

## Question écrite n° 818 de Madame Barzin à Madame Barbara Trachte

### ANNEXE – Critères d'accueil des entreprises pour une implantation sur les sites de citydev.brussels

**Concerne : les parcs d'entreprises de citydev.brussels.**

Critères d'accueil des entreprises pour une implantation sur les sites de citydev

Expansion économique – Commercialisation

Rédacteurs : Hughes VERBROUCK et Rosa DIAZ PEREZ

Dernière mise à jour : Janvier 2023

citydev a pour mission d'attirer et de maintenir sur le territoire régional des entreprises industrielles, semi-industrielles, artisanales et de services à haute valeur ajoutée en leur offrant des infrastructures immobilières (terrains ou bâtiments) à des prix attractifs. Elle acquiert et aménage des sites industriels, et propose des solutions d'accueil pour toutes les entreprises. Grâce à cette mission, citydev encourage le développement économique et favorise l'emploi en Région bruxelloise.

Pour pouvoir bénéficier des infrastructures proposées par citydev, les entreprises doivent répondre à des critères d'activité et d'emploi.

Par ailleurs et conformément à la stratégie régionale bruxelloise, l'exemplarité sociétale et environnementale d'une entreprise seront également à prendre en considération dans une perspective de transition économique.

#### **1. Critères d'activité**

Toutes les entreprises ayant une activité de production de biens ou de services matériels ainsi que de production de biens immatériels sont susceptibles d'occuper un terrain ou un bâtiment de citydev.

##### Critères d'activité

Toutes les entreprises ayant une activité productive, c'est-à-dire :

- soit une activité artisanale ou industrielle,
- soit de production de services matériels,
- soit de production de biens immatériels ou de haute technologie,

sont éligibles pour occuper un de nos sites.

L'implantation d'activités de services qui contribuent directement à renforcer l'attractivité de nos zonings peut être autorisée de manière minoritaire sur une surface limitée ou dans un bâtiment spécifique. Ces activités sont :

- le commerce et l'Horeca,
- les services de proximité.

Les demandes d'implantation de la grande distribution spécialisée et des centres commerciaux, qui sont de prime abord en dehors des critères susmentionnés, seront étudiées en fonction de la contribution à l'emploi, des alternatives d'implantation possibles, de l'impact sur l'attractivité du site et des possibilités urbanistiques ainsi que de la réserve de terrains disponibles.

##### Quels secteurs sont exclus ?

- Activités de démolition (en-dehors de l'assemblage).
- Activités de commerce automobile (concessionnaire).

- Activités et administrations publiques qui bénéficient d'un taux de subside structurel supérieur à 30%, hors missions déléguées.

## 2. Critères de densité d'emploi

Le critère de densité d'emploi reste important mais ne sera plus prééminent par rapport au critère d'activité pour l'accueil des entreprises sur les sites de citydev. Il est calculé en termes d'Equivalents Temps Plein (ETP) à l'hectare ou au m<sup>2</sup>. Une distinction est faite entre les terrains à bâtir, les parcs PME, et les espaces de bureaux avec des exigences spécifiques en matière de densité d'emploi.

Pour les terrains, les densités d'emploi sont calculées à l'hectare, soit :

- Activités de production matérielle : min 50 personnes à l'hectare
- Activités de production immatérielle : min 75 personnes à l'hectare
- Secteurs nécessitant une dérogation : commerce, administrations et organismes publics min 125 personnes à l'hectare.
- Pour les surfaces d'ateliers de nos parcs PME, les densités d'emploi sont calculées au m<sup>2</sup> : min 1 personne par 100 m<sup>2</sup>

Pour les espaces en typologie de bureau, vu la situation de marché immobilier, il n'y aura plus d'exigence en matière de densité d'emploi, à condition que la densité d'emploi soit atteinte sur la parcelle.

La question de l'emploi et, en l'occurrence du développement de l'emploi bruxellois sur nos sites, reste primordiale.

Ces ratios devraient être atteints lors de l'agrément ou faire l'objet d'un engagement précis dans le temps. Le contrôle de l'emploi après agrément se fait régulièrement et en tous les cas lorsque des changements fondamentaux interviennent au niveau de l'activité, de l'emploi ou de la structure juridique de l'entreprise.

Par ailleurs, il est prévu dans les conventions que l'entreprise s'adresse prioritairement à ACTIRIS pour tout recrutement de personnel.

## 3. Critères de transition économique

Conformément à la stratégie régionale bruxelloise, l'exemplarité sociétale et environnementale d'une entreprise seront également à prendre en considération dans une perspective de transition économique.

Lors de la demande d'agrément, une entreprise candidate devra remplir un questionnaire qui évaluera ses performances environnementales et sociétales. Les entreprises candidates devront atteindre un score minimum de 33% en transition économique pour être agréées par le Conseil d'Administration de citydev.

Les entreprises qui seront au-delà d'un score de 50% seront récompensées à concurrence de :

Taux de transition économique et réduction de loyer/canon				
50 à 59%	60 à 69%	70 à 79%	80 à 89%	90 à 100%
5%	10%	15%	20%	25%

Le taux de réduction accordé pour transition économique sera donné au moment de la notification d'agrément et pourra être réévalué une fois tous les deux ans à la demande d'une des deux parties.

La reconduction d'une convention d'emphytéose ou d'un contrat de location, un déménagement ou une prise de surface ou de module supplémentaire seront considérés comme un nouvel agrément. La réduction ne sera d'application que sur le nouveau contrat.

Le contrôle du score en taux de transition se fera de manière régulière.

Toute baisse de + 10% du score de transition fera l'objet d'une concertation entre les parties et donnera lieu à une diminution de l'incitant.

Lorsque des changements fondamentaux interviennent au niveau de l'activité ou de l'emploi nécessitant un passage au Conseil d'Administration de citydev, la réduction pourra être revue à la hausse comme à la baisse.

#### **4. Modulation tarifaire**

Citydev garde une maîtrise foncière à long terme et ne vend pas ses terrains. Les terrains sont mis à disposition des entreprises par le biais d'une convention d'emphytéose d'une durée de 30 ans, renouvelable, moyennant un loyer sol appelé "canon emphytéotique". Le canon de base est calculé en appliquant un taux de 4% sur la valeur expertisée du foncier sans prendre en considération les bâtiments y érigés.

Outre les conventions d'emphytéoses, un contrat de location classique est également d'application pour toutes les autres demandes d'agréments.

##### Incitants et réductions de canon/loyer :

Des réductions de canon emphytéotique de base ou de loyer peuvent être octroyées aux entreprises locataires ou emphytéotes de citydev. Ces entreprises locataires ou emphytéotes de citydev doivent se trouver personnellement dans une ou des situation(s) reprise(s) ci-dessous pour bénéficier de la (les) réduction(s). Toutefois, si le locataire ou l'emphytéote fait exploiter l'ensemble des lieux concédés en emphytéose ou en location par une société qui lui est liée au sens de l'article 1.20 du code des sociétés et associations qui se trouve dans une ou des situation(s) reprise(s) ci-dessous, la réduction pourra être néanmoins accordée à l'emphytéote ou locataire de citydev.

- **Economie circulaire :**

Une entreprise faisant partie du cluster circle.made.brussels obtiendra une réduction de canon/loyer de 10%. Cette réduction sera d'application tant que la société est membre du cluster. Citydev vérifiera annuellement si l'entreprise est toujours membre du Cluster.

Les entreprises bénéficiant de la reconnaissance en économie circulaire de BEE et les entreprises lauréates de « Be Circular » pourront également bénéficier d'une réduction de canon/loyer de 10%.

- **Innovation :**

La réduction de canon pour collaboration scientifique sera remplacée par la collaboration avec Innoviris.brussels. Une entreprise ayant signé une convention de collaboration dans le cadre d'un projet d'innovation avec Innoviris.brussels pourra obtenir une réduction de canon/loyer de 10%. Cette réduction sera accordée pour la durée de la convention.

- **Facilités :**

Les entreprises qui développent des facilités ouvertes à l'ensemble des employés des autres entreprises installées – crèche, salle de fitness ou activités sur toiture (ex : potagers

urbains), contribuant ainsi à renforcer l'attractivité du site, pourront obtenir une réduction de 10%.

Les entreprises qui développent un service Horeca accessible au quartier et dans leurs locaux, et qui s'inscrivent dans la stratégie Good Food, pourront obtenir une réduction de 5% (Horeca) à 10% (Horeca et label Good Food).

- Good Food

Les entreprises labélisées Good Food bénéficieront une réduction de canon/loyer de 10%. Cette réduction sera d'application tant que la société reste labélisée. Citydev vérifiera annuellement si l'entreprise est toujours membre du Cluster.

- Label régional « Entreprise éco-dynamique »

Une entreprise ayant obtenu le label d'Entreprise éco-dynamique via Bruxelles Environnement obtiendra par étoiles :

- 1ère étoile : réduction du canon emphytéotique ou loyer de 2 %. Cette réduction est activée à partir du premier jour du trimestre suivant la notification officielle à citydev et pour une durée d'un an;
- 2ème étoile : réduction du canon emphytéotique ou loyer de 5 %. Cette réduction est activée à partir du premier jour du trimestre suivant la notification officielle à citydev et pour une durée de deux ans;
- 3ème étoile : réduction du canon emphytéotique ou loyer de 10 % pendant une période de trois ans. Cette réduction est activée à partir du premier jour du trimestre suivant la notification officielle à citydev et pour une durée de 3 ans.

- Biodiversité

Une réduction de 10% sera accordée aux entreprises qui développent des initiatives permettant d'augmenter sensiblement le coefficient de biodiversité sur leur site (CBS). Le delta minimum du CBS à prendre en compte pour bénéficier de la réduction de 10 % sera fixé en partenariat avec Bruxelles Environnement sur base de simulations faites sur un échantillonnage de sites de citydev.

Cette réduction ne sera d'application que pour les entreprises ayant signé une convention d'emphytéose et seulement à partir de l'implantation du projet.

Afin d'obtenir cette réduction la société devra :

- Evaluer leur coefficient de biodiversité sur leur parcelle. Pour cela, les entreprises peuvent faire appel aux services concernés de Bruxelles Environnement.
- Etablir un plan d'action et un calendrier prévisionnel.
- Ré évaluer leur coefficient après la mise en œuvre du plan d'action.

Une réduction de 5% sera appliquée à partir de la mise en œuvre du plan d'action pour une durée de 3 ans.

Dans les cas où le coefficient de CBS aura augmenté sensiblement, l'entreprise pourra bénéficier d'une réduction supplémentaire de 5% pendant une période de 3 ans.

Le plafond des réductions cumulées a été fixé à maximum 33% de réduction du canon ou loyer annuel, tant pour les locations que pour les emphytéoses.

## 5. Procédure d'agrément et d'installation

Pour pouvoir s'implanter sur un de nos sites, l'entreprise doit être agréée. Cet agrément est décidé par le conseil d'administration de citydev (qui se réunit tous les mois sauf au mois d'août) sur base d'un dossier motivé, démontrant la conformité aux critères précités ainsi que la bonne santé financière de l'entreprise.

Dès que le conseil d'administration de citydev a agréé une entreprise et validé son projet d'implantation, une "convention de réservation d'emphytéose ou un bail de location est signé, avec constitution d'une garantie bancaire callable à première demande ou équivalent.

Par ailleurs, il est prévu dans les conventions que l'entreprise s'adresse prioritairement à ACTIRIS pour tout recrutement de personnel.