

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

# INTÉGRER L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE EN VILLE : L'EXEMPLE DE BRUXELLES

JOURNÉE D'ÉTUDES DU 27 FÉVRIER 2020



VILLE  
PRODUCTIVE

 citydev  
.brussels 



## **PARTICIPANTS**

---

**Philippe ANTOINE**, Directeur général de l'expansion économique, Citydev  
**Éric BAZARD**, Président du Club Ville Aménagement, DG SPL Deux Rives  
**Juliette BERTHON**, responsable développement et innovation, SOGARIS  
**Flore BRINGAND**, architecte, maître de conférences à l'ENSAPLV  
**Gilles CRAGUE**, directeur de recherche, Ecole des Ponts ParisTech  
**Arnaud DEVILLERS**, Directeur associé de l'atelier 2/3/4, urbaniste mandataire sur l'OIM Bordeaux Aeroparc  
**Charlotte GIRERD**, Directrice de projets, SNCF Immobilier  
**Caroline GRANIER**, Chargée d'études économiques, La Fabrique de l'industrie  
**Pascale HANNETEL**, paysagiste, Paysage HYL, Mandataire sur l'OIM Bordeaux Aeroparc  
**Robert HERRMANN**, Président de l'Eurométropole de Strasbourg, Président du PUCA  
**Sophie JEANTET**, Adjointe à la Directrice de l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aeroparc  
**Erwan LE BOT**, Assemblée des Communautés de France  
**Patricia LEJOUX**, chargée de recherche, ENTPE  
**Hugo MEUNIER**, fondateur, Merci Raymond  
**Muyinat OGBOYE-VAZIEUX**, Cheffe de projet territoire d'industrie, EPT Grand-Orly Seine Bièvre  
**David PASGRIMAUD**, architecte, AREP  
**Célie PILLARD**, responsable études et développement, SOGARIS  
**Pierre RAMOND**, Directeur de la Stratégie et des Solidarités Urbaines, Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise  
**Mathilde SCHIETTECATTE**, ingénieur agronome, Merci Raymond  
**Sabine THOMAS**, Manager Responsable d'Unité AMO chez PARVIS, AREP

## **PARTICIPANTS DU PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE (PUCA)**

---

**Hélène PESKINE**, Secrétaire permanente du PUCA  
**Emmanuelle DURANDAU**, Secrétaire permanente adjointe du PUCA  
**Hugo d'ASSENZA**, stagiaire au PUCA  
**François MENARD**, Chargé de projets, PUCA  
**Julien MOULARD**, Chargé de mission, Plateforme POPSU  
**Christophe PERROCHEAU**, Chargé de valorisation, PUCA  
**Bertrand VALLET**, Chargé de projets, PUCA

## PROGRAMME DE LA JOURNÉE

---

### ► Horaires de train depuis Paris

**Aller 7h55 – 9h17** - Trajet en métro vers les locaux de Citydev

**Retour 17h43 – 19h08 (ou 18h13-19h38)** - Le premier train étant complet, une partie du groupe prendra le suivant

### ► Déroulement de la journée

#### **10h : Accueil des membres du comité de pilotage**

**Robert HERRMANN**, Président du PUCA, Président de l'Eurométropole de Strasbourg

Présentation de la journée d'étude par **Hélène PESKINE**, Secrétaire permanente du PUCA

---

#### **10h15 - 12h05 : Réunion de travail et échange avec les participants**

Présentation de la politique de Citydev par **Benjamin CADRANEL**, administrateur général

Présentation de quelques projets par:

**Philippe ANTOINE**, directeur général de l'Expansion économique,

**Nathalie RENNEBOOG**, directrice générale de la Rénovation urbaine,

**Martine GOSSUIN**, directrice des Projets Mixtes

---

#### **12h05-12h15 : Actualité et agenda du programme « Ville Productive »**

**Bertrand VALLET**, chargé de projets, PUCA

---

#### **12h15 – 13h15 : Déjeuner sur place offert par Citydev**

---

#### **13h15 : Départ en bus**

---

#### **13h45 : Visite de Greenbiz au sein de l'écoquartier Tivoli Green City**

(parc pour PME et incubateur au sein d'un éco-quartier inauguré en 2019 issu de la requalification d'une friche urbaine)

---

#### **15h : Visite de Newton 1 et 2** (parc pour PME et artisans, quartier monofonctionnel)

---

#### **16h : Visite de Cityline et de CityFab 3**

(Quartier mixte accueillant un laboratoire numérique public orienté vers les métiers de l'urbanisme et de l'architecture)

---

#### **17h15 : Retour à pied vers la gare** (à 10-15 minutes de marche du dernier lieu de visite)

## BRUXELLES : L'EMPLOI INDUSTRIEL, MOTEUR DE LA VILLE PRODUCTIVE

---

Jusqu'à peu une des villes les moins industrialisées en Europe, Bruxelles fait désormais figure de collectivité pionnière en ayant mis en place une stratégie d'implantation diffuse de l'industrie dans le tissu urbain. Cette question du maintien de « l'emploi industriel » dans les métropoles est au cœur des défis de la ville productive. C'est la raison pour laquelle le PUCA a décidé d'organiser à Bruxelles cette première journée d'étude du comité de pilotage.

Acteur central de cette politique, l'opérateur Citydev, longtemps désigné comme la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, fait figure d'innovation institutionnelle. Citydev est une structure créée en 1974 avec pour mission de protéger et de maintenir l'emploi industriel sur le sol bruxellois. Juridiquement, il s'agit d'une société publique autonome dont les actionnaires sont les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale et la Région elle-même. L'idée principale à l'origine de la création de la structure est la maîtrise du foncier dans l'objectif de développer des infrastructures sous le régime de l'emphytéose. L'objectif présidant à la mise en place d'une telle structure est le maintien, sur le territoire métropolitain, de l'emploi lié aux activités productives, qu'elles soient artisanales ou industrielles. L'originalité de la structure réside en grande partie dans sa capacité à rassembler, au sein d'un même organisme, des missions de développement économique et de rénovation urbaine. Depuis 2013, une troisième mission – que l'on peut qualifier de « synthèse des deux premières » – figure dans le contrat de gestion de l'institution : celle de développer des projets immobiliers complexes qui combinent les différentes fonctions.

La société publique s'attache à attirer et à maintenir sur le territoire régional des entreprises industrielles, semi-industrielles, artisanales et des services à haute valeur ajoutée en leur offrant des infrastructures immobilières (terrains ou bâtiments) à des conditions intéressantes et des prix attractifs. Le critère principal pour déterminer l'opportunité d'aider une entreprise à s'installer sur un site demeure le nombre et le type d'emplois créés. La société développe également des espaces mixtes (projets complexes alliant logements, surfaces économiques, équipements collectifs, commerces, ateliers, écoles, espaces culturels, au sein d'un même îlot multifonctionnel). Pour cela, la société met en œuvre des compétences opérationnelles de plusieurs ordres : élaboration de master plan, maîtrise d'ouvrage publique, financement direct et recherche de financeurs, montage de projets mixtes et complexes.

De plus, pour soutenir le développement économique et l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale, Citydev réalise des études pour identifier les besoins spécifiques des différents acteurs économiques bruxellois, de l'artisan à l'industrie, en passant par les nombreuses PME et TPE et leur propose des solutions d'accueil et des services adaptés à leur profil : parcs industriels, parcs scientifiques, parcs pour PME et TPE, bâtiments pour entreprises, incubateurs, FabLab, etc.

A ce jour, Citydev accueille plus de 450 entreprises sur ses propres sites qui sont occupés à 95%. L'opérateur possède 208 Ha de terrains, répartis en 48 sites, qui hébergent environ 25 000 emplois. Progressivement, Citydev a mis en œuvre une activité de développeur en imaginant des parcs pour PME avec une typologie de bâtiments adaptée à cette activité. Une réflexion est conduite sur l'évolution des modules d'accueil des activités productives, de 250 à 500 mètres carrés avec des hauteurs sous plafond favorisant la modularité afin de satisfaire un plus grand nombre de demandes. Aujourd'hui, Citydev propose des modules de 120 à 180 m<sup>2</sup> pour toucher un nouveau public cible d'artisans et de très petites entreprises.

## CHRONOLOGIE INSTITUTIONNELLE

**1974** : création de la Société de développement pour la Région de Bruxelles Capitale avec pour objectif la création d'infrastructures destinées à accueillir des entreprises

**1988** : deuxième mission confiée à l'organisme : mise à disposition de logements neufs pour les ménages à revenus moyens

**2013** : Changement de nom en citydev.brussels et troisième mission : créer des projets mixtes articulant les diverses fonctions urbaines

**2019** : inauguration du quartier durable Tivoli Green City

## PRÉSENTATION DES OPÉRATIONS URBAINES VISITÉES

---

**La visite permettra de découvrir les diverses modalités d'intégration urbaine d'espaces dédiés à l'artisanat et à l'industrie. Nous commencerons par l'opération urbaine la plus récente et terminerons par la plus ancienne, ce qui permettra d'échanger lors des trajets sur les acquis et les écueils de fabrique de la ville productive.**

### Greenbizz au sein de Tivoli Green City

---

Le nouveau quartier durable Tivoli GreenCity, certifié par le BREEAM comme « le quartier le plus durable au monde », intègre une mixité d'activités économiques et de logements. Il s'est construit sur des friches urbaines acquises par citydev à Belgacom (ex RTT) et à une société d'autoclave de bois.

Situé à Laeken, ce projet met en application des techniques innovantes en matière de mobilité, d'énergie et de biodiversité. Un schéma de développement a été réalisé en 2008 par l'agence MSA. La première phase d'intervention par citydev a consisté en la rénovation d'un ancien bâtiment édifié en 1946 pour la Régie des Télégraphes et Téléphones (RTT) en 16 appartements. Dans la foulée a débuté la construction de Greenbizz, incubateur dédié aux entreprises à vocation environnementale qui accueille PME et *starts-ups* vertes. Les thématiques des entreprises sont variées : construction durable, alimentation responsable, optimisation énergétique. Après 3 ans d'existence, le bâtiment est occupé à 92% et accueille 40 entreprises.



© Denia Zerouali



## **Parc pour PME Newton 1 et 2**

Pour répondre aux besoins croissants des Petites et Moyennes Entreprises en espaces de taille moyenne, Citydev a développé ce projet d'ateliers de plain-pied. Le principe est le suivant : les entreprises prennent 1, 2 ou 3 modules en fonction de leurs besoins. Cet espace a permis la reconversion urbaine d'une friche industrielle en faveur d'un développement économique au service de la ville.

Inauguré en 2014, ce projet comprend 5540 m<sup>2</sup> d'ateliers soit 16 modules de 250 à 500 m<sup>2</sup>. Les bâtiments ont été développés sur un mode de production durable avec une approche éco-construction (eau, déchets, matériaux...). Le projet a été cofinancé principalement par les Fonds Européens FEDER et la Région de Bruxelles-Capitale.



© Marie-Françoise Plissart

### **Cityline et CityFab 3**

Le projet Cityline démarre en 2004 avec l'acquisition des anciens dépôts de bus à Anderlecht. Sur un terrain de 2 Ha à proximité immédiate de la gare du Midi, un seul bâtiment a été conservé et rénové, le mess, tandis que sur le site s'est érigé un quartier mixte voué pour moitié aux activités économiques et pour moitié au logement. Une large allée piétonne 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.

Cityfab 3 est le troisième fablab public. Orienté vers les métiers de l'architecture et de l'urbanisme, cet atelier partagé met à disposition des entrepreneurs des imprimantes 3D, une fraiseuse numérique et une découpeuse laser. CityFab3 se déploie sur une surface de 365 mètres carrés, sur 2 étages.



© Gilles Pinault



## ORGANISATION DE LA JOURNÉE

**Philippe ANTOINE**, Directeur général de l'expansion économique, Citydev.Brussels

**Bertrand VALLET**, Chargé de projets, PUCA

### ► Contacts

**Bertrand VALLET**, PUCA

bertrand.vallet@developpement-durable.gouv.fr

Tél. 01 40 81 24 80 / Port. 06 18 92 90 92

**Sandra CARRETTE**, Relations publiques, Citydev

SCarrette@citydev.brussels

<https://www.citydev.brussels/>

### ► Accès à Citydev

Les bureaux de Citydev se trouvent Rue Gabrielle Petit 6, Métro Belgica (ligne 6).



## ACTUALITÉ DU PROGRAMME

Cette journée d'étude à Bruxelles s'inscrit dans le cadre du programme du PUCA sur la ville productive.

Un colloque, ouvert au public, sera organisé le **6 juillet 2020 à La Défense**, en partenariat avec Patricia LEJOUX, chercheuse au laboratoire LAET de l'ENTPE. Il portera sur les effets urbains et sociaux du coworking.

Le PUCA organisera une autre journée d'étude en **octobre 2020**, sur l'avenir des zones d'activités économiques.

**L'appel à proposition de recherche** vous sera transmis dans les semaines qui viennent afin de recueillir vos observations et compléments. Il sera publié fin mars 2020 pour la tenue d'un jury en juillet.

Enfin, le PUCA est partenaire de la **chaire « Ville, industrie et transition écologique »** dirigée par Nadine LEVRATTO (chercheuse à l'Université Paris-Nanterre, Economix) et Gilles CRAGUE (chercheur à l'École des Ponts Paris Tech, Cired). Le colloque de lancement de la chaire aura lieu le **23 avril 2020 à Paris**. Le programme va vous être diffusé très prochainement.



Plan Urbanisme Construction Architecture  
Grande Arche de La Défense  
Paroi Sud  
92055 La Défense Cedex

---

Tél. +33 (0)1 40 81 24 33 | +33 (0)1 40 81 73 09  
[www.urbanisme-puca.gouv.fr](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr)  
@popsu\_puca