussels, the goodwill and regional resources that were allocated to our missions and, finally, the multiple private and public partnerships that have helped widen the range of available options.

We hope that you'll find this publication enjoyable, instructive, enriching and promising.

Faire la ville, le métier de citydev.brussels

De stad vormgeven, het vak van citydev.brussels

citydev.brussels is building the city

FR

Introduction

Faire la ville, c'est le métier de citydev.brussels, porté par une vision, une méthode, des moyens – humains, fonciers, financiers – et du temps.

Notre vision, c'est celle d'une ville attractive, dynamique et à taille humaine, ouverte et accessible à toutes et tous.

Une ville qui partage harmonieusement l'espace entre l'habitat et l'économie, l'école et les loisirs, le commerce et les services publics, la nature et les infrastructures.

Une ville qui favorise la mobilité douce.

Une ville inclusive, aimable, sensible et apaisée. Cette vision est planifiée sur le long terme, dans la ligne tracée par la Région bruxelloise, mais elle ne dispense pas d'actions de revitalisation urbaine dans l'attente de la phase de réalisation.

Voilà quelques-unes des ambitions des projets que nous développons depuis des années en nous adaptant sans cesse aux nouvelles réalités bruxelloises: l'essor démographique, la question du sous-emploi des Bruxellois, la raréfaction des terrains, les questions environnementales ou encore les problèmes de mobilité.

À l'occasion des 45 ans de l'institution, nous avons voulu jeter un coup de projecteur sur huit projets-phare illustrant notre capacité de réalisation et nos ambitions en matière de mixité sociale et fonctionnelle.

Nous mesurons l'ampleur du défi de créer les bonnes conditions de la cohabitation entre les fonctions, particulièrement en ce qui concerne le voisinage de l'habitat et celui de la production économique.

Cependant, au-delà de l'enjeu de l'intégration urbanistique des activités économiques dans le tissu urbain, de leur acceptabilité par les habitants, de la limitation de leurs nuisances potentielles, celles-ci peuvent en réalité, jouer un rôle positif pour la revitalisation et l'attractivité d'un quartier

NL

Inleiding

De stad vormgeven, dat is het vak van citydev.brussels. Zoietz vergt een visie, een methode, menselijke en financiële middelen, ruimte én tijd.

Wij zien de stad als een aantrekkelijk, dynamisch geheel op mensenmaat dat open en toegankelijk is voor iedereen.

Die stad verdeelt de ruimte harmonieus tussen wonen en werken, school en vrije tijd, handel en openbare diensten, natuur en infrastructuur. Die stad stimuleert zachte mobiliteit.

Die stad is inclusief, vriendelijk, gevoelig en vredig.

An inclusive, kind, sensitive and serene city. This long-term vision is in keeping with the line that the Brussels-Capital Region set out. This does not mean, however, that no action is taken towards the urban renewal of neighbourhoods while this vision is being developed.

Deze zijn enkele van de ambities van de projecten die we sinds een aantal jaar ontwikkelen, waarbij we ons voortdurend aanpassen aan de nieuwe realiteit in Brussel, met uitdagingen zoals de bevolkingsgroei, de ondertwerkstelling van de Brusselaars, de grondschaarste, milieukwesties en mobiliteitsproblemen.

These are some of the ambitions of the projects that we have been working on for several years, while continually adapting to the changing reality of Brussels: demographic growth, the issue of under-employment in Brussels, the scarcity of land, environmental and mobility issues.

Ter gelegenheid van de 45ste verjaardag van onze instelling wilden we acht toonaangevende projecten belichten om te illustreren welke ambities we koesteren op het vlak van maatschappelijke en functionele gemengdheid, en hoe we die waarmaken.

We weten dat het een hele uitdaging is om de juiste omstandigheden te creëren voor een harmonieuze samenleving van verschillende functies. Het gaat er dan meer bepaald om hoe we wonen en economische productie kunnen combineren.

We are keenly aware of the scale of the challenge that we face, namely to create the right conditions for the coexistence of these different functions, especially when it comes to the proximity between housing and economic activities.

The integration of economic activities in the urban fabric, their acceptance by the population, and limiting the potential nuisance can be quite a challenge. In reality, however, these activities can also play a positive role in the revitalisation of a neighbourhood, increasing its appeal, and

EN

Introduction

citydev.brussels is building the city, relying on a vision and a method, on human, land and financial resources, and on time.

Our vision is to create an attractive, dynamic city with a human dimension. A city that is open and accessible to all.

A city that divides its space between housing and the economy, schools and leisure, retail and public services, nature and infrastructure in a harmonious way.

A city that gives priority to soft mobility.

An inclusive, kind, sensitive and serene city. This long-term vision is in keeping with the line that the Brussels-Capital Region set out. This does not mean, however, that no action is taken towards the urban renewal of neighbourhoods while this vision is being developed.

These are some of the ambitions of the projects that we have been working on for several years, while continually adapting to the changing reality of Brussels: demographic growth, the issue of under-employment in Brussels, the scarcity of land, environmental and mobility issues.

Our institution is celebrating its 45th birthday. We thought this would be a good opportunity to take a closer look at eight pilot projects that illustrate our ability and ambitions to achieve a social and functional mix.

We are keenly aware of the scale of the challenge that we face, namely to create the right conditions for the coexistence of these different functions, especially when it comes to the proximity between housing and economic activities.

The integration of economic activities in the urban fabric, their acceptance by the population, and limiting the potential nuisance can be quite a challenge. In reality, however, these activities can also play a positive role in the revitalisation of a neighbourhood, increasing its appeal, and

en y amenant de l'emploi, de l'exemplarité, du contrôle et des interactions sociales positives.

Les projets sélectionnés dans ce livre mettent en lumière les nombreux et riches partenariats indispensables à la réussite de ces développements, l'énergie enthousiaste des équipes qui ont interagi depuis la genèse des projets, jusqu'à la livraison des espaces construits.

Au travers des divers grands projets de ce livre, déjà réalisés ou encore dans les cartons, on constate que la mise en œuvre d'une mixité fonctionnelle et sociale articulant densification, logement, développement économique, équipements et espaces verts dans les projets est notre postulat majeur. Celui-ci est enrichi par un degré d'innovation croissant, où les concepts de co-housing, modularité, réversibilité, hybridation des usages sont de plus en plus présents et où l'approche partenariale tant publique que privée ainsi que l'approche de gouvernance participative balisent le processus de projet.

Plus qu'un condensé technique de surfaces et de plans, il présente un cheminement chronologique mettant en exergue l'évolution des formes de mixité fonctionnelle, la maturation de ce concept, chaque projet apprenant un peu de l'expérience du précédent, chaque projet étant étroitement adapté à son contexte, afin de répondre au mieux au postulat d'attractivité mutuelle des fonctions, entre elles et envers le quartier dans lequel elles s'intègrent.

Dit boek is meer dan een technisch overzicht van oppervlakten en plannen. De projecten die erin worden voorgesteld, schetsen de evolutie van de verschillende vormen van functionele gemengdheid en tonen hoe het concept is gerijpt. Daarbij bouwt elk project een beetje voort op de ervaring van het voorgaande, zonder de band met zijn context te verliezen. Zo beantwoordt het optimaal aan een aanpak waarbij overheid en privésector partners zijn.

Le quartier durable Tivoli GreenCity, inauguré en cette année 2019 (Greenbizz.brussels ayant été inauguré en 2016) est un parfait exemple de la mise en pratique de la plupart de nos ambitions, apportant une réponse globale très satisfaisante à la question de la conception d'un quartier urbain durable, mixte et exemplaire. Il est né d'une transformation en profondeur des modes de réflexion et de conception des projets, et implique un changement radical du «vivre en ville».

De sa réussite dépendront sans doute les orientations des prochains projets.

Il s'agit certainement du projet d'éco-quartier le plus abouti et le plus ambitieux mené à bien par citydev.brussels à ce jour. Jusqu'au projet suivant...

Zijn welslagen zal wellicht bepalend zijn voor de richting die toekomstige projecten zullen uitgaan. Tivoli GreenCity is ongetwijfeld het verft doorgevoerde en meest ambitieuze ecologische wijkproject dat citydev.brussels heeft volbracht. Althans voorlopig toch...

Benjamin Cadanel, Administrateur général/Administrateur-général/CEO

ze kunnen een buurt mee doen heropleven en opnieuw aantrekkelijk maken door de werkgelegenheid, voorbeeldigheid, positieve sociale interacties en controle die ze met zich meebrengen.

De voor dit boek geselecteerde projecten tonen de vele, rijke partnerschappen die noodzakelijk zijn voor het welslagen van deze ontwikkelingen, en de geestkracht van de teams die samengewerkt hebben van bij het ontstaan van de projecten tot de oplevering van de gebouwde ruimten.

Uit de diverse grote projecten in dit boek – waarvan er sommige al verwezenlijkt zijn en andere nog op stapel staan – blijkt onze voornaamste bekommernis: functioneel en sociaal gemengde projecten verwezenlijken waar verdichting, huisvesting, economische ontwikkeling, voorzieningen en groene ruimten met elkaar vervlochten zijn. Daarnaast is er steeds meer plaats voor innovatie, waarbij concepten als groepswoonen, moduleerbaarheid, omkeerbaarheid en hybride gebruik almaar sterker op de voorgrond treden, en het projectproces gekenmerkt wordt door een participatief beleid en een aanpak waarbij overheid en privésector partners zijn.

Instead of providing technical summaries of surface areas and plans, this book offers a chronological timeline, highlighting the evolution of mixed-use projects and the maturation of this concept. Each project relies on learnings from the previous project to a certain extent, and is carefully adapted to its content, in order to ensure a mutual attraction of these functions, to each other and to the neighbourhood in which they are integrated.

The sustainable neighbourhood Tivoli GreenCity, which was inaugurated in 2019 (Greenbizz.brussels was completed in 2016) is a perfect example of how we strive to achieve most of our ambitions, while providing a highly satisfactory overall response to the request to design a sustainable, mixed and exemplary urban neighbourhood. It is the outcome of a major change in how we think about and design such projects. It also implies a radical change in how we "live in the city".

De duurzame wijk Tivoli GreenCity, die in 2019 werd ingehuldigd (Greenbizz.brussels werd in 2016 ingehuldigd), is een perfect voorbeeld van hoe de meeste van onze ambities in de praktijk gebracht kunnen worden. Het project biedt een zeer bevredigend globaal antwoord op de vraag hoe een duurzame, gemengde en voorbeeldige stads wijk kan worden opgevat. De wijk is ontstaan uit een diepgaande transformatie van de manier waarop we projecten uitdenken en ontwerpen, en implementeert een radicale verandering van leven in de stad.

This is definitely the most comprehensive and ambitious project that citydev.brussels has undertaken ... so far.

creating jobs, exemplarity, control and positive social interactions.

The projects we selected in this book highlight the many amazing partnerships that were instrumental to the success of these developments, as well as the enthusiastic energy of the teams who have worked together since the start of these projects right up to the completion of the spaces that were built.

One thing is apparent in the many different large-scale projects in this book, whether already realised or still under construction. Our starting point is to achieve a functional and social mix, with densification, housing, economic development, amenities and green spaces. A growing degree of innovation has made this an even more interesting process, with concepts such as co-housing, modularity, reversibility, and the hybridisation of uses, which are becoming more and more established. A public and private partnership approach and participatory governance are also guiding the process.

Instead of providing technical summaries of surface areas and plans, this book offers a chronological timeline, highlighting the evolution of mixed-use projects and the maturation of this concept. Each project relies on learnings from the previous project to a certain extent, and is carefully adapted to its content, in order to ensure a mutual attraction of these functions, to each other and to the neighbourhood in which they are integrated.

The sustainable neighbourhood Tivoli GreenCity, which was inaugurated in 2019 (Greenbizz.brussels was completed in 2016) is a perfect example of how we strive to achieve most of our ambitions, while providing a highly satisfactory overall response to the request to design a sustainable, mixed and exemplary urban neighbourhood. It is the outcome of a major change in how we think about and design such projects. It also implies a radical change in how we "live in the city".

Its success will undoubtedly influence how we approach future projects.

This is definitely the most comprehensive and ambitious project that citydev.brussels has undertaken ... so far.



Tivoli GreenCity – ©Simon Schmitt GlobalView

“Notre vision est celle d’une ville attractive, dynamique et à taille humaine, ouverte et accessible à toutes et tous. Une ville qui partage harmonieusement l’espace entre l’habitat et l’économie, l’école et les loisirs, le commerce et les services publics, la nature et les infrastructures.”

“Wij zien de stad als een aantrekkelijk, dynamisch geheel op mensenmaat dat open en toegankelijk is voor iedereen. Die stad verdeelt de ruimte harmonieus tussen wonen en werken, school en vrije tijd, handel en openbare diensten, natuur en infrastructuur.”

“Our vision is to create an attractive, dynamic city with a human dimension. A city that is open and accessible to all. A city that divides its space between housing and the economy, schools and leisure, retail and public services, nature and infrastructure in a harmonious way.”

Les projets mixtes dans l'histoire et les missions de l'institution

citydev.brussels, organisme public autonome créé en 1974 sous le nom «Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB)», opérateur foncier majeur en Région de Bruxelles-Capitale (RBC), joue un rôle prépondérant dans le développement de la Région et est dotée de trois missions.

Au niveau économique, il s'agit de garder ou d'amener des entreprises dans la Région, en mettant à leur disposition des infrastructures immobilières de qualité permettant de les accueillir aux différentes étapes de leur développement.

La seconde mission qui nous a été confiée en 1988, est de donner la possibilité aux citoyens à revenus moyens d'habiter cette Région, en mettant à leur disposition des logements neufs à prix réduits, subsidiés à concurrence de 30% par le Gouvernement régional.

La séparation historique de ces deux missions s'est progressivement estompée, l'évolution naturelle conduisant vers la cohabitation des fonctions au travers du développement de projets hybrides comprenant au minimum les deux types d'affections, dans des échelles plus importantes.

citydev.brussels se définit dès lors aujourd'hui comme un dévélloper urbain de projets immobiliers complexes qui concilient les différentes fonctions qui doivent trouver une place complémentaire dans la ville.

Cette troisième mission, l'élaboration de projets mixtes, a été consacrée de manière officielle dans le premier contrat de gestion de l'institution en octobre 2013.

Pour y parvenir, les compétences mobilisées sont principalement d'ordre opérationnel: master planning, maîtrise d'ouvrage publique, financement direct et/ou recherche de financements complémentaires, le tout balisé selon quelques grands principes évoqués ci-dessous.

La prise en compte des échelles de temps et d'espace est essentielle et il est capital de penser un projet d'envergure en plusieurs étapes, en y intégrant une dimension parfois expérimentale sur une partie limitée. Ceci permet éventuellement d'anticiper les tendances de demain et les filières les plus porteuses, puisque de nouveaux métiers naissent chaque jour et que nous tentons d'offrir des solutions immobilières adéquates qui répondent aux attentes de ces entrepreneurs de demain.

L'intégration des différents aspects du développement durable dans un projet tant sur le plan strictement environnemental que social est primordiale.

Gemengde projecten in de geschiedenis en opdrachten van de instelling

citydev.brussels is een overheidsinstelling die opgericht werd in 1974 onder de naam "Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)". Als openbare vastgoedoperator in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) speelt ze een doorslaggevende rol in de ontwikkeling van het gewest. In die hoedanigheid heeft ze drie opdrachten.

On the economic level, we aim to keep businesses in the Region or to bring them here by offering quality business premises to them at every stage in their development.

In 1988, we were entrusted with a second mission, namely to give middle-income households the opportunity to live in our Region. We achieve this by constructing and selling new housing at reduced prices, thanks to regional government subsidies of up to 30%.

However, the historical boundary between these two missions was gradually eliminated. Over time, we have naturally evolved to a system whereby various functions coexist in the hybrid projects that we develop. Projects have at least two uses, on larger scales.

De historische scheiding tussen beide opdrachten is geleidelijk vervaagd en beide functies bestaan steeds vaker naast elkaar: citydev.brussels verwezenlijkt meer en meer gemengde projecten die minstens stadsvernieuwing en economische ontwikkeling omvatten. De instelling omschrijft zichzelf vandaag dan ook als een stadsontwikkelaar van complexe vastgoedprojecten die de diverse complementaire functies in de stad met elkaar verzoenen.

Our third mission, namely to build mixed-use projects, was officially enshrined in our first management contract in October 2013.

Die derde opdracht – de ontwikkeling van gemengde projecten – werd officieel bekraftigd in de eerste beheersovereenkomst van citydev.brussels in oktober 2013.

Daarvoor zet de instelling operationele expertise in, zoals masterplanning, openbaar bouwheerschap, directe financiering en/of het zoeken naar complementaire financiële middelen. Dat alles gebeurt volgens de onderstaande kernprincipes.

Bij de ontwikkeling van gemengde projecten moeten eerst en vooral tijd en ruimte centraal staan. Voor grootscheepse projecten is het essentieel om in meerdere fasen te werken. Daarbij kan een beperkt gedeelte experimenteel worden opgevat, om te anticiperen op de trends en de belangrijkste sectoren van morgen. Er ontstaan immers voortdurend nieuwe beroepen. Daarom streeft citydev.brussels ernaar de meest geschikte vastgoedoplossingen te bieden voor de verwachtingen van toekomstige ondernemers.

Duurzaamheid, op zowel maatschappelijk als milieuvlak, is een essentiële bekommernis voor elk project. De duurzaamheid van een project uit zich ook in de mate waarin de verschillende functies

Mixed-use projects in the institution's history and mission

citydev.brussels is een overheidsinstelling die opgericht werd in 1974 onder de naam "Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)". Als openbare vastgoedoperator in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) speelt ze een doorslaggevende rol in de ontwikkeling van het gewest. In die hoedanigheid heeft ze drie opdrachten.

On the economic level, we aim to keep businesses in the Region or to bring them here by offering quality business premises to them at every stage in their development.

In 1988, we were entrusted with a second mission, namely to give middle-income households the opportunity to live in our Region. We achieve this by constructing and selling new housing at reduced prices, thanks to regional government subsidies of up to 30%.

However, the historical boundary between these two missions was gradually eliminated. Over time, we have naturally evolved to a system whereby various functions coexist in the hybrid projects that we develop. Projects have at least two uses, on larger scales.

De historische scheiding tussen beide opdrachten is geleidelijk vervaagd en beide functies bestaan steeds vaker naast elkaar: citydev.brussels verwezenlijkt meer en meer gemengde projecten die minstens stadsvernieuwing en economische ontwikkeling omvatten. De instelling omschrijft zichzelf vandaag dan ook als een stadsontwikkelaar van complexe vastgoedprojecten die de diverse complementaire functies in de stad met elkaar verzoenen.

Our third mission, namely to build mixed-use projects, was officially enshrined in our first management contract in October 2013.

Die derde opdracht – de ontwikkeling van gemengde projecten – werd officieel bekraftigd in de eerste beheersovereenkomst van citydev.brussels in oktober 2013.

Daarvoor zet de instelling operationele expertise in, zoals masterplanning, openbaar bouwheerschap, directe financiering en/of het zoeken naar complementaire financiële middelen. Dat alles gebeurt volgens de onderstaande kernprincipes.

Bij de ontwikkeling van gemengde projecten moeten eerst en vooral tijd en ruimte centraal staan. Voor grootscheepse projecten is het essentieel om in meerdere fasen te werken. Daarbij kan een beperkt gedeelte experimenteel worden opgevat, om te anticiperen op de trends en de belangrijkste sectoren van morgen. Er ontstaan immers voortdurend nieuwe beroepen. Daarom streeft citydev.brussels ernaar de meest geschikte vastgoedoplossingen te bieden voor de verwachtingen van toekomstige ondernemers.

Duurzaamheid, op zowel maatschappelijk als milieuvlak, is een essentiële bekommernis voor elk project. De duurzaamheid van een project uit zich ook in de mate waarin de verschillende functies

Nous pensons que la durabilité d'un projet se mesure également à sa capacité à faire coexister harmonieusement les différentes fonctions, à les rendre complémentaires, à favoriser les synergies entre les acteurs, la mise en commun de certaines ressources ou la limitation des déplacements physiques.

Le nombre et la densité d'emplois créés ainsi que leur qualité restent les premiers critères pertinents pour déterminer l'opportunité d'installer une entreprise sur un site.

La conception de projets ouverts sur l'avenir constitue un véritable défi. Pour la partie économique, il est indispensable de penser à la modularité des espaces, afin qu'ils puissent correspondre à la tendance actuelle à la diversification et l'hybridation des usages et à leur transformation potentielle dans le temps.

Gemengde projecten zijn bijzonder complex, en er zijn heel wat spelers bij betrokken. De verdeling van bevoegdheden over verschillende niveaus maakt de opdracht niet eenvoudiger, zeker in de Brusselse context. Als stadsontwikkelaar moet citydev.brussels partners uit onder meer de overheids-, privé- en verenigingssector samenbrengen en optreden op de verschillende niveaus.

Tot slot is het cruciaal reactief op te treden. Tussen de aankoop van een goed en de start van de werken voor het definitieve project verstrekt er naadloos vaak veel tijd. Daar gaat citydev.brussels creatief mee om door bedenkers van innoverende maatschappelijke, economische en culturele projecten de mogelijkheid te bieden die ruimten tijdelijk te bezetten. Ook dat is voor citydev.brussels een manier om de transitie te beheren en al vanaf de start van het project haar rol als stadsontwikkelaar te vervullen.

Enfin, la capacité de réactivité est également cruciale. Pour faire face aux délais souvent longs entre l'acquisition d'un bien et le développement du projet définitif, nous faisons preuve de créativité et misons sur « l'éphémère urbain », en permettant une occupation temporaire de lieux à des porteurs de projets innovants, sociaux, économiques, culturels, une façon de gérer la transition et jouer, dès l'entame du projet, notre rôle de dévelopeur urbain.

The number of jobs created, job density and job quality are the main criteria that are used to determine whether it's opportune for a company to move to a site.

Developing future-proof projects is a real challenge. On the economic level, the spaces that we develop must be modular, so they are in keeping with the current trend of the diversification and hybridisation of uses and their potential transformation over time.

The complexity of these mixed-use projects implies partnerships with a large number of different stakeholders. It also means that we must take into account the strict division of powers in the Belgian federal system (and in Brussels in particular). As a public developer, our job is also to gather public and private partners and associations that work on various levels around the table.

Finally, the responsiveness is crucial. We have found a creative way around the often long periods of time between the acquisition of a property and the development of the final project. We decided to focus on the "transitory nature of urban spaces", offering people and organisations behind innovative, social, economic and cultural projects the opportunity to temporarily occupy sites awaiting development. This enables us to better manage the transition and act as an urban developer from the outset.

harmonieus naast elkaar bestaan en elkaar aanvullen, en er synergieën ontstaan tussen de betrokken spelers, die bepaalde resources delen en hun verplaatsingen kunnen beperken.

Het aantal en de kwaliteit van de jobs en de te werkstellingsdichtheid zijn en blijven relevante criteria om te bepalen of de vestiging van een bedrijf op een bepaalde site gunstig is.

Toekomstgerichte projecten bedenken is een hele uitdaging. Voor het economische luik is het bijvoorbeeld essentieel dat de ruimten modulair zijn, zodat ze kunnen inspelen op de huidige trend voor het diverse en gemengde gebruik van die ruimten, en ze later kunnen worden omgevormd om nieuwe doelen te dienen.

Gemengde projecten zijn bijzonder complex, en er zijn heel wat spelers bij betrokken. De verdeling van bevoegdheden over verschillende niveaus maakt de opdracht niet eenvoudiger, zeker in de Brusselse context. Als stadsontwikkelaar moet citydev.brussels partners uit onder meer de overheids-, privé- en verenigingssector samenbrengen en optreden op de verschillende niveaus.

Tot slot is het cruciaal reactief op te treden. Tussen de aankoop van een goed en de start van de werken voor het definitieve project verstrekt er naadloos vaak veel tijd. Daar gaat citydev.brussels creatief mee om door bedenkers van innoverende maatschappelijke, economische en culturele projecten de mogelijkheid te bieden die ruimten tijdelijk te bezetten. Ook dat is voor citydev.brussels een manier om de transitie te beheren en al vanaf de start van het project haar rol als stadsontwikkelaar te vervullen.

Enfin, la capaciteit de réactivité est également cruciale. Pour faire face aux délais souvent longs entre l'acquisition d'un bien et le développement du projet définitif, nous faisons preuve de créativité et misons sur « l'éphémère urbain », en permettant une occupation temporaire de lieux à des porteurs de projets innovants, sociaux, économiques, culturels, une façon de gérer la transition et jouer, dès l'entame du projet, notre rôle de dévelopeur urbain.

Taking into account the time and spatial scales is vital. A large-scale project must be developed in various phases, which must include an (at times) experimental approach to part of the project. This enables us to anticipate the future trends and to understand which industries are most promising.

New professions emerge on an almost daily basis and we try to offer adequate real estate solutions that cater to the expectations of tomorrow's entrepreneurs.

The integration of various sustainable development aspects in one and the same project, on the strictly environmental and social level, is crucial. We think that a project's sustainability can also be measured by its capacity to allow different functions to coexist harmoniously, to ensure their complementarity, and to promote synergies between the various parties involved, them sharing certain resources or limiting physical travel.



Tivoli – ©Marc Deltje



CRÉATION DE LA SDRB/OPRICHTING VAN DE GOMB/ESTABLISHMENT OF THE BRDA

1^o MISSION/1^o OPDRACHT/1^o MISSION

Offrir des infrastructures pour les entreprises / Bedrijfsinfrastructuur aanbieden / Develop infrastructure for businesses



1988

2^o MISSION/2^o OPDRACHT/2^o MISSION

Mettre à disposition des logements neufs pour les personnes à revenus moyens / Terbeschikkingstelling van nieuwe woningen aan burgers met een middeninkomen / Make available new-build housing for middle-income households

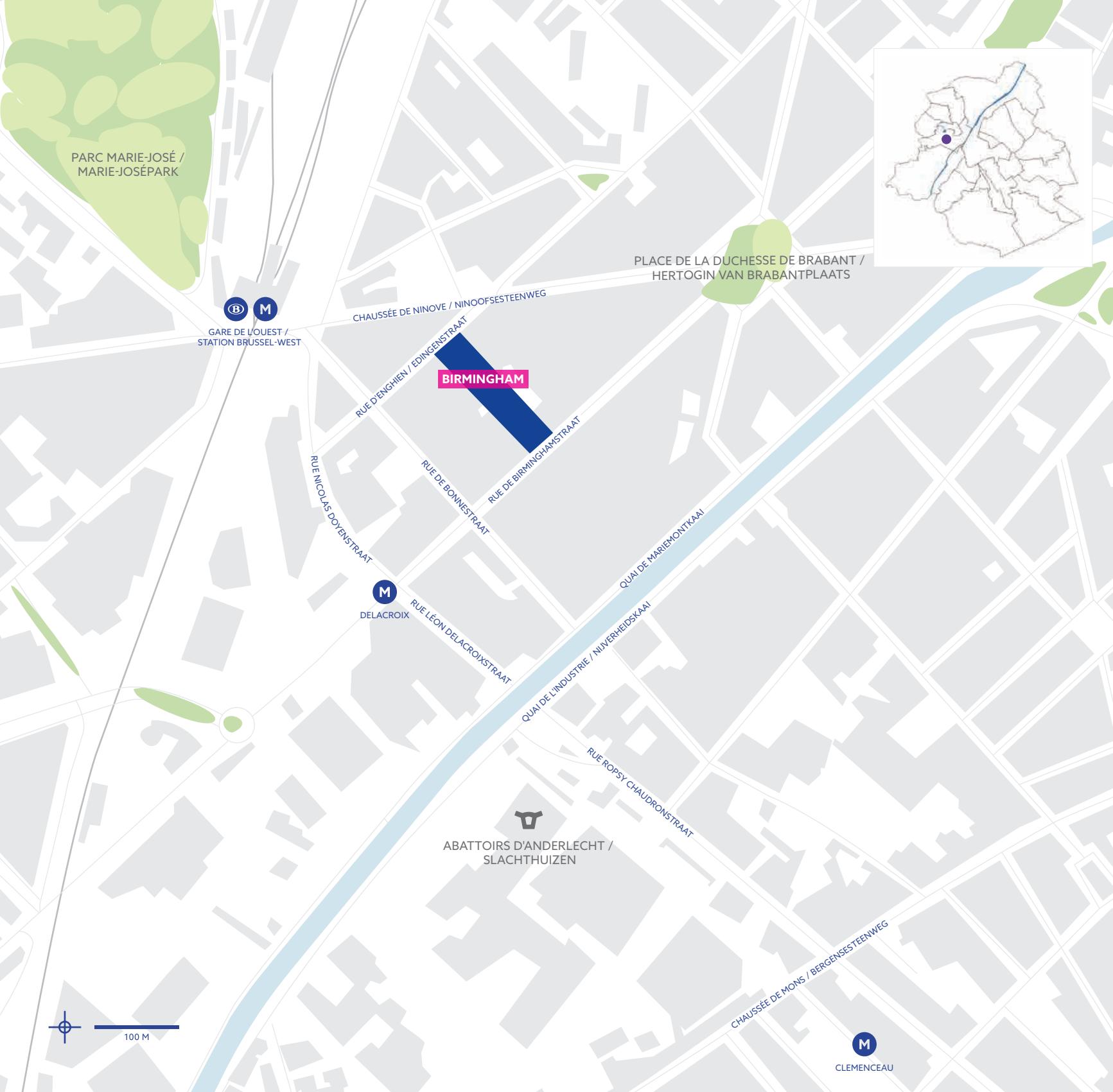
2013

CHANGEMENT DE NOM EN CITYDEV.BRUSSELS / NAAMSVERANDERING IN CITYDEV.BRUSSELS / NAME CHANGED TO CITYDEV.BRUSSELS

3^o MISSION/3^o OPDRACHT/3^o MISSION

Créer des projets mixtes articulant les diverses fonctions de la ville / Gemengde projecten ontwikkelen die de verschillende stadsfuncties combineren / Create mixed-use projects centred around the different functions of the city





1. BIRMINGHAM

FR Un patrimoine revitalisé

La réhabilitation de l'ancienne friche industrielle Birmingham, à **Molenbeek-Saint-Jean**, fait partie des premiers grands projets de mixité fonctionnelle de citydev.brussels. Situé sur le territoire du Canal, pôle de développement prioritaire, cet îlot a fait l'objet d'un réinvestissement et de développement uniques, avec la création d'un nouvel ensemble équilibré d'ateliers, d'espaces polyvalents et de logements.

Le complexe est composé de trois bâtiments implantés autour d'une esplanade. Ces immeubles, qui abritaient la fabrique de chauffe-eau Renova Bulex de 1935 à 1985, ont été reconvertis en espaces d'entreprises. Un autre corps de bâtiment a été transformé en logements à prix libre. L'impressionnante cheminée surplombant le site témoigne de la volonté première de garder des éléments patrimoniaux liés à l'histoire de la vitalité industrielle du territoire.

Par sa position en dénivelé, Birmingham a également permis d'instaurer une mixité fonctionnelle imbriquée, donnant lieu à une architecture de passerelles, de rampes et d'escaliers, qui rythment la déambulation sur le site.

NL Gerevitaliseerd erfgoed

De rehabilitatie van het oude Birmingham-industrieterrein in **Sint-Jans-Molenbeek** is een van de eerste grote gemengde projecten van citydev.brussels. Het bewuste huizenblok ligt in het kanaalgebied, een prioritaire ontwikkelingspool, en er werd een ongezien herinvesterings- en ontwikkelingsproject verwezenlijkt om een nieuw evenwichtig geheel van werkplaatsen, polyvalente ruimten en woningen te creëren.

Het complex bestaat uit drie gebouwen rond een esplanade. Die gebouwen, die van 1935 tot 1985 de boilerfabriek van Renova Bulex herbergen, kregen een nieuwe bestemming als bedrijfsruimten. Een ander gebouw op de site werd getransformeerd tot vrijemarkt woningen. De indrukwekkende schoorsteen die boven de site uitsteekt, getuigt van de wens om erfgoedelementen die herinneren aan het levendige industriële verleden van de plek, te behouden.

Door het hoogteverschil dat het terrein kenmerkt, kon in Birmingham een ingebette functionele gemengdheid verwezenlijkt worden. Dat leverde een specifieke architectuur met loopbruggen, hellingen en trappen op: die stuurt elke verplaatsing op de site.

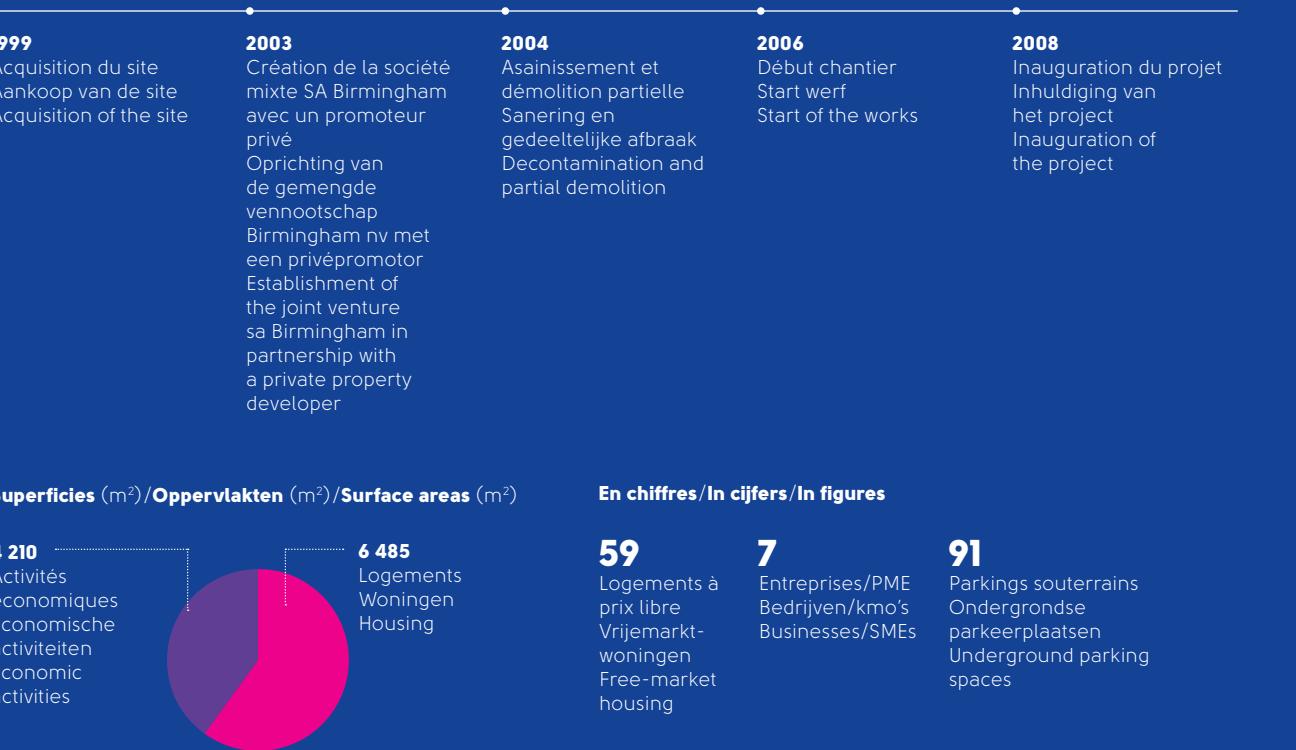
EN Revitalising heritage

The rehabilitation of the abandoned Birmingham industrial site in **Molenbeek-Saint-Jean** is one of the first large mixed-use projects that citydev.brussels undertook. This neighbourhood, which is located in the Canal Area, was designated a priority development zone. The unique reinvestment and development project created a new balanced combination of workshops, multi-purpose spaces, and housing.

The project consists of three buildings that are arranged around an esplanade. The buildings, which were occupied by the Renova Bulex boiler company from 1935 until 1985, have been converted into business space. Another building was turned into free-market housing. The tall stack that towers over the site attests to citydev.brussels' intention to preserve heritage elements that are part of the history of the Brussels-Capital Region's industrial heyday.

The staggered levels of the Birmingham site meant that it was ideally suited for a mixed-use project with interwoven dimensions. The architects added gangways, ramps and staircases that enable people to seamlessly move through the site.

Données du projet/Projectgegevens/Project details



Superficies (m²)/Oppervlakten (m²)/Surface areas (m²)



En chiffres/In cijfers/In figures

59	Logements à prix libre
7	Entreprises/PME
91	Parkings souterrains
	Ondergrondse parkeerplaatsen
	Underground parking spaces

Les partenaires/Partners/The partners

Pouvoir adjudicateur/Aanbestedende overheid/Contracting authority → citydev.brussels
Promoteur/Promotor/Property developer → JCX Immo & C.I.T. Blaton (SA Birmingham)
Architectes/Architecten/Architects → GUS & JNC International

FR Un cachet brut et industriel

La reconversion de l'îlot Birmingham a été réalisée dans le respect des principes de développement durable, en réduisant les démolitions au profit de la rénovation et la restauration. L'aspect brut des bâtiments s'inscrit entièrement dans cette volonté de préservation, tout en affichant une dimension esthétique contemporaine. Les immeubles ont conservé leurs volumes, offrant de vastes et lumineux espaces de bureaux polyvalents et d'habitation ainsi que d'importantes superficies de stockage. Les entreprises peuvent particulièrement profiter du côté multifonctionnel et modulaire des lieux, ainsi que des facilités d'accès au site pour le chargement et le déchargement.

De nouveaux espaces ouverts sont venus rehausser la qualité du cadre de vie. Les toitures aménagées en terrasses offrent une autre perspective sur la ville, pour les bureaux comme pour les logements.

NL Onbewerktd industrieel cachet

De transformatie van de Birmingham-site gebeurde volgens de principes van duurzame ontwikkeling: zo weinig mogelijk afbraak en zoveel mogelijk renovatie en restauratie. Het ruwe uitzicht van de gebouwen kadert helemaal in dit streven en geeft de site tegelijk een hedendaagse esthetische dimensie. De gebouwen hebben hun oorspronkelijke volumes behouden, wat grote, lichte en polyvalente kantoor- en woonruimten oplevert, alsook aanzienlijke opslagplaatsen. Het multifunctionele en moduleerbare karakter van de ruimten is bijzonder nuttig voor de bedrijven. Bovendien is de site vlot toegankelijk voor wie er moet laden en lossen.

De nieuwe open ruimten hebben de kwaliteit van de leefomgeving nog verbeterd. De dakterassen bieden een ander perspectief op de stad, zowel voor de kantoren als voor de woningen.

EN The rugged charm of an industrial look

The Birmingham site was converted in keeping with the principles of sustainable development. Demolition was reduced to a minimum. The partners gave priority to renovation and restoration. The rugged appearance of the buildings is perfectly in keeping with the desire to preserve this heritage site and has been combined with a contemporary aesthetic. The buildings' volumes were retained to create vast and luminous multipurpose offices and housing units, as well as large warehousing facilities. Businesses especially appreciate the multifunctional and modular dimensions of these buildings and the site's accessibility for loading and unloading goods.

New open spaces were added to enhance the quality of life. The occupants of the housing and offices enjoy a different perspective on the city from the rooftop terraces.



© Merlin Meuris

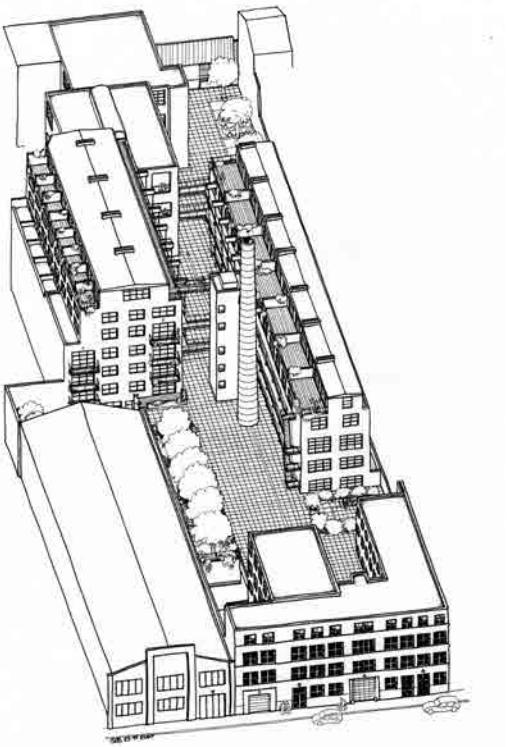
© Marie-Françoise Plessart

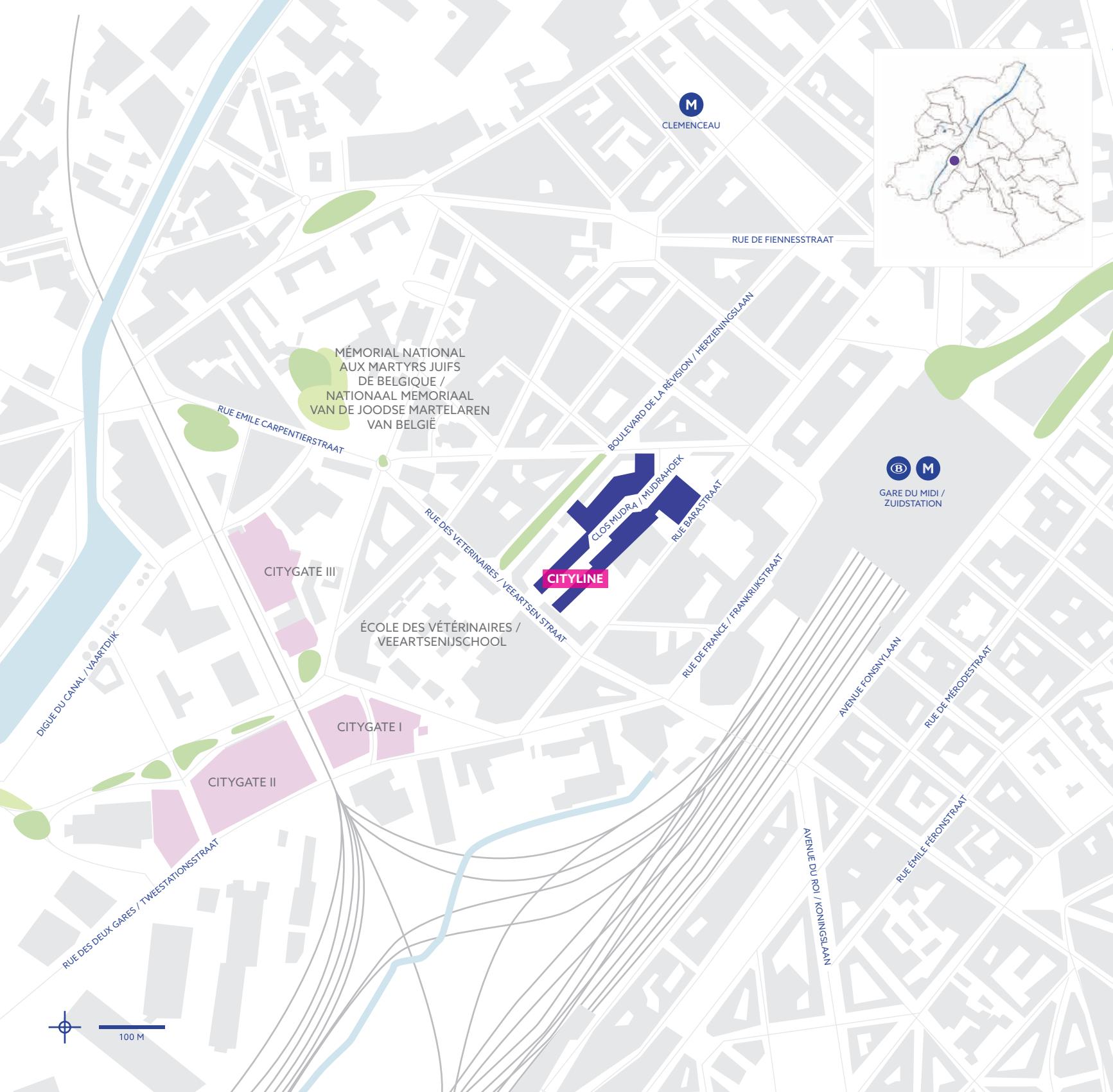
© Merlin Meuris

"Le site aujourd'hui représente un véritable modèle positif de cohabitation des fonctions, et fait figure de témoin pour la rénovation d'autres bâtiments patrimoniaux."

"De site toont hoe verschillende functies succesvol kunnen samengaan en is een voorbeeld voor de renovatie van gebouwen met erfgoedwaarde."

"Today the site is a positive example the coexistence of different functions, serving as a model for the renovation of other heritage buildings."





2. CITYLINE

FR Un intérieur d'îlot revitalisé

Le projet CityLine démarre en 2004, avec l'acquisition des anciens dépôts de bus De Lijn à **Anderlecht**, grâce à des fonds européens. Sur ce terrain de 2 hectares, à deux pas de la gare du Midi, un seul bâtiment a été conservé et rénové, le mess, tandis que sur le reste du site s'est érigé un quartier mixte, voué pour moitié aux activités économiques et pour moitié aux logements. Une large allée piétonne, le Clos Mudra, traverse l'îlot et fait le lien entre la partie dédiée aux entreprises, privée, et la partie logement, publique.

Les activités économiques se concentrent autour de quatre immeubles, aux espaces modulables, destinés à l'accueil des PME. Les ateliers s'ouvrent sur la voirie intérieure. Le bâtiment du mess, rénové par le partenaire privé au sein de la société mixte qui a développé le projet global, a été converti en 18 appartements et en un espace de bureaux au rez-de-chaussée. L'ensemble résidentiel comporte 147 logements conventionnés, orientés vers la voirie intérieure, bordée d'arbres et de buissons. Il offre un environnement calme à ses habitants.

La réalisation du projet illustre clairement les liens entre l'urbanisme et l'architecture, tant dans la gestion de la mixité des fonctions que par son intégration architecturale dans le quartier.

NL Nieuw leven voor de binnenkant van een huizenblok

Het CityLine-project ging van start in 2004 met de aankoop van de oude stelplaats van De Lijn in **Anderlecht**. Dat gebeurde met behulp van Europese middelen. Op dit terrein van twee hectare, vlak bij het Zuidstation, werd één gebouw – de mess – behouden en gerenoveerd; op de rest van de site verrees een gemengde wijk. Die is voor de helft gewijd aan economische activiteiten en voor de helft aan woningen. Door het huizenblok loopt een brede wandelstraat, de Mudrahoek, die het bedrijfsgedeelte (private weg) verbindt met de woonzone (openbare weg).

De economische activiteiten zijn geconcentreerd in vier gebouwen met modulair ruimtes die zijn ontworpen voor kmo's. De ateliers geven uit op de binnenweg. Het messgebouw werd door de privépartner in de gemengde vennootschap die het totaalproject ontwikkelde, getransformeerd tot achttien appartementen en een kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping. Het wooncomplex bestaat uit 147 geconvenioneerde woningen die uitgeven op de binnenweg, die omzoomd is met bomen en struiken. Dat garandeert een rustige omgeving voor de bewoners.

De realisatie van het project illustreert duidelijk de verbanden tussen stedenbouw en architectuur, zowel qua beheer van de mix van functies als qua architecturale integratie in de buurt.

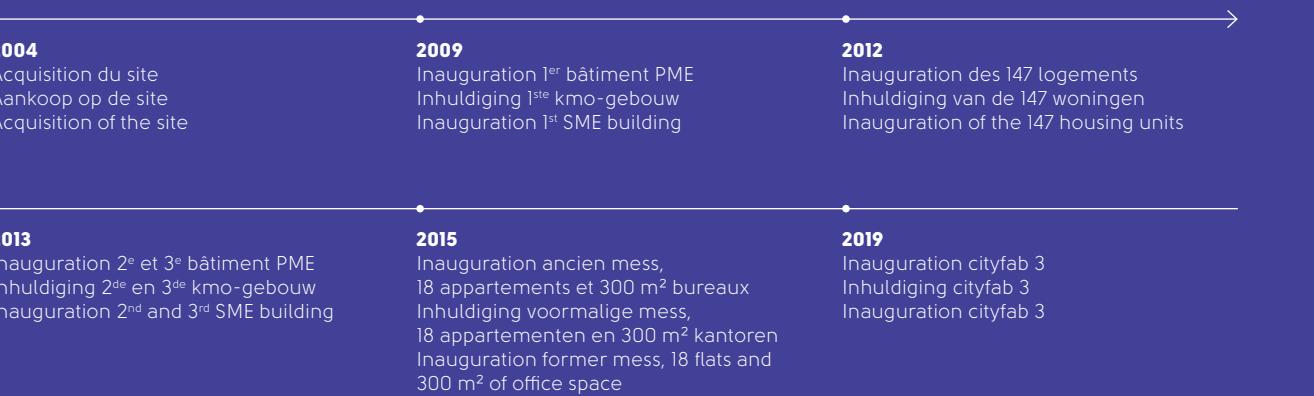
EN Revitalised inner area

The CityLine project was launched in 2004, following the acquisition of the old De Lijn bus depot in **Anderlecht** with European funding. citydev.brussels preserved and restored only one building, i.e. the mess, on this 2-hectare site, which is just a stone's throw from Bruxelles-Midi train station. A mixed-use neighbourhood, combining economic activities and housing, was built on the rest of the site. A wide pedestrian street, called Clos Mudra, cuts through the city block, connecting the business area (private road) and the residential area (public road).

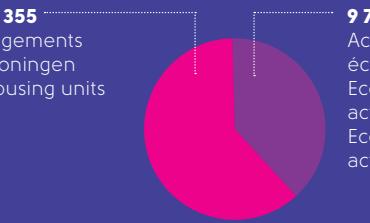
The modular business spaces are situated in four buildings and were specifically designed with SMEs in mind. The workshops give out onto the street. The mess, which was renovated by a private partner as part of the joint venture that developed the overall project, was converted into 18 flats and offices on the ground floor. The housing development consists of 147 subsidised housing units that all give out onto the pedestrian streets, which are lined with trees and shrubs. It provides a quiet environment for its inhabitants.

This project is a clear example of the links between urban planning and architecture, both in terms of the management of the site's mixed use and its architectural integration in the neighbourhood.

Données du projet/Projectgegevens/Project details



Superficies (m²)/Oppervlakte (m²)/Surface areas (m²)



En chiffres/In cijfers/In figures

147	Logements conventionnés / Activités économiques / Economische activiteiten / Economic activities
18	Logements à prix libre / Geconventioneerde woningen / Subsidised housing units
1	Espace commercial et bureau / Vrijemarkt-woningen / Free-market housing
15	Entreprises/PME / Bedrijven/kmo's / Businesses/SMEs
198	Emplacements voitures / Parkeerplaatsen / Car parking spaces

Les partenaires/Partners/The partners

Pouvoir adjudicateur/Aanbestedende overheid/Contracting authority → [citydev.brussels](#)
 Promoteur/Promotor/Property developer → [Immo Bam & CEI De Meyer \(sa Cityline nv\)](#)
 Architectes/Architecten/Architects → [DDS & Partners](#)

FR cityfab 3, laboratoire numérique public

Début 2019, le troisième FabLab public orienté vers les métiers de l'urbanisme et de l'architecture a ouvert ses portes sur le site CityLine. Cet atelier partagé met à la disposition des entrepreneurs, designers, artistes ou bricoleurs des imprimantes 3D, une fraiseuse numérique CNC (computer numerical control) et une découpeuse laser. cityfab 3 se déploie sur une surface de 365 m², sur deux étages. Il complète l'offre de laboratoires publics numériques de la capitale.

NL cityfab 3, openbaar digitaal laboratorium

Begin 2019 opende het derde openbare fablab, dat zich toespigt op stedenbouw en architectuur, de deuren op de CityLine-site. Dit gedeelde atelier biedt ondernemers, ontwerpers, kunstenaars en doe-het-zelvers 3D-printers, een CNC-freesmachine en een lasersnijder. cityfab 3 beslaat een oppervlakte van 365 m², verdeeld over twee verdiepingen. Het vervolledigt het aanbod van openbare digitale laboratoria in de hoofdstad.

EN cityfab 3, public digital lab

In early 2019, the third fab lab (fabrication laboratory) for urban planning and architecture, opened on the CityLine site. This shared lab makes 3D printers, a CNC (computer numerical control) milling machine and a laser cutter available to business owners, designers, artists and DIYers. cityfab 3 occupies a surface area of 365 m² on two floors. It rounds out the capital's offering in terms of public digital labs.



FR

Renouer le dialogue dans un quartier durable

Dans ce quartier recréé en intérieur d'ilot, logements et espaces professionnels, immeubles, espaces verts et mobilier urbain coexistent harmonieusement et ouvrent la voie à de nouvelles interactions sociales. Performances énergétiques et développement durable ont été pris en compte dès le démarrage du projet. Chaque corps de bâtiment résidentiel possède un jardin partagé et clôturé, réservé aux habitants. Ensuite, isolation K40, ventilation double flux, cogénération, toitures vertes et faibles consommations d'énergie viennent rehausser la performance environnementale des bâtiments.

NL

Hernieuwde dialoog in een duurzame wijk

Deze wijk, die opgetrokken werd binnen in een huizenblok, is een symbiose van woningen, bedrijfsruimten, groen en aangepast straatmeubilair. Het geheel effent het pad voor nieuwe sociale contacten. Vanaf de start van het project werd rekening gehouden met energieprestaties en duurzame ontwikkeling. Elk woongebouw heeft een omheinde gedeelde tuin, die is voorbehouden voor de bewoners. De isolatie (K40), balansventilatie, warmte-krachtkoppeling, groene daken en een laag energieverbruik tillen de milieuprestaties van de gebouwen naar een hoger niveau.



“Ce site abrite le troisième FabLab régional axé sur l’urbanisme et l’architecture.”

“Deze site herbergt het derde openbare fablab in het Brussels Gewest, dat zich toespitst op stedenbouw en architectuur.”

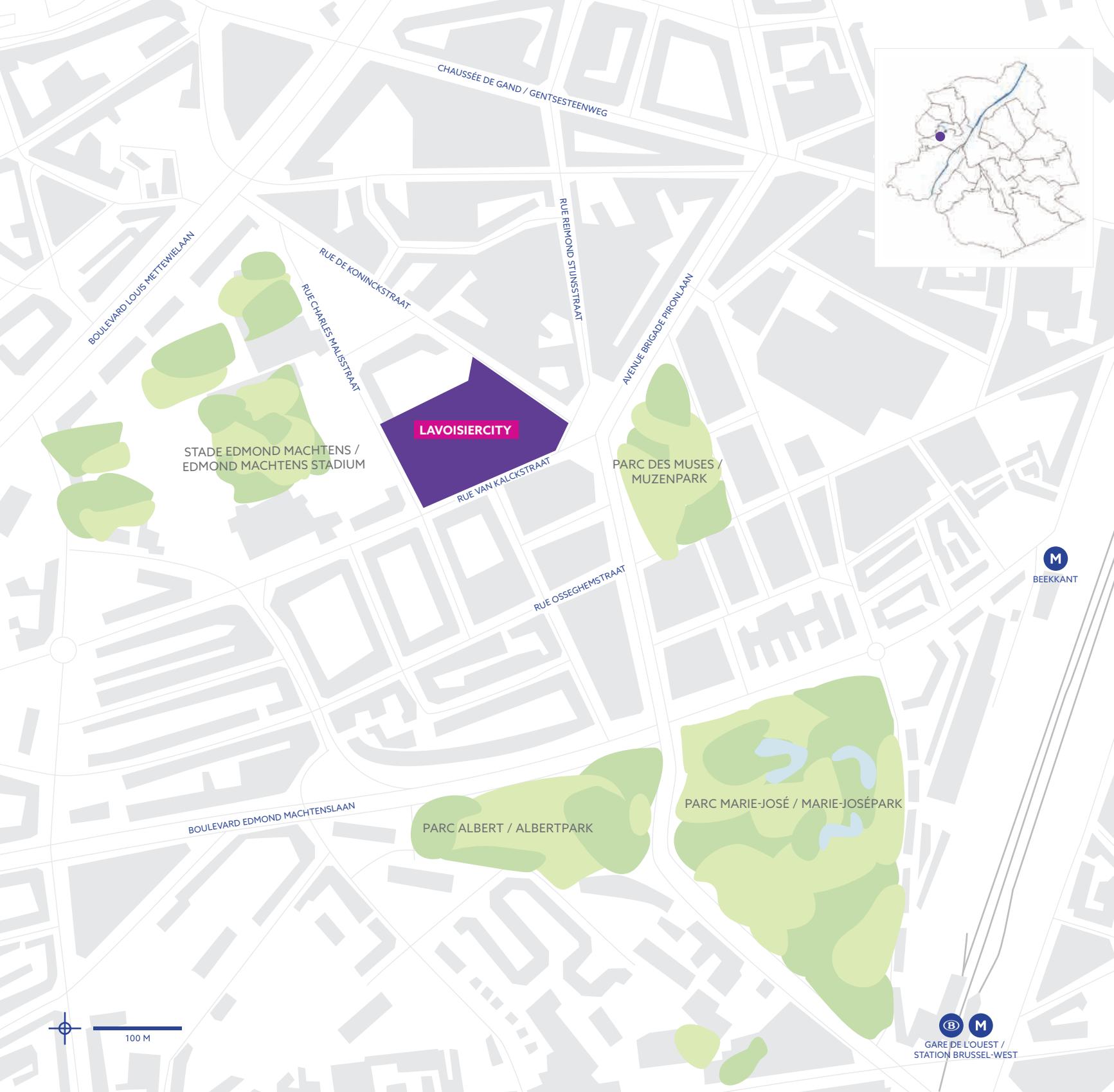
“This site is home to the third regional fab lab for urban planning and architecture.”

EN

Resuming the dialogue in a sustainable neighbourhood

Housing and business spaces, blocks of flats, green areas and street furniture coexist harmoniously in this neighbourhood, paving the way for new social interaction. Energy performance and sustainable development were a concern from the outset. Every residential building has a shared, enclosed garden for the inhabitants. Finally, K40 thermal insulation, dual-flow ventilation, cogeneration, green roofs and low energy consumption combine to increase the building's environmental performance.





3. LAVOISIERCITY

FR Reconversion réussie d'une ancienne manufacture de tabac

Localisé à **Molenbeek-Saint-Jean**, le site LavoisierCity était occupé par la manufacture de tabac de British American Tobacco (BAT), de 1925 à 2001. Après son acquisition par citydev.brussels en 2002, le complexe composé de plusieurs bâtiments industriels et d'un bâtiment administratif, est scindé en différentes entités indépendantes.

Entre 2009 et 2011, citydev.brussels entreprend une transformation partielle et réaménage la partie «usine» pour des activités productives légères. Une première entité est entretemps vendue à la commune de Molenbeek-Saint-Jean (bibliothèque et antenne population). Une seconde est cédée à la Société du Logement de la Région de Bruxelles Capitale (SLRB), qui y développe, en 2017, 89 logements sociaux et moyens locatifs.

Le bâtiment administratif est, quant à lui, toujours la propriété de citydev.brussels. Il est encore occupé par les bureaux de BAT jusqu'en mars 2020, avant sa reconversion en 93 logements conventionnés, attendue à l'horizon 2022.

En alliant mixité fonctionnelle et sociale et en favorisant des partenariats publics-privés, LavoisierCity illustre tout à fait la manière dont citydev.brussels conçoit le redéveloppement de la ville. Le projet, déployé en phases successives, concentre logements, administration et activités économiques sous l'angle de la durabilité et de la cohabitation.

NL Geslaagde transformatie van een voormalige tabaksfabriek

De site van LavoisierCity in **Sint-Jans-Molenbeek** werd van 1925 tot 2001 gebruikt door de tabaksfabriek van British American Tobacco (BAT). Het complex, dat bestaat uit een aantal industriegebouwen en een administratief gebouw, werd na de aankoop door citydev.brussels in 2002 opgedeeld in verschillende aparte entiteiten.

Van 2009 tot 2011 voerde citydev.brussels een gedeeltelijke transformatie uit en bouwde de instelling het fabrieksdeel om tot ruimten voor lichte productieactiviteiten. De eerste entiteit werd ondertussen verkocht aan de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. De tweede werd verkocht aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), die er 89 sociale en middelgrote huurwoningen heeft ontwikkeld in 2017.

Het administratieve gebouw is nog steeds eigendom van citydev.brussels en huisvest tot maart 2020 de kantoren van BAT. Daarna wordt het verbouwd tot 93 geconventioneerde woningen, die opegeleverd zouden moeten worden in 2022.

Door functionele en sociale gemengdheid te combineren en samenwerking tussen overheid en privé te stimuleren, is LavoisierCity een voorbeeld van hoe citydev.brussels de herontwikkeling van de stad opvat. Het project, dat in meerdere fasen uitgerold wordt, combineert huisvesting, administratie en economische activiteiten vanuit een duurzame aanpak waarbij meerdere functies met elkaar vervlochten zijn.

EN Successful conversion of an old tobacco factory

The LavoisierCity site, in **Molenbeek-Saint-Jean**, was occupied by a factory of British American Tobacco (BAT) from 1925 until 2001. After citydev.brussels acquired the site, which consists of various industrial buildings and an office building, in 2002, it was split into several separate entities.

From 2009 until 2011, citydev.brussels developed part of the site, transforming the 'factory' section into spaces for light production activities. A first entity has since been sold to the municipality of Molenbeek-Saint-Jean. A second was sold to the Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (Brussels Public Housing Authority, SLRB), which, in 2017, built 89 social housing units and rental dwellings for middle-income families.

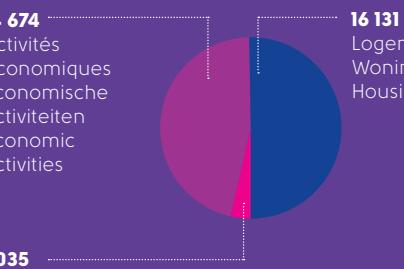
citydev.brussels still owns the office building. It is being rented by BAT as office space until March 2020, after which it will be converted into 93 subsidised housing units, which are scheduled for completion in 2022.

By combining a social and functional mix and giving priority to public-private partnerships, LavoisierCity has become a good example of citydev.brussels' approach to the city's redevelopment. The project, which is being implemented in consecutive phases, combines housing, office space and economic activities, while focusing on sustainability and cohabitation.

Données du projet/Projectgegevens/Project details

2002	2009	2011
Acquisition du site Aankoop van de site Acquisition of the site	Début des rénovations Start renovatie Start of the renovation	Inauguration partie activités productives Inhuldiging deel productieactiviteiten Inauguration production activities
2017	Fin 2020	2022
Inauguration logements SLRB Inhuldiging BGHM-woningen werken Inauguration SLRB housing units	Démarrage du chantier logements citydev.brussels Start werken citydev.brussels-woningen Start of the works citydev.brussels housing units	Inauguration (estimation) Inhuldiging (schatting) Inauguration (estimated)

Superficies (m²)/Oppervlakte (m²)/Surface areas (m²)



En chiffres/In cijfers/In numbers

14 674 Activités économiques Economische activiteiten Economic activities	16 131 Logements Woningen Housing units
1 035 Antenne population et bibliothèque de Molenbeek-Saint-Jean Bevolkingsantenne en bibliotheek van Sint-Jans-Molenbeek Branch register office and library of Molenbeek-Saint-Jean	

93 Logements conventionnés (en cours) Geconventioneerde woningen (in uitvoering)	89 Logements sociaux et moyens (SLRB) Sociale en middengrote woningen (BGHM) Social housing and dwellings for middle-income families (SLRB)

76 Parkings en sous-sol (en cours) Ondergrondse parkeerplaatsen (in uitvoering)	235 Emplacements à vélos (en cours) Fietsstaanplaatsen (in uitvoering) Bicycle parking facilities (ongoing)

Les partenaires/Partners/The partners

Pouvoir adjudicateur/Aanbestedende overheid/Contracting authority → citydev.brussels

Activités productives/Bedrijfsruimten/Production activities

Promoteur/Promotor/Developer → Nacarat-Alcor

Architectes/Architecten/Architects → Assar Architects

Logements conventionnés/Geconventioneerde woningen/Subsidised housing units

Architectes/Architecten/Architects → Transarchitectuur, Wessel de Jonge Architecten, Java Architecten/s

Logements SLRB/Woningen BGHM/Housing units SLRB

Maître d'ouvrage/Bouwheer/Client → SLRB/BGHM

Entrepreneurs/Aannemer/Developers → Louis De Waele

Architectes/Architecten/Architects → Assar Architects

FR Des espaces flexibles, héritage du passé

Le bâtiment Lavoisier, avec sa configuration en H et son orientation, se prêtait bien à la reconversion en espaces pour entreprises. Le bâtiment se compose de modules rénovés offrant des surfaces flexibles allant de 500 à 1.000 m². Ces espaces sont dépourvus de cloisons, ce qui permet tous les aménagements possibles. L'ensemble a été repensé, divisé et aménagé pour offrir une circulation interne fluide. Grâce aux grandes baies vitrées et aux hauteurs sous plafond, l'environnement de travail est agréable et aéré. La fonctionnalité industrielle du site a été volontairement maintenue, ce qui a permis de garder le cachet original des lieux. Cette rénovation a été nominée au Mipim Award de 2012 dans la catégorie «Best Industrial and Logistic Development».

NL Flexibele ruimten, een erfenis uit het verleden

Door zijn H-vormige configuratie en zijn oriëntatie leende het Lavoisiergebouw zich goed om te worden omgevormd tot bedrijfsruimten. Het gebouw bestaat uit gerenoveerde modules met flexibele oppervlakten van 500 à 1.000 m². De ruimten bevatten geen wanden, waardoor alle indelingen mogelijk zijn. Het geheel werd zo opgevat, verdeeld en ingericht dat een vloeiende interne circulatie gegarandeerd is. Dankzij de grote ramen en de hoge plafonds is de werkomgeving aangenaam en luchtig. De industriële functionaliteit van de site werd bewust gehouden, waardoor het originele cachet van de plek bewaard bleef. De renovatie werd in 2012 genomineerd voor een MIPIM Award in de categorie "Best Industrial and Logistics Development".

EN Flexible spaces, old heritage

The Lavoisier building, with its H-configuration and orientation, was eminently suited for a conversion into business space. The building now has several renovated modules, with flexible surface areas ranging from 500 to 1,000 m². These spaces have no partitions, so they can be configured in various ways. The entire building has been redesigned, subdivided and arranged to ensure a seamless internal circulation. The working environment is pleasant and airy because of the large windows and high ceilings. The site's industrial function has been maintained, retaining the building's original look and feel. The project was nominated for a MIPIM Award in 2012 in the "Best Industrial and Logistics Development" category.



© Merlin Meuris



© Marc Delpe



© Wax

FR

Rénovation durable

Le bâtiment a été rénové selon les principes du développement durable: les démolitions ont été limitées, la rénovation ainsi que la restauration ont été privilégiées afin de minimiser la production de déchets. L'isolation est performante (K42) et les équipements économies en énergie (E65).

©TRANS-JAVA-WDJA



NL

Duurzame renovatie

Het gebouw werd gerenoveerd volgens de principes van duurzame ontwikkeling: zo weinig mogelijk afbraak en zo veel mogelijk renovatie en restauratie om afval tot een minimum te beperken. De isolatie is efficiënt (K42) en de uitrusting is energiezuinig (E65).

EN

Sustainable renovation

The building was renovated according to the principles of sustainable development: instead of demolishing it, the developer preferred to focus on restoration and renovation to avoid producing waste where possible. The insulation is very effective (K42) and the technological facilities are energy efficient (E65).

"Ce projet, conçu dans un esprit de durabilité, nous permet d'expérimenter la reconversion d'immeubles de bureaux en logements sans passer par une démolition."

"In dit duurzaam ontworpen project kunnen we experimenteren met de transformatie van kantoren tot woningen zonder afbraakwerken."

"This project, which was designed with sustainability in mind, enables us to experiment with the reconversion of buildings into housing, without demolition."



©Wax



4. TIVOLI GREENCITY

FR Un éco-quartier modèle

Le nouveau quartier Tivoli GreenCity, intégrant une mixité d'activités économiques et de logements, est une expression aboutie de la requalification de friches urbaines aujourd'hui. Ces sites désaffectés ont été acquis par citydev.brussels à Belgacom (ex RTT) et à une société d'autoclave de bois (Vai Brabandt). Doté des solutions les plus durables en matière d'énergie, de mobilité et de biodiversité, ce projet, situé à **Laken**, s'est élaboré en plusieurs phases, dans un esprit de collaboration entre acteurs publics et privés, et de consultation participative. Un schéma de développement a été réalisé en 2008 par l'agence MSA. Pour son élaboration, citydev.brussels a réuni autour de l'auteur de projet tous les acteurs publics concernés, la Ville, la Région, urban.brussels et Bruxelles Environnement. Ce schéma a été moulé dans un permis de lotir utilisé comme base du marché de promotion.

La première phase d'intervention par citydev.brussels a consisté en la rénovation d'un ancien bâtiment, édifié en 1946 pour la Régie de Télégraphes et Téléphones (RTT) en 16 appartements. Dans la foulée a débuté la construction de Greenbizz.brussels, incubateur dédié aux entreprises à vocation environnementale. Subsidier par le Fonds FEDER, il se veut le terrreau d'une émulation collective entre PME et start-ups vertes. La deuxième phase s'est concentrée sur la partie résidentielle. Au printemps 2019, près de 400 logements (70% logements conventionnés acquisitifs et 30% logements sociaux locatifs gérés par le Foyer Laekennois), ont été inaugurés. Une troisième phase consiste en deux projets pilotes, un projet d'habitat groupé solidaire élaboré par des habitants en collaboration avec citydev.brussels, et un projet pilote de 22 logements, en cours avec le Community Land Trust Brussels (CLTB).

Pour compléter cet ensemble, aux abords du site, les espaces publics réaménagés, participeront au redéveloppement de cette ancienne zone industrielle.

De heraangelegde openbare ruimten op en rond de site maken de herontwikkeling van deze vroegere industriezone compleet.

NL Een voorbeeldige ecologische wijk

De nieuwe wijk Tivoli GreenCity combineert economische activiteiten met woningen en illustreert zo de geslaagde herontwikkeling van een stedelijk braakliggend perceel. citydev.brussels kocht de verlaten sites van Belgacom (voorheen RTT) en houtbewerkingsbedrijf Via Brabandt.

Het project, gevestigd in **Laken**, is uitgerust met de meest duurzame oplossingen op het gebied van energie, mobiliteit en biodiversiteit. Het werd ontwikkeld in verschillende fasen en is het resultaat van samenwerking tussen openbare en privéspelers, en participatieve raadpleging.

In 2008 stelde MSA een ontwikkelingsschema op. Voor de uitwerking bracht citydev.brussels alle betrokken openbare spelers samen: de stad, het gewest, urban.brussels en Leefmilieu Brussel.

Het schema werd vervolgens in een verkavelingsvergunning gegoten die als basis diende voor de promotieopdracht.

citydev.brussels started by renovating an old building, which was built in 1946 for Belgium's national telegraph and telephone company RTT, into 16 flats. Then it built Greenbizz.brussels, an incubator for environmental companies. This incubator, which received ERDF funding, wants to help sustainable SMEs and start-ups grow. The second phase focused on the residential section of the project. In the spring of 2019, just under 400 housing units (70% subsidised housing units for purchase and 30% social housing managed by Foyer Laekennois) were inaugurated. The third phase consists of two pilot projects: a co-housing project that was developed by the inhabitants themselves, together with citydev.brussels, and an ongoing project of 22 housing units in a partnership with Community Land Trust Brussels (CLTB).

In addition, the reconfigured public spaces will add a nice finishing flourish to the redevelopment of this old industrial area.

The new Tivoli GreenCity neighbourhood, which has a good mix of economic activities and housing, is an example of how to upgrade abandoned urban sites. citydev.brussels bought the sites from Belgacom (RTT) and woodworking company Via Brabandt.

The project located in **Laken** has the most sustainable energy, mobility and biodiversity solutions currently available. It was developed in various phases, as part of a collaboration between public and private partners, based on a participatory consultation process.

An agency called MSA completed a development scheme for this site in 2008. The institution gathered all public stakeholders concerned around the table, namely the City of Brussels, the Brussels-Capital Region, urban.brussels and Brussels Environment. The scheme was then transformed into a subdivision permit that was used for the tender.

citydev.brussels started by renovating an old building, which was built in 1946 for Belgium's national telegraph and telephone company RTT, into 16 flats. Then it built Greenbizz.brussels, an incubator for environmental companies. This incubator, which received ERDF funding, wants to help sustainable SMEs and start-ups grow. The second phase focused on the residential section of the project. In the spring of 2019, just under 400 housing units (70% subsidised housing units for purchase and 30% social housing managed by Foyer Laekennois) were inaugurated. The third phase consists of two pilot projects: a co-housing project that was developed by the inhabitants themselves, together with citydev.brussels, and an ongoing project of 22 housing units in a partnership with Community Land Trust Brussels (CLTB).

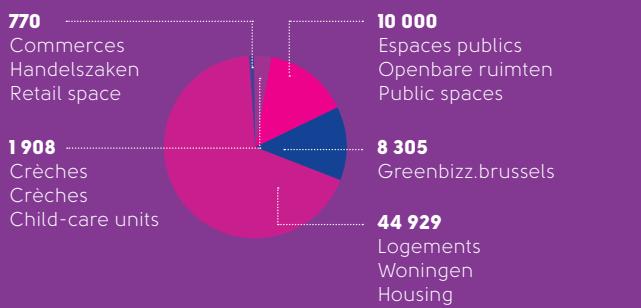
In addition, the reconfigured public spaces will add a nice finishing flourish to the redevelopment of this old industrial area.

Données du projet/Projectgegevens/Project details

Phase 1/Fase 1/Step 1					
2005	Acquisition du site Aankoop van de site Acquisition of the site	2011	Début chantier Tivoli 10 Start werken Tivoli 10 Start of the works Tivoli 10	2012	Fin chantier Einde werken End of the works
			Début chantier Greenbizz.brussels Start werken Greenbizz.brussels Start of the works Greenbizz.brussels	2013	
				2016	
				Inauguration de Greenbizz.brussels Inhuldiging Greenbizz.brussels Inauguration of Greenbizz.brussels	

Phase 2/Fase 2/Step 2		Phase 3/Fase 3/Step 3	
2016	Début chantier 397 logements Start werken 397 woningen Start of the works 397 housing units	2019	Inauguration 397 logements Inhuldiging 397 woningen Inauguration 397 housing units
		2020	Projet pilote habitat groupé (estimation) 9 logements Inhuldiging proefproject groepswonen (schatting) 9 woningen Co-housing pilot project (estimated) 9 housing units
		2023	Inauguration projet CLTB 22 logements (estimation) Inhuldiging CLTB-project (schatting) 22 woningen Inauguration CLTB project 22 housing units (estimated)

Superficies (m²)/Oppervlakte (m²)/Surface areas (m²)



Les partenaires/Partners/The partners

Pouvoir adjudicateur/Aanbestedende overheid/
Contracting authority → citydev.brussels

Tivoli 10

Architectes/Architecten/Architects → Bureau d'Engineering et d'Architecture Industrielle, BEAI
Entreprise générale/Algemene aannemer/Contractor → Entreprise M & M Sitty

Greenbizz.brussels

Promoteur/Promotor/Property developer → BAM Contractors
Architectes/Architecten/Architects → architectesassoc.
Partenaires publics/Overheidspartners/Public partners → impulse.brussels, Bruxelles Environnement/Leefmilieu Brussel, Innoviris, Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC)/Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB)/Belgian Building Research Institute (BBRI)

En chiffres/In cijfers/In figures

271	Logements conventionnés Geconventioneerde woningen Subsidised housing units
126	Logements sociaux Sociale woningen Social housing units
7	Espaces commerciaux Handelsruimten Retail spaces
31	Logements habitat groupé & CLTB Woningen in de projecten voor groepswonen & CLTB CLTB & co-housing units
2	Crèches/Crèches Child-care centres
3	Nouvelles voiries Nieuwe wegen New roads

Partie Logement/Woongedeelte/Housing

Promoteur/Promotor/Property developer → PARBAM
Architectes/Architecten/Architects → ADRIANA, association de 4 bureaux d'architectes et d'un bureau paysager/vereniging van vier architectenbureaus en een landschapsarchitectenbureau/an association of 4 architecture firms and a landscape architect
Partenaires publics/Overheidspartners/Public partners → Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), Ville de Bruxelles/Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, Stad Brussel/City of Brussels

Partie Habitat groupé/Groepswonen/Co-housing

Architectes/Architecten/Architects → époc architecture

CLTB

Projet en cours/Project in ontwikkeling/Ongoing project

FR Greenbizz.brussels, repenser la ville et son économie

Ce bâtiment exemplaire a donné naissance à une nouvelle économie axée sur l'optimisation énergétique, l'alimentation responsable et la construction durable. Après 3 ans d'existence, il a déjà atteint un taux d'occupation de 92% et compte 40 entreprises, toutes impliquées dans le domaine de l'environnement.

Greenbizz.brussels collabore également avec Greenlab, le programme d'accélération à l'entrepreneuriat environnemental et à l'économie circulaire. Il héberge cityfab1, un FabLab dédié à la fabrication numérique, à la portée de tous et toutes, quel que soit leur niveau de connaissance. Ce lieu d'échange donne accès aux outils et aux savoirs pour concrétiser des projets à l'aide de machines pilotées par ordinateur.

NL Greenbizz.brussels, een nieuwe visie op de stad en haar economie

Greenbizz.brussels wil mee aan de wieg staan van een nieuwe economie die gericht is op energieoptimalisatie, verantwoorde voeding en duurzaam bouwen. Na drie jaar kan dit voorbeeldgebouw al prat gaan op een bezettingsgraad van 92% en telt het 40 milieugerechte bedrijven.

Greenbizz.brussels werkt ook samen met greenlab.brussels, een accelerator voor milieuentrepeneurschap en circulaire economie. Bovendien herbergt het cityfab1, het eerste openbare fablab gewijd aan digitale productie dat toegankelijk is voor iedereen, ongeacht het kennisniveau. De gebruikers kunnen hier hun ideeën en kennis uitwisselen en hebben toegang tot een waaier aan computergestuurde tools om hun projecten te concretiseren.

EN Greenbizz.brussels, rethinking the city and its economy

This exemplary building gave rise to a new economy that focuses on energy optimisation, sustainable food and construction. Three years after Greenbizz.brussels was inaugurated, 92% of the units in the incubator are occupied by 40 eco-friendly companies.

Greenbizz.brussels also collaborates with greenlab.brussels, a programme which promotes environmental entrepreneurship and circular economy. It is home among others to cityfab1, the first public fab lab for digital production that is accessible to everyone, regardless of their skill and knowledge level. This space, which facilitates exchanges, offers access to a host of tools and know-how, enabling people to develop specific projects using computer-operated machines.



©Denia Zerouali



©Marc Delpech



©Denia Zerouali

Le premier quartier durable aux portes du centre ville

Ce nouveau quartier, certifié comme projet le plus durable au monde par le BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method, organisme de certification international), avec une cote de 93,2% est l'aboutissement d'une vision partagée intégrant la mixité sociale et urbaine. Tous les aménagements visent à une gestion environnementale optimale: maîtrise hydraulique par la gestion de l'eau pluviale et eau grise, réduction des déchets, performance énergétique avec un réseau de chauffage urbain ultra-performant, panneaux photovoltaïques, mobilité douce... La biodiversité, et notamment la « structure verte », constitue également un élément fondamental de l'esprit du quartier. Tout comme une place aménagée autour de deux arbres remarquables, appelée à devenir un lieu de détente, de convivialité et de rencontre.

La grande fête de quartier a constitué une étape supplémentaire dans un processus participatif, visant à faciliter l'intégration de ce nouveau quartier et de ses habitants au sein d'un tissu urbain existant. Cette fête a suscité l'intérêt de Sa Majesté le Roi Philippe qu'il a rehaussée par sa présence.

De eerste duurzame wijk op een steenworp van het stadscentrum

De nieuwe Tivoli GreenCity-wijk, die door BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method, een internationale certificeringsinstantie) met een rating van 93,2% ge-certificeerd werd als het duurzaamste project ter wereld, vormt het hoogtepunt van een gedeelde visie op sociale en stedelijke gemengdheid. Alle faciliteiten zijn gericht op optimaal milieubeheer: waterbeheer door regen- en grijswaterrecuperatie, afvalbeperking, uitstekende energieprestaties dankzij een krachtig stadsverwarmingsnetwerk, fotovoltaïsche panelen, zachte mobiliteit... Biodiversiteit, met inbegrip van de «groene structuur» is ook fundamenteel voor de buurt, net zoals het plein dat werd aangelegd rond twee opmerkelijke bomen en dat moet uitgroeien tot een gezellige plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en zich kunnen ontspannen.

Het grote buurtfeest was een bijkomende stap in het participatieve proces dat op touw werd gezet om de nieuwe wijk en haar bewoners gemakkelijker in het bestaande stadsweefsel te kunnen integreren. Het wekte de interesse van Zijne Majesteit de Koning, die Tivoli GreenCity vereerde met een bezoek.

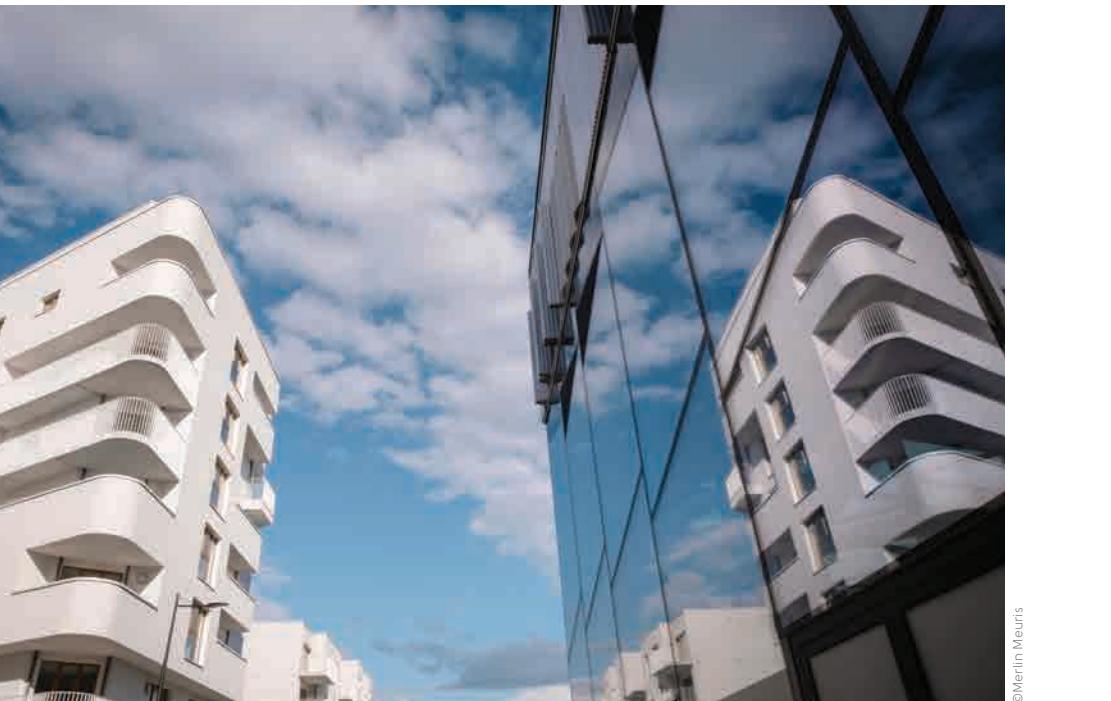
The first sustainable neighbourhood near the city centre

This new neighbourhood, which is the most sustainable development in the world by BREEAM standards (Building Research Establishment Environmental Assessment Method, the world's leading international assessment method) with a score of 93.2%, is the result of a shared vision based on a social and urban mix. All the amenities were developed with optimal environmental management in mind: hydraulic control by managing rainwater and grey water, waste reduction, solid energy performance thanks to a high-performance urban heating network, solar panels, soft mobility... Biodiversity, including the "green structure", is also a fundamental aspect in this neighbourhood. The square that was built around two striking trees will hopefully become a place where people can relax, enjoy themselves and meet each other.

The big community festival was another step in the participatory process, aimed at facilitating the integration of this new neighbourhood and its inhabitants in the existing urban fabric. His Majesty King Philippe was keen to join in the celebrations.



© Isopix



© Merlin Meuris

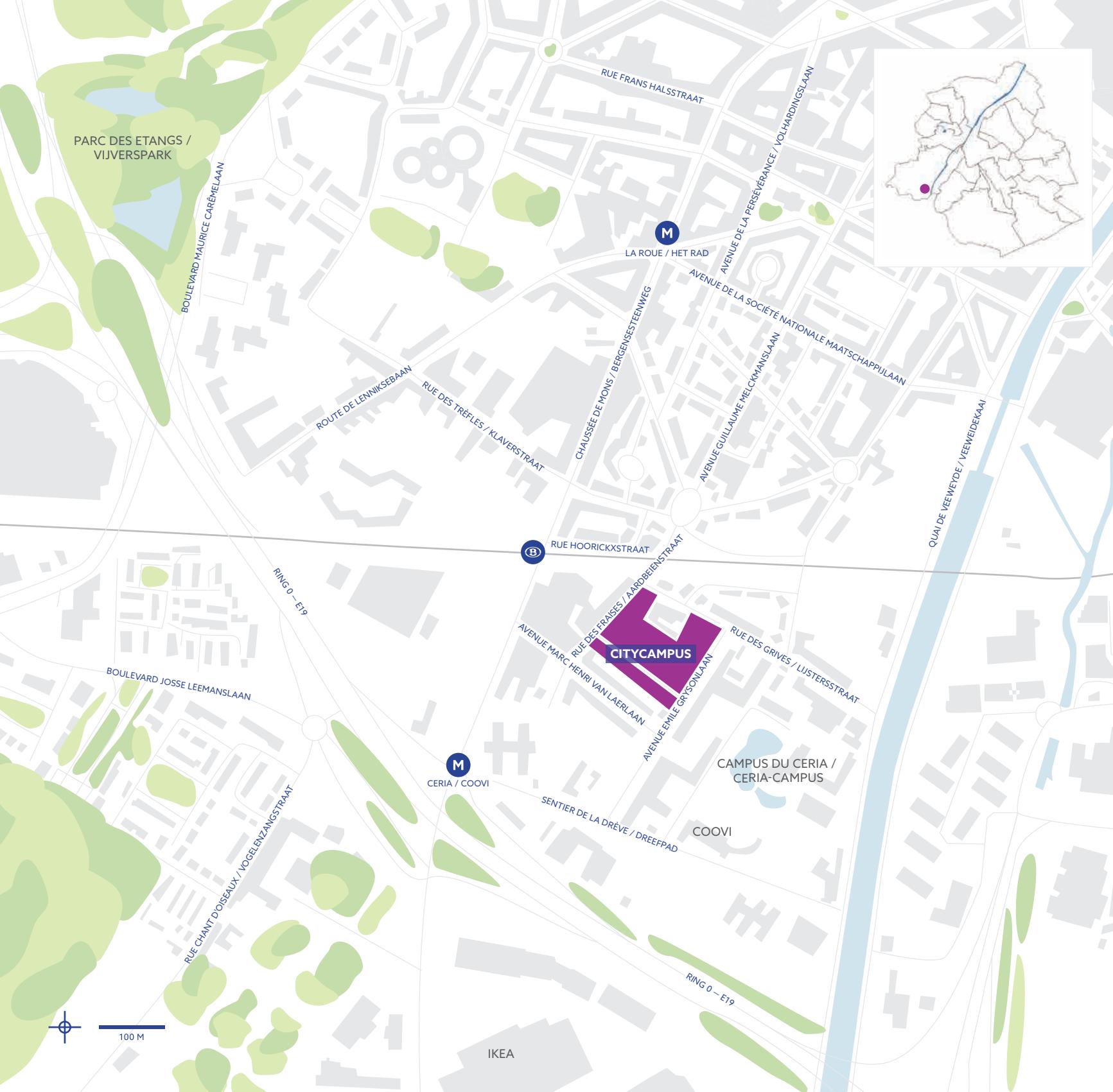




“Dans chaque immeuble, les toitures aménagées en potagers sont accessibles aux habitants, et une serre expérimentale à vocation pédagogique est gérée par l’asbl Skyfarms.”

“Op het dak van elk gebouw ligt een moestuin voor de bewoners. De kers op de taart is de experimentele dakserre met pedagogisch oogmerk die wordt beheerd door Skyfarms vzw.”

“The vegetable gardens on the rooftop of each building can be used by the inhabitants. The experimental and educational greenhouse is managed by a not-for-profit association called Skyfarms.”



5. CITYCAMPUS

FR Une mixité dynamique

Proche des campus CERIA et COOVI, à **Anderlecht**, le site qui accueille le projet CityCampus était occupé jusqu'en 2007 par l'usine Elkoplast, active dans la thermoformation et l'extrusion de matières plastiques. Quand l'entreprise cesse ses activités, les 17.600 m² sont laissés à l'abandon. citydev.brussels décide alors d'y développer un projet mixte, taillé sur mesure pour l'environnement voisin, et plus particulièrement la proximité de hautes écoles dans le domaine agroalimentaire.

citydev.brussels fait le choix de densifier le site et de combiner activités industrielles légères et logements. Pour ce faire, elle s'est d'abord appuyée sur un schéma de développement dont les options urbanistiques ont été remaniées. Le projet qui a remporté le concours, basé sur un permis de lotir, intégrera un parc PME pour des entreprises spécialisées dans les métiers de bouche, des logements sociaux, en collaboration avec la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB) et le Foyer anderlechtois, ainsi que des logements étudiants.

Enfin à la demande de la commune, une antenne du service prévention s'installera également dans un espace du projet.

NL Dynamische mix

De site waar het CityCampus-project komt, ligt vlak bij de CERIA- en COOVI-campussen in **Anderlecht**. En werd tot in 2007 gebruikt door Elkoplast, dat zich bezighield met het thermovormen en extruderen van plastic. Toen het bedrijf zijn activiteiten stopzette, bleef de site van 17.600 m² verlaten achter. Daarop besloot citydev.brussels om er een gemengd project te ontwikkelen op maat van de omgeving, en meer bepaald op maat van de nabijgelegen hogescholen met opleidingen in de voedselindustrie.

citydev.brussels heeft ervoor gekozen om de site in te breiden en er lichte industriële activiteiten en woningen te combineren. Daartoe steunde ze eerst op een ontwikkelingsschema waarvan de stedenbouwkundige opties werden herzien. Het project dat de uitgeschreven wedstrijd, gebaseerd op een verkavelingsvergunning, won, omvat een kmo-park voor bedrijven die zijn gespecialiseerd in de voedselsector, studentenwoningen, en sociale woningen in samenwerking met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Anderlechtse Haard.

Op verzoek van de gemeente komt er in het project tot slot ook een steunpunt van de preventiedienst.

EN A dynamic mix

The site where the CityCampus project is being developed is located near the CERIA and COOVI campuses in **Anderlecht**. Until 2007, it was occupied by the Elkoplast factory, which specialised in thermal moulding and plastics extrusion. When the company went out of business, the 17,600-m² site was abandoned. citydev.brussels decided to develop a mixed-use project here, tailored to the surrounding environment, more specifically to the proximity of university colleges for the agri-food industry.

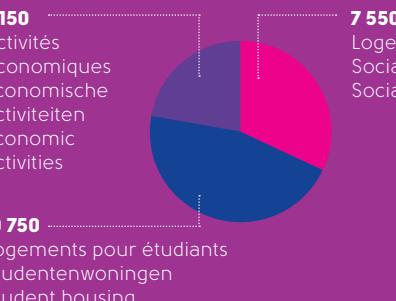
citydev.brussels made the decision to increase the site's density, combining light industrial activities with housing. To this end, it initially relied on a development scheme, of which the urban development options were subsequently overhauled. The winning project, based on a subdivision permit, combines a business park for SMEs specialising in food services with student housing as well as social housing, and will be developed in collaboration with the Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (Brussels Public Housing Authority, SLRB) and Foyer Anderlechtois.

At the municipality's request, a branch of the local prevention department will also be established here.

Données du projet/Projectgegevens/Project details

1978-1981	2007	2012
Acquisition du site Aankoop van de site Acquisition of the site	Fin d'occupation par Elkoplast Einde bezetting door Elkoplast End of occupation by Elkoplast	Démolition & assainissement Afbraak & sanering Demolition & decontamination
2018	Fin 2019	2022
Permis de lotir Verkavelingsvergunning Subdivision permit	Démarrage chantier Start werken Start of works	Inauguration (estimation) Inhuldiging (schatting) Inauguration (estimated)

Superficies (m²)/Oppervlakten (m²)/Surface areas (m²)



*dont 273 chambres individuelles, 16 studios et 4 appartements partagés waarvan 273 individuele kamers, 16 studio's en 4 gedeelde appartementen including 273 separate student rooms, 16 studios and 4 shared flats

En chiffres/In cijfers/In figures

70	18	293
Logements sociaux Sociale woningen Social housing units	Ateliers du secteur agroalimentaire Ateliers voor voedingsbedrijven Agri-food workshops	Logements étudiants* Studenten-woningen* Student housing*
1	112	
Antenne de prévention Preventiesteunpunt Prevention agency	Emplacements voitures Parkeerplaatsen Parking spaces	

Les partenaires/Partners/The partners

Pouvoir adjudicateur/Aanbestedende overheid/Contracting authority → citydev.brussels
 Partenaire public/Openbare partner/Public partner → Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)/Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)
 Promoteur/Promotor/Property developer → Van Roey Vastgoed/Immobilier
 Promoteur partie logements/Promotor woongedeelte/Property developer for the housing part → Heres
 Architectes/Architecten/Architects → Crepain Binst Architecture & ORG architecture

FR Espaces communs : lien entre PME, logements sociaux et étudiants

Les hangars, bureaux et l'habitat qui se trouvaient sur l'ancien site industriel ont été démolis et le sol assaini.

Plusieurs projets de réhabilitation du site se sont succédés, mais tous ont été abandonnés. Aujourd'hui, CityCampus propose un programme répondant aux besoins de ce quartier, à l'entrée de la ville, en logement et en PME.

Le projet divise le site en deux sections, de part et d'autre d'une nouvelle voirie qualitative: d'une part les activités économiques (toutes situées au rez-de-chaussée) avec les logements pour étudiants et les appartements sociaux les surplombant et, d'autre part, les maisons unifamiliales sociales dont les jardins sont judicieusement implantés dos-à-dos avec ceux des maisons unifamiliales existantes.

NL Gemeenschappelijke ruimten als link tussen kmo's, sociale woningen en studenten

De hangars, de kantoren en de woning die op de voormalige industrie site stonden, werden afgebroken en de bodem werd gesaneerd.

Meerdere rehabilitatieprojecten op de site volgden elkaar op, maar geen enkel werd voltooid. Vandaag biedt CityCampus een programma met woningen en kmo-ruimten dat beantwoordt aan de noden van deze buurt, die aan de ingang van de stad ligt.

Het project verdeelt de site in twee delen aan weerszijden van een nieuw, degelijk wegennet: aan de ene kant komen de economische activiteiten (allemaal op de gelijkvloerse verdieping) met de studenten- en sociale woningen erboven, en aan de andere kant komen de sociale eengezins-woningen met tuintjes die slim aangelegd werden tegen die van de bestaande eengezinswoningen.

EN Shared spaces: link between the SMEs, social housing and student housing

The hangars, offices and housing on the former industrial site were demolished and the soil was decontaminated.

Various rehabilitation projects were suggested for the site, but they were all abandoned. The current CityCampus programme fulfils the requirements in terms of housing and for SMEs in this neighbourhood, that acts as a gateway to the city.

The project divides the site into two sections, one on either side of a new qualitative road network: the economic activities (which are all situated on the ground floor level) with student housing and social housing units on the upper floors on the one hand and single-family social dwellings, with back-to-back gardens with the existing single-family dwellings, on the other hand.



©Van Roey



©Van Roey



©Van Roey

FR

La nouvelle voirie constitue une centralité où les habitants du quartier pourront se rencontrer. Des espaces communs, avec des jardins sur les toits de la partie PME permettront aux étudiants de bénéficier d'une agréable zone verte et renforceront les liens sociaux et solidaires.

Cette mixité superposée et fonctionnelle générera une dynamique enrichissante pour tous les utilisateurs, notamment ceux des deux campus voisins.

NL

De nieuwe weg is een centraal gegeven waar de buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. De gemeenschappelijke ruimten, met tuinen op de daken van het kmo-gedeelte, zorgt ervoor dat de studenten kunnen genieten van een aangename groene zone. Dat versterkt de sociale en solidaire banden.

De verticale functionele gemengdheid creëert een dynamiek die verrijkend is voor alle gebruikers, meer bepaald die van beide naburige campussen.

EN

The new road acts as a central area where the neighbourhood residents can meet. Shared spaces, with rooftop gardens in the SME area, will enable the students to enjoy the nice green area, while strengthening the social ties and solidarity.

This vertical mixed use will create an enriching dynamic for all the site's users, and in particular the users of the two nearby campuses.

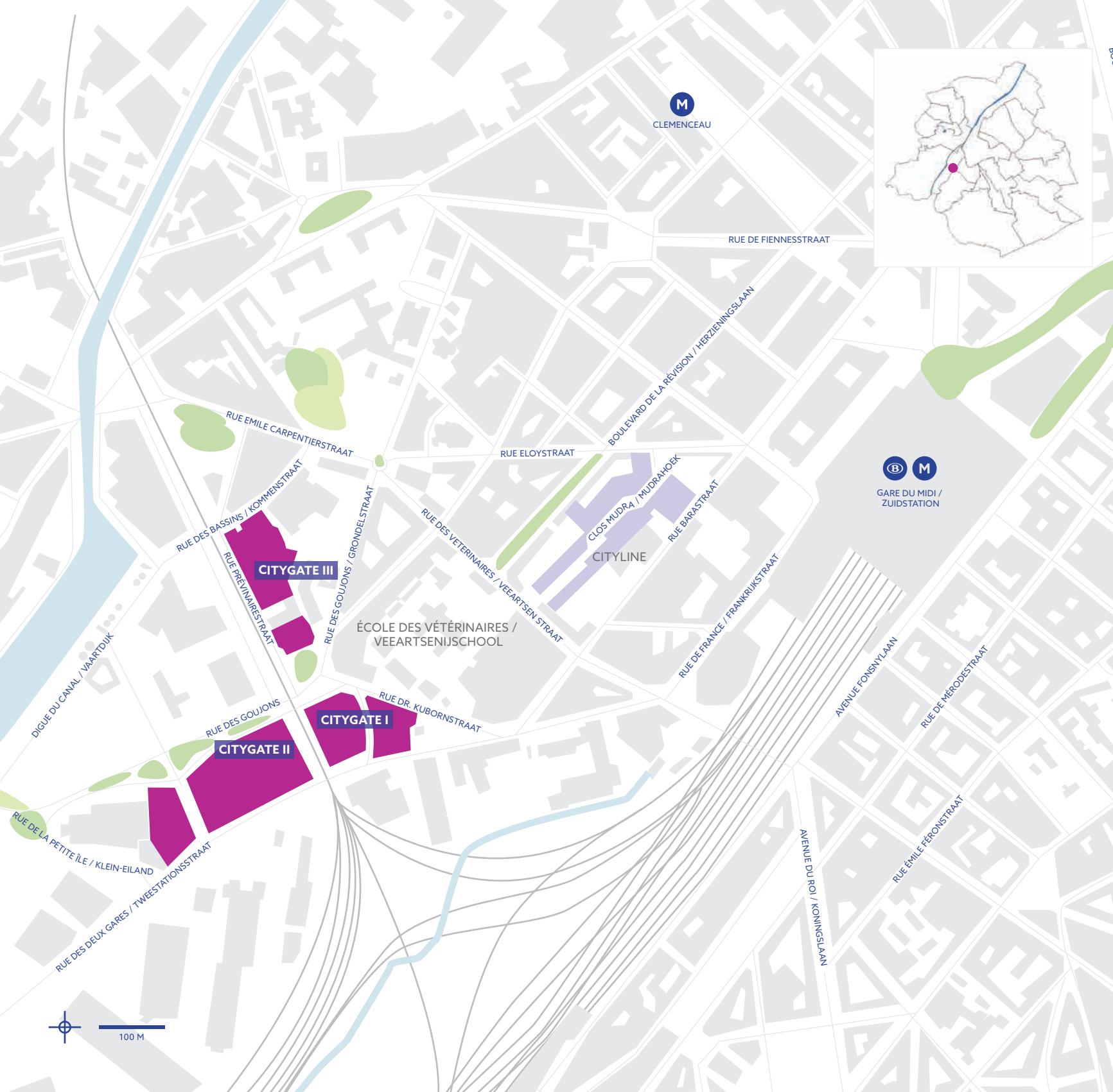


"La Région bruxelloise manque cruellement d'espace pour les entreprises agroalimentaires et les logements étudiants. De même, l'offre de logements sociaux demeure insuffisante à Bruxelles. CityCampus illustre bien le fait que pour nous, il n'y a pas de problèmes, que des solutions !"

"Het Brussels Gewest kampt met een groot tekort aan ruimten voor bedrijven uit de voedingsindustrie en aan studentenwoningen. Ook het aanbod sociale woningen volstaat niet. CityCampus illustreert dat er voor ons geen problemen, maar enkel oplossingen zijn!"

"The Brussels-Capital Region is cruelly lacking space for agri-food businesses and student housing. At the same time, the current supply of social housing in Brussels is still insufficient. CityCampus illustrates how we prefer to focus on solutions rather than on problems!"





6. CITYGATE

FR Le grand projet CityGate

En 2010, suite à la volonté du Gouvernement bruxellois de redynamiser le périphérique situé entre le sud-ouest de Cureghem, la gare du Midi et certains terrains le long du Canal, citydev.brussels s'est intéressée à cette partie de la ville, et a réalisé progressivement des acquisitions foncières proches l'une de l'autre, afin de créer ainsi un écosystème multifonctionnel formant le plus vaste de nos programmes mixtes.

Comme tous nos projets mixtes, il comporte l'acronyme City, et a été dénommé CityGate, parce qu'il a l'ambition de transformer cette zone en entrée de la ville, à deux pas des hypercentralités urbaines et du grand nœud multimodal européen qu'est la gare du Midi.

Pour un programme global de 130.000 m² à **Anderlecht**, ce projet, intégré au pôle de développement prioritaire Canal Midi, se décline en trois volets: CityGate I, CityGate II et CityGate III.

La vision a été d'activer tant que possible chaque site dès son acquisition, pour insuffler une dynamique dans ce quartier laissé à l'abandon pendant des années, recréer des liens et assurer dès l'amont notre rôle de développeur régional. C'est donc ici qu'ont vu le jour de nombreuses occupations temporaires (Studio CityGate voir infra).

NL Het overkoepelende CityGate-project

In 2010 vatte de Brusselse regering het plan op om het gebied tussen het zuidwesten van Kuregem, het Zuidstation en een aantal terreinen langs het kanaal nieuw leven in te blazen. In aanlooping op dat voornehmen boog citydev.brussels zich over dit deel van de stad. Ze kocht er stelselmatig een aantal aangrenzende gronden, om zo een multifunctioneel ecosysteem uit te bouwen dat het grootste van al haar gemengde programma's moet worden.

Net als alle gemengde projecten van de instelling, kreeg ook dit project een naam met "City" in. Het werd CityGate gedoopt, omdat het de ambitie koestert om van dit gebied een echte toegang tot de stad te maken, dicht bij het hypercentrum en het Zuidstation, een belangrijk multimodaal knooppunt van Europa.

CityGate in **Anderlecht**, dat in totaal ruim 130.000 m² beslaat en deel uitmaakt van de prioritaire ontwikkelingspool Kanaal-Zuid, is verdeeld in drie componenten: CityGate I, CityGate II en CityGate III.

De visie was om elke site zo snel mogelijk na de aankoop te activeren. Zo wil citydev.brussels deze jarenlang verwaarloosde wijk revitaliseren, nieuwe banden smeden en meteen al haar rol als gewestelijke ontwikkelaar vervullen. Hier ontstonden dan ook heel wat tijdelijke bezettingen, zoals Studio CityGate (zie verder).

EN CityGate – the umbrella project

In 2010, the Government of the Brussels-Capital Region expressed its intention to revitalise the area extending from the southwest of the Cureghem neighbourhood to the Bruxelles-Midi train station and certain sites along the Canal. This urban area was of interest to citydev.brussels, so it progressively acquired adjoining parcels of land in order to develop a real multifunctional ecosystem. This is the largest of citydev.brussels' mixed programmes so far.

Like all of the institution's mixed-use projects, its name starts with City. The project was called CityGate because of its intention to transform this zone into a real gateway to the city. CityGate is also a mere stone's throw from the urban hypercentralities and Bruxelles-Midi train station, an important multimodal European hub.

This project, which occupies a surface of more than 130,000 m² in **Anderlecht**, is integrated in the Canal Midi priority development area and comprises three subprojects, namely CityGate I, CityGate II and CityGate III.

From the outset, the objective has been to activate each site as soon as it's acquired, in order to breathe new life into this neighbourhood that remained abandoned for so many years, as well as to re-establish links and act as a regional developer. As a consequence, numerous temporary projects were set up here (see Studio CityGate below).

Données du projet/Projectgegevens/Project details

CityGate I

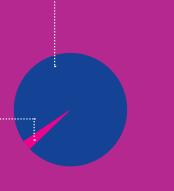


Superficies (m²)/Oppervlakte (m²)/Surface areas (m²)

Kuborn

15 369
Logements
Woningen
Housing units

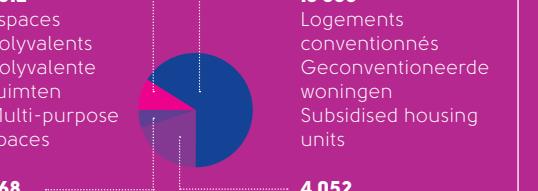
444
Commerces
Handelszaken
Retail space



Marchandises/Goederen

1 812
Espaces polyvalents
Polyvalente ruimten
Multi-purpose spaces

868
Crèche/Crèche/
Child-care centre



97

Logements conventionnés
Geconventioneerde woningen
Subsidised housing units



9

Logements libres
Vrijemarktwoningen
Free-market housing



35

Logements conventionnés
Geconventioneerde woningen
Subsidised housing units



Les partenaires/Partners/The partners

Pouvoirs adjudicateurs/Aanbestedende overheid/Contracting authority → citydev.brussels

Kuborn

Promoteur/Promotor/Developer → Kuborn Real Estate
Architectes/Architecten/Architects → B2Ai

Marchandises/Goederen

Promoteur/Promotor/Developer → Immo Bam-Kairos
Architectes/Architecten/Architects → A2M/ORG/Urban Platform

Goujons/Grondels

Pouvoirs adjudicateurs/Aanbestedende overheid/Contracting authorities → citydev.brussels & Solidarimmo (Médecins du Monde)
Promoteur/Promotor/Developer → Immo Louis Dewaele
Architectes/Architecten/Architects → BAEB

CITYGATE I



©Pixelab

FR Un renouveau de taille

Le premier développement du programme, CityGate, appelé CityGate I, se compose de trois îlots ou parties d'îlots, «Kuborn», «Marchandises» et «Goujons», du nom de voies qui les bordent. Il a fait l'objet d'une réflexion urbaine sous forme de Master Plan piloté par citydev.brussels, O2 et BAU auquel ont été associés la commune d'Anderlecht et l'Urbanisme régional.

Celui-ci vise la régénération de cette entrée de la ville, par la construction d'une nouvelle trame urbaine mixte et des espaces publics de qualité. Ce nouveau quartier durable, à la charnière des futurs développements du Canal et du tissu ancien, répond de manière optimale à la demande régionale en matière de logements, d'activités économiques et d'équipements.

En termes de foncier, citydev.brussels a acquis la majorité des parcelles concernées en 2012, d'une part à une société privée et d'autre part, à la commune d'Anderlecht moyennant certains remembrements et cession de terrains.

NL Grootse vernieuwing

Het eerste ontwikkelingsproject van het CityGate programma, dat CityGate I werd gedoopt, omvat drie (delen van) huizenblokken: Kuborn, Goederen en Grondels. Die zijn vernoemd naar de straten waaraan ze gelegen zijn. Het project is het resultaat van een stedenbouwkundige denkoeufening in de vorm van een masterplan, onder leiding van citydev.brussels, O2 en BAU, in samenwerking met de gemeente Anderlecht en de gewestelijke stedenbouwkundige instanties.

Dat plan wil deze stadstoegang nieuw leven inblazen door een gemengde stadsstructuur aan te leggen met kwaliteitsvolle openbare ruimten. De nieuwe duurzame wijk dient als schakel tussen de toekomstige ontwikkelingen aan het kanaal en het oude stadsweefsel, en beantwoordt optimaal aan de gewestelijke vraag naar woningen, economische activiteiten en voorzieningen.

citydev.brussels kocht de meeste van de betrokken percelen in 2012 van een privébedrijf en van de gemeente Anderlecht via een aantal herverkavelingen en grondoverdrachten.

The first development of the CityGate programme, called CityGate I, consists of three blocks, named "Kuborn", "Marchandises" and "Goujons", after the adjoining streets. A lot of thought went into this urban planning project, which resulted in the drafting of a master plan by citydev.brussels, O2 and BAU. The partners worked closely with the municipality of Anderlecht and the regional urban planning department.

The intention is to regenerate this gateway to the city by building a new mixed-use urban fabric and qualitative public spaces. This new, sustainable neighbourhood plays an important role in the future developments in the Canal zone and the old urban fabric. It will also help meet the regional demand for housing, economic activities and amenities.

citydev.brussels acquired the majority of the lots in 2012 from a privately-held company and from the municipality of Anderlecht, after land transfers and land reparation.

©Kuborn Real Estate



©Kuborn Real Estate



©Merlin Meuris



©Kuborn Real Estate

FR **Kuborn**

Première partie de développement de CityGate I, le complexe Kuborn est constitué de 4 entités contiguës, comportant 118 logements conventionnés et un espace commercial, au coin de la rue des Deux-Gares. Il est conçu pour assurer un maximum de biodiversité en milieu urbain et une gestion des eaux de pluie et des eaux grises. Les constructions, respectueuses des critères de la construction passive, comportent également des toitures végétalisées dotées de panneaux photovoltaïques. En intérieur d'îlot, on trouve un jardin et un potager collectifs.

NL **Kuborn**

Het eerste deel in de ontwikkeling van CityGate I, het Kuborn-complex, bestaat uit vier aaneensluitende entiteiten met 118 geconventioneerde woningen en een handelsruimte op de hoek van de Tweestationsstraat. Het complex is zo ontworpen dat er zoveel mogelijk biodiversiteit in een stedelijke omgeving is, en het regen- en grijswater wordt gerecupereerd. De gebouwen beantwoorden aan de criteria van passief bouwen en zijn voorzien van groendaken met fotovoltaïsche panelen. In het huizenblok komen ook een gemeenschappelijke tuin en een moestuin.

EN **Kuborn**

The Kuborn complex, which constitutes the first phase in the development of CityGate I, consists of 4 adjoining entities, with 118 subsidised housing units and a retail space, on the corner of Rue des Deux Gares. It was designed to ensure a maximum level of biodiversity in an urban setting and to better harvest and reuse rainwater and grey water. The structures, which are all built in line with passive building principles, also have green roofs with solar panels. A shared garden and kitchen garden will be developed within this city block.



©Kuborn Real Estate



FR
Marchandises

Cet îlot affiche l'ambition la plus développée en termes de mixité fonctionnelle. Marchandises propose des logements, un lieu d'accueil pour la petite enfance (soutenu par FEDER) qui sera géré par la commune d'Anderlecht, de l'activité productive, et surtout introduit un concept novateur, le BAM, Bâtiment à Affectations Multiples. Cet immeuble aux spécificités techniques particulières, permet d'accueillir tout type d'activités dans des espaces modulaires livrés CASCO. La répartition entre ces différentes affectations se fait suivant un pourcentage défini dans le permis de lotir et dans le respect des dispositions urbanistiques en vigueur.

Une des priorités est d'assurer la meilleure cohabitation possible entre les différentes fonctions sur le site, tout en gérant les accès (piétons et véhicules) et les mitoyennetés.

NL
Goederen

In dit huizenblok zijn de ambities op het vlak van functionele gemengdheid het verst doorgedreven. Goederen omvat woningen, ruimten voor productieactiviteiten en een kinderopvang, die subsidies krijgt van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling en beheerd zal worden door de gemeente Anderlecht. Daarnaast komt het project met een vernieuwend concept: het multifunctionele gebouw. Dit gebouw met specifieke technische kenmerken maakt het mogelijk alle soorten activiteiten te vestigen in casco geleverde modulaire ruimten. De verdeling van de verschillende bestemmingen is procentueel bepaald in de verkavelingsvergunning volgens de geldende stedenbouwkundige bepalingen.

Een van de prioriteiten is ervoor te zorgen dat de verschillende functies op de site optimaal vervlochten zijn, en dat tegelijk de toegang voor voetgangers en voertuigen, en de mandeligeden worden beheerd.

EN
Marchandises

The mixed-use ambition is most apparent in this part of the project. Marchandises comprises housing, a child-care facility (with ERDF funding) to be managed by the municipality of Anderlecht, and production activities. Above all, however, the block facilitated the introduction of an innovative concept: the multifunctional building. This building with specific technical features is designed to accommodate all kinds of activities in modular shell spaces. The division between the different uses is based on a specific percentage, set out in the subdivision permit, in keeping with the prevailing urban planning regulations.

One of the priorities was to ensure the best possible mix between the site's various functions, while managing access (pedestrians and vehicles) and shared ownership.





FR
Goujons

Le troisième projet situé à l'angle de la rue des Goujons et de la rue Prévinnaire, sera affecté à un programme de logements conventionnés ainsi qu'à un Centre social et de Santé intégré (CSSI) au rez-de-chaussée, qui comprendra une maison médicale et une consultation ONE. Ce programme, qui revêt un rôle important dans un quartier populaire, fait l'objet d'une collaboration entre citydev.brussels et Médecins du Monde, qui a obtenu des subsides européens (FEDER) pour le volet médical du projet.

L'ensemble de la construction s'inscrit pleinement dans une perspective de développement durable. Elle propose des performances énergétiques de premier plan et des choix favorisant la biodiversité sur le site, entre autres par la végétalisation des toitures ou le compostage collectif des déchets. Autant d'outils permettant la création d'un lien social autour d'un concept fédérateur pour les habitants de l'îlot.

NL
Grondels

Het derde project van CityGate I ligt op de hoek van de Grondelsstraat en de Prévinairestraat. Er komen geconventioneerde woningen en een geïntegreerd sociaal en gezondheidscentrum op de gelijkvloerse verdieping, dat een medisch centrum en een ONE-raadpleging omvat. Dit programma speelt een belangrijke rol in deze volksbuurt en is het resultaat van een samenwerking tussen citydev.brussels en Dokters van de Wereld, dat Europese subsidies (EFRO) kreeg voor het medische luik van het project.

Het hele complex voldoet aan de principes van duurzame ontwikkeling. Het is uiterst energie-efficiënt en de gemaakte keuzes stimuleren de plaatselijke biodiversiteit, onder andere door de groendaken en het collectieve composteren van afval. Dat alles moet zorgen voor sociale cohesie rond een gedeeld project voor de inwoners van het huizenblok.

EN
Goujons

The third project, on the corner of Rue des Goujons and Rue Prévinnaire, will blend subsidised housing units and a Social and Health Centre with a medical centre and a child welfare office on the ground floor. This programme, which plays an important role in a working class district, is the result of a cooperation between citydev.brussels and Médecins du Monde. The partners received European funding (ERDF) for the medical side of the project.

The entire project will be built in accordance with sustainable development principles. Its energy performance is outstanding. The project is designed to promote biodiversity onsite, including through green roofs and collective waste composting. These are all ways of strengthening social cohesion between the city block's inhabitants around a unifying concept.



©Asymmetrie BAEB



©Asymmetrie BAEB

Données du projet/Projectgegevens/Project details

CityGate II

2015
Acquisition de l'ancienne usine Vesdre Continental
Aankoop van de voormalige fabriek van Vesdre Continental
Acquisition of the former Vesdre Continental factory

2016
Occupation temporaire Studio CityGate
Tijdelijke bezetting Studio CityGate
Temporary occupation Studio CityGate

2017
Convention de collaboration bi-partite citydev.brussels/SLRB
Samenwerkingsovereenkomst tussen citydev.brussels en de BGHM
Bipartite cooperation agreement citydev.brussels/SLRB

2018
Convention de collaboration tri-partite citydev, brussels, SLRB et la commune d'Anderlecht
Samenwerkingsovereenkomst tussen citydev, brussels, de BGHM en la commune Anderlecht
Tripartite cooperation agreement citydev.brussels, SLRB and the municipality of Anderlecht

Superficies (m²)/Oppervlakte (m²)/Surface areas (m²)



Les partenaires/Partners/The partners

Pouvoir adjudicateur/Aanbestedende overheden/Contracting authorities → citydev.brussels – Société du Logement de Bruxelles-Capitale (SLRB)/

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM),

Partenaire public/Overheidspartner/Public partner → Commune d'Anderlecht/Gemeente Anderlecht/The municipality of Anderlecht

Architectes/Architecten/Architects → Société Momentanée/de tijdelijke handelsvennootschap Sba/KSA/AHA/noA (NoArchitectes/Sergisson Bates/

Korteknie Stuhlmacher/Aurélie Hachez architecte/Group-D/Detang/Detang/Codives)

En chiffres/In cijfers/In figures

277

Logements sociaux
Sociale woningen
Social housing units

120

Logements conventionnés
Geconventioneerde woningen
Subsidised housing units

30

Ateliers
Workshops

1

École francophone à pédagogie active (maternelles, primaires et les trois premières années de l'enseignement secondaire) pour un total de 1.250 élèves
Franstalige methodeschool (kleuter- en lager onderwijs en de eerste drie jaar van het secundair onderwijs) voor in totaal 1.250 leerlingen
French-speaking alternative school (preschool, primary school and the first three years of secondary school) for a total of 1,250 pupils

CITYGATE II

FR Un projet urbain groupé

Sur le site de l'ancienne usine pharmaceutique Vesdre Continental, le projet CityGate II / petite île se profile comme une régénération d'envergure, constituant la seconde phase du projet global CityGate, avec l'intégration d'une large diversité de fonctions: activités économiques, commerces, logements, écoles et espaces publics.

Il est le fruit de plusieurs partenariats publics d'importance, permettant ainsi de donner au travers de grands programmes des réponses multiples aux besoins en infrastructures publiques. Suite à l'acquisition, par la Société du Logement de Bruxelles-Capitale (SLRB), d'une parcelle voisine - l'ancien site des Messageries de la Presse (AMP) -, citydev.brussels a vu l'opportunité de s'associer à un autre acteur public pour dessiner le futur du quartier.

Ce site est situé dans le périmètre d'un Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) prévoyant une vision urbanistique nouvelle de la grande zone industrielle de Biestebroeck, ouverte à la mixité, au logement, aux espaces ouverts et à divers équipements scolaires nécessaires à ce nouveau « morceau » de ville.

Les deux partenaires, citydev.brussels et la SLRB devant prévoir chacun une école sur leur site, se sont concertés avec la commune d'Anderlecht pour mutualiser les deux projets scolaires et programmer une école francophone à pédagogie active (maternelles, primaires et les trois premières années de l'enseignement secondaire) pour un total de 1.250 élèves.

La commune d'Anderlecht est donc également devenue partie prenante du projet, en y finançant ce pôle scolaire et en déléguant sa conception et sa construction à citydev.brussels.

Ensemble, citydev.brussels et la SLRB ont lancé un marché public conjoint pour le réaménagement de ce patrimoine industriel, dans la volonté d'insuffler une approche régionale cohérente au projet.

NL Gezamenlijk stadsproject

Op de voormalige fabriekssite van farmabedrijf Vesdre Continental, leert het project CityGate II / kleine eiland/CityGate II, zich als een grootscheeps vernieuwingsproject dat een waaier aan functies combineert: er komen economische activiteiten, winkels, woningen, scholen en openbare ruimten.

Het project is het resultaat van verschillende publieke samenwerkingen en biedt met zijn meervoudige programma een antwoord op de nood aan openbare infrastructuur. Het was voor citydev.brussels ook een uitgelezen kans om de handen in elkaar te slaan met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de eigenaar van het aangrenzende perceel waarop vroeger "Messageries de la Presse" (AMP) gevestigd was. Samen tekenen de instellingen de toekomst van de wijk uit.

De site ligt in de zone van BBP Biestebroeck, een bijzonder bestemmingsplan dat gekenmerkt wordt door een nieuwe stedenbouwkundige visie op dit grote industriegebied. De bedoeling is er gemengdheid te brengen, met woningen, open ruimten en de diverse scholen die noodzakelijk zijn voor dit nieuwe stuk van de stad.

citydev.brussels en de BGHM moesten elk een school voorzien op hun site. Na overleg met de gemeente Anderlecht besloten ze om de school-projecten te combineren. Zo komt er een Franstalige methodeschool (kleuter- en lager onderwijs en de eerste drie jaar van het secundair onderwijs) voor in totaal 1.250 leerlingen.

De gemeente Anderlecht financiert de school, citydev.brussels staat in voor het ontwerp en de bouw.

Door samen een overheidsopdracht uit te schrijven voor de heraanleg van dit industriële erfgoed, verzekeren citydev.brussels en de BGHM een coherente gewestelijke aanpak voor dit project.

EN A joint urban project

The Petite île/CityGate II project on the site of the former Vesdre Continental pharmaceutical plant is a large-scale regeneration project and the second phase of the umbrella CityGate project. It encompasses a wide range of diverse functions, including economic activities, shops, housing, schools and public spaces.

It is the result of several major public partnerships, designed to provide multiple responses to the requirements in terms of public infrastructure, by means of extensive programmes. The Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (Brussels Regional Housing Authority, SLRB) acquired an adjoining parcel - the former site of Messageries de la Presse (AMP). This provided citydev.brussels with an opportunity to work with another public stakeholder to shape the neighbourhood's future.

The site is situated within the perimeter of a local land use plan (Plan Particulier d'Affectation du Sol, PPAS), which set out a new urban planning vision for the large Biestebroeck industrial zone. The idea was to create a mixed-use zone, with housing, open space and the various schools needed for this new 'part' of the city.

Given that the two partners, i.e. citydev.brussels and the SLRB, each needed to build a school on their site, they decided to discuss the matter with the municipality of Anderlecht and combine the two projects. They thus agreed to build a French-speaking alternative school (preschool, primary school and the first three years of secondary school) for a total of 1,250 pupils.

The municipality of Anderlecht became a stakeholder, providing the funding for this school campus and delegating the design and construction to citydev.brussels.

Together, citydev.brussels and the SLRB launched a public tender for the rehabilitation of this industrial heritage site, with a view to developing a consistent regional approach throughout the project.





© Merlin Meuris

FR **Studio CityGate, hotspot culturel bruxellois**

Avant le démarrage du chantier, citydev.brussels a souhaité donner vie à cette friche urbaine par le biais d'une occupation temporaire. C'est ainsi qu'en 2016, le plus vaste projet éphémère culturel, social et créatif à Bruxelles a ouvert ses portes sur près de 20.000 m². Il accueille aujourd'hui des ateliers d'artistes, de menuiserie, une salle d'escalade, un skate park, un collectif d'imprimeurs, une salle de danse, des espaces de travail commun, etc. Bref, une ruche qui «réveille l'âme de ce lieu riche en possibilités».

Studio CityGate est géré par la société Entrakt, missionnée par citydev.brussels.

NL

Studio CityGate, een Brusselse culturele hotspot

Voor de herontwikkelingswerken van start gaan, wilde citydev.brussels de site nieuw leven inblazen met een tijdelijke bezetting. In 2016 opende het grootste tijdelijke culturele, sociale en creatieve project in Brussel de deuren op zo'n 20.000 m². De site herbergt nu kunstenaars- en schrijnwerkteliers, een klimzaal, een skatepark, een drukkerscollectief, een danszaal, gemeenschappelijke werkruimtes... Kortom, het bruist er van leven en het potentieel van de site wordt volledig benut.

Studio CityGate wordt beheerd door Entrakt, in opdracht van citydev.brussels.

EN

Studio CityGate, a cultural hotspot in Brussels

Before the works start, citydev.brussels hoped to breathe new life into this urban wasteland by means of temporary occupation. In 2016, a large temporary cultural, social and creative project opened to the public on this 20,000-m² site. Today it is home to artists' workshops, wood workshops, a climbing wall, a skate park, a printing collective, a dance hall, co-working spaces, and so on. In other words, it's a busy hive that has already rekindled the soul of a site with such amazing potential.

Studio CityGate is managed by Entrakt, which was appointed by citydev.brussels.



© Merlin Meuris



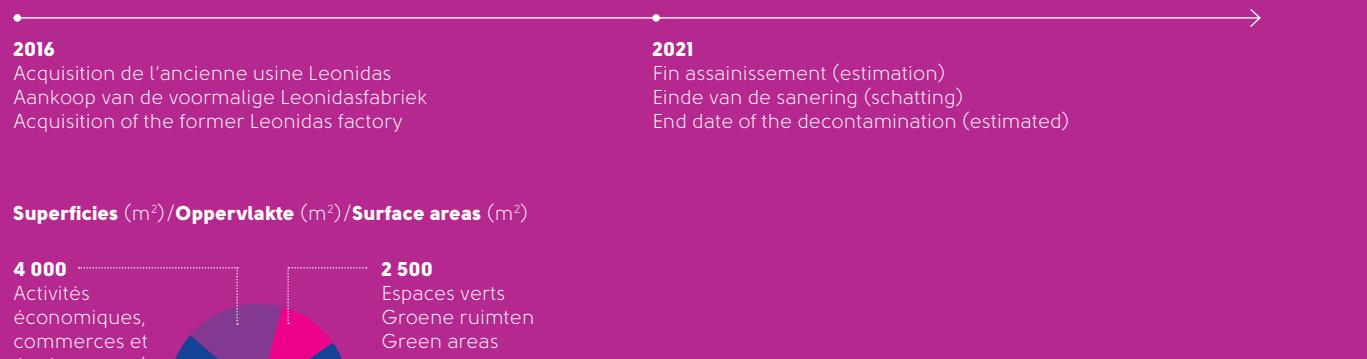
© Entrakt



© Merlin Meuris

Données du projet/Projectgegevens/Project details

CityGate III



Les partenaires/Partners/The partners

Pouvoir adjudicateur/Aanbestedende overheid/Contracting authority → citydev.brussels

CITYGATE III

FR De nouveaux espaces à l'horizon

Voisin de CityGate I, ce site constitue le troisième volet du grand projet CityGate. L'usage de notre droit de préemption a permis l'acquisition de l'ancienne usine du chocolatier Leonidas en octobre 2016. Le bâtiment racheté était en très bon état, Leonidas l'ayant encore exploité jusqu'au moment de l'acquisition. Dès lors, c'est dans une optique raisonnée de phasage de ses développements que citydev.brussels a imaginé son activation à titre temporaire pour héberger dans ce bâtiment une dizaine d'entreprises dans les secteurs de la menuiserie (White Circle, Woodworker, Walden Project...), de la construction (B Build, Global Concept Construction) et de l'économie circulaire (Rotor) et d'un foot en salle (Foot Indoor). Outre la préservation du lieu, ce microcosme économique temporaire a permis également de créer des synergies entre les PME. D'autres activités à plus-value sociale pour le quartier ont également trouvé place dans cette ancienne usine, dans l'attente de sa reconversion.

À la dimension sociétale de cet «urbanisme transitoire» se rajoute donc ici la facette de l'économie circulaire. L'importance de cette dernière n'est plus à démontrer et constitue par ailleurs un des objectifs que citydev.brussels vise à développer dans ses projets, pour augmenter son exigence d'exemplarité environnementale et se profiler comme un acteur du développement durable.

Le projet futur est aujourd'hui esquissé. Sa mixité sera fonctionnelle et sociale, dans la mesure où le programme regroupera des fonctions d'activités économiques, de logements, d'équipements et d'espace vert sur ce site d'un hectare. Le projet déployera par ailleurs des liaisons piétonnes agréables vers le tissu ancien du quartier Cureghem voisin, ainsi que vers les autres phases de notre projet CityGate et vers le nouveau quartier Biestebroeck longeant le canal.

NL Nieuwe ruimten in het verschiet

CityGate III vormt het derde luik van het grote CityGate-project. Door haar voorkooprecht te gebruiken, kon citydev.brussels in oktober 2016 de voormalige Leonidas-chocoladefabriek kopen. Het gebouw is in zeer goede staat, want Leonidas gebruikte het tot aan de verkoop. citydev.brussels kiest er bewust voor de verschillende projecten te faseren en de site tijdelijk te benutten totdat ze start met de herontwikkeling. In dit gebouw zijn zo een tiental bedrijven ondergebracht die actief zijn in de schrijnwerkerij (White Circle, Woodworker, Walden Project ...), de bouwsector (B Build, Global Concept Construction) en de kringloop-economie (Rotor) en een indoor voetbalzaal (Foot Inside). Outre la préservation du lieu, ce microcosme économique temporaire a permis également de créer des synergies entre les PME. D'autres activités à plus-value sociale pour le quartier ont également trouvé place dans cette ancienne usine, dans l'attente de sa reconversion.

In afwachting van de transformatie herbergt de voormalige fabriek bovendien nog andere activiteiten met een sociale meerwaarde voor de buurt. Daarnaast biedt de tijdelijke bezetting van de site ook plaats voor kringloop-economie. Het belang daarvan hoeft geen betoog meer. Het is trouwens een van de doelstellingen die citydev.brussels in haar projecten wil ontwikkelen, om haar milieueisen nog aan te scherpen en zich te profileren als een belangrijke speler op het vlak van duurzame ontwikkeling.

Het toekomstige project is intussen uitgetekend. Het wordt een sociaal en functioneel gemengd project dat economische activiteiten, woningen, voorzieningen en groene ruimte combineert op deze site van een hectare. Het project zal ook aangename voetgangersverbindingen creëren naar het oude stadsweefsel van de naburige Kuregemwijk, naar de andere delen van het CityGate-project en naar de nieuwe Biestebroekwijk langs het kanaal.

EN New spaces in the pipeline

This site, next to CityGate I, constitutes the third pillar of the large-scale CityGate project. citydev.brussels used her pre-emptive right to acquire the old Leonidas chocolate factory in October 2016. The building was still in very good condition, given that Leonidas had used it right up until the sale. citydev.brussels settled on a phased approach for the site's redevelopment. It decided to make the building temporarily available to a dozen or so companies specialising in woodwork (White Circle, Woodworkers, Walden Project...), construction (B Build Constructions, Global Concept Construction) and circular economy (Rotor), as well as an indoor football club (Foot Inside). In addition to preserving the site, this temporary economic microcosm has also facilitated synergies between the SMEs. Other social value-added activities were also incorporated in this former factory, in anticipation of its conversion.

The societal dimension of this "transitory urban development" is thus complemented by the circular economy dimension. The importance of the latter has been widely demonstrated. citydev.brussels intends to develop this aspect as much as possible in all of its projects, to underscore the requirement of exemplary environmental performance and position itself as a key promoter of sustainable development.

The plans for the site's future are ready. It will have a good social and functional mix, in the sense that the programme will combine economic activities, housing, amenities and green areas on this one-hectare site.

The project will also have nice pedestrian walkways that lead to the old urban fabric of the adjoining Cureghem neighbourhood, as well as to the other CityGate sites and the new Biestebroek neighbourhood along the Canal.



FR

Un espace vert en partenariat

L'îlot CityGate III prévoit l'aménagement d'un parc d'environ 2.500m², véritable poumon vert dans cette zone très densément peuplée de la commune d'Anderlecht. Ce parc sera réalisé en partenariat avec Bruxelles-Environnement, l'occasion de mettre pour la première fois en application les principes de collaboration que les deux institutions ont définis depuis quelques années dans une convention-cadre. Cette collaboration est issue de l'évidence d'une convergence entre Bruxelles Environnement qui conçoit et gère des espaces publics et espaces verts dans le tissu urbain, et citydev.brussels qui développe des opérations structurant des espaces urbains fragilisés.

À CityGate III, les deux institutions ont décidé d'unir leurs ressources pour contribuer au maillage vert de ce quartier en voie de réhabilitation.



NL

Partnerschap voor een groene ruimte

In het CityGate III-huizenblok komt een park van ongeveer 2.500 m². Dat wordt een groene long in deze zeer dichtbevolkte zone van Anderlecht. Het park zal worden aangelegd in partnerschap met Leefmilieu Brussel. Dat is een uitgelezen kans om de samenwerkingsprincipes die beide instellingen enkele jaren geleden bepaald hebben in een raamovereenkomst, voor het eerst in de praktijk te brengen. Die samenwerking is het resultaat van de evidente convergentie tussen Leefmilieu Brussel, dat openbare en groene ruimten in de stad ontwerpt en beheert, en citydev.brussels, die projecten ontwikkelt om kwetsbare stedelijke ruimten te herstructureren.

In CityGate III slaan de instellingen de handen in elkaar om het groene netwerk in deze veranderende wijk uit te breiden.

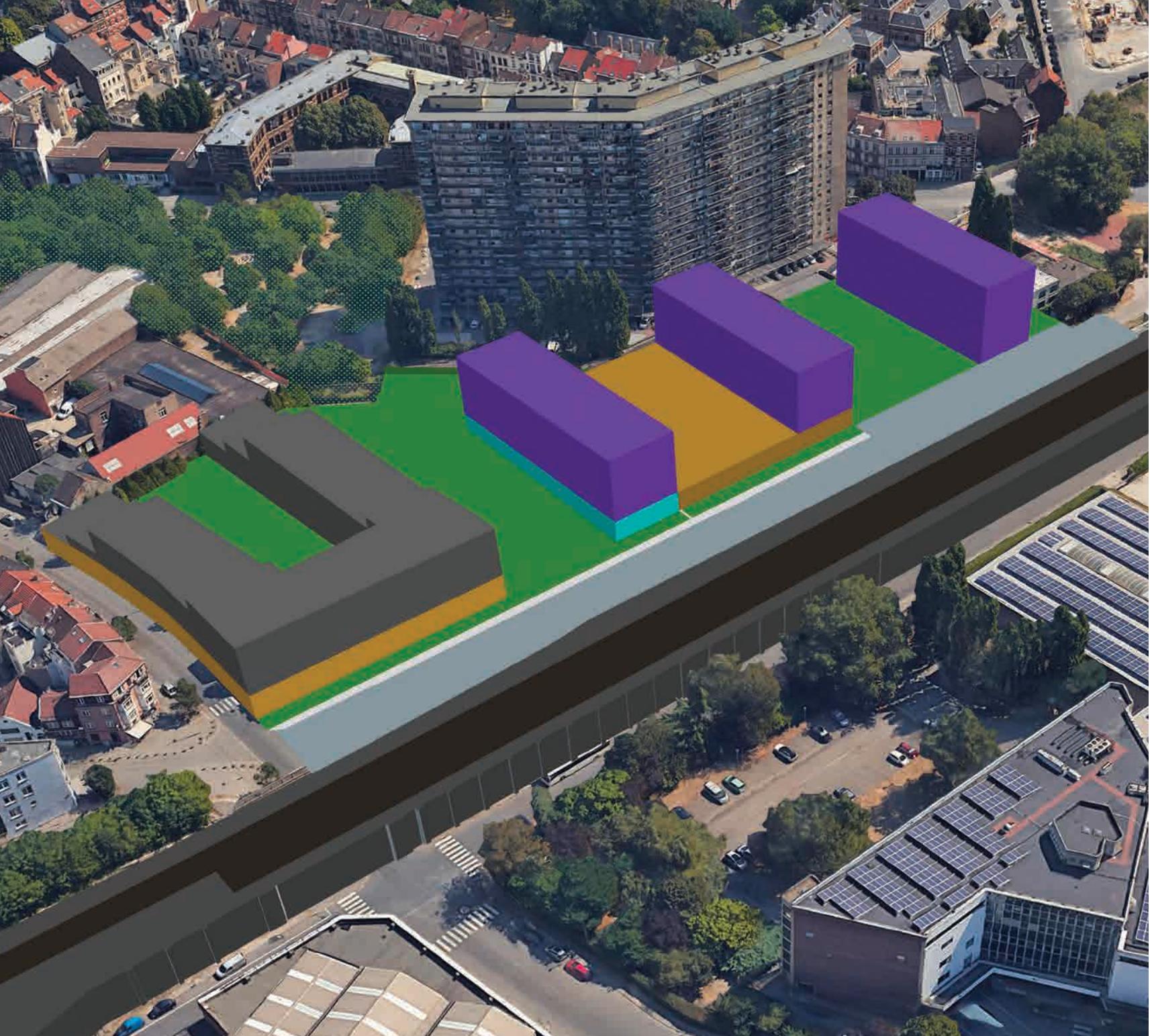


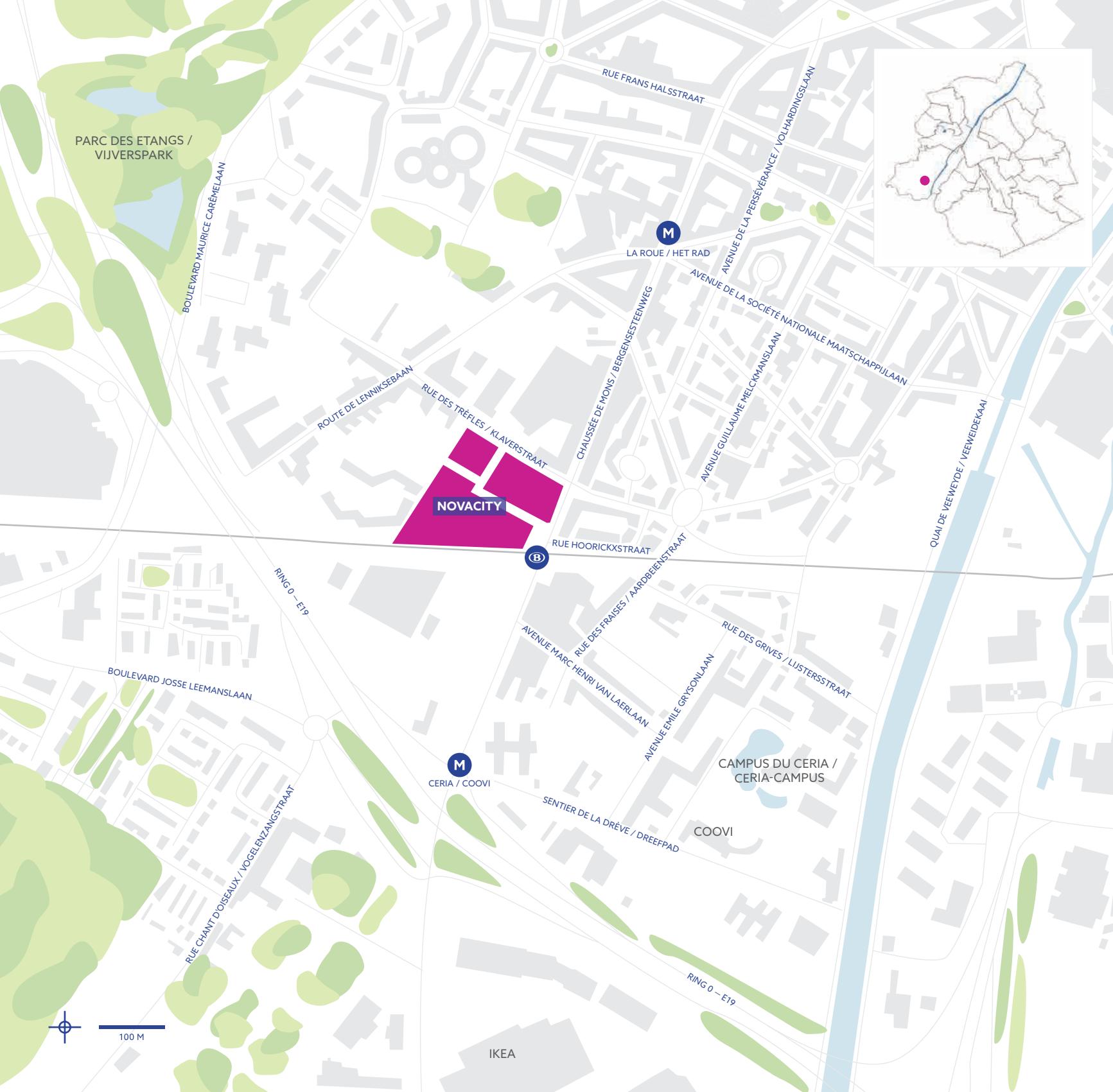
EN

A partnership for a green area

The CityGate III block includes the development of a 2,500 m² park, which acts as a green lung in this very densely populated neighbourhood in Anderlecht. The park will be built together with Brussels Environment. This is a good opportunity to apply the collaboration principles that the two institutions defined in a framework agreement a few years ago. The collaboration is the result of the existing convergence between Brussels Environment, which designs and manages public spaces and green areas in the urban fabric, and citydev.brussels, whose operations are geared towards restructuring "fragile" urban spaces.

The two institutions decided to join forces for CityGate III, to contribute to the development of a green network in this neighbourhood that is in the process of being rehabilitated.





7. NOVACITY

FR Favoriser le vivre ensemble

Un nouveau quartier mixte va voir le jour dans la périphérie sud d'**Anderlecht**, sur le site NovaCity. Aujourd’hui situé dans un tissu urbain fragmenté, ce site qui a fait l’objet d’un vaste remembrement de plus de 49 parcelles, ne répond plus aux attentes de densification urbaine de la Région bruxelloise.

Afin d’assurer une implantation harmonieuse des différentes affectations, le site a fait l’objet d’un Master Plan, qui définit le redéveloppement de l’ilot en deux zones:

- la zone sud, affectée à un projet de mixité verticale superposant des logements à un parc de PME. Les activités économiques, bénéficiant d’un subside FEDER, devront s’inscrire dans la filière «Construction durable et énergies renouvelables».
- la zone nord, rue des Trèfles, principalement destinée aux logements avec commerces au rez-de-chaussée. Cette partie sera structurée par une voirie publique en forme de T, avec l’aménagement d’une place publique.

Ce projet, en deux phases, offre une opportunité unique de faire face à la croissance démographique tout en développant des activités économiques et des emplois. Dans cet environnement viendront s’ajouter les fonctions nécessaires à un nouveau quartier innervé par un nouveau système viaire, à savoir des commerces, du logement étudiant et des équipements de proximité. Dès 2022, la zone sud de NovaCity accueillera des logements conventionnels et des activités productives.

La volonté d’innovation a amené citydev.brussels à y planter son premier projet pilote, moteur de développement de la ville de demain. Il vise à rapprocher l’habitat du lieu de travail. Mettant à profit la superposition des deux fonctions, citydev.brussels offrira un cadre flexible pour habiter, produire et travailler.

citydev.brussels wil blijven innoveren. Daarom heeft ze hier haar eerste pilot-project ingeplant, als drijvende kracht voor de ontwikkeling van de stad van morgen. Het project wil wonen en werken dichter bij elkaar brengen. citydev.brussels zal er handig gebruikmaken van de verticale functionele gemengdheid om een flexibel kader te bieden waarin mensen kunnen wonen en werken.

NL Samenleven bevorderen

Er komt een nieuwe gemengde wijk in het zuiden van **Anderlecht**, meer bepaald op de NovaCity-site. Die site, waarvoor ruim 49 percelen werden herverkaveld, lag in een versnipperd stedelijk weefsel en beantwoordde niet meer aan de verwachtingen qua stedelijke verdichting van het Brussels Gewest.

Om te zorgen voor een harmonieuze implantation van de verschillende bestemmingen, werd voor de site een masterplan uitgewerkt. Dat definieert de herontwikkeling van dit huizenblok in twee zones:

- in de zuidelijke zone komt een verticaal gemengd project, waarbij woningen boven op een kmo-park worden gebouwd. De economische activiteiten, vooroor EFRO-subsidies worden toegekend, moeten kaderen in de sector van "duurzaam bouwen en hernieuwbare energiebronnen".
- in de noordelijke zone aan de Klaverstraat komen vooral woningen met daaronder winkels en/of voorzieningen op de begane grond. Dit deel wordt gestructureerd door een T-vormige openbare straat, die uitloopt in een aan te leggen openbaar plein.

Het tweefasige NovaCity-project is een unieke kans. Niet alleen om het groeiende aantal inwoners in het gewest op te vangen, maar ook om economische activiteiten en jobs te creëren in een omgeving waar bovendien de functies die noodzakelijk zijn in een nieuwe wijk met bijhorend wegennet, aanwezig zullen zijn. Het gaat dan om winkels, studentenwoningen en buurtpozitieën.

Tegen 2022 moeten in het zuidelijke deel van NovaCity geconventioneerde woningen en productieactiviteiten aanwezig zijn.

Spurred by its desire to innovate, citydev.brussels was also inspired to install its first pilot project here, as a driver for the development of the city of the future. The idea behind the project is to let people live closer to work. citydev.brussels has chosen to capitalise on the superposition of these two functions, by creating a flexible framework for living, producing and working.

EN The art of living together

A new mixed-use neighbourhood will be built on the southern fringe of the municipality of **Anderlecht** on the NovaCity site. NovaCity is located in a fragmented urban fabric. However, the site, which is the result of a vast land consolidation exercise of 49 parcels, no longer fulfills the Brussels-Capital Region's expectations in terms of urban densification.

Therefore, a master plan was developed for the site, ensuring a harmonious implementation of the different functions, dividing this city block into two sections:

- the area to the south, to be used for a vertically-mixed project with housing above a business park for SMEs. The economic activities, for which the project received ERDF funding, must be in the sector of "sustainable building and renewable energy".
- the area to the north, on Rue des Trèfles, with housing units, and shops and/or amenities on the ground floor. This area will be built along a T-shaped public road and a square.

This project, to be completed in two phases, is a unique opportunity to ensure there is enough housing to cope with population growth, while developing economic activities and jobs in this particular setting. The new neighbourhood will also be provided with new roads, shops, student housing and community amenities.

By 2022, the subsidised housing units and spaces for production activities in the south of NovaCity should be finalised.

Données du projet / Projectgegevens / Project details

2005 - 2014

Acquisition des nombreuses parcelles du site/Aankoop van de verschillende percelen van de site/Acquisition of the different parcels comprising the site

Partie sud/Zuidelijk gedeelte/South part

2018

Attribution du marché
Gunning van de overheidsopdracht
Award of the contract

2020

Début du chantier
Start van de werken
Start of the works

2022

Inauguration (estimation)
Inhuldiging (schatting)
Inauguration (estimated)

Partie nord/Noordelijk gedeelte/North part

2019

Lancement du marché
Organisatie overheidsopdracht
Launch of the tender

2021

Attribution du marché par citydev.brussels
Gunning van de opdracht door
citydev.brussels
Award of the contract by citydev.brussels

2022

Début du chantier (estimation)
Start van de werken (schatting)
Start of the works (estimated)

Superficies (m²)/Oppervlakte (m²)/Surface areas (m²)

22 448

Logements
Woningen
Housing

7 519

Activités
économiques
Economische
activiteiten
Economic
activities

360

Crèche/Crèche

Child-care unit

1 500

Commerces
Handelszaken
Retail space

3 686

Espaces publics
Openbare
ruimten
Public spaces

14

Ateliers PME de 404 à 707 m²
Ateliers voor kmo's van 404 à 707 m²
SME workshops, ranging from 404 to 707 m²

1

Espace commercial/Handelsruimte/
Retail space

156

Emplacements vélos/Fietsstaanplaatsen/
Parking spaces for bicycles

Les partenaires/Partners/The partners

Pouvoir adjudicateur/Aanbestedende overheid/Contracting authority → citydev.brussels

Partie sud/Zuidelijk gedeelte/South part

Promoteur/Promotor/Property developer → Kairos
Architectes/Architecten/Architects → association de bureaux/vereniging van architectenbureaus Bogdan & Van Broeck, DDS+ & Eole

Partie nord/Noordelijk gedeelte/North part

Non connus à ce jour/Nog niet bekend/Unknown at the time of publication

FR

NovaCity Sud, un programme exemplaire pour un concept de ville globale

Tous les logements de NovaCity Sud seront passifs et 30% répondront aux normes du zéro énergie. Le parc pour PME intégrera des ateliers modulables de plain-pied, des bureaux en mezzanine et des show-rooms. La toiture des ateliers accueillera des jardinières pour les appartements. Pour limiter les besoins énergétiques, un système de cogénération couvrira 100% des besoins en eau chaude des logements. Des panneaux photovoltaïques assureront 50% des besoins en électricité sur l'ensemble du site. Le projet prévoit la création d'une nouvelle voirie et de places publiques permettant l'accès distinct aux logements et aux show-rooms, afin de préserver la qualité de vie des habitants.

L'ambition esthétique du projet, visible depuis le chemin de fer et la chaussée de Mons, est très marquée : NovaCity présentera une unité architecturale identifiable et cohérente. Tout a été pensé pour le «vivre ensemble», selon le concept de ville globale.

L'expérimentation est de mise pour cette partie où citydev.brussels va acquérir 5 appartements destinés aux collaborateurs des PME.

NL

NovaCity-Zuid, een voorbeeldprogramma voor een totaal stadsconcept

Alle woningen in NovaCity-Zuid zijn passief en 30% voldoet aan de nulenergieregeling. Het kmo-park zal bestaan uit moduleerbare ateliers op de gelijkvloerse verdieping, kantoren op de mezzanine en showrooms. Op het dak van de werkplaatsen komen tuintjes voor de appartementen. Om de energiebehoefte te beperken, zal een warmte-krachtkoppelings-systeem voorzien in 100% van de warmwaterbehoefte van de woningen. Fotovoltaïsche panelen zullen 50% van de elektriciteitsbehoefte op de hele site leveren.

Het project omvat ook de aanleg van een nieuw wegennet en openbare plaatsen die afzonderlijke toegang bieden tot de woningen en de showrooms, om de levenskwaliteit van de bewoners te garanderen.

Het project, dat zichtbaar is vanaf de spoorweg en de Bergensesteenweg, koestert uitgesproken esthetische ambities: NovaCity zal worden gekenmerkt door een identificeerbare en coherente architecturale eenheid. Het hele ontwerp is opgevat met het oog op "samen leven" binnen het concept van de globale stad.

In dit project is bovendien ruimte voor een experiment: citydev.brussels is van plan vijf appartementen te kopen, waar de werknemers van de kmo's kunnen wonen.

EN

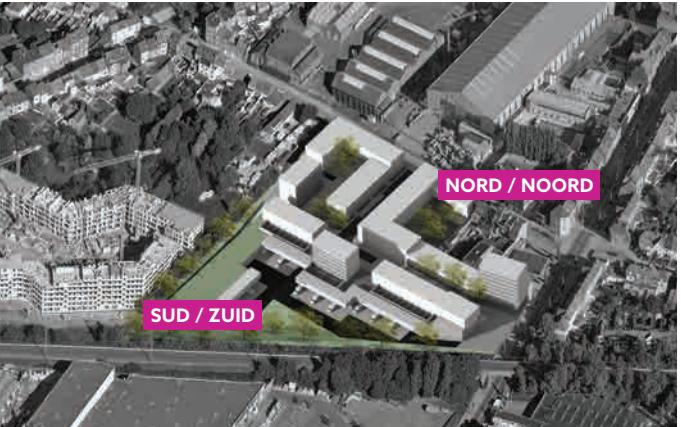
NovaCity South, a model programme for a global city concept

All the housing in NovaCity South will be passive and 30% will be in zero-energy buildings. The SME business park will have modular workshops on the ground floor, with offices on the mezzanine and showrooms. The roofs of the workshops will be transformed into small gardens for the flats. A cogeneration system will cover 100% of the housing units' hot water needs to limit energy use. Solar panels will produce 50% of the electricity needed onsite.

The project includes the construction of roads and public squares to ensure the housing units and the showrooms can be accessed separately, guaranteeing the residents' quality of life.

The project's aesthetic is very distinctive, given that the site can be seen from the nearby railway and Chaussée de Mons: NovaCity will become an identifiable and coherent architectural unit. The entire design is geared toward promoting "living together", in keeping with the global city concept.

The project also has an experimental side, as citydev.brussels will purchase five flats to be rented to the employees of the SMEs.



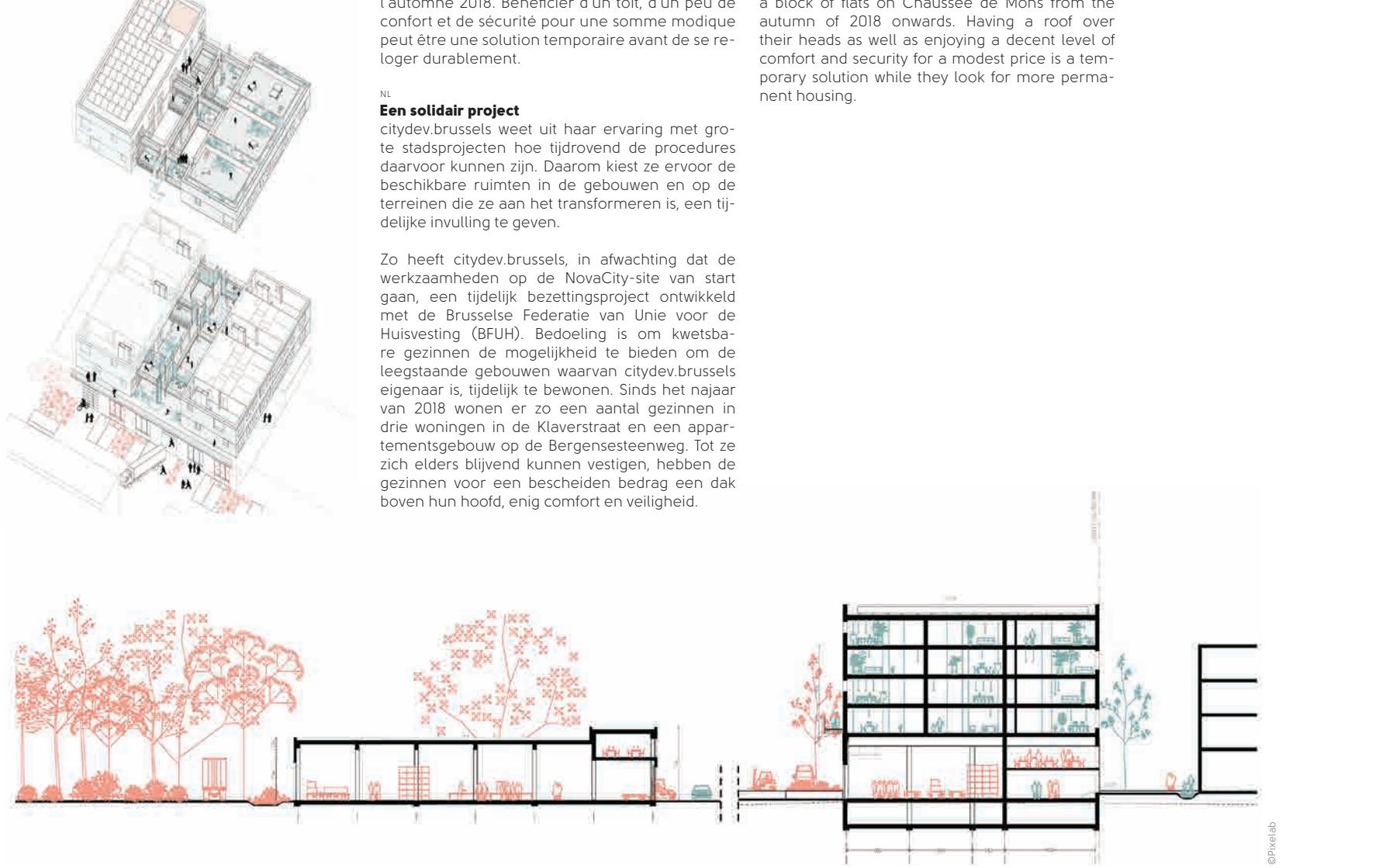
©Buur



©Pixelab



©Pixelab



**FR
Un projet solidaire**

Confrontée à l'expérience de grands projets urbains s'inscrivant dans le temps long des procédures, citydev.brussels a décidé de s'inscrire dans une approche d'«activation» temporaire de ses sites en mobilisant les espaces disponibles dans les bâtiments et terrains en cours de reconversion.

Ainsi, avant le démarrage des travaux sur le site NovaCity, citydev.brussels a développé un projet d'occupation temporaire avec la FEBUL (Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement). L'objectif est de permettre à des ménages précaires d'occuper des bâtiments vides dont elle est propriétaire. Trois maisons situées rue des Tréfles et un immeuble à appartements sur la chaussée de Mons accueillent des familles depuis l'automne 2018. Bénéficier d'un toit, d'un peu de confort et de sécurité pour une somme modique peut être une solution temporaire avant de se reloger durablement.

**NL
Een solidair project**

citydev.brussels weet uit haar ervaring met grote stadsprojecten hoe tijdrovend de procedures daarvoor kunnen zijn. Daarom kiest ze ervoor de beschikbare ruimten in de gebouwen en op de terreinen die ze aan het transformeren is, een tijdelijke invulling te geven.

Zo heeft citydev.brussels, in afwachting dat de werkzaamheden op de NovaCity-site van start gaan, een tijdelijk bezettingsproject ontwikkeld met de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting (BFUH). Bedoeling is om kwetsbare gezinnen de mogelijkheid te bieden om de leegstaande gebouwen waarvan citydev.brussels eigenaar is, tijdelijk te bewonen. Sinds het najaar van 2018 wonen er zo een aantal gezinnen in drie woningen in de Klaeverstraat en een appartementsgebouw op de Bergensesteenweg. Tot ze zich elders blijvend kunnen vestigen, hebben de gezinnen voor een bescheiden bedrag een dak boven hun hoofd, enig comfort en veiligheid.

**EN
Based on solidarity**

citydev.brussels is very much aware of the fact that the many procedures associated with large-scale projects take up a lot of time. The temporary "activation" of its sites, i.e. the use of the available space in the buildings and on the sites that it is converting, takes care of this.

In anticipation of the works on the NovaCity site, citydev.brussels has developed a temporary occupation project with FEBUL (Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement). This association defends people's right to housing in the Brussels-Capital Region. The idea is to let underprivileged families live in the empty buildings that citydev.brussels owns. The first families have been living in three houses on Rue des Tréfles and a block of flats on Chaussée de Mons from the autumn of 2018 onwards. Having a roof over their heads as well as enjoying a decent level of comfort and security for a modest price is a temporary solution while they look for more permanent housing.





“La programmation urbanistique du projet présente une mixité des fonctions incluant du logement moyen, du logement étudiant, des activités productives, des équipements et du commerce. Notre espoir est qu'il puisse servir d'exemple de cohabitation harmonieuse entre différentes fonctions.”

“Het stedenbouwkundige programma van het project omvat een mix van functies, waaronder middelgrote en studentenhuisvesting, productie-activiteiten, voorzieningen en handel. Wij hopen dat dit project als voorbeeld kan dienen om te tonen hoe verschillende functies harmonieus kunnen samenleven.”

“The urban planning programme of this project consists of a mix of functions, including middle-income housing, student housing, production activities, amenities and shops. We hope that it may become an example of the harmonious coexistence of different functions.”



8. STARCITY

FR **La verticalité multifonctionnelle**

À l'origine, un investissement immobilier de Colim, la filiale immobilière du Groupe de distribution Colruyt, StarCity a rapidement pris la forme d'un partenariat opérationnel. L'objectif était d'intégrer une partie de logements conventionnés et ateliers aux fonctions de grand commerce que le partenaire privé souhaitait planter. À cet effet, les parties ont signé une convention de collaboration en 2018, citydev.brussels devenant propriétaire d'une partie du terrain.

Désireuses de développer conjointement un projet exemplaire en matière de mixité de fonctions, les deux entités ont réellement fait évoluer ce concept au fur et à mesure des esquisses, et ont gagné le pari de faire de l'obligation de mixité imposée par la Zone d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU) sur cette ancienne friche industrielle, à **Haren**, un atout pour un projet qualitatif et innovant.

La réponse durable et équilibrée que donne le projet aux impératifs des deux partenaires, l'approche de mixité verticale des fonctions, leur imbrication et la mutualisation de certaines composantes des programmes (parkings), ambitionnent d'aboutir à une meilleure qualité de vie et davantage de convivialité dans un quartier en pleine régénération.

Dans l'optique de faire vivre ce lieu en attente de son développement, les partenaires se sont accordés également pour y permettre diverses occupations temporaires dont un espace skateboard et vélo BMX indoor.

NL **Verticale mix van functies**

StarCity was oorspronkelijk een investeringsproject van Colim, de vastgoeddochter van Colruyt supermarktgroep, maar nam al snel de vorm aan van een operationele samenwerking met citydev.brussels. Het doel was om geconventioneerde woningen en ateliers te vervlechten met het grootwarenhuis-project van de privépartner. Daartoe hebben de partijen in 2018 een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarbij citydev.brussels eigenaar werd van een deel van het terrein.

Omdat ze samen een project wilden ontwikkelen dat een voorbeeld is op het vlak van functionele gemengdheid, hebben beide partners dat concept tijdens de verschillende ontwerpfasen laten groeien. Ze slaagden erin om de in dit ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO) verplichte gemengdheid, om te zetten in een troef, die deel uitmaakt van een kwaliteitsvol innoverend project in **Haren**.

Het duurzame en evenwichtige antwoord dat het project geeft op de behoeften van beide partners, de verticale mix van functies, de verwevenheid ervan en het gedeelde gebruik van bepaalde componenten (parkings), moeten meer levenskwaliteit en een gemoedelijker sfeer creëren in deze buurt die volop aan het heropleven is.

Om de plek al nieuw leven in te blazen in afwachting van zijn ontwikkeling, zijn de partners ook overeengekomen om verschillende tijdelijke bezettingen mogelijk te maken, onder meer een indoor skateboard- en BMX park.

EN **Vertical mixed use**

Originally, StarCity was an investment project of Colim, the real estate branch of the Colruyt supermarket group. It soon turned into an operational partnership, however. The aim was to integrate subsidised housing units and workshops into the private partner's supermarket project. To this end, the partners signed a cooperation agreement in 2018, under which citydev.brussels became the owner of part of the site.

The two entities wished to jointly develop a model project in terms of mixed use, which is why they gradually reworked the concept during the design process. As such, they succeeded in turning the obligation to create a mixed-use project on this abandoned industrial site in **Haren**, imposed by the Zone d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU, urban-based business area) regulations, into an asset for a qualitative and innovative project.

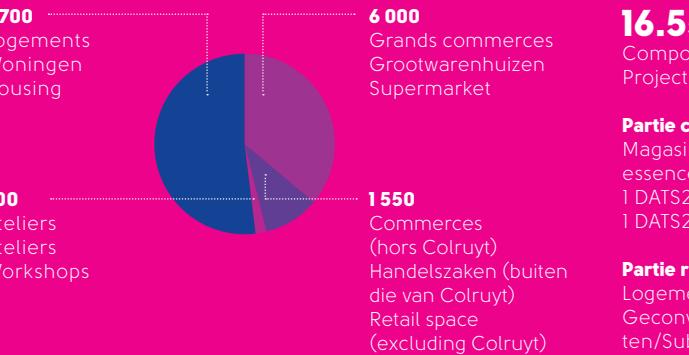
The sustainable and balanced response that this project offers to the demands of the two partners, the vertical mix of functions, their interweaving and the shared use of certain elements in the programmes (the car parks) are all designed to achieve a better quality of life and more cohesion in this fully regenerating neighbourhood.

To ensure that this site does not remain unused in anticipation of its development, the partners also agreed to various temporary uses, including an indoor skateboard and BMX park.

Données du projet/Projectgegevens/Project details

2015	2018	2021	2023
Acquisition du site par Colim, filiale immobilière du Groupe Colruyt Aankoop van de site door Colim, vastgoeddochter van Colruyt Group Acquisition of the site by Colim, the Colruyt Group real estate division	Convention de collaboration entre citydev et Colim. Acquisition par citydev.brussels d'une partie du site Samenwerkingsovereenkomst tussen citydev.brussels en Colim. Aankoop van een deel van de site door citydev.brussels Cooperation agreement between citydev.brussels and Colim. Acquisition by citydev.brussels of part of the site	Démarrage du chantier (estimation) Start van de werken (schatting) Start of the works (estimated)	Inauguration (estimation) Inhuldiging (schatting) Inauguration (estimated)

Superficies (m²)/Oppervlakte (m²)/Surface areas (m²)



En bref/Samengevat/In brief

16.550 m²

Composition du projet/Samenstelling van het project/
Project division

Partie commerciale/Handelsgedeelte/Retail space

Magasins Colruyt, Dreamland et Dreambaby, 1 pompe à essence DATS24/Een Colruyt, Dreamland en Dreambaby, 1 DATS24-tankstation/Colruyt, Dreamland and Dreambaby shops, 1 DATS24 petrol station

Partie résidentielle/Woongedeelte/Residential

Logements conventionnés et autres activités économiques/Geconventioneerde woningen en andere economische activiteiten/Subsidised housing units and other economic activities

Parkings souterrains/Ondergrondse parkeerplaatsen/Underground car park

Affectés à la partie résidentielle et commerciale/Voor de woningen en winkels/For the residential and commercial part of the project

Les partenaires/Partners/The partners

Partenariat public-privé/Publiek-private samenwerking/Public-private partnership
 → Colim, filiale immobilière du Groupe Colruyt/vastgoeddochter van Colruyt Group/the real estate subsidiary of the Colruyt Group & citydev.brussels
 Architectes/Architecten/Architects → Lowette & Partners

FR Vers une plus grande mixité fonctionnelle

Par son apport, citydev.brussels a permis de reprofilier le projet d'origine pour prendre en compte la vision spécifique des activités mixtes en ZEMU, à savoir créer davantage de liens programmatiques et fonctionnels entre les activités commerciales, de service, de bureau et la partie résidentielle.

En attente de la concrétisation du projet, l'espace BMX indoor fait vivre le lieu.

NL Meer functionele gemengdheid

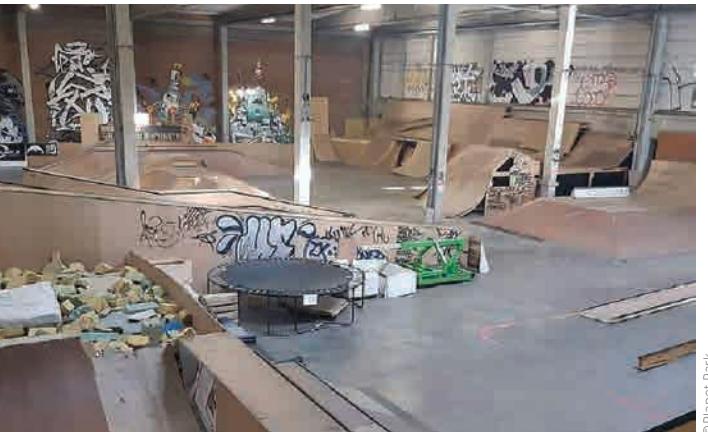
Door haar inbreng kon citydev.brussels het oorspronkelijke project afstemmen op de specifieke visie op gemengde activiteiten in een OGSO: meer functionele en programmaticke links leggen tussen de handels-, de diensten- en de kantooractiviteiten en het woongedeelte.

In afwachting van de bouw van het definitieve project brengt een indoor-BMX-park leven in de brouwerij.

EN Towards an increasingly mixed use of the site

citydev.brussels helped reorient the original project to take into account the specific vision of the mixed activities in a ZEMU, thereby establishing more programme-based and functional links between the retail, service and office activities as well as the residential part of the project.

There is currently an indoor BMX park on the site in anticipation of the definitive project.



©Planet Park



©Martin Meuris

Évolution du projet

Au fil de sa conception, le plan de StarCity s'est transformé pour croiser harmonieusement les différents usages du site, par une meilleure répartition volumétrique et une prise en compte des qualités architecturales, fonctionnelles et environnementales du projet.

Au final, StarCity répond largement à l'ensemble des prescriptions de la ZEMU et fait même mieux avec :

- 23% d'espaces verts (par rapport à 10% minimum);
- des toitures vertes sur l'ensemble des implantations;
- un minimum de 678 m² d'espaces verts d'un seul tenant (par rapport à 500 m² minimum);
- 58% de logements (contre 40% minimum).

Evolutie van het project

Tijdens de ontwerp fase werd er voortdurend gesleuteld aan de plannen van StarCity om de verschillende bestemmingen harmonieus te combineren. Daarvoor werden niet alleen volumes beter verdeeld, maar werd ook rekening gehouden met de architecturale, functionele en milieukwaliteit van het project.

StarCity voldoet nu ruimschoots aan alle OGSO-voorschriften. Het doet het zelfs beter met:

- 23% groene ruimte (het minimum is 10%);
- groendaken op alle structuren;
- minstens 678 m² aaneengesloten groene ruimte (het minimum is 500 m²);
- 58% woningen (het minimum is 40%).

Evolution of the project

During the planning phase, the StarCity plan changed, striking a harmonious balance between the site's different uses, thanks to a better volume distribution and by taking into account the project's architectural, functional and environmental qualities.

Eventually, StarCity amply fulfilled all the requirements of the ZEMU, even exceeding them:

- 23% green spaces (minimum requirement: 10%);
- green roofs on all the buildings;
- a minimum of 678 m² of green spaces in one contiguous area (minimum requirement: 500 m²);
- 58% housing (minimum requirement: 40%).

1. Au départ, les fonctions tertiaires et résidentielles sont séparées / Oorspronkelijk zijn de tertiaire functies en de woningen van elkaar gescheiden / Initially, the tertiary and residential functions were split.



©Lowette & Partners architects

2. L'implantation et le fonctionnement du projet sont revus dans une logique de mixité verticale, sous un angle plus organique et moderne / De inplanting en de werking van het project worden herzien om het project verticaal gemengd, organischer en moderner te maken / The project's location and function were revised in keeping with a vertical mix, for a more modern and organic layout.



©Lowette & Partners architects

3. Après présentation au Maître Architecte (BMA), des améliorations sont apportées avec notamment l'émergence d'un immeuble à l'angle du site, comme marquage de StarCity. Un môle central permet de mieux desservir les commerces et un rez-de-chaussée regroupe toutes les activités commerciales / Na de presentatie van het ontwerp aan de bouwmeester (bMa) worden nog een aantal verbeteringen aangebracht, onder andere een gebouw op de hoek van de site als baken voor StarCity. Een centrale pier maakt de winkels beter bereikbaar en alle handelsactiviteiten worden gegroepeerd op de begane grond / After the plans were presented to the Brussels Master Architect (BMA), improvements were made. A building was added on the corner of the site, as a marker for StarCity. A central pier offers better access to the shops and all of the retail activities are grouped on the ground floor.



©Lowette & Partners architects



©Lowette & Partners architects

"Le partenariat innovant entre le Groupe Colruyt et citydev.brussels, met à profit le métier de chacun pour dédier ce site, situé en deuxième couronne, à la mixité verticale des fonctions voulue par la Zone d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU)."

"In het innoverend partnerschap tussen Colruyt Group en citydev.brussels werkt ieder vanuit zijn expertise mee om verticale functionele gemengdheid te integreren in deze site in de tweede kroon, zoals vereist in ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO)."

"Colruyt Group and citydev.brussels set up an innovating partnership, in which each partner uses its expertise to integrate vertical mixed use in this outer-ring site, as required in Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU, urban-based business areas)."

Cet ouvrage est publié à l'occasion des 45 ans de citydev.brussels
Dit boek wordt uitgegeven ter gelegenheid van het 45-jarig bestaan van citydev.brussels
This book is published at the occasion of the 45th anniversary of citydev.brussels

www.citydev.brussels

COORDINATION ÉDITORIALE/COÖRDINATIE VAN DE PUBLICATIE/EDITORIAL COORDINATION

edito3

Avec la collaboration de citydev.brussels / In samenwerking met citydev.brussels / With the collaboration of citydev.brussels

TEXTES/TEKSTEN/TEXTS

edito3 & citydev.brussels

TRADUCTIONS/VERTALINGEN/TRANSLATIONS

Griet Byl (NL)

Sandy Logan (EN)

GRAPHISTES/GRAFICI/GRAFIC DESIGNERS

Studio Witvrouwen

IMPRIMEUR/DRUKKER/PRINTER

Paperland

ÉDITEUR RESPONSABLE/VERANTWOORDELIJKE UITGEVER/RESPONSIBLE EDITOR

Benjamin Cadrel, Administrateur général / Administrateur-generaal / CEO
rue Gabrielle Petitstraat 6, 1080 Bruxelles / Brussel / Brussels

Dépôt légal/Wettelijk Depot/Legal deposit
D/2019/7941/1

© citydev.brussels

Tous les droits de reproduction, de traduction, d'adaptation (même partielle) sont réservés pour tous les pays/All rechten voor gedeeltelijke of gehele reproductie, vertaling en bewerking zijn voorbehouden voor alle landen/All rights of reproduction, translation, adaptation (even partial) are reserved for all countries.

FR
L'action du développeur public est balisée par de grandes orientations thématiques, telles des ingrédients nécessaires à la bonne exécution des objectifs des projets. Ces orientations sont au nombre de dix-huit et une brève définition en est donnée ci-dessous.

Une synthèse en image de l'ensemble des projets mixtes remarquables de ce livre est étoffée par les pictogrammes représentant, par projet, les objectifs qui ont été activés.

NL

De actieradius van openbare ontwikkelaars wordt aangebakend door een aantal grote thematische oriëntaties. Dit zijn de noodzakelijke ingrediënten voor de goede verwezenlijking van de doelstellingen van de projecten. Er zijn in totaal achttien van die ontwikkelingsassen. Hieronder worden ze kort gedefinieerd. De pictogrammen bieden een visuele samenvatting van de opmerkelijke gemengde projecten in dit boek, en tonen per project welke doelstellingen hiermee werden bereikt.

EN

The actions of the public developer are defined by major thematic orientations, which are crucial ingredients for the proper realisation of the project objectives. There are 18 orientations in all, for which we provide a short definition below. The pictograms provide a visual summary of the remarkable mixed-use projects in this book, showing which objectives have been achieved by each project.



4. Densité/Dichtheid/Density

Optimalisation de l'espace et des potentialités urbanistiques du site favorisant une utilisation globale du sol / Optimalisatie van de ruimte en de stedenbouwkundige mogelijkheden van de site die een globaal gebruik van de oppervlakte bevorderen / Optimisation of the space and the site's urban potential by making full use of the land



5. Circuit court/Kort circuit/Short circuit

Intégration dans la programmation ou à proximité directe d'opportunités de mise en lien et d'initiatives entre acteurs du quartier / Integratie, in de programmering van het project of in de directe omgeving, van mogelijkheden voor interactie en initiatieven tussen wijkactoren / Integration of opportunities and initiatives to establish links between the various neighbourhood stakeholders within the programme or in direct proximity to the project



6. Échelle d'espaces/Ruimtespectrum/ Scale of the spaces

Diversité des types et dimensions d'espaces que peut proposer le projet afin de répondre à un maximum d'usagers et occupants / Diversiteit inzake soorten en afmetingen van ruimten die het project kan aanbieden om een antwoord te bieden aan zoveel mogelijk gebruikers en bewoners / Diversity of the types and dimensions of the spaces within a project to cater to a maximum number of users and occupants



7. Intégration urbaine/Stedelijke integratie/ Urban integration

Insertion du projet dans le quartier, sur le plan urbanistique, spatial, social et architectural, générant une plus-value et une attractivité mutuelles enrichissant le paysage urbain / Integratie van het project in de buurt op stedenbouwkundig, ruimtelijk, maatschappelijk en architectuurvlak, die zorgt voor een wederzijdse meerwaarde en aantrekkracht en zo het stadslandschap verrijkt / Insertion of the project in the neighbourhood, on the urban and spatial planning level, as well as on the social and architectural level, thus generating added value and a mutual attraction, and enhancing the urban landscape



1. Mixité fonctionnelle/Functionele gemengdheid/Mixed use

Regroupement au sein d'un même projet de plusieurs affectations comprenant au minimum logements et activités économiques / Combinatie van meerdere bestemmingen – minstens woongelegenheid en economische activiteiten – in een en hetzelfde project / Blending several uses including housing and economic activities as a minimum in a single project



2. Échelle de temps/Tijdspectrum/Timescale

Temps de développement variable du projet qui permet occasionnellement son occupation temporaire / Variabele tijdsduur voor de ontwikkeling van het project, die soms tijdelijk gebruik mogelijk maakt / The time needed to develop the project, which varies, and which occasionally allows for temporary occupancy



3. Mobilité/Mobiliteit/Mobility

Diversité de solutions durables proposées en termes de modes de déplacement et mobilité douce au sein ou à proximité directe du projet / Waaier van duurzame oplossingen voor verplaatsingen en zachte mobiliteit binnen een project of in de onmiddellijke omgeving ervan / The diversity of the available sustainable solutions in terms of transport modes and soft mobility within or in close proximity to the project



8. Partenariat/Partnerschap/Partnership

Mode de collaboration publique ou privée permettant d'enrichir les programmes urbanistiques et le développement du projet / Openbare of privésamenwerkingswijze die het mogelijk maakt de stedenbouwkundige programma's en de ontwikkeling van het project te verrijken / Public or private partnership for the enhancement of urban planning programmes and the project's development



Birmingham



CityLine



LavoisierCity



Tivoli GreenCity



CityCampus



CityGate I, II, III



NovaCity



StarCity





9. Développement durable/Duurzame ontwikkeling/Sustainable development

Implémentation et concrétisation dans le projet des concepts de durabilité répondant aux trois piliers du développement durable, l'écologie, le social et l'économique / Concrete implementatie binnen het project van de duurzaamheidsconcepten die beantwoorden aan de drie pijlers van duurzame ontwikkeling: ecologie, maatschappij en economie / Implementation and realisation of sustainability concepts in the project, which are consistent with the three key principles of sustainable development, i.e. the ecological, the social and the economic dimension



10. Modularité/Moduleerbaarheid/Modularity

Adaptabilité de l'offre en matière de grandeurs d'espaces pour l'accueil de l'entreprise, quelle que soit sa taille et selon sa demande / Aanpasbaarheid van het aanbod qua grootte van de ruimten waar bedrijven zich kunnen vestigen, onafhankelijk van hun omvang en noden / Adaptability of the size of the available spaces within a project to businesses, regardless of their size and depending on their needs



11. Produire en ville/Produceren in de stad/ Producing in the city

Permettre l'implantation d'entreprises ayant une activité de production de biens ou de services matériels ainsi que de production de biens immatériels et veiller à leur intégration urbaine / De inplanting van bedrijven mogelijk maken die materiële goederen of diensten of immateriële goederen produceren, en waken over hun stads-integratie / Allow businesses that produce material services or goods or intangible goods to establish themselves in the city and ensure their urban integration



12. Circularité/Circulariteit/Circularity

Système économique d'échange et de production visant, à tous les stades du cycle de vie des produits, à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et diminuer l'impact sur l'environnement / Economisch uitwisselings- en productiesysteem dat er in alle stadia van de levenscyclus van producten naar streeft om efficiënt gebruik te maken van hulpbronnen en de impact op het milieu te verminderen / An economic production and exchange system, aimed at increasing the level of efficacy with which resources are used and at reducing the environmental impact, at every stage of the product's lifecycle



13. Réactivité/Reactiesnelheid/Reactivity

Capacité à trouver des solutions rapides en fonction des besoins des entreprises, des habitants ou des lieux en attente de développement / Vermogen om snel oplossingen te vinden volgens de noden van de bedrijven, de bewoners of de sites die op ontwikkeling wachten / Ability to find quick solutions, depending on the needs of businesses, inhabitants or spaces awaiting development



14. Mixité sociale/Sociale gemengdheid/ Social mix

Présence simultanée ou cohabitation, au sein du projet, de personnes appartenant à des catégories sociales, professionnelles et à des tranches d'âge différentes / Gelijktijdige aanwezigheid binnen een project van mensen die tot verschillende maatschappelijke, beroeps- en leeftijdscategorieën behoren / Simultaneous presence or cohabitation of people belonging to different social and professional categories and age groups within the project



15. Vecteur d'emploi/Tewerkstellingsvector/ Job creation

Le projet présente des solutions immobilières économiques qui génèrent de l'emploi, et permet d'héberger des entreprises créatrices d'emplois / Het project biedt economische vastgoedoplossingen die banen scheppen, en maakt het mogelijk bedrijven die werk creëren, te huisvesten / The project offers real estate solutions for businesses that generate employment. The facilities are meant for businesses that create jobs



16. Expérimentation/Experimenteren/ Experimenting

Exploration des potentialités de nos domaines de compétences et mise en place de projets pilotes en matière de nouvelles façons d'habiter, de vivre, travailler et se déplacer / Verkenning van de mogelijkheden van onze expertisedomeinen en verwezenlijking van pilotprojecten rond nieuwe vormen van wonen, leven, werken en verplaatsen / Exploration of the potential of our areas of expertise and implementation of pilot projects that examine new ways of living, working and travelling



17. Clustering/Clustering/Clustering

Concentration thématique, géographique et interconnectée d'entreprises et de fournisseurs qui permet des synergies économiques entre ces différents acteurs / Thematische, geografische en onderling verbonden concentratie van bedrijven en leveranciers, die economische synergieën tussen die verschillende spelers mogelijk maakt / A thematic, geographical and interconnected concentration of businesses and suppliers that facilitates economic synergies between the various stakeholders



18. Innovation/Innovatie/Innovation

Le projet propose des réflexions nouvelles dans sa conception et son développement jouant un rôle précurseur en la matière / Het project biedt nieuwe denkpistes qua ontwerp en ontwikkeling; het speelt een voortrekkersrol op dat vlak / The project proposes new lines of thought in its concept and development, playing a pioneering role

