



n°/nr. 5

# OBSERVATOIRE DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

État des lieux

Les espaces de la production alimentaire à Bruxelles

# OVERZICHT VAN DE PRODUCTIEACTIVITEITEN

Stand van zaken

Ruimtes voor voedselproductie in Brussel

NOVEMBRE / NOVEMBER 2024



#### AUTEUR

perspective.brussels. Département de la Connaissance Territoriale  
Dalila Ghodbane  
Participation : Sophie Coekelberghst, Émilie Hanson (perspective.brussels)  
et Mattéo Godin (IBSA)  
Collaboration : Romina Cornejo Escudero et Paolo Ruaro (architectes-  
urbanistes, brasseries) ; Pauline Delperdange, (UCL, brasseries); Alison Inglisa  
(architecte, relevés de terrain) ; Bart Hanssens (citydev.brussels, vacance  
des ateliers et entrepôts) ; Didier Peeters et Mathieu Strale (ULB, industrie  
alimentaire et traiteurs)  
Sous la coordination d'Annabelle Guérin  
Sous la direction de Jorge Puttemans

#### COMITÉ DE RELECTURE

Philippe Antoine et Pierre Demeuter (citydev.brussels) ; Mathilde Berlangier,  
Géraud Bonhomme, Antoine de Borman, Nathalie Duchene, Maarten  
Lenaerts, Jorge Puttemans, Alexandre Ferrão Santos, Yves Van de Castele  
(perspective.brussels)

#### CARTOGRAPHIE RÉALISÉE AVEC

Limites communales et de secteurs statistiques, SPF Finances, Statbel 2023

#### SOURCE DES DONNÉES PERMIS D'URBANISME

Direction de l'Urbanisme et Direction des Affaires juridiques (urban.brussels),  
services communaux d'urbanisme

#### CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

© Gautier Houba pour perspective.brussels sauf mention contraire.

#### MISE EN PAGE

Trinôme

#### TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par ElaN Languages

#### ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine de Borman, Directeur général  
perspective.brussels – Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun  
caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source  
(Creative Commons Attribution 4.0 International License)(CC BY-SA)  
Dépôt légal : D/2024/14.054/21  
©Novembre 2024 perspective.brussels

#### AUTEUR

perspective.brussels, Departement Territoriale Kennis  
Dalila Ghodbane  
Medewerking : Sophie Coekelberghst, Émilie Hanson  
(perspective.brussels) et Mattéo Godin (BISA)  
Medewerking : Romina Cornejo Escudero, Alison Inglisa en Paolo Ruaro  
(zelfstandigen, brouwerijen); Pauline Delperdange, (UCL, brouwerijen); Bart  
Hanssens (citydev.brussels, leegstand van werkplaatsen en opslagplaatsen);  
Didier Peeters en Mathieu Strale (ULB, voedingsindustrie en traiteurs)  
Onder coördinatie van Annabelle Guérin  
Onder leiding van Jorge Puttemans

#### HERLEESCOMITÉ

Philippe Antoine en Pierre Demeuter (citydev.brussels) ; Mathilde Berlangier,  
Géraud Bonhomme, Antoine de Borman, Nathalie Duchene, Maarten  
Lenaerts, Jorge Puttemans, Alexandre Ferrão Santos, Yves Van de Castele  
(perspective.brussels)

#### CARTOGRAFIE GEPRODUCEERD MET

Gemeentegrenzen en statistische sectoren, FOD Financiën, Statbel 2023

#### BRON GEGEVENS STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Directie Stedenbouw en Juridische Zaken - urban.brussels en gemeentelijke  
planningsdiensten

#### FOTOCREDITS

© Gautier Houba voor perspective.brussels tenzij anders vermeld.

#### LAY-OUT

Trinôme

#### VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door ElaN Languages

#### VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, directeur-generaal  
perspective.brussels – Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

De hier voorgestelde resultaten zijn enkel ter informatie. Ze hebben geen  
wettelijk karakter

Reproductie is toegestaan op voorwaarde dat de bron wordt vermeld  
(Creative Commons Attribution 4.0 International License)(CC BY-SA)  
Wettelijk depot : D/2024/14.054/21  
©November 2024 perspective.brussels



n°/nr. **5**

# OBSERVATOIRE DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

## État des lieux

Les espaces de la production alimentaire à Bruxelles

# OVERZICHT VAN DE PRODUCTIEACTIVITEITEN

## Stand van zaken

Ruimtes voor voedselproductie in Brussel

NOVEMBRE / NOVEMBER 2024





# TABLE DES MATIÈRES

## INHOUDSTAFEL

|  |           |  |           |
|--|-----------|--|-----------|
| Résumé   | 6         | Samenvatting   | 6         |
| Summary  | 8         | Summary  | 8         |
| <b>INTRODUCTION</b>  | <b>9</b>  | <b>INLEIDING</b>   | <b>9</b>  |
| L'industrie manufacturière<br>en Région bruxelloise  | 15        | De verwerkende nijverheid<br>in het Brussels Gewest        | 15        |
| <b>PARTIE I</b>  |           | <b>DEEL I</b>  |           |
| <b>ACTIVITÉS PRODUCTIVES À BRUXELLES</b>   |           | <b>PRODUCTIEACTIVITEITEN IN BRUSSEL</b>                    |           |
| <b>ÉTAT DES LIEUX</b>  | <b>19</b> | <b>STAND VAN ZAKEN</b>                                     | <b>19</b> |
| 1. Méthodologie  | 20        | 1. Methodologie  | 20        |
| 2. Superficies totales   | 24        | 2. Totale oppervlakten                                     | 24        |
| 3. Localisation des activités productives  | 27        | 3. Locatie van de productieactiviteiten                    | 27        |
| 3. Évolution des activités productives   | 31        | 3. Evolutie van de productieactiviteiten                   | 31        |
| 4. La vacance  | 37        | 4. Leegstand   | 37        |
| 5. Les conversions vers d'autres affectations  | 41        | 5. Conversies naar andere bestemmingen                     | 41        |
| 6. Les projets   | 50        | 6. De projecten  | 50        |
| 7. Bilan   | 53        | 7. Balans  | 53        |
| Les secteurs de l'industrie alimentaire et de la<br>fabrication de boissons<br>en Région bruxelloise | 56        | De voedings- en drankenindustrie<br>in het Brussels Gewest | 56        |



## **PARTIE II CONNAÎTRE LES ESPACES DE LA PRODUCTION ALIMENTAIRE À BRUXELLES : UN DÉFI MÉTHODOLOGIQUE**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. L'organisation de l'industrie alimentaire à Bruxelles</b>                               | <b>66</b>  |
| 1.1. Qualifications des emplois   | 66         |
| 1.2. L'émergence d'une production bio locale  | 66         |
| 1.3. Ancrage territorial et approvisionnement   | 68         |
| 1.4. Logiques de localisation   | 72         |
| <b>2. Approche par les bases de données statistiques : les traiteurs</b>                      | <b>75</b>  |
| 2.1. Le défi de la classification en activité productive                                      | 75         |
| 2.2. Les données exploitables et leurs limites  | 76         |
| 2.3. Les sources  | 77         |
| 2.4. Des résultats peu parlants   | 78         |
| <b>3. Approche par l'enquête de terrain : les brasseries</b>                                  | <b>81</b>  |
| 3.1. Pourquoi les brasseries ?  | 81         |
| 3.2. Répartition et emprise territoriales des microbrasseries                                 | 83         |
| 3.3. Production et approvisionnement  | 94         |
| 3.4. Modèles économiques des entreprises  | 100        |
| <b>4. Ce que les brasseries nous apprennent des futures activités productives à Bruxelles</b> | <b>104</b> |

## **SYNTHÈSE, RECOMMANDATIONS ET ENJEUX**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Liste des tables            | 113 |
| Références bibliographiques | 118 |

## **DEEL II INZICHT IN DE VOEDSELPRODUCTIEGEBIEDEN IN BRUSSEL: EEN METHODOLOGISCHE UITDAGING**

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. De organisatie van de voedingsindustrie in Brussel</b>                             | <b>66</b>  |
| 1.1. Jobkwalificaties  | 66         |
| 1.2. De opkomst van lokale biologische productie   | 66         |
| 1.3. Lokale verankering en aanvoer   | 68         |
| 1.4. Lokalisatieloga   | 72         |
| <b>2. Statistische databankbenadering: traiteurs</b>                                     | <b>75</b>  |
| 2.1. De uitdaging van het classificeren als productieactiviteit                          | 75         |
| 2.2. Bruikbare gegevens en hun beperkingen   | 76         |
| 2.3. De bronnen  | 77         |
| 2.4. Resultaten die niet het hele verhaal vertellen                                      | 78         |
| <b>3. Aanpak veldonderzoek: brouwerijen</b>  | <b>81</b>  |
| 3.1. Waarom brouwerijen?   | 81         |
| 3.2. Distributie en territoriaal bereik van microbrouwerijen                             | 83         |
| 3.3. Productie en bevoorrading   | 94         |
| 3.4. Economische modellen van de bedrijven   | 100        |
| <b>4. Wat de brouwerijen ons leren over toekomstige productieactiviteiten in Brussel</b> | <b>104</b> |

## **SAMENVATTING, AANBEVELINGEN EN UITDAGINGEN**

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Lijst van de tabellen       | 113 |
| Bibliografische referenties | 118 |



# RÉSUMÉ

## SAMENVATTING

L'Observatoire des activités productives tient un inventaire des ateliers et entrepôts de plus de 1 000 m<sup>2</sup> localisés en Région de Bruxelles-Capitale. Ces bâtiments se concentrent autour de l'axe industriel historique, tout au long du canal qui traverse la métropole. Les espaces pour accueillir les entreprises manufacturières manquent, et leur présence continue de diminuer face à la pression exercée par d'autres fonctions urbaines. Entre 2018 et 2021, ce sont 185 000 m<sup>2</sup> de superficie plancher qui ont disparu, dont 167 000 m<sup>2</sup> ont été convertis principalement pour devenir du logement, puis en second lieu, des équipements publics. La construction de 81 000 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'entrepôts n'a pas compensé ces pertes, si bien qu'au total, la Région compte 4 327 919 m<sup>2</sup> de locaux industriels en 2021.

La géographie de ces changements est marquée par deux éléments. D'une part, on observe que les zones dédiées à l'industrie dans le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) se sont densifiées ces dernières années et arrivent aujourd'hui à saturation. D'autre part, les zones de mixité concentrent la plupart des disparitions d'ateliers et d'entrepôts pour y créer du logement et des équipements publics. Ces zones de mixités comprennent également les zones de forte mixité, ainsi que 200 hectares de zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), créées en 2013, dont 128 hectares proviennent de terrains qui étaient autrefois affectés à de l'industrie.

Paradoxalement, les zones de mixité – surtout les ZEMU – sont également des périmètres dans lesquels des espaces productifs se développent au sein de projets également dits mixtes, c'est-à-dire, des projets qui peuvent combiner plusieurs fonctions comme du logement, du commerce, des bureaux et des équipements. Ce type d'opération représente souvent un défi en termes de conception architecturale et de montage financier pour les porteurs de projets. Ces difficultés, en plus d'une définition trop large des activités productives, pourraient entraver l'installation d'entreprises véritablement manufacturières dans ces espaces, bien qu'ils leur soient en principe consacrés. En ce sens, la mixité urbaine comme nouvelle modalité de planification du territoire nécessite une maîtrise renforcée de l'équilibre entre les fonctions urbaines.

Het Overzicht van de productieactiviteiten houdt een inventaris bij van werkplaatsen en opslagplaatsen groter dan 1000 m<sup>2</sup> die zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevinden. Deze gebouwen zijn geconcentreerd rond de historische industriële as, langs het kanaal dat door de stad loopt. Er is een gebrek aan ruimte voor productiebedrijven en hun aanwezigheid blijft afnemen onder druk van andere stedelijke functies. Tussen 2018 en 2021 zal in totaal 185.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte zijn verdwenen, waarvan 167.000 m<sup>2</sup> voornamelijk zal zijn omgezet in woningen, gevolgd door openbare voorzieningen. De bouw van 81.000 m<sup>2</sup> werkplaatsen en opslagplaatsen heeft deze verliezen niet kunnen compenseren, met als gevolg dat het Gewest in 2021 in totaal 4.327.919 m<sup>2</sup> aan industriële ruimte zal hebben.

De geografie van deze veranderingen wordt gekenmerkt door twee elementen. Aan de ene kant zijn de gebieden die in het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) zijn aangewezen voor industrie de afgelopen jaren dichter geworden en bereiken ze nu het verzadigingspunt. Aan de andere kant verdwijnen in de gemengde gebieden de meeste werkplaatsen en opslagplaatsen om plaats te maken voor woningen en openbare voorzieningen. Deze gemengde gebieden omvatten ook de sterk gemengde gebieden, evenals 200 hectare aan ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO), die in 2013 werden gecreëerd, waarvan 128 hectare afkomstig is van terreinen die vroeger voor industrie werden gebruikt.

Paradoxaal genoeg zijn gebieden met gemengd karakter – vooral OGSO – ook gebieden waar productieruimtes worden ontwikkeld binnen projecten die ook gemengd worden genoemd, d.w.z. projecten die verschillende functies kunnen combineren, zoals woningen, winkels, kantoren en uitrustingen. Dit soort projecten vormt vaak een uitdaging op het gebied van architectonisch ontwerp en financiële regelingen voor projectbeheerders. Deze moeilijkheden, naast een te ruime definitie van productieactiviteiten, zouden de vestiging van echte productiebedrijven in deze gebieden kunnen belemmeren, ook al zijn ze er in principe op gericht. In die zin vereist stedelijke gemengdheid als nieuwe ruimtelijke ordeningsmethode meer controle over de balans tussen stedelijke functies.

Ce qu'on constate dans l'occupation du territoire s'observe dans les statistiques liées aux activités productives. L'industrie manufacturière bruxelloise a fortement diminué ces dernières décennies, avec une chute de 60 % des emplois entre 1995 et 2024. Aujourd'hui, ce secteur compte environ 17 000 postes. Ces chiffres sont très marqués par la fermeture de très grandes entreprises, alors que le nombre de petites structures (de moins de 10 personnes) a diminué moins fortement. En 2023, le secteur manufacturier ne représentait plus que 2,3 % de l'emploi dans la Région. Certains secteurs, comme l'automobile et le textile, ont presque disparu, tandis que d'autres, comme l'agroalimentaire et la réparation de machines, affichent une certaine résistance. C'est une des raisons pour lesquelles cette publication se penche sur le cas du secteur de l'alimentation à Bruxelles.

L'espace limité de la Région impose d'identifier et mieux connaître les secteurs stratégiques, c'est-à-dire, ceux à privilégier dans l'aménagement des espaces productifs du territoire. L'alimentation fait partie de ces secteurs stratégiques. L'étude thématique comprise dans ce cahier porte sur deux cas précis : les brasseries et les entreprises préparatrices de repas. Se focaliser sur ces activités permet de mieux comprendre les pratiques des entreprises et leur ancrage territorial à travers des méthodes d'enquêtes quantitatives et qualitatives.

En 2022, malgré une baisse de 10 % de l'emploi salarié depuis 2009, le secteur alimentaire emploie encore plus de 2 500 personnes, tandis que la fabrication de boissons, notamment la bière, a fortement augmenté. Depuis 2014, on observe un essor notable des petites entreprises dans les deux secteurs, à contre-courant de la tendance dans le reste du secteur manufacturier. L'étude de ces deux cas nous renseigne sur la nature des activités productives qui pourront s'épanouir sur le territoire de Bruxelles dans l'avenir.

Wat we in het grondgebruik zien, zien we ook in de statistieken met betrekking tot productieactiviteiten. De Brusselse verwerkende nijverheid is de afgelopen decennia sterk achteruitgegaan, met een daling van de werkgelegenheid met 60% tussen 1995 en 2024. Vandaag de dag zijn er ongeveer 17.000 banen in deze sector. Deze cijfers worden sterk beïnvloed door de sluiting van zeer grote bedrijven, terwijl het aantal kleine bedrijven (met minder dan 10 werknemers) minder sterk is gedaald. In 2023 zal de nijverheidssector slechts 2,3% van de werkgelegenheid in het Gewest vertegenwoordigen. Sommige sectoren, zoals de auto-industrie en textiel, zijn bijna verdwenen, terwijl andere, zoals de agrovoedingsindustrie en de reparatie van machines, enige veerkracht tonen. Dit is een van de redenen waarom deze publicatie zich richt op het geval van de voedingssector in Brussel.

De beperkte ruimte in het Gewest maakt het noodzakelijk om de strategische sectoren te identificeren en beter te begrijpen, d.w.z. de sectoren die prioriteit moeten krijgen bij de ontwikkeling van de productieruimtes in het Gewest. Voeding is een strategische sector. De thematische studie in dit nummer richt zich op twee specifieke gevallen: brouwerijen en bedrijven die maaltijden bereiden. Door ons te richten op deze activiteiten kunnen we een beter inzicht krijgen in de bedrijfspraktijken en hun lokale wortels, met behulp van kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden.

Ondanks een daling van 10% van de werkgelegenheid in loondienst sinds 2009, stelt de voedingssector in 2022 nog steeds meer dan 2.500 mensen te werk, terwijl de productie van dranken, met name bier, sterk is gestegen. Sinds 2014 is er een duidelijke toename van het aantal kleine bedrijven in beide sectoren, in tegenstelling tot de trend in de rest van de nijverheidssector. De studie van deze twee gevallen vertelt ons iets over de aard van de productieactiviteiten die in de toekomst in het Brusselse Gewest zouden kunnen bloeien.

## SUMMARY

The Observatory of Productive Activities compiles an inventory of workshops and warehouses of over 1,000 m<sup>2</sup> in the Brussels-Capital Region. These buildings are mainly found around the historic industrial axis, along the canal that crosses the town. Today, manufacturing companies lack space, and their presence is declining further due to the pressure of other urban functions. Between 2018 and 2021, 185,000 m<sup>2</sup> of floor area disappeared, of which 167,000 m<sup>2</sup> was transformed mainly into housing, but also, secondarily, into public facilities. The 81,000 m<sup>2</sup> of workshops and warehouses built did not compensate for these losses. As a result, in 2021, the Region has 4,327,919 m<sup>2</sup> of industrial space.

Two trends stand out when considering the spatial pattern of these changes. Firstly, the areas designated for industry in the Regional Land Use Plan (PRAS) have become denser in recent years and are now reaching saturation. Secondly, the mixed-use zones are where most workshops and warehouses are being removed to make room for housing and public facilities. These mixed-use zones include the so-called high-mix zones (ZFM) and 200 ha of urban business zones (ZEMU). These ZEMUs were created in 2013 and include 128 ha of land previously assigned to industry.

Paradoxically, mixed-use zones – especially ZEMUs – are also areas in which productive spaces are developed within projects that are also said to be mixed use, i.e. projects that combine several functions such as housing, retail, offices, and facilities. This type of scheme is often a challenge for project developers in terms of architectural design and financial set-up. In addition to an overly broad definition of what constitutes productive activities, these difficulties may prevent genuine manufacturing businesses from moving into these areas despite the fact that these are, in principle, dedicated to them. In this sense, urban mix as a regional land-use planning strategy requires improved control of the balance between urban functions.

The statistics for productive activities reflect the same trends in land use. Brussels's manufacturing industry has declined sharply in recent decades, with employment falling by 60% between 1995 and 2024. Today, this sector provides around 17,000 jobs. Very large companies have closed down – which explains these figures – while the number of small companies (with fewer than ten employees) has fallen more modestly. By 2023, the manufacturing industry represented only 2.3% of employment in the Region. Some sectors, such as automotive and textiles, have almost disappeared, while others, such as food processing and machinery repair, are showing some resilience. This is one of the reasons why this publication focuses on the case of the food sector in Brussels.

Because the Region is limited in space, strategic sectors must be identified and better understood when planning the territory's productive areas. Food is one of these strategic sectors. The research included in this report addresses two specific cases: breweries and food preparation companies. Focusing on these activities provides a better understanding of business practices and their regional anchorage using quantitative and qualitative survey methods.

In 2022, despite a 10% drop in wage employment since 2009, the food sector still has more than 2,500 workers, while the production of beverages (particularly beer) has increased significantly. Since 2014, there has been a notable growth in small businesses in both segments, bucking the trend in the rest of the manufacturing economy. These two cases shed light on the nature of the productive activities that may thrive in the Brussels-Capital Region in the future.



# INTRODUCTION

## INLEIDING

Depuis la parution du premier numéro de ses cahiers en 2012, l'Observatoire des activités productives fait état d'une diminution constante de la superficie plancher occupée par des ateliers et entrepôts en Région bruxelloise. Entre 1997 et 2017 - date du dernier inventaire - autour d'un million de mètres carrés (1 015 278 m<sup>2</sup>) autrefois occupés par des activités productives ont été supprimés, le plus souvent convertis pour devenir du logement<sup>1</sup>.

Néanmoins, depuis la publication du dernier numéro du cahier de l'Observatoire des activités productives en 2018 (n°4, dédié à la logistique urbaine), la notion de ville productive a fait l'objet d'un regain d'intérêt. En témoigne la quantité de travaux parus ces dernières années autour de ce sujet en Belgique et ailleurs. À l'échelle européenne, le rapport MISTA pour *Metropolitan Industrial Spatial Strategies & Economic Sprawl* issu d'un projet européen ESPON<sup>2</sup> fait désormais référence. Fondé sur l'analyse approfondie des situations de six villes d'Europe, ce projet a mis en évidence de nouvelles manières d'envisager l'économie productive dans nos contextes métropolitains actuels<sup>3</sup>. En France, le PUCA<sup>4</sup> a initié un programme de recherche sur la ville productive (2019-2024), auquel Bruxelles était associé<sup>5</sup>.

Sinds de eerste uitgave van het Overzicht van de productieactiviteiten in 2012 is er een gestage daling van de vloeroppervlakte van werkplaatsen en opslagplaatsen in het Brussels Gewest. Tussen 1997 en 2017 - de datum van de recentste inventarisatie - werd ongeveer een miljoen vierkante meter (1.015.278 m<sup>2</sup>) land dat vroeger voor productieactiviteiten werd gebruikt, geschrapt, meestal omgezet in woningen<sup>1</sup>.

Sinds de publicatie van het laatste katern van het Overzicht van de productieactiviteiten in 2018 (nr. 4, gewijd aan stadslogistiek), staat het begrip productieve stad echter opnieuw in de belangstelling. Dit wordt bevestigd door het grote aantal publicaties over dit onderwerp in België en elders in de afgelopen jaren. Op Europees niveau is het MISTA-rapport *Metropolitan Industrial Spatial Strategies & Economic Sprawl*, uitloper van een Europees ESPON<sup>2</sup>-project, een referentie geworden. Op basis van een diepgaande analyse van de situatie in zes Europese steden heeft dit project nieuwe manieren aan het licht gebracht om naar de productieve economie in onze huidige grootstedelijke context te kijken<sup>3</sup>. In Frankrijk heeft het PUCA<sup>4</sup> een onderzoeksprogramma opgestart over de productieve stad (2019-2024), waarbij Brussel betrokken was<sup>5</sup>.

1 Les conversions désignent des changements d'utilisation du terrain ou du bâtiment. Les transformations du bâtiment peuvent être des rénovations plus ou moins lourdes, des agrandissements, mais parfois également des démolitions et reconstructions.

2 Fedeli et al., « MISTA ».

3 En plus du rapport final précité, les résultats du projet MISTA sont accessibles en ligne <https://archive.espon.eu/mista> (consulté le 19 août 2024).

4 Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) est une institution gouvernementale française destinée à « la recherche en urbanisme et l'expérimentation en urbanisme, construction, architecture » (<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/>, consulté le 19 août 2024).

5 Groux, Grulois, et Scutari, « Lille, Bruxelles, villes productives : expériences croisées. Atelier 3 : Planifier la ville productive ».

1 Conversies zijn veranderingen in het gebruik van het terrein of gebouw. Verbouwingen aan het gebouw kunnen bestaan uit meer of minder uitgebreide renovaties, uitbreidingen of zelfs sloop en wederopbouw.

2 Fedeli et al., 'MISTA'.

3 Naast het bovengenoemde eindverslag zijn de resultaten van het MISTA-project online beschikbaar op <https://archive.espon.eu/mista> (geraadpleegd op 19 augustus 2024).

4 Het Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) is een Franse overheidsinstelling gewijd aan 'onderzoek en experimenten op het gebied van stedenbouw, constructie en architectuur' (<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/>, geraadpleegd op 19 augustus 2024).

5 Groux, Grulois, en Scutari, 'Lille, Bruxelles, villes productives : expériences croisées. Atelier 3 : Planifier la ville productive'.

Enfin, plusieurs travaux ont porté plus particulièrement sur Bruxelles, comme « Cities of making »<sup>6</sup>, le programme de recherche urbaine Metrolab<sup>7</sup>, et une publication du bureau du Maître Architecte de Bruxelles<sup>8</sup>, de même que des travaux académiques<sup>9</sup>.

Cette attention renouvelée s'est traduite par l'écriture d'un plan industriel pour Bruxelles<sup>10</sup> repris dans la stratégie de transition économique 2022-2023 de la Région de Bruxelles-Capitale, aussi appelée Shifting Economy<sup>11</sup>. L'action publique en faveur de l'économie productive urbaine prend la forme, entre autres, d'un renforcement de l'hébergement des entreprises, ainsi que d'instruments d'encouragement à destination de secteurs stratégiques. Ces derniers ont été identifiés comme ceux capables de consolider des écosystèmes productifs urbains riches autour d'entreprises, d'institutions de recherche et de formation dans la capitale, favorisant ainsi la création d'emplois locaux durables et diversifiés. Ces domaines représentent aussi des leviers déterminants dans la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, notamment par l'optimisation de leur logistique et l'application des principes de l'économie circulaire (le PREC - Plan régional d'économie circulaire – lancé en 2016 est d'ailleurs également repris dans la Shifting Economy).

Parmi les secteurs présentant des atouts stratégiques figure celui de la production alimentaire. Il englobe la transformation des produits agricoles en aliments, avec des segments comme la boulangerie, la chocolaterie, les boissons, la viande, les fruits, les huiles, les produits laitiers, les céréales et les aliments pour animaux.

6 Hill et Warden, « Cities of Making. Cities Report »; Hill et al., Foundries of the Future.

7 (Designing) Urban Production.

8 Bouwmeester Maître Architecte, « Brussels Productive City ».

9 Vandewattyne, « Des golden sixties à 2010 »; De Fossé, « Anciens entrepôts urbains de Bruxelles »; Vandyck et Bertels, « Urban Industries and the Production of Urban Form »; De Boeck, « Making Space for the Foundational Economy »; Orban, Trenado, et Vanin, « A qui profitent les activités productives ? »; Assenza-David, Bruxelles; Delperdange, « Les logiques de résurgence de la microbrasserie à Bruxelles », entre autres.

10 be.brussels, « Plan industriel ».

11 ShiftingEconomy.brussels, « Stratégie régionale de transition économique 2022-2030 ».

Tot slot waren er een aantal projecten die zich meer specifiek op Brussel richtten, zoals 'Cities of making'<sup>6</sup>, het stedelijk onderzoeksprogramma Metrolab<sup>7</sup> en een publicatie van het bureau van de Brusselse Bouwmeester<sup>8</sup>, evenals academisch werk<sup>9</sup>.

Deze hernieuwde focus heeft geleid tot het opstellen van een industrieel plan voor Brussel<sup>10</sup>, dat is opgenomen in de economische transitie strategie 2022-2023 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ook bekend als de Shifting Economy<sup>11</sup>. Beleidsvorming ten gunste van de stedelijke productie-economie neemt onder andere de vorm aan van het versterken van bedrijfshuisvesting en het geven van stimulansen aan strategische sectoren. Deze zijn geïdentificeerd als degene die in staat zijn om rijke stedelijke productieve ecosystemen rond bedrijven, onderzoeks- en opleidingsinstellingen in de hoofdstad te consolideren en zo het creëren van duurzame en gediversifieerde lokale banen te bevorderen. Deze gebieden vormen ook beslissende hefboomen in de strijd tegen de uitstoot van broeikasgassen, met name door hun logistiek te optimaliseren en de beginselen van de circulaire economie toe te passen (het GPCE - Gewestelijk Plan voor Circulaire Economie - dat in 2016 werd gelanceerd, maakt ook deel uit van de Shifting Economy).

Een van de sectoren met strategische voordelen is die van de voedselproductie. De sector omvat de omzetting van landbouwproducten in voedingsmiddelen, met segmenten zoals bakkerijproducten, chocolade, dranken, vlees, fruit, oliën, zuivelproducten, granen en diervoeder.

6 Hill en Warden, 'Cities of Making. Cities Report', Hill et al., Foundries of the Future.

7 (Designing) Urban Production.

8 Bouwmeester Maître Architecte, 'Brussels Productive City'.

9 Vandewattyne, 'Des golden sixties à 2010'; De Fossé, 'Anciens entrepôts urbains de Bruxelles'; Vandyck en Bertels, 'Urban Industries and the Production of Urban Form'; De Boeck, 'Making Space for the Foundational Economy'; Orban, Trenado, en Vanin, 'A qui profitent les activités productives?'; Assenza-David, Bruxelles; Delperdange, 'Les logiques de résurgence de la microbrasserie à Bruxelles', onder andere.

10 be.brussels, 'Industrieel plan'.

11 ShiftingEconomy.brussels, 'Gewestelijke Strategie voor Economische Transitie 2022-2030'.



↑ Photo 1 Meunerie Ceres, avenue de Vilvorde, Haren (septembre 2024)  
Foto 1 Maalderij Ceres, Vilvoordelaan, Haren (september 2024)

À Bruxelles, ce domaine occupe une place importante dans l'industrie manufacturière, se maintenant mieux que l'ensemble de l'industrie<sup>12</sup>. Comme nous le notions dans notre précédent cahier, les activités de transformation alimentaire sont principalement localisées dans des quartiers historiquement industriels de la ville, notamment autour des abattoirs d'Anderlecht, établis depuis le 19<sup>e</sup> siècle. La relocalisation des activités d'abattage est cependant prévue sans qu'aucun site ne soit actuellement identifié. Un nouveau bâtiment en cours de construction – *Manufakture* – sera dédié à la découpe et la transformation de la viande sur le site<sup>13</sup>. Bien que la production de viande est l'activité qui occupe le plus d'espace, avec plus de 68 000 m<sup>2</sup> (dont 28 300 sont occupés par l'entreprise Viangro), les ateliers de Leonidas (qui déménagera prochainement à Nivelles) boulevard Graindor à Anderlecht et de Godiva, à Koekelberg, totalisent ensemble 41 000 m<sup>2</sup>. Les installations de la meunerie Ceres, présentes depuis 1907 sur l'avenue de Vilvorde, occupent quant à elles environ 40 000 m<sup>2</sup>. Parmi les autres entreprises notables, on compte Neuhaus, Marcolini, et Côte d'Or (avant d'être racheté par le groupe américain Mondelēz International), mais aussi des boulangeries-pâtisseries comme Wittamer.

12 Bruxelles formation, « Note d'orientation agroalimentaire »; Wilmotte, « Quelles entreprises s'installent ou quittent la Région de Bruxelles-Capitale ? ».

13 Schmitz, « Bientôt la fin des abattages d'animaux sur le site des... Abattoirs d'Anderlecht ».

In Brussel neemt deze sector een belangrijke plaats in de verwerkende nijverheid in en houdt hij beter stand dan de industrie in haar geheel<sup>12</sup>. Zoals we in ons vorig katern opmerkten, zijn de voedselverwerkende activiteiten vooral gevestigd in de van oudsher industriële wijken van de stad, met name rond de slachthuizen van Anderlecht, die al sinds de 19<sup>e</sup> eeuw bestaan. Er zijn echter plannen om de slachtactiviteiten te verplaatsen, hoewel er nog geen locatie is aangewezen. Een nieuw gebouw dat momenteel wordt gebouwd – *Manufakture* – zal worden gebruikt voor het uitsnijden en verwerken van vlees op het terrein<sup>13</sup>. Hoewel de vleesproductie de activiteit is die de meeste ruimte in beslag neemt, met meer dan 68.000 m<sup>2</sup> (waarvan 28.300 ingenomen door Viangro), zijn de ateliers van Leonidas (dat binnenkort naar Nijvel verhuist) op de Graindorlaan in Anderlecht en Godiva, in Koekelberg, samen goed voor 41.000 m<sup>2</sup>. De maalderij Ceres, die zich sinds 1907 aan de Vilvoordselaan bevindt, beslaat ongeveer 40.000 m<sup>2</sup>. Andere opmerkelijke bedrijven zijn Neuhaus, Marcolini en Côte d'Or (voordat het werd opgekocht door de Amerikaanse groep Mondelēz International), evenals banketbakkerijen zoals Wittamer.

12 Bruxelles formation, 'Note d'orientation agroalimentaire'; Wilmotte, 'Quelles entreprises s'installent ou quittent la Région de Bruxelles-Capitale ?'.

13 Schmitz, 'Bientôt la fin des abattages d'animaux sur le site des... Abattoirs d'Anderlecht'.



La crise climatique que nous vivons nécessite d'opérer des changements dans nos modèles économiques et sociaux pour émettre moins de CO<sub>2</sub> et mieux respecter l'environnement. C'est le sens de la notion – bien que contestée<sup>14</sup> – de transition énergétique. Cela conduit naturellement à interroger l'approvisionnement alimentaire des villes, qui engendre des flux importants de matières. À titre d'exemple, la consommation annuelle totale des Bruxellois en fruits, légumes, pommes de terre, produits laitiers et œufs s'élève à environ 350 000 tonnes, soit près de 300 kg par habitant<sup>15</sup>. Bien que l'Observatoire se focalise sur les activités de production, le secteur de l'alimentation entretient des liens commerciaux avec d'autres secteurs, de l'Horeca au commerce de détail, à l'agriculture et l'industrie pharmaceutique. Ces connexions présentent un atout pour la mise en place de chaînes de valeurs intra-urbaines possiblement mieux résilientes aux aléas économiques.

Une action publique efficace en matière d'économie productive urbaine s'appuie sur la meilleure connaissance possible des dynamiques immobilières et économiques existantes. Cela suppose de disposer d'indicateurs chiffrés permettant de mesurer des variations dans le temps. Certains sont mobilisés par l'IBSA – l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse – pour décrire les évolutions de l'industrie à Bruxelles ainsi que celles du secteur de l'alimentation. Ces deux thèmes font respectivement l'objet de deux encarts qui accompagnent ce cahier.

Pour rendre compte de l'ancrage territorial des activités productives dans leur ensemble, la première partie du cahier montre la situation actuelle du parc immobilier industriel bruxellois en mètres carrés de superficie plancher au sens du PRAS<sup>16</sup>. Comme l'Observatoire le fait depuis la parution de sa première publication, nous ne reprenons ici que les bâtiments et ensembles de bâtiments dont la superficie plancher est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. La méthodologie employée, détaillée dans les pages qui suivent, s'appuie sur l'analyse de permis d'urbanisme octroyés ainsi que sur des relevés de terrain.

14 Fresso, Sans transition.

15 Riera, Antier, et Baret, « Vers un approvisionnement alimentaire durable de la ville de Bruxelles : Possibilités dans et autour du contexte urbain ».

16 Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) définit la superficie plancher ainsi : « Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs ».

De klimaatcrisis die we doormaken, vereist dat we onze economische en sociale modellen veranderen om minder CO<sub>2</sub> uit te stoten en het milieu beter te respecteren. Dit is de betekenis van het - weliswaar betwiste<sup>14</sup> - concept van energietransitie. Dit leidt natuurlijk tot vragen over de aanvoer van voedsel naar de steden, die grote materiaalstromen genereert. Zo bedraagt de totale jaarlijkse consumptie van fruit, groenten, aardappelen, zuivelproducten en eieren in Brussel ongeveer 350.000 ton, of bijna 300 kg per inwoner<sup>15</sup>. Hoewel het Overzicht zich richt op productieactiviteiten, heeft de voedingssector commerciële banden met andere sectoren, van de horeca tot de detailhandel, de landbouw en de farmaceutische industrie. Deze verbindingen vormen een voordeel voor het ontwikkelen van intra-stedelijke waardeketens die mogelijk beter bestand zijn tegen economische schommelingen.

Effectief overheidsoptreden op het gebied van de stedelijke productie-economie is gebaseerd op de best mogelijke kennis van de bestaande vastgoed- en economische dynamiek. Dit veronderstelt de beschikbaarheid van kwantitatieve indicatoren om variaties in de tijd te meten. Sommige worden gebruikt door het BISA - het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse - om ontwikkelingen in de industrie in Brussel en in de voedingssector te beschrijven. Deze twee thema's zijn het onderwerp van twee inzetten in dit katern.

Het eerste deel van het katern toont de huidige situatie van het industriële pandenbestand in Brussel, uitgedrukt in vierkante meter vloeroppervlakte zoals gedefinieerd in het GBP<sup>16</sup>. Zoals het Overzicht al sinds de eerste publicatie doet, worden hier alleen gebouwen en groepen gebouwen met een vloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> of meer opgenomen. De gebruikte methodologie, die op de volgende pagina's wordt beschreven, is gebaseerd op een analyse van verleende stedenbouwkundige vergunningen en op terreinopmetingen.

14 Fresso, Sans transition.

15 Riera, Antier, en Baret, 'Vers un approvisionnement alimentaire durable de la ville de Bruxelles : Possibilités dans et autour du contexte urbain'.

16 Het gewestelijke bestemmingsplan (GBP) definieert vloeroppervlakte als volgt: 'Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten'.



↑ Photo 2 Abattoirs, rue Ropsy Chaudron, Anderlecht (septembre 2024)  
Foto 2 Slachthuizen, Ropsy Chaudronstraat, Anderlecht (september 2024)

La seconde partie du cahier étudie deux cas spécifiques du secteur de l'alimentation : celui des traiteurs et celui des brasseries. Ce choix a été effectué en concertation avec citydev.brussels<sup>17</sup>, qui, à partir de son rôle de développeur public d'espaces pour les entreprises productives et de guichet pour les entreprises en quête de locaux dans la capitale, peut observer quels sont les secteurs ayant un potentiel d'ancrage durable dans l'économie du territoire. En l'occurrence, l'organisme bruxellois a pu constater que le secteur de l'alimentation est très présent parmi les demandeurs d'espaces d'ateliers et d'entrepôts. En 2023, le secteur était à l'origine de 23% des demandes, suivi de la construction (21%) du secteur des transports et de la logistique (20%). Ce travail circonscrit à deux cas précis nous permet d'explorer des méthodes d'enquête nouvelles pour l'Observatoire. Le cas des traiteurs est approché sous l'angle des bases de données statistiques pertinentes pour tenter d'appréhender leur logique de localisation. Quant aux brasseries, l'étude s'appuie sur des observations *in situ* des lieux de production et des lieux de formation, une série d'entretiens avec des acteurs du secteur, des fiches questionnaires renseignant leurs pratiques (de logistique, d'approvisionnement, de recyclage, etc.) et l'ancrage spatial de ces pratiques. L'objectif est de faire émerger de nouvelles informations qu'il est ensuite possible de mobiliser pour accroître la pertinence des instruments de la planification à destination des activités productives.

In het tweede deel van het kader worden twee specifieke gevallen in de voedingssector behandeld: traiteurs en brouwerijen. Deze keuze werd gemaakt in overleg met citydev.brussels<sup>17</sup>, dat in zijn rol als openbare ontwikkelaar van ruimte voor productiebedrijven en als contactpunt voor bedrijven die op zoek zijn naar een pand in de hoofdstad, kan observeren welke sectoren het potentieel hebben om een duurzaam onderdeel van de economie van het grondgebied te worden. In dit geval heeft de Brusselse organisatie opgemerkt dat de voedingssector een grote rol speelt in de vraag naar ruimte voor werkplaatsen en opslagplaatsen. In 2023 was deze sector goed voor 23% van de aanvragen, gevolgd door de bouw (21%) en transport en logistiek (20%). Dankzij dit werk, dat beperkt is tot twee specifieke gevallen, kunnen we nieuwe onderzoeksmethoden voor het Overzicht verkennen. Traiteurs worden benaderd vanuit de relevante statistische databanken in een poging om hun locatieloga te begrijpen. Voor de brouwerijen is de studie gebaseerd op observaties ter plaatse van productie- en opleidingslocaties, een reeks interviews met spelers in de sector en vragenlijsten met informatie over hun praktijken (logistiek, bevoorrading, recycling enz.) en de ruimtelijke verankering van deze praktijken. Bedoeling is om nieuwe informatie naar boven te halen die vervolgens gebruikt kan worden om de relevantie van planningsinstrumenten voor productieactiviteiten te vergroten.

<sup>17</sup> citydev.brussels est l'entreprise publique bruxelloise chargée de développer des espaces pour les entreprises, notamment les PME, et, depuis plus récemment, des logements acquisitifs pour des ménages à revenus moyens.

<sup>17</sup> citydev.brussels is de Brusselse overheidsinstelling die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van ruimte voor bedrijven, met name KMO's, en sinds kort ook voor huisvesting voor gezinnen met een gemiddeld inkomen.



# L'INDUSTRIE MANUFACTURIÈRE EN RÉGION BRUXELLOISE<sup>18</sup>

## DE VERWERKENDE NIJVERHEID IN HET BRUSSELS GEWEST<sup>18</sup>

*Note préliminaire : les chiffres repris dans cette section couvrent l'ensemble des activités des entreprises de l'industrie manufacturière, du travail de bureau à la fabrication de biens.*

La production du **secteur manufacturier recule**<sup>19</sup> depuis des décennies en Région bruxelloise. Ce phénomène n'est pas que bruxellois, toutes les grandes villes de l'Europe de l'Ouest se sont progressivement désindustrialisées. À Bruxelles, au cours des 30 dernières années, l'emploi dans l'industrie a baissé de 60 % (il y avait 44 000 emplois dans l'industrie bruxelloise en 1995 contre un peu moins de 17 000 en 2024).

**Cette tendance baissière n'est pas neuve et n'accélère pas.** Ces dernières années, les pertes d'emploi dans le secteur sont relativement moins importantes que celles observées au début des années 2000. Cependant, le site du constructeur automobile Audi à Forest est actuellement menacé (sans que l'avenir du site ne soit clair au moment de clôturer la rédaction de cette publication). Sa fermeture, si elle se vérifie, pourrait entraîner la disparition de près d'un cinquième des emplois dans l'industrie à Bruxelles.

**Ce sont les sites de grande taille qui ont fait les frais de cet écumage.** En vingt ans, le nombre d'établissements de plus de 100 travailleurs a baissé de plus de 70 %. Les établissements de moins de 10 travailleurs ont un peu mieux résisté avec une baisse d'environ 40 %.

En 2023, l'industrie manufacturière ne représentait plus que **2,3 % de l'emploi** et **2,2 % de la valeur ajoutée totale de la Région**<sup>20</sup>. Il y a trente ans, le poids de l'industrie était deux fois plus important que celui de la construction, aujourd'hui les deux secteurs ont des tailles similaires.

*Opmerking vooraf: de cijfers in dit deel hebben betrekking op alle activiteiten van bedrijven in de verwerkende nijverheid, van kantoorwerk tot de productie van goederen.*

De productie van de **verwerkende nijverheid**<sup>19</sup> in het Brussels Gewest loopt al tientallen jaren terug. Dit fenomeen beperkt zich niet tot Brussel: alle grote steden van West-Europa raken geleidelijk aan gede-industrialiseerd. In Brussel is de werkgelegenheid in de industrie de afgelopen 30 jaar met 60% gedaald (in 1995 waren er 44.000 banen in de industrie in Brussel, tegen iets minder dan 17.000 in 2024).

**Deze neerwaartse trend is niet nieuw en versnelt niet.** De laatste jaren is het banenverlies in de sector relatief lager dan aan het begin van de jaren 2000. De site van de autofabrikant Audi in Vorst wordt momenteel echter bedreigd (hoewel de toekomst van de site op het moment van deze publicatie onduidelijk is). Als de sluiting wordt bevestigd, kan dat leiden tot het verdwijnen van bijna een vijfde van de industriële banen in Brussel.

**Het zijn de grotere sites die het meest te lijden hebben onder deze inkrimping.** In twintig jaar tijd is het aantal bedrijven met meer dan 100 werknemers met meer dan 70% gedaald. Bedrijven met minder dan 10 werknemers deden het iets beter, met een daling van ongeveer 40%.

In 2023 was de verwerkende nijverheid goed zijn voor slechts **2,3% van de werkgelegenheid** en **2,2% van de totale toegevoegde waarde in het Gewest**<sup>20</sup>. Dertig jaar geleden was de industrie twee keer zo groot als de bouw, maar nu zijn de twee sectoren ongeveer even groot.

<sup>18</sup> Contribution de l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA).

<sup>19</sup> Les industries manufacturières sont des industries de transformation des biens, c'est-à-dire principalement des industries de fabrication pour compte propre, mais elles concernent aussi la réparation et l'installation d'équipements industriels. Les secteurs de la construction, de la production et distribution d'électricité et de gaz, de la production et distribution d'eau et de la gestion des déchets et dépollution ne font pas partie de l'industrie manufacturière.

<sup>20</sup> Source : Institut des Comptes Nationaux.

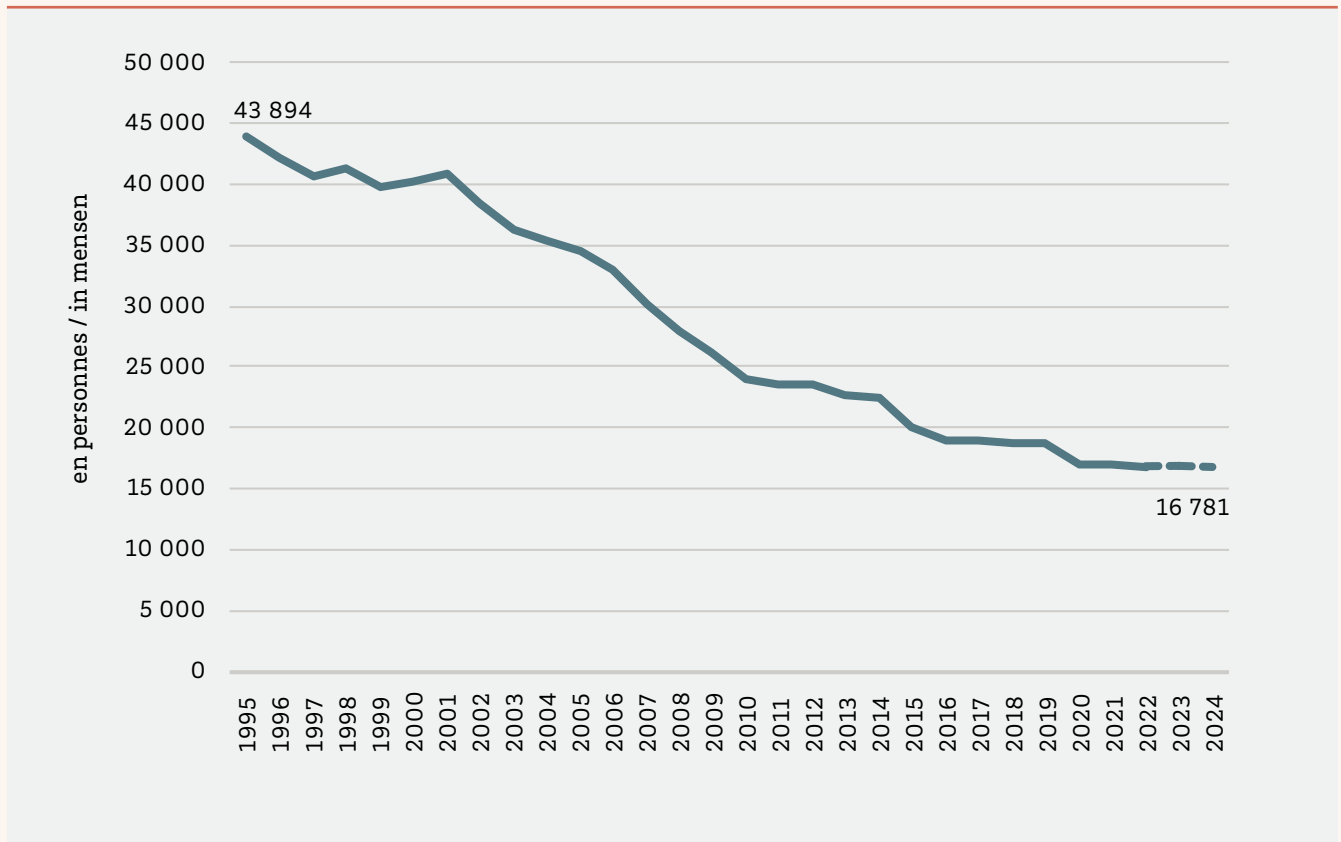
<sup>18</sup> Bijdrage van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA).

<sup>19</sup> De verwerkende nijverheid is de goederenverwerkende nijverheid, d.w.z. hoofdzakelijk de productie voor eigen rekening, maar omvat ook de reparatie en installatie van industriële uitrusting. De sectoren bouw, productie en distributie van elektriciteit en gas, productie en distributie van water, en afvalbeheer en -sanering maken geen deel uit van de verwerkende nijverheid.

<sup>20</sup> Bron: Instituut voor de Nationale Rekeningen.



**FIGURE 1** Évolution de l'emploi dans l'industrie manufacturière en Région de Bruxelles-Capitale, entre 1995 et 2024  
**FIGUUR 1** Evolutie van de werkgelegenheid in de industrie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 1995 en 2024



Source : ICN, BFP, IBSA, IWEPS, Statistiek Vlaanderen - Note : projections à partir de 2023

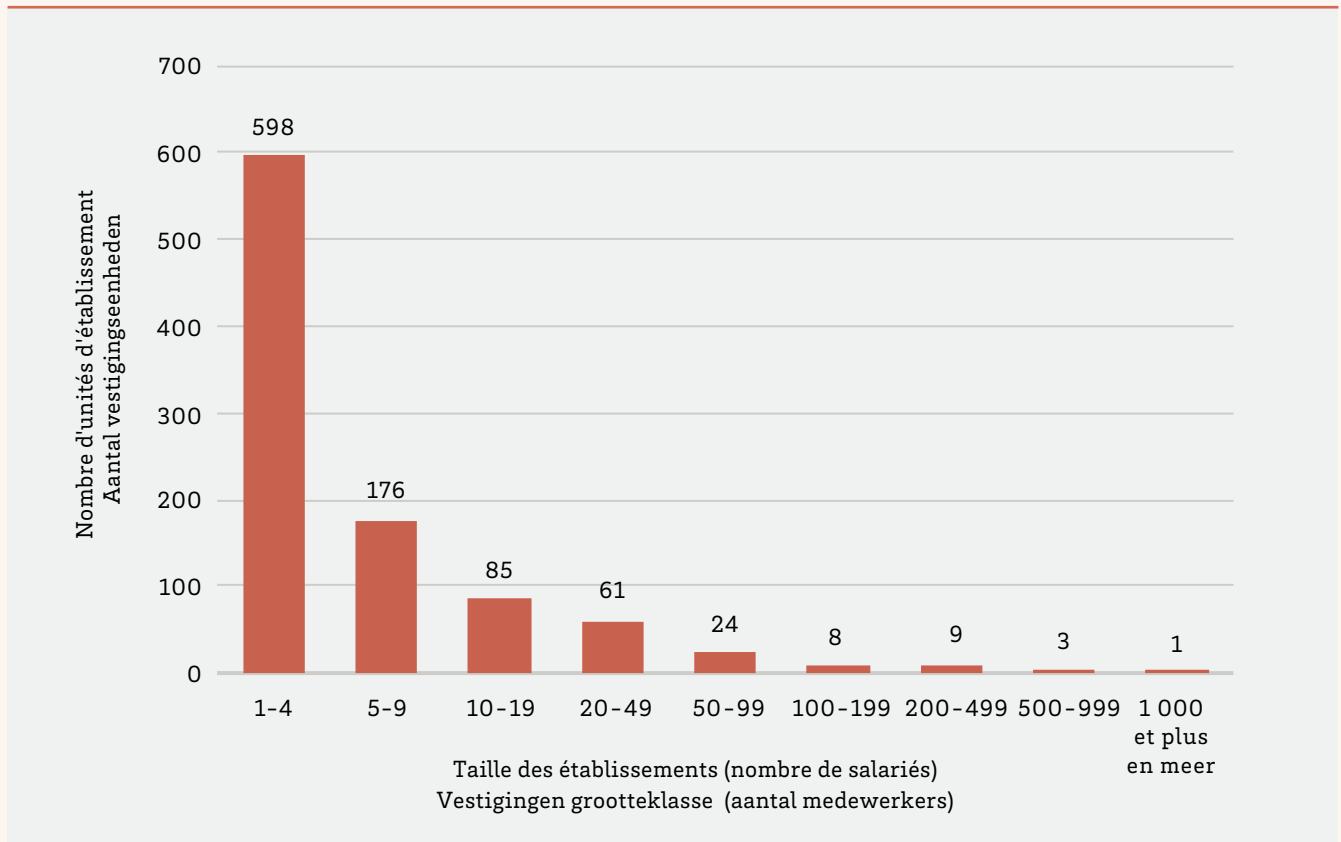
Bron: INR, FPB, BISA, IWEPS, Statistiek Vlaanderen - Opmerking: projecties vanaf 2023

Aujourd'hui, **les derniers établissements de plus de 500 travailleurs se comptent sur les doigts de la main** (Figure 2). Audi Forest dont l'avenir est fortement menacé est le dernier établissement de la Région avec plus de 1 000 salariés. L'activité des derniers établissements de plus de 500 salariés correspond principalement à du travail de bureau et à de la recherche et développement (R&D) (Solvay et SABCA dans le nord de Bruxelles, Coca-Cola à Anderlecht). Ces centres emploient en majorité des travailleurs hautement qualifiés, généralement sous contrat d'employé plutôt que d'ouvrier.

En Région bruxelloise, contrairement aux deux autres Régions, **il y a davantage d'employés dans l'industrie (54 %)** que d'ouvriers. Les activités de bureau, de R&D et de vente des acteurs industriels qui font appel à des employés sont en effet plus présentes sur le territoire bruxellois. En outre, **les travailleurs sont généralement des navetteurs (60 %)**. À l'inverse, dans la construction ou dans le commerce, la part de Bruxellois est plus importante (environ 40 % de navetteurs dans ces deux secteurs).

Vandaag zijn de **laatste vestigingen met meer dan 500 werknemers op de vingers van één hand te tellen** (Figuur 2). Audi Vorst, waarvan de toekomst ernstig wordt bedreigd, is de laatste productielocatie in het Gewest met meer dan 1.000 werknemers. De overige vestigingen met meer dan 500 werknemers houden zich voornamelijk bezig met kantoorwerk en onderzoek en ontwikkeling (R&D) (Solvay en SABCA in het noorden van Brussel, Coca-Cola in Anderlecht). De meeste van deze centra hebben hoogopgeleide werknemers in dienst, meestal met een bedienden- in plaats van een arbeiderscontract.

In tegenstelling tot de andere twee gewesten **zijn er in het Brussels Gewest meer bedienden in de industrie (54%)** dan arbeiders. De kantoor-, R&D- en verkoopactiviteiten van industriële spelers die een beroep doen op bedienden, zijn meer aanwezig in Brussel. Bovendien **zijn de meeste werknemers pendelaars (60%)**. In de bouwsector en de handel is het aandeel Brusselaars daarentegen groter (ongeveer 40% van de pendelaars in deze twee sectoren).

**FIGURE 2** Nombre d'unités d'établissement par classe de taille dans l'industrie manufacturière en Région de Bruxelles-Capitale en 2022**FIGUUR 2** Aantal vestigingseenheden per grootteklasse in de verwerkende nijverheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2022

Source : ONSS, calculs IBSA

Bron: RSZ, berekeningen BISA

Si l'industrie manufacturière a connu une forte contraction dans son ensemble, **les différents sous-secteurs industriels n'ont pas tous été impactés de la même manière** au cours des dernières décennies.

De nombreuses activités industrielles ont presque disparu du paysage bruxellois en vingt ans. Par exemple, le secteur du **textile, habillement, cuir et chaussure** ne compte plus que 383 emplois en 2022, contre 1 828 en 2003. D'autres secteurs tels que la fabrication de **papier et de carton**, la fabrication de **produits métalliques** et la **fabrication de machines** ont perdu environ 80 % de leurs salariés en vingt ans. Le **secteur de l'automobile** a également connu une contraction importante, ayant baissé de 52 % entre 2003 et 2022, notamment du fait de la restructuration de Volkswagen en 2006. Si le site d'Audi à Forest ferme définitivement, ce secteur disparaîtrait totalement de l'économie bruxelloise.

D'autres secteurs se sont en partie effacés du territoire bruxellois, mais restent d'importants pourvoyeurs d'emplois. Ainsi, l'emploi dans l'**industrie chimique et pharmaceutique** a enregistré une chute de 54 % par rapport à 2003, mais compte encore 1 888 postes en 2022. L'**imprimerie**, qui représente encore 1 258 emplois en 2022, a connu une dynamique similaire dans le temps.

Terwijl de verwerkende nijverheid als geheel een sterke krimp heeft doorgemaakt, **zijn de verschillende industriële subsectoren** de afgelopen decennia niet allemaal op dezelfde manier getroffen.

Veel industriële activiteiten zijn de afgelopen twintig jaar bijna uit het Brusselse landschap verdwenen. Zo telt de **textiel-, kleding-, leder- en schoensector** in 2022 slechts 383 banen, tegenover 1.828 in 2003. Andere sectoren zoals de **papier- en kartonindustrie**, de fabricage van **metaalproducten** en de **machinebouw** hebben de afgelopen twintig jaar ongeveer 80% van hun werknemers verloren. De **automobielsector** is ook aanzienlijk gekrompen, met een daling van 52% tussen 2003 en 2022, grotendeels als gevolg van de herstructurering van Volkswagen in 2006. Als de Audi-vestiging in Vorst definitief sluit, zou deze sector volledig uit de Brusselse economie verdwijnen.

Andere sectoren zijn gedeeltelijk verdwenen van het Brusselse grondgebied, maar zorgen nog steeds voor veel werkgelegenheid. De werkgelegenheid in de **chemische en farmaceutische industrie** is sinds 2003 bijvoorbeeld met 54% gedaald, maar telt in 2022 nog steeds 1.888 banen. De **drukkerijsector**, die in 2022 nog steeds goed is voor 1.258 banen, heeft in de loop der tijd een soortgelijke dynamiek gekend.

Néanmoins, certaines activités industrielles résistent sur le territoire bruxellois. Leur figure de proue est l'**industrie alimentaire et la fabrication de boissons**. En 2022, le secteur, composé d'une myriade de petites structures, emploie encore 4 666 salariés. Le secteur de la **réparation et installation de machines et d'équipements** est un autre exemple d'activité industrielle qui résiste en ville.

Toch houden sommige industriële activiteiten in Brussel goed stand. De **activiteit vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken** voert de toon aan. In 2022 telt de sector, die bestaat uit een groot aantal kleine structuren, nog steeds 4.666 werknemers. De sector **reparatie en installatie van machines en apparaten** is een ander voorbeeld van een industriële activiteit die het goed blijft doen in de stad.

**TABLEAU 1** Évolution de l'emploi des grands secteurs de l'industrie manufacturière en Région de Bruxelles-Capitale entre 2003 et 2022

**TABEL 1** Evolutie van de werkgelegenheid in de belangrijkste nijverheidssectoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 2003 en 2022

|   | Nombre d'emplois*<br>en 2022<br>Aantal banen*<br>in 2022 | Variation<br>2013-2022<br>Variatie<br>2013-2022 | Variation<br>2003-2022<br>Variatie<br>2003-2022 |
|---|--|---|---|
| Industrie alimentaire et fabrication de boissons<br>Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken | 4 666  | -3 %  | - 19 %  |
| Construction automobile<br>Autoproductie  | 3 190  | 2 %   | -52 %   |
| Industrie chimique et pharmaceutique<br>Chemische & farmaceutische industrie                      | 1 888  | -36 %   | -54 %   |
| Imprimerie<br>Drukkerij   | 1 258  | -15 %   | -57 %   |
| Textile, habillement, cuir et chaussure<br>Textiel, kleding, leder en schoeisel                   | 383  | -51 %   | -79 %   |
| <b>Total industrie manufacturière</b><br><b>Totaal verwerkende nijverheid</b>                     | <b>16 846</b>  | <b>-25 %</b>                                    | <b>- 53 %</b>                                   |

Sources : ICN (Comptes régionaux), calculs IBSA - \*Nombre de personnes  
Bronnen: INR (Regionale rekeningen), berekeningen BISA - \*Aantal personen





# MÉTHODOLOGIE

## METHODOLOGIE

Les Observatoires de perspective.brussels ont pour mission de documenter les évolutions de l'immobilier dédié aux fonctions urbaines, notamment le logement, les bureaux, les commerces/hôtels, les équipements et les activités productives. Ces dernières sont définies dans le glossaire du Plan régional d'Affectation des Sols (PRAS) comme étant les « activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels. Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire ». Il est à noter que l'Observatoire ne prend pas en considération les sites hébergeant des activités de production de biens immatériels (la production audiovisuelle, de logiciels, la formation professionnelle, les centres d'appels, etc.). La raison de ce choix est la nature des bâtiments que ces activités occupent, qui s'apparentent le plus souvent davantage à des immeubles de bureaux qu'à de véritables bâtiments industriels. À la différence des contributions de l'IBSA à ce cahier, l'Observatoire inclut tout le secteur secondaire, y compris les secteurs de la construction, de la production et distribution d'électricité et de gaz, de la production et distribution d'eau et de la gestion des déchets et dépollution. De même, les infrastructures liées à l'entretien et à la maintenance pour les transports, comme les dépôts de trams et de bus, sont reprises à l'inventaire, bien qu'il s'agisse d'équipements au sens du PRAS.

L'Observatoire dispose d'un inventaire des ateliers et entrepôts de la Région dont la superficie plancher est supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, comme indiqué en introduction. Sont inclus également les groupes de bâtiments qui atteignent ce seuil après addition des superficies planchers de chacun des bâtiments (même si, pris un par un, ils sont plus petits que 1000 m<sup>2</sup>). Cet inventaire est le fruit de relevés de terrain exhaustifs (effectués en 2011 et 2015), régulièrement mis à jour grâce à l'inspection des permis d'urbanisme octroyés et la vérification de leur réalisation sur le terrain (en 2012-2013 et 2013-2014). Les informations relevées incluent le type de bâtiment (entrepôt ou atelier), son occupation (si une activité y est hébergée ou si les lieux sont vacants), ainsi que l'entreprise qui y est hébergée et son secteur d'activité. Le dernier état des lieux de 2015 a été actualisé en 2017 grâce à un croisement de plusieurs sources de données et l'utilisation de vues aériennes. À ce moment, seule la situation des bâtiments de plus de 2000 m<sup>2</sup> avait été vérifiée de manière exhaustive (par manque de ressources pour vérifier ceux de 1 000 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup>) sur la base de la vacance constatée sur le terrain en 2015, d'une veille de la presse spécialisée, et de l'analyse des permis d'urbanisme octroyés entre 2015 et 2017.

De Overzichten van perspective.brussels hebben tot doel de ontwikkelingen te documenteren van vastgoed dat bestemd is voor stedelijke functies, namelijk woningen, kantoren, handelszaken/hotels, voorzieningen en productieactiviteiten. Deze worden in het glossarium van het gewestelijke bestemmingsplan (GBP) gedefinieerd als 'ambachtsactiviteiten, hoogtechnologische activiteiten, nijverheidsactiviteiten, activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en immateriële goederen. Worden met de productieactiviteiten gelijkgesteld, de beheer- of administratieve activiteiten, de opslag en de handelszaken die erbij behoren.' Opgemerkt moet worden dat het Overzicht geen rekening houdt met locaties waar activiteiten plaatsvinden die te maken hebben met de productie van immateriële goederen (audiovisuele productie, software, professionele opleidingen, callcenters, enz.) De reden voor deze keuze is de aard van de gebouwen die deze activiteiten huisvesten, die vaker lijken op kantoorgebouwen dan op echte industriële gebouwen. In tegenstelling tot de bijdragen van het BISA aan dit kader, omvat het Overzicht de hele secundaire sector, inclusief bouw, productie en distributie van elektriciteit en gas, productie en distributie van water, en afvalbeheer en -verwijdering. Ook infrastructuur voor het onderhoud en instandhouding van het vervoer, zoals stelplaatsen voor trams en bussen, zijn in de inventaris opgenomen, ook al zijn het voorzieningen in de zin van het GBP.

Het Overzicht heeft een inventaris van werkplaatsen en opslagplaatsen in het Gewest met een vloeroppervlakte van 1.000m<sup>2</sup> of meer, zoals aangegeven in de inleiding. Hieronder vallen ook groepen gebouwen die deze drempel bereiken als de vloeroppervlakte van elk van de gebouwen bij elkaar wordt opgeteld (zelfs als ze afzonderlijk kleiner zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>). Deze inventaris is het resultaat van uitgebreide terreinopmetingen (uitgevoerd in 2011 en 2015), die regelmatig worden bijgewerkt via de inspectie van toegekende stedenbouwkundige vergunningen en de verificatie van de uitvoering ervan op het terrein (in 2012-2013 en 2013-2014). De verzamelde informatie omvat het type gebouw (opslagplaats of werkplaats), de bezetting (of er een activiteit gehuisvest is of dat het gebouw leeg staat), evenals het bedrijf dat er gehuisvest is en de sector waarin het actief is. De laatste stand van zaken uit 2015 werd in 2017 bijgewerkt door verschillende gegevensbronnen met elkaar te vergelijken en luchtfoto's te gebruiken. Op dat moment was alleen de situatie van gebouwen van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> volledig gecontroleerd (door een gebrek aan middelen om die tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup> opnieuw te controleren) op basis van de leegstand die in 2015 ter plaatse werd opgetekend, een monitoring van de vakpers en een analyse van de stedenbouwkundige vergunningen die tussen 2015 en 2017 werden verleend.

Les permis d'urbanisme qui ont été octroyés au cours d'une période donnée sont la principale source d'informations de l'Observatoire. Ils sont encodés par les autorités qui les délivrent sur une plateforme commune nommée Nova, gérée par urban.brussels (le service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine) et paradigm.brussels (anciennement Centre d'Informatique pour la Région bruxelloise, CIRB), d'où nous collectons les informations utiles à ce travail de suivi. Pour chaque projet, les permis mentionnent les superficies planchers existantes (en m<sup>2</sup>), puis celles autorisées pour chacune des fonctions présentes dans le projet pour lequel un permis a été demandé. Cela permet, par exemple, de qualifier le type de mixité fonctionnelle envisagée dans les nouveaux projets.

Pour ce cahier, les permis étudiés sont ceux qui ont été octroyés entre 2018 et 2021 et qui autorisent la création ou la suppression de superficie plancher pour des activités productives. Parmi ces permis, nous avons isolé la liste des bâtiments existants et des projets dont la superficie d'activités productives excède le seuil des 1000 m<sup>2</sup> (soit 170 permis). Une enquête de terrain a permis, en février 2024, de vérifier sur chaque site si les travaux autorisés par ces permis ont bien été effectués. À l'issue de cette vérification de terrain, trois cas de figure sont apparus :

- Les travaux ont été exécutés conformément à ce que le permis autorise. Dans ce cas, nous avons mis à jour sa situation dans la base de données de l'Observatoire, que l'on appelle également le stock (sous-entendu, de bâtiments industriels).
- Les travaux sont en cours de réalisation. Dans ce cas, ne pouvant garantir qu'ils seront, in fine, fidèles à ce que décrit le permis, nous les avons classés dans une catégorie de projets 'pipeline', en attente d'être réalisés complètement. Cette section étant nouvellement créée, elle ne pourra être exploitée que dans la publication du cahier suivant.
- Aucun changement n'a été observé et le permis ne semble pas avoir été mis en œuvre. Dans ce cas, si le permis est toujours valide, c'est-à-dire, s'il a été octroyé il y a moins de trois ans, nous l'avons classé dans le « pipeline ». Si ce délai est dépassé, nous avons considéré qu'aucun changement n'aurait lieu, et qu'il n'y avait pas lieu de mettre à jour notre base de données.

Le travail de terrain a également permis de mettre à jour les occupations et les occupants des sites visités.

En plus de ces détails d'ordre méthodologique, d'autres points méritent d'être précisés.

De stedenbouwkundige vergunningen die in een bepaalde periode werden toegekend, vormen de belangrijkste informatiebron van het Overzicht. Ze worden door de uitgevende instanties ingevoerd op een gemeenschappelijk platform genaamd Nova, dat wordt beheerd door urban.brussels (de gewestelijke overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed) en paradigm.brussels (voorheen het Centrum voor Informatica voor het Brussels Gewest, CIBG), waarvan wij de informatie verzamelen die nodig is voor dit monitoringwerk. Voor elk project vermelden de vergunningen de bestaande vloeroppervlaktes (in m<sup>2</sup>) en vervolgens de toegestane oppervlaktes voor elk van de functies die aanwezig zijn in het project waarvoor een vergunning is aangevraagd. Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk om het type functionele mix in nieuwe projecten te kwalificeren.

Voor dit katern werden de vergunningen bestudeerd die tussen 2018 en 2021 werden verleend en die het creëren of verwijderen van vloeroppervlakte voor productieactiviteiten toestaan. Van deze vergunningen hebben we de lijst van bestaande gebouwen en projecten waar de oppervlakte van productieactiviteiten de drempel van 1.000 m<sup>2</sup> overschrijdt (d.w.z. 170 vergunningen) geïsoleerd. In februari 2024 werd op elke locatie een terreinonderzoek uitgevoerd om te controleren of de werkzaamheden waarvoor deze vergunningen waren afgegeven, ook daadwerkelijk waren uitgevoerd. Uit deze terreincontrole kwamen drie scenario's naar voren:

- De werkzaamheden werden uitgevoerd in overeenstemming met de vergunning. In dit geval hebben we de situatie bijgewerkt in de databank van het Overzicht, ook wel bekend als de voorraad (waarmee we industriële gebouwen bedoelen).
- De werken worden momenteel uitgevoerd. Omdat we in dit geval niet kunnen garanderen dat ze in fine zullen zijn zoals beschreven in de vergunning, hebben we ze geclassificeerd als 'pipeline'-projecten, in afwachting van volledige voltooiing. Aangezien dit een nieuw deel is, kan dit pas in het volgende katern worden gebruikt.
- Er werd geen verandering waargenomen en de vergunning lijkt niet te zijn uitgevoerd. In dit geval, als de vergunning nog steeds geldig is, d.w.z. als deze minder dan drie jaar geleden werd verleend, hebben we ze geclassificeerd als in de 'pipeline'. Als deze termijn wordt overschreden, gaan wij ervan uit dat er geen verandering zal zijn en dat het niet nodig is om onze databank bij te werken.

Het veldwerk maakte het ook mogelijk om het gebruik en de gebruikers van de bezochte locaties te actualiseren.

Naast deze methodologische details zijn er nog andere punten die moeten worden verduidelijkt.

Les sites gérés par citydev.brussels sont tous répertoriés, quelle que soit leur superficie. Les dépôts à ciel ouvert ne sont pas repris dans l'inventaire puisque ce dernier se limite à la définition que le PRAS donne de la superficie plancher. C'est également la raison pour laquelle les dépôts situés en sous-sol ne sont pas repris. Ce point peut être discuté, notamment dans le cas de très grandes superficies de stockage (comme c'est le cas de l'ex-tour Phillips sur la place de Brouckère qui comptabilise ainsi 1800 m<sup>2</sup> que nous n'avons pas repris à l'inventaire). Du fait de l'exploitabilité de ces espaces, il pourrait être envisagé dans le futur d'ajouter ces superficies à notre inventaire, ou d'en créer un autre pour les répertorier.

Certains permis sont des régularisations ou des mises en conformité de situations déjà existantes dans les faits. L'ajout de ces superficies à notre base de données ne signifie donc pas forcément que ce sont des superficies nouvellement créées.

Les affectations accessoires (commerce ou logement), c'est-à-dire dont la superficie plancher est inférieure à l'affectation principale d'atelier ou d'entrepôt, ont été incluses dans les superficies de l'affectation principale, qu'il s'agisse d'un atelier ou d'un entrepôt, à l'exception des bureaux accessoires. Le même arbitrage a été réalisé dans le cas d'un atelier accessoire à un entrepôt et inversement.

Par ailleurs, la distinction entre un atelier et un entrepôt est parfois difficile à établir, si bien qu'elle est sujette à l'interprétation de la personne ayant effectué le relevé. L'atelier est le lieu où une activité de production artisanale ou industrielle est effectivement à l'œuvre, par contraste avec l'entrepôt servant à stocker des biens destinés à la production ou résultant de celle-ci. Toutefois, pour nuancer l'impact d'une telle incertitude, la morphologie de ces bâtiments, souvent assez proche, permet une flexibilité entre l'utilisation pour du stockage ou pour de l'activité de production. Pour cette raison, nous avons parfois regroupé les ateliers et les entrepôts dans nos graphiques.

Enfin, pour les besoins des publications de l'Observatoire, la répartition de dynamiques contrastées sur le territoire en matière d'activités productives a mené à un découpage de la région en cinq quartiers industriels. Les activités productives se concentrent historiquement dans l'axe du canal Bruxelles-Charleroi, formant une bande de 1,5 km de large de part et d'autre du tracé du canal. Dans le centre de ce périmètre, les bâtiments industriels sont plutôt de petite taille, insérés dans un tissu urbain dense et mixte. À l'inverse, aux extrémités nord et sud du canal se trouvent des bâtiments plus récents, de plus grande envergure et dispersés dans un tissu bâti en ordre ouvert. Les deux zones situées à l'ouest et à l'est de cet axe comptent moins d'espaces d'ateliers et d'entrepôts.

De sites die door citydev.brussels worden beheerd, staan allemaal in de lijst, ongeacht hun grootte. Opslagplaatsen in open lucht zijn niet opgenomen in de inventaris, die beperkt is tot de definitie die het GBP geeft van vloeroppervlakte. Dit is ook de reden waarom ondergrondse opslagplaatsen niet zijn opgenomen. Dit punt kan discutabel zijn, vooral in het geval van zeer grote opslagruimtes (zoals in het geval van de voormalige Philipstoren op het Brouckèreplein, die goed is voor 1.800 m<sup>2</sup> die we niet in de inventaris hebben opgenomen). Gezien de exploitatiebare aard van deze ruimtes, zouden we kunnen overwegen om ze in de toekomst aan onze inventaris toe te voegen, of om een andere inventaris aan te maken om ze op te nemen.

Sommige vergunningen zijn bedoeld om bestaande situaties in de praktijk te regulariseren of aan te passen. De toevoeging van deze oppervlakten aan onze databank betekent niet noodzakelijkerwijs dat het nieuw gecreëerde oppervlakten zijn.

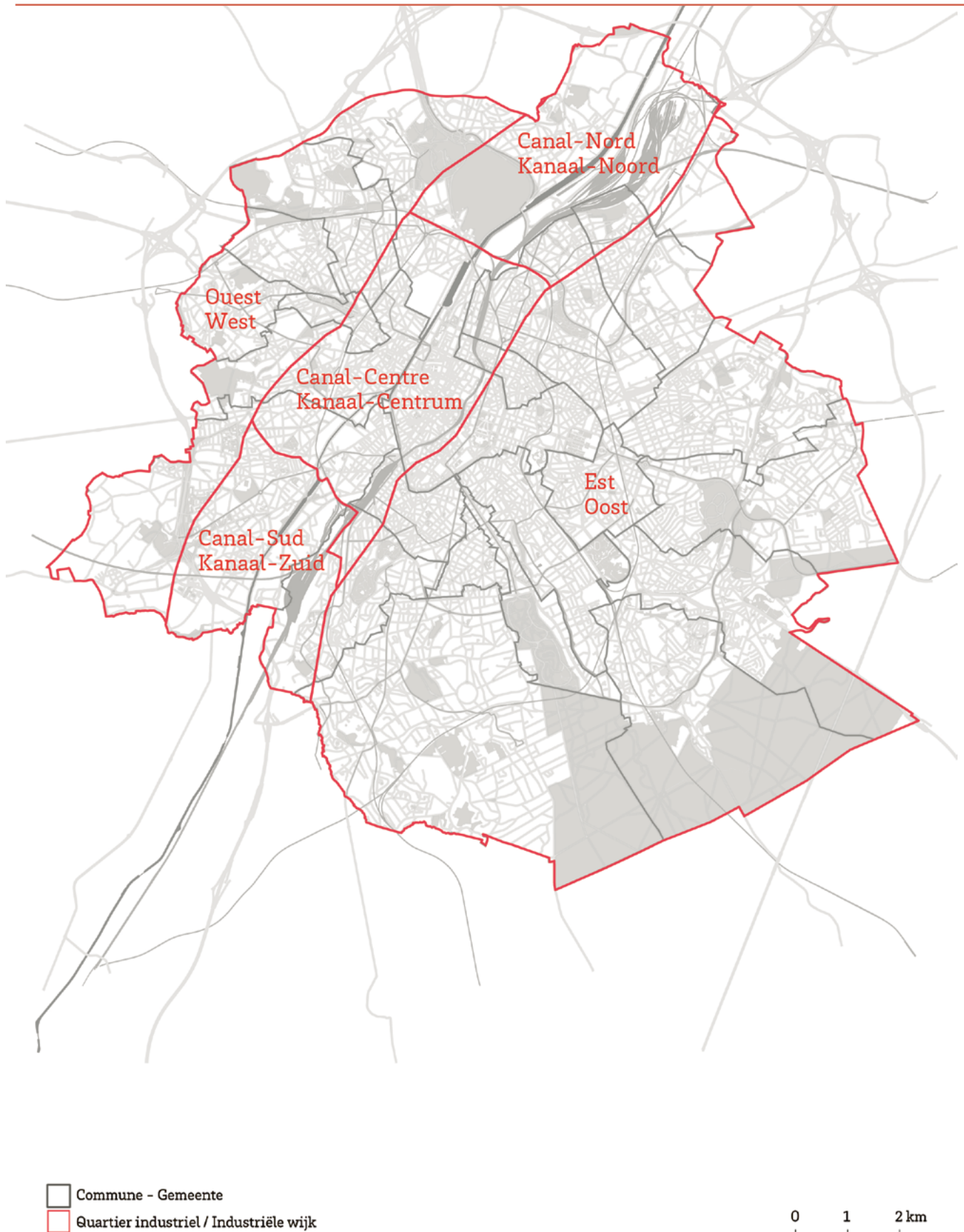
Bijhorende bestemmingen (commercieel of residentieel), d.w.z. waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan het hoofdgebruik van werkplaats of opslagplaats, zijn opgenomen in de vloeroppervlakte van het hoofdgebruik, hetzij werkplaats of opslagplaats, met uitzondering van kantoorruimte bij de werkplaats. Dezelfde beslissing werd genomen in het geval van een werkplaats bij een opslagplaats en vice versa.

Bovendien is het onderscheid tussen een werkplaats en een opslagplaats soms moeilijk vast te stellen, dus het is onderhevig aan interpretatie door de persoon die het onderzoek uitvoert. Een werkplaats is een locatie waar daadwerkelijk een (ambachtelijke of industriële) productieactiviteit plaatsvindt, in tegenstelling tot een opslagplaats die gebruikt wordt om goederen op te slaan die bestemd zijn voor of voortkomen uit productie. Om de impact van dergelijke onzekerheid te nuanceren, maakt de morfologie van deze gebouwen, die vaak erg op elkaar lijken, flexibiliteit mogelijk tussen gebruik voor opslag of voor productieactiviteiten. Daarom hebben we in onze grafieken soms werkplaatsen en opslagplaatsen samengevoegd.

Voor de publicaties van het Overzicht heeft de verdeling van de contrasterende dynamiek in termen van productieactiviteiten over het gebied er ten slotte toe geleid dat het gebied in vijf industriële wijken is verdeeld. Productieactiviteiten zijn van oudsher geconcentreerd langs de as van het kanaal Brussel-Charleroi en vormen een strook van 1,5 km breed aan weerszijden van de kanaalroute. In het centrum van dit gebied zijn de industriële gebouwen over het algemeen klein en staan ze in een dicht, gemengd stedelijk weefsel. Aan de noord- en zuidkant van het kanaal staan daarentegen recentere, grootschaligere gebouwen verspreid in een open bebouwingsstructuur. De twee gebieden ten westen en oosten van deze as hebben minder werkplaatsen en opslagplaatsen.

**CARTE 1** Les quartiers industriels définis par l'Observatoire des activités productives

**KAART 1** Industriële wijken gedefinieerd door het Overzicht van de productieactiviteiten



Source : perspective.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV  
 Bron: perspective.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV

## SUPERFICIES TOTALES

### TOTALE OPPERVLAKTEN

Après une diminution importante de la superficie plancher dédiée aux activités productives de 1997 à 2011, le « stock » d'ateliers et d'entrepôts que compte la Région de Bruxelles-Capitale continue de décroître, toutefois à un rythme moins soutenu. Les chiffres de 2017 – qui montraient un léger accroissement du stock – sont le résultat d'une relative intensification de l'activité de construction. D'une part, de très grands entrepôts et ateliers ont été construits dans la partie sud, mais surtout au nord du canal, d'autre part, le rythme des conversions des plus petits ateliers de la région du centre du canal s'est accéléré, 434 126 m<sup>2</sup> ayant été convertis vers une autre fonction urbaine (le logement, principalement). C'est ce que montre en partie la carte 2.

En 2021, les quartiers industriels, est, ouest et canal-centre continuent de voir leurs ateliers et entrepôts disparaître quasiment au même rythme qu'entre 2011 et 2017 tandis que leur nombre se maintient relativement bien dans les quartiers nord et sud-canal. Il n'en demeure pas moins qu'en 2021, l'industrie n'occupe plus que 4 327 919 m<sup>2</sup>, soit 1 300 000 m<sup>2</sup> de moins que vingt-quatre ans plus tôt, comme l'indique le graphique ci-dessous. Cela équivaut à une baisse de 25 %. À titre de comparaison, les bureaux occupent 12 500 000 m<sup>2</sup> de superficie plancher<sup>21</sup>.

Na een aanzienlijke vermindering van de vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten tussen 1997 en 2011, blijft de 'voorraad' werkplaatsen en opslagplaatsen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dalen, zij het in een trager tempo. De cijfers van 2017 - die een lichte toename van de voorraad lieten zien - zijn het resultaat van een relatieve intensivering van de bouwactiviteit. Aan de ene kant zijn er zeer grote opslagplaatsen en werkplaatsen gebouwd in het zuidelijke, maar vooral in het noordelijke deel van het kanaal. Aan de andere kant is het conversietempo van de kleinere werkplaatsen in het centrale deel van het kanaal versneld, waarbij 434.126 m<sup>2</sup> is omgezet naar een andere stedelijke functie (voornamelijk woningen). Dit wordt gedeeltelijk geïllustreerd door Kaart 2.

In 2021 blijven de industriële wijken, in het oosten, westen en in het gebied kanaal-centrum hun werkplaatsen en opslagplaatsen in bijna hetzelfde tempo zien verdwijnen als tussen 2011 en 2017, terwijl hun aantal relatief stabiel zal blijven in de wijken in het noorden en zuiden van het kanaal. Toch neemt de industrie in 2021 slechts 4.327.919 m<sup>2</sup> in beslag, of 1.300.000 m<sup>2</sup> minder dan vierentwintig jaar eerder, zoals blijkt uit onderstaande grafiek. Dit komt overeen met een vermindering van 25%. Ter vergelijking: kantoren beslaan 12.500.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte<sup>21</sup>.

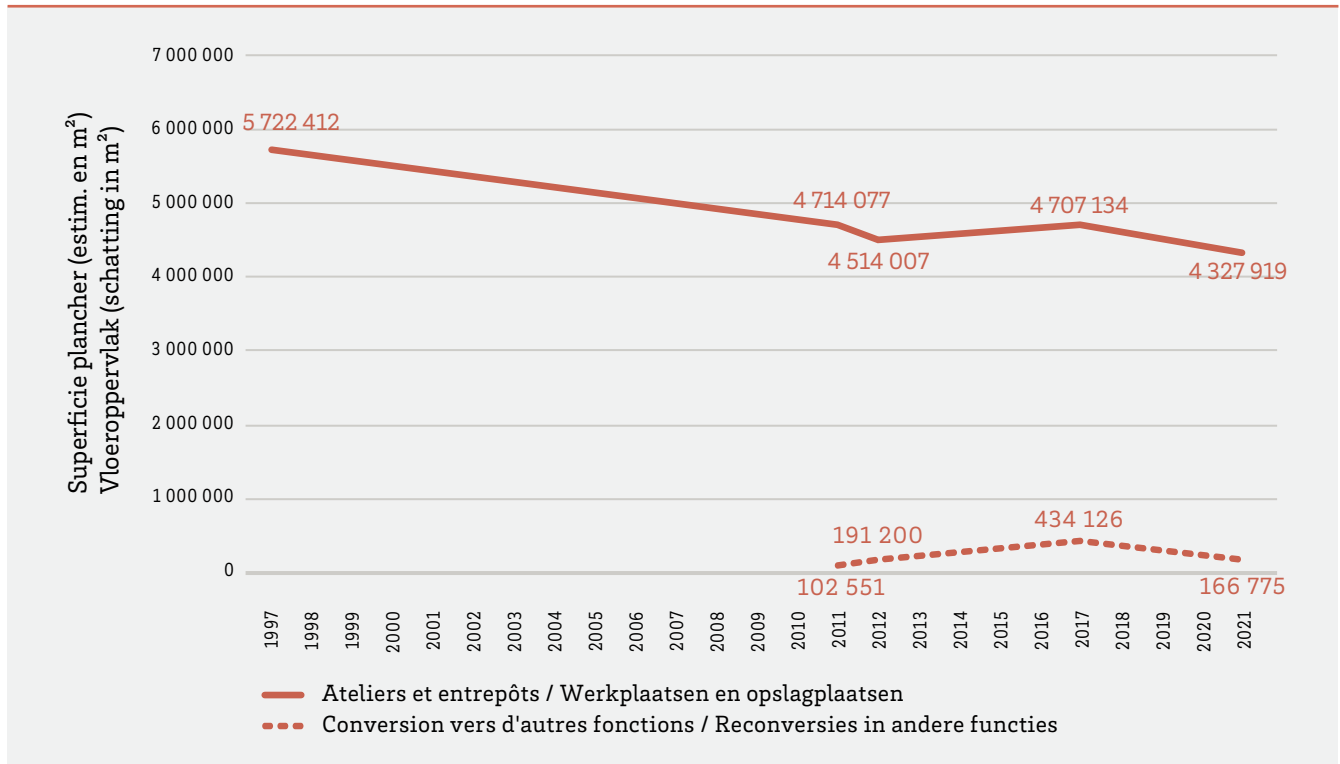
21 perspective.brussels, « Observatoire des bureaux. État des lieux 2021-2022 / Pipeline », 15. L'inventaire comptabilise des bâtiments dont la superficie plancher équivaut ou excède 75 m<sup>2</sup>.

21 perspective.brussels, 'Overzicht van het kantorenpark. Stand van zaken 2021-2022 / Pipeline', 15. De inventaris omvat gebouwen met een vloeroppervlakte van 75 m<sup>2</sup> of meer.



**FIGURE 3** Évolution des conversions et du stock des ateliers et entrepôts en Région de Bruxelles-Capitale, 1997-2021 (superficie plancher en m<sup>2</sup>)

**FIGUUR 3** Evolutie van conversies en voorraad van werkplaatsen en opslagplaatsen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 1997-2021 (vloeroppervlakte in m<sup>2</sup>)



Source : urban.brussels, services communaux, relevés et traitement perspective.brussels

Bron: urban.brussels, gemeentelijke planningsdiensten, terreinopnames en verwerking door perspective.brussels

Le solde des superficies planchers correspond à la différence entre les mètres carrés ôtés et ceux ajoutés à la fonction d'activités productives. On constate que 90 % des pertes d'espaces industriels sont le fait de conversions vers d'autres fonctions. De plus, les constructions de nouveaux locaux ne compensent même pas la moitié des disparitions.

Het saldo van de vloeroppervlakte komt overeen met het verschil tussen de verwijderde en de toegevoegde vierkante meters voor productieactiviteiten. Hieruit blijkt dat 90% van het verlies aan industriële ruimte te wijten is aan de conversie naar andere functies. Bovendien compenseert de bouw van nieuwe panden niet eens de helft van de verliezen.

**TABEAU 2** Conversions, démolitions et nouvelles constructions de locaux industriels (m<sup>2</sup>)

**TABEL 2** Conversie, sloop en nieuwbouw van industriële gebouwen (m<sup>2</sup>)

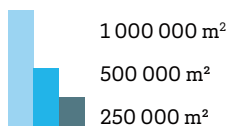
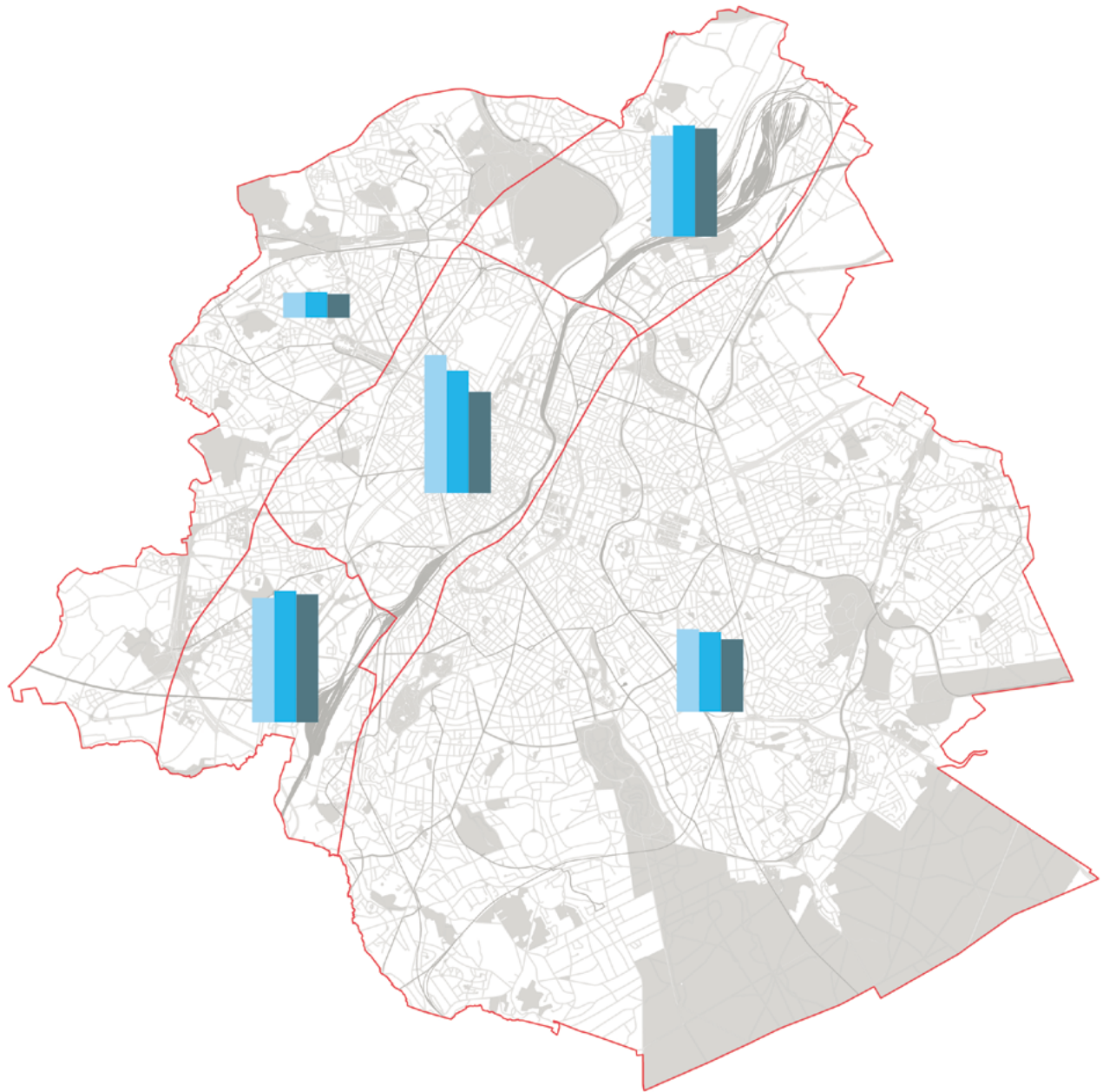
| Année<br>Jaar   | Conversions et<br>démolitions<br>Conversies en<br>sloopwerken | Constructions<br>Gebouwen | Solde<br>Saldo     |
|---|---|---------------------------|--------------------|
| 2018  | 97 576,13   | 25 199,06                 | -72 377,07         |
| 2019  | 39 027,71   | 20 122,39                 | -18 905,32         |
| 2020  | 25 409,10   | 33 553,55                 | 8 144,45           |
| 2021  | 23 385,49   | 2 761,25                  | -20 624,24         |
| <b>Total (m<sup>2</sup>)</b><br><b>Totaal (m<sup>2</sup>)</b> | <b>185 398,43</b>   | <b>81 636,25</b>          | <b>-103 762,18</b> |

Source : urban.brussels, services communaux, relevés et traitement perspective.brussels

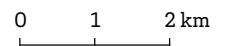
Bron : urban.brussels, gemeentelijke planningsdiensten, terreinopnames en verwerking door perspective.brussels



**CARTE 2** Évolution du stock de 2011 - 2021 par quartier industriel  
**KAART 2** Evolutie van de voorraad 2011 - 2021 per industriële wijk



- Activités productives 2011 / Productie activiteiten 2011
- Activités productives 2017 / Productie activiteiten 2017
- Activités productives 2021 / Productie activiteiten 2021
- Quartier industriel / Industriële wijk



Source : perspective.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, urban.brussels  
Bron : perspective.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, urban.brussels

# LOCALISATION DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

## LOCATIE VAN DE PRODUCTIEACTIVITEITEN

Le tableau 3 montre que les bâtiments situés dans les zones canal-nord et canal-sud sont moins nombreux, mais en moyenne de taille plus grande. C'est également dans ces deux zones que se situent les plus larges portions de territoire que le PRAS réserve aux activités productives, à savoir les zones d'industrie urbaine (ZIU) et les zones d'activités portuaires et de transport (ZAPT).

Comparé aux derniers relevés effectués, on constate que la répartition des nouveaux locaux industriels et de ceux qui ont disparu est plus diffuse sur le territoire (Carte 4). Les nouveaux projets ne se situent plus exclusivement en zone d'industrie urbaine (ZIU) ou portuaire (ZAPT), mais quelques-uns sont également localisés dans des zones de forte mixité (ZFM) et des zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU). Pour rappel, ces dernières ont été créées en 2013 grâce à l'adoption d'une nouvelle version du PRAS dit « démographique ». Elles ont été conçues pour permettre de répondre aux besoins en logements des Bruxellois tout en maintenant de l'espace pour l'économie productive. Le moyen principal choisi pour cela a été de permettre de densifier des zones d'industries. En effet, sur les 200 hectares qui ont basculé en ZEMU, 98 ont été extraits à des ZIU et 30 à des ZAPT,

Tabel 3 laat zien dat er minder gebouwen zijn in de gebieden kanaal-noord en kanaal-zuid, maar dat ze gemiddeld wel groter zijn. In deze twee gebieden bevinden zich ook de grootste stukken grondgebied die door het GBP zijn gereserveerd voor productieactiviteiten, namelijk de gebieden voor stedelijke industrie (GSI) en de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer (GHV).

Vergeleken met de laatst uitgevoerde onderzoeken is de verdeling van nieuwe en verdwenen industriële vestigingen meer verspreid over het grondgebied (Kaart 4). De nieuwe projecten bevinden zich niet langer uitsluitend in gebieden voor stedelijke industrie (GSI) of havenactiviteiten (GHV), maar sommige ook in sterk gemengde gebieden (SGG) en in ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO). Ter herinnering, deze werden in 2013 gecreëerd dankzij de goedkeuring van een nieuwe versie van het zogenaamde 'demografische' GBP. Ze werden ontwikkeld om aan de huisvestingsbehoeften van de Brusselaars te voldoen en tegelijk ruimte te behouden voor de productieve economie. Het belangrijkste middel om dit te bereiken was de verdichting van industriegebieden. Van de 200 hectare die werden omgezet in OGSO, werden er 98 onttrokken aan

**TABEAU 3** Superficies planchers par quartier industriel (stock 2021)

**TABEL 3** Vloerooppervlakte per industriële wijk (voorraad 2021)

| Quartier industriel<br>Industriële wijk | Nombre de<br>bâtiments<br>Aantal gebouwen | Superficie plancher<br>totale (m <sup>2</sup> )<br>Totale<br>vloerooppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Taille moyenne des<br>bâtiments* (m <sup>2</sup> )<br>Gemiddelde<br>gebouwgrootte* (m <sup>2</sup> ) |
|---|---|--|--|
| Canal-Centre<br>Kanaal-Centrum          | 553                                       | 1 012 366  | 1 831  |
| Canal-Nord<br>Kanaal-Noord              | 368                                       | 1 081 097  | 2 952  |
| Canal-Sud<br>Kanaal-Zuid                | 291                                       | 1 279 091  | 4 547  |
| Est<br>Oost                             | 367                                       | 724 833  | 1 975  |
| Ouest<br>West                           | 117                                       | 230 532  | 1 970  |
| <b>Total</b><br><b>Totaal</b>           | <b>1 696</b>                              | <b>4 327 919</b>   | <b>2 552</b>   |

\*parmi ceux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

\*onder die van meer dan 1 000 m<sup>2</sup>

Source : perspective.brussels

Bron : perspective.brussels

soit bien plus que la moitié<sup>22</sup>. Leur création a contribué à l'évolution négative du solde des locaux industriels (au sens où il y a plus de perte que de gain). De plus, la définition que donne le glossaire du PRAS des activités productives permet d'y inclure des espaces de type showrooms, des bureaux, ou des commerces. Ces assimilations ouvrent dès lors des possibilités de contourner l'obligation d'inclure des ateliers et entrepôts dans leurs opérations et de privilégier des locaux qui génèrent des revenus plus importants. L'accompagnement d'un acteur public dédié au maintien des activités productives en ville comme citydev.brussels dans ces opérations immobilières permet de limiter ces dévoiements<sup>23</sup>.

Certains ateliers et entrepôts ont vu le jour dans les ZIU et les ZAPT, signe d'un renouvellement du parc industriel existant. Les abords du centre logistique TIR (pour Transport International Routier) situé le long de l'avenue du Port ont accueilli de nouvelles constructions, surtout pour du commerce de gros. Les quelques démolitions proches de ce site sont essentiellement liées à la transformation de la gare maritime de Tour et Taxis<sup>24</sup>.

Une part significative des changements qui se sont produits pour les activités productives a toutefois eu lieu dans des zones de mixité, zones de forte mixité, et ZEMU. Les industries y ont généralement laissé place à des programmes mixtes, incluant majoritairement des logements et quelques bureaux, commerces et locaux productifs. Des exemples viendront dans la suite du texte.

22 52 hectares de zones de forte mixité ont également été transformés en ZEMU afin de protéger des ateliers existants de la pression exercée par la fonction résidentielle. 17 hectares étaient en zone d'équipements et 2 en zone verte et zone de sport.

23 Pour une comparaison des projets City Dox (promoteur privé) et NovaCity (promoteur public), voir Bartos, « L'adéquation de la planification bruxelloise au maintien des activités productives en zones mixtes ».

24 La halle de la gare maritime accueille aujourd'hui des locaux pour entreprises et des événements privés (congrès, salons professionnels) et d'autres accessibles au public (concerts, marchés, lieux de restauration, etc.). Le site dans son ensemble comporte un ensemble de bâtiments rénovés et nouveaux abritant des équipements (école de cirque, salles d'expositions, maison de repos), des commerces et des immeubles résidentiels.

GSI en 30 aan GHV, dus meer dan de helft.<sup>22</sup> Hun creatie droeg bij aan de negatieve verandering in de balans van de industriële gebouwen (in de zin dat er meer verlies dan winst is). Bovendien omvat de definitie van productieactiviteiten in het glossarium van het GBP ook showroom-, kantoor- en winkelruimtes. Deze gelijkstellingen bieden dus mogelijkheden om de verplichting te omzeilen om werkplaatsen en opslagplaatsen in hun activiteiten op te nemen en om panden te bevoordelen die hogere inkomsten genereren. De betrokkenheid van een openbare instantie zoals citydev.brussels, die zich inzet voor het behoud van productieactiviteiten in de stad, bij deze vastgoedoperaties, helpt om deze omwegen in te perken<sup>23</sup>.

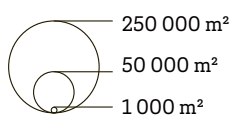
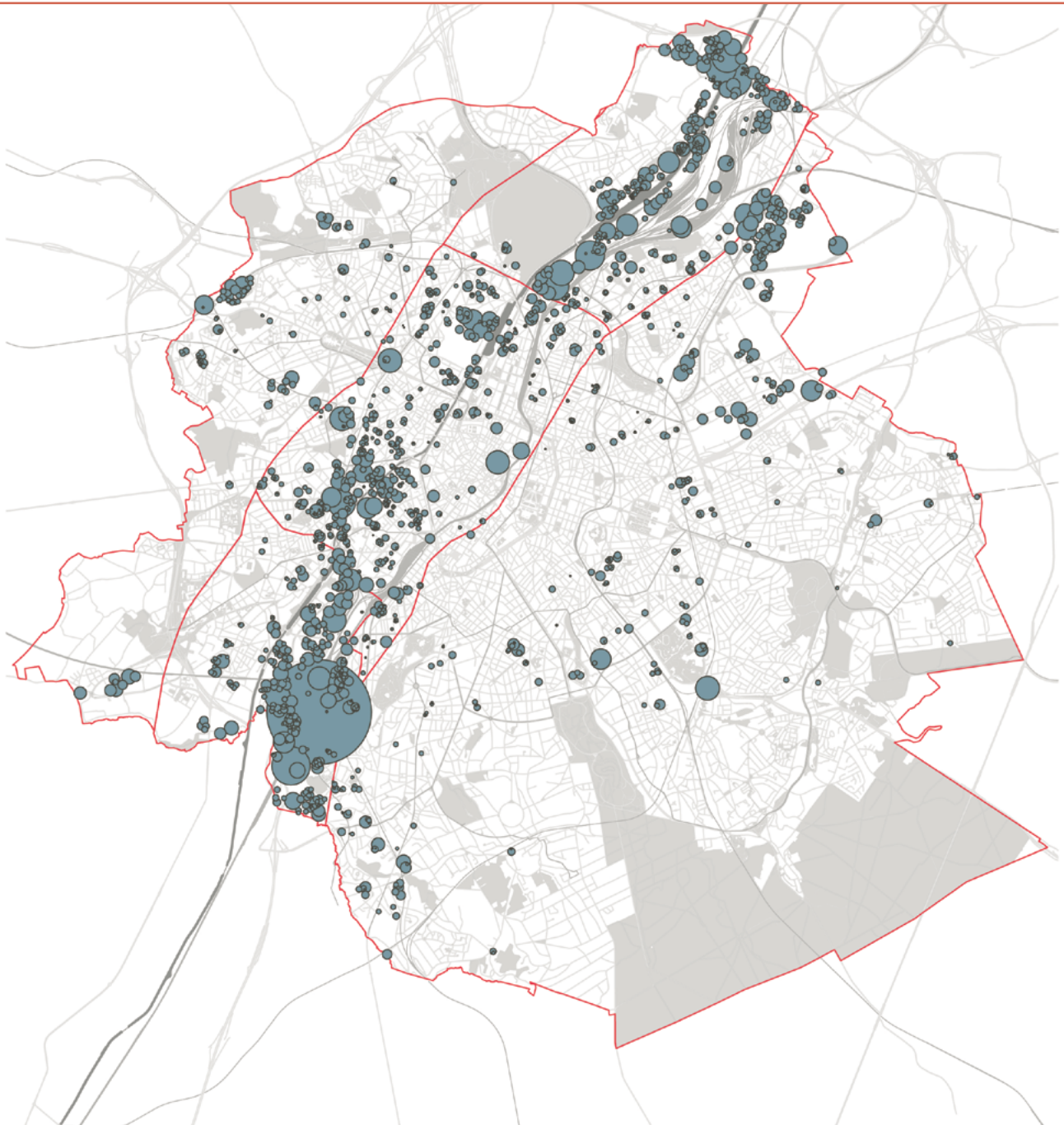
In de GSI en GHV zagen een aantal werkplaatsen en opslagplaatsen het licht, een teken van de vernieuwing van de bestaande industriële voorraad. In de naaste omgeving van het logistieke centrum TIR (Transport International Routier) langs de Havenlaan werden een aantal nieuwe gebouwen opgetrokken, voornamelijk voor de groothandel. De weinige sloopwerkzaamheden in de buurt van deze locatie houden voornamelijk verband met de verbouwing van de gare maritime van Tour & Taxis<sup>24</sup>.

Een aanzienlijk deel van de veranderingen in productieactiviteiten heeft echter plaatsgevonden in gemengde gebieden, sterk gemengde gebieden en OGSO. Industriële locaties hebben over het algemeen plaatsgemaakt voor projecten voor gemengd gebruik, voornamelijk woningen en een paar kantoren, handelszaken en productielokalen. Verder in de tekst worden voorbeelden gegeven.

22 52 hectare sterk gemengde gebieden zijn ook omgevormd tot OGSO om bestaande werkplaatsen te beschermen tegen de druk van de residentiële ontwikkeling. 17 hectare bevond zich in een gebied voor voorzieningen en 2 in een groen- en sportgebied.

23 Voor een vergelijking van de projecten City Dox (particuliere ontwikkelaar) en NovaCity (publieke ontwikkelaar), zie Bartos, 'L'adéquation de la planification bruxelloise au maintien des activités productives en zones mixtes.'

24 Tegenwoordig biedt de gare maritime lokalen voor bedrijven en privé-evenementen (conferenties, beurzen) en andere ruimtes die open zijn voor het publiek (concerten, markten, eetgelegenheden, enz.). Het hele terrein bestaat uit een reeks gerenoveerde en nieuwe gebouwen waarin faciliteiten (circusschool, tentoonstellingszalen, rusthuis), handelszaken en woongebouwen zijn ondergebracht.

**CARTE 3 Ateliers et entrepôts en 2021****KAART 3 Werkplaatsen en opslagplaatsen in 2021**

■ Superficie 2021 / Oppervlakte 2021  
 □ Quartier industriel / Industriële wijk

0 1 2 km

NB : bâtiments et groupes de bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de superficie plancher

NB: gebouwen en groepen gebouwen met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>

Source : perspective.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV, urban.brussels

Bron : perspective.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV, urban.brussels

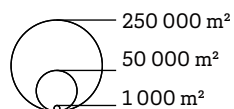


**CARTE 4 Ateliers et entrepôts entre 2018 et 2021**

**KAART 4 Werkplaatsen en opslagplaatsen tussen 2018 en 2021**



Superficie - Oppervlakte



■ Démolie ou convertie entre 2018 et 2021 / Afgebroken of geconverteerd tussen 2018 en 2021

■ Construite entre 2018 et 2021 / Gebouwd tussen 2018 en 2021

■ Inchangée / Onveranderd

□ Quartier industriel / Industriële wijk

0 1 2 km

NB : bâtiments et groupes de bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de superficie plancher.

NB: gebouwen en groepen gebouwen met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Source : perspective.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV, urban.brussels

Bron : perspective.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV, urban.brussels



# ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

## EVOLUTIE VAN DE PRODUCTIEACTIVITEITEN

Les projets de bâtiments à vocation industrielle qui ont été construits entre 2011 et 2017, repris dans la publication de l'Observatoire précédent (n°4), déjà peu nombreux, sont sans commune mesure avec ceux de la période 2018-2021 qui nous intéresse ici. Les constructions évoquées en 2017 occupaient d'importantes superficies de planchers : le centre de tri de BPost (80 000 m<sup>2</sup>), l'entrepôt de Canal Logistics (16 000 m<sup>2</sup>) ou encore les dépôts de la STIB (la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles) à Neder-Over-Heembeek (Marly, 5,2 hectares<sup>25</sup> conçus pour accueillir des bus électriques), à Uccle (Marconi, 3,75 hectares), à Anderlecht (Petite Ile, 4,3 hectares). Ces dimensions sont considérables en comparaison avec la taille des projets les plus notables qui ont été construits au cours de la période 2018-2021, qui se situent en moyenne autour des 3 500 m<sup>2</sup>.

En voici quelques exemples :

- › Drève Anna Boch, l'aménagement d'une partie du site du Port Business Park, anciennement TACT (pour Terminal Assets Control & Tracking) accueille de nouveaux locaux productifs ainsi que des commerces de gros. La brasserie de La Senne y occupe près de 5 000 m<sup>2</sup>, tandis que le grossiste en boisson Vyzion Drinks, et les marchands de sanitaires Van Marcke et Defrancq comptent autour de 3 000 m<sup>2</sup> chacun. Dans le même secteur d'activité, Facq est installé dans un bâtiment de 1 700 m<sup>2</sup>. C'est sur ce même site que Citroën s'était installé dans un bâtiment de 3 600 m<sup>2</sup> lors de son déménagement du site Yser alors racheté par la Région. Le fabricant automobile n'y est pas resté longtemps puisque le bâtiment héberge aujourd'hui un équipement, le centre d'accueil Hub humanitaire, géré entre autres par la Croix-Rouge de Belgique. Celui d'Yser est, quant à lui, en chantier pour devenir le musée d'art Kanal - Centre Pompidou (30 000 m<sup>2</sup>).

Het al kleine aantal industriële bouwprojecten dat tussen 2011 en 2017 werd gerealiseerd, zoals gerapporteerd in de vorige publicatie van het Overzicht (nr. 4), staat in geen verhouding tot de projecten voor de periode 2018-2021 die ons hier interesseert. De gebouwen die in 2017 werden vermeld, besloegen grote vloeroppervlakten: het sorteercentrum van BPost (80.000 m<sup>2</sup>), de opslagplaats van Canal Logistics (16.000 m<sup>2</sup>) en de stelplaatsen van de MIVB (Maatschappij voor Intercommunale Vervoer te Brussel) in Neder-Over-Heembeek (Marly, 5,2 hectare<sup>25</sup> ontworpen om elektrische bussen te huisvesten), Ukkel (Marconi, 3,75 hectare) en Anderlecht (Klein Eiland, 4,3 hectare). Deze afmetingen zijn aanzienlijk in vergelijking met de grootte van de meest opmerkelijke projecten die in de periode 2018-2021 werden uitgevoerd, met een gemiddelde van ongeveer 3.500m<sup>2</sup>. Een paar voorbeelden:

- › In de Anna Bochdreef wordt een deel van het terrein van het Port Business Park, vroeger bekend als TACT (Terminal Assets Control & Tracking), herontwikkeld om plaats te bieden aan nieuwe productievevestigingen en groothandelszaken. De Brasserie de La Senne beslaat bijna 5.000 m<sup>2</sup>, terwijl drankengroothandel Vyzion Drinks en sanitairhandelaren Van Marcke en Defrancq elk ongeveer 3.000 m<sup>2</sup> in beslag nemen. In dezelfde bedrijfssector is Facq gevestigd in een gebouw van 1.700 m<sup>2</sup>. Het was op deze locatie dat Citroën een gebouw van 3.600 m<sup>2</sup> betrok toen het van de Ijzer-site verhuisde, die vervolgens door het Gewest werd aangekocht. De autofabrikant bleef er niet lang, want in het gebouw is nu een voorziening gevestigd, het onthaalcentrum Humanitaire Hub, dat onder andere door het Belgische Rode Kruis wordt gerund. De Ijzer-site wordt momenteel omgebouwd tot het kunstmuseum Kanal - Centre Pompidou (30.000 m<sup>2</sup>).

25 Les superficies des dépôts correspondent à des emprises au sol qui ne sont pas nécessairement des superficies plancher au sens du PRAS. Pour plus d'information sur les sites de la STIB, [https://www.stib-mivb.be/irj/go/km/docs/WEBSITE\\_RES/Attachments/19-3174-Brochure%20Nouveaux%20Depots-FR-V7-L.pdf](https://www.stib-mivb.be/irj/go/km/docs/WEBSITE_RES/Attachments/19-3174-Brochure%20Nouveaux%20Depots-FR-V7-L.pdf)

25 De oppervlakte van de stelplaatsen komt overeen met grondinname die niet noodzakelijkerwijs de vloeroppervlakte is in de zin van het GBP. Meer informatie vindt u op de websites van de MIVB, [https://www.stib-mivb.be/irj/go/km/docs/WEBSITE\\_RES/Attachments/Corporate/Brochures/19-3174-Brochure%20Nouveaux%20Depots-NL-V7-H.pdf](https://www.stib-mivb.be/irj/go/km/docs/WEBSITE_RES/Attachments/Corporate/Brochures/19-3174-Brochure%20Nouveaux%20Depots-NL-V7-H.pdf)



↑ Photo 3 Grossiste en boissons Vizon drinks, Port Business Park (ex-TACT), drève Anna Boch, Bruxelles (septembre 2024)  
Foto 3 Drankengroothandel Vizon, Port Business Park (ex-TACT), Anna Bochdreef, Brussel (september 2024)

› Audi a également élargi sa superficie plancher de 10500 m<sup>2</sup> en construisant un nouveau bâtiment dans la partie sud de son site. Au vu de la taille du site – 615 000 m<sup>2</sup> de superficies planchers répartis sur un terrain de 540 000 m<sup>2</sup> – cela semble insignifiant<sup>26</sup>. Bien que le sort du site ne soit pas encore clair au moment de finaliser cette publication, les récentes discussions quant au maintien de l'activité du constructeur automobile sur son site de Forest<sup>27</sup> permettent de rappeler l'importance stratégique de conserver de telles emprises foncières en ville<sup>28</sup>. De larges terrains pourraient judicieusement être maintenus d'un seul tenant en anticipation de besoins émergents ou encore inconnus. L'économie circulaire<sup>29</sup>, la logistique urbaine, la production d'énergies renouvelables, par exemple, sont d'ores et déjà des programmes qui nécessitent beaucoup d'espace. De plus, ils sont indissociables du métabolisme de la ville, donc, difficilement délocalisables, ce qui rend leur présence en ville d'autant plus justifiable<sup>30</sup>.

› Audi heeft ook zijn vloeroppervlakte met 10.500 m<sup>2</sup> uitgebreid met de bouw van een nieuw pand in het zuidelijke deel van zijn site. Gezien de grootte van de site – 615.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte verspreid over een terrein van 540.000 m<sup>2</sup> – lijkt dit onbeduidend<sup>26</sup>. Hoewel het lot van de locatie nog niet duidelijk is op het moment dat deze publicatie wordt afgerond, herinneren de recente discussies over het behoud van de activiteiten van de autofabrikant op de site in Vorst<sup>27</sup> eraan hoe belangrijk het is om dergelijke grote terreinen in de stad te behouden<sup>28</sup>. Het zou verstandig zijn om grote stukken terrein bij elkaar te houden in afwachting van nieuwe of nog onbekende behoeften. De circulaire economie<sup>29</sup>, stadslogistiek en hernieuwbare energieproductie zijn bijvoorbeeld al programma's die veel ruimte vergen. Bovendien zijn ze onlosmakelijk verbonden met het métabolisme van de stad en daarom moeilijk te verplaatsen, wat hun aanwezigheid in de stad des te meer rechtvaardigt<sup>30</sup>.

26 Lauwers et Delrue, « Le site d'Audi Brussels, une usine enclavée d'une valeur éminemment variable ».

27 Ryckmans, « Risque de fermeture d'Audi Brussels ».

28 Zaman, « Bigness and Blank Walls: A Programmatic Necessity for Maintaining Urban Industry in Brussels ».

29 Baumgartner, Bassens, et De Temmerman, « Finding land for the circular economy ».

30 Crague, « Où se cache l'emploi productif métropolitain ? ».

26 Lauwers en Delrue, 'Le site d'Audi Brussels, une usine enclavée d'une valeur éminemment variable'.

27 Ryckmans, 'Risque de fermeture d'Audi Brussels'.

28 Zaman, 'Bigness and Blank Walls: A Programmatic Necessity for Maintaining Urban Industry in Brussels'.

29 Baumgartner, Bassens, en De Temmerman, 'Finding land for the circular economy'.

30 Crague, 'Où se cache l'emploi productif métropolitain ?'.

À l'instar des complexes industriels, leur présence soulève également des questions de cohabitation et des enjeux paysagers que de vastes portions de territoires dédiées à ces activités permettraient de résoudre. Le programme envisagé pour le développement du site de l'ancienne gare de formation de Schaerbeek fait d'ailleurs écho à ce constat. Le terrain devrait en effet accueillir des usages dont la ville ne peut pas se passer mais qui peinent à s'implanter ailleurs sur le territoire de la région, faute de terrain suffisamment large (dépôts de transport, logistique urbaine, gestion des déchets, réemploi de matériaux de construction).

- › Les infrastructures liées aux services urbains en réseau tels que l'électricité, l'eau ou le traitement des déchets font toujours l'objet d'adaptations régulières. Ainsi, le site de Vivaqua à Anderlecht situé à la rue de Birmingham et dédié à la fabrication des coques utilisées pour les égouts s'est doté d'un nouvel entrepôt de 2100 m<sup>2</sup>.
- › Des espaces logistiques se développent dans des secteurs d'activité variés. Parmi les projets récents d'une taille relativement remarquable, un garde-meuble de 4500 m<sup>2</sup> s'est installé rue Saint-Denis à Forest. L'entreprise C.E.G.E.S. NV., spécialiste de la logistique de produits surgelés, a démolit un entrepôt de 1500 m<sup>2</sup> à Haren pour en reconstruire un plus grand (3500 m<sup>2</sup>) sur le même site. Et dans un lieu qu'il consacrera aux livraisons à domicile, Delhaize s'implantera prochainement dans un nouvel entrepôt de 19 650 m<sup>2</sup> à Forest, à la place des deux bâtiments de l'ancienne usine Lipton.

Net als bij industriële complexen roept hun aanwezigheid ook vragen op over samenleven en landschapskwesties die opgelost zouden kunnen worden door grote stukken land te bestemmen voor deze activiteiten. Het beoogde programma voor de ontwikkeling van het terrein van het voormalige vormingsstation van Schaerbeek sluit hierbij aan. De site zou een aantal functies moeten onthalen waar de stad niet zonder kan, maar die zich elders in het gewest moeilijk kunnen vestigen bij gebrek aan een voldoende grote site (transportdepots, stadslogistiek, afvalbeheer, hergebruik van bouwmaterialen).

- › Infrastructuur die gekoppeld is aan stedelijke netdiensten zoals elektriciteit, water en afvalverwerking wordt altijd regelmatig aangepast. De vestiging van Vivaqua in Anderlecht, in de Birminghamstraat, die zich toelegt op de productie van schaaldelen voor de riolering, heeft een nieuwe opslagplaats van 2.100 m<sup>2</sup> gekregen.
- › Er worden logistieke voorzieningen ontwikkeld in verschillende sectoren. Recente projecten van aanzienlijke omvang zijn onder andere een meubelopslag van 4.500 m<sup>2</sup> in de Sint-Denijsstraat in Vorst. Logistiekexpert voor diepvriesproducten C.E.G.E.S. NV heeft een opslagplaats van 1.500 m<sup>2</sup> in Haren gesloopt en een grotere (3.500 m<sup>2</sup>) herbouwd op dezelfde locatie. En op een plaats bestemd voor thuisleveringen, zal Delhaize binnenkort een nieuwe opslagplaats van 19.650 m<sup>2</sup> in Vorst in gebruik nemen, ter vervanging van de twee gebouwen van de voormalige Lipton-fabriek.



↑ Photo 4 Audi, boulevard de la 2<sup>e</sup> Armée Britannique, Forest (septembre 2024)  
Foto 4 Audi, Britse 2<sup>e</sup> Legerlaan, Vorst (september 2024)





↑ Photo 5 Grossiste en produits alimentaires au Mabru, quai des Usines, Bruxelles (septembre 2024)  
Foto 5 Groothandel in voedingsmiddelen bij Mabru, Werkhuisenkaai, Brussel (september 2024)

- › Plusieurs aménagements liés à la construction ont été réalisés. La construction, tout comme l'alimentation, est par ailleurs un des secteurs identifiés comme stratégiques dans la vision régionale pour la transition économique et écologique. Dans ce domaine, on observe des locaux pour des entrepreneurs et des artisans (toiture Delleuse, ferronnerie Janssens, TST bat) dont les superficies avoisinent les 1 000 m<sup>2</sup>. Les grossistes en équipements et matériaux de construction sont également très présents : Gobert (1 895 m<sup>2</sup>), Cebeo (1 600 m<sup>2</sup>), Dekkers (1 632 m<sup>2</sup>) ou bois Watteau (qui a réaménagé son site de la gare de l'Ouest).
- › Les grossistes alimentaires sont aussi de grands utilisateurs d'espaces, comme c'est le cas de Tadal (2 000 m<sup>2</sup>) et de Dialna (1 500 m<sup>2</sup>), tous les deux localisés au Marché matinal de Bruxelles (Mabru).
- › Comme évoqué précédemment, la dernière révision du PRAS a immanquablement généré une série de changements localisés dans et autour des ZEMU. Le bassin de Biestebroek compte parmi les sites en pleine transformation. L'atelier du brasseur Brussel Beer Project (BBP) fait partie des bâtiments les plus visibles au bord du canal (1 500 m<sup>2</sup>). Une série de grands projets mixtes sont envisagés autour du bassin, dans lesquels les activités productives ont une place relativement minime comparée aux autres fonctions (logement, bureaux, commerces et, plus rarement, équipements). Certains ont, à l'heure actuelle, un sort incertain, comme le projet Keywest. Quant à City Dox, un grand projet mixte divisé en sept lots, une partie est d'ores et déjà sortie de terre. Autour de 3 000 m<sup>2</sup> d'ateliers sont déjà construits. Le reste –
- › Er zijn diverse bouwgerelateerde voorzieningen gerealiseerd. Net als de voedingssector is ook de bouw een van de sectoren die in de gewestelijke visie op economische en ecologische transitie als strategisch worden aangemerkt. Wat dat betreft, treffen we panden aan voor aannemers en ambachtslieden (dakwerken Delleuse, ijzerwerken Janssens, TST bat) met oppervlaktes van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup>. Groothandelaren in bouwuitrusting en -materialen zijn ook sterk vertegenwoordigd: Gobert (1.895 m<sup>2</sup>), Cebeo (1.600 m<sup>2</sup>), Dekkers (1.632 m<sup>2</sup>) en Bois Watteau (dat zijn site aan het Weststation heeft heringericht).
- › Groothandelaars in voedingsmiddelen zijn ook grote gebruikers van ruimte, zoals Tadal (2.000 m<sup>2</sup>) en Dialna (1.500 m<sup>2</sup>), beide gevestigd in de Brusselse Vroegmarkt (Mabru).
- › Zoals hierboven vermeld, heeft de laatste herziening van het GBP onvermijdelijk geleid tot een reeks lokale wijzigingen in en rond de OGSO's. Het Biestebroekdok is een van de gebieden in volle transformatie. De werkplaats van de brouwer Brussel Beer Project (BBP) is een van de meest opvallende gebouwen langs het kanaal (1.500 m<sup>2</sup>). Rond het dok is een reeks grote projecten voor gemengd gebruik gepland, waarin productieactiviteiten een relatief kleine rol spelen in vergelijking met andere functies (zoals woningen, kantoren, handelszaken en soms voorzieningen). Voor sommige projecten, zoals het Keywest-project, is het lot momenteel onzeker. Een deel van City Dox, een grote gemengde ontwikkeling verdeeld in zeven percelen, is al gebouwd. Er is al ongeveer 3.000 m<sup>2</sup> aan werkplaatsen gebouwd. Aan de rest - bestaande uit twee percelen van

comprenant deux lots d'environ 2700 m<sup>2</sup> chacun - est en ce moment en cours de construction. Une phase ultérieure prévoit la création de 1450 m<sup>2</sup> d'ateliers et entrepôts. À l'autre bout du bassin de batelage, notons l'initiative privée, portée par le promoteur Kairos, visant à redévelopper un ancien site industriel (CanalCity, Deleers) en un projet mixte comprenant un parc PME de 5350 m<sup>2</sup>, dont le chantier bat son plein. Cette initiative privée encore isolée pourrait en appeler d'autres.

- › citydev.brussels, qui est un acteur central du développement des parcs d'entreprises à Bruxelles, est très actif dans le développement de projets mixtes. NovaCity (Anderlecht), CityCampus (Anderlecht) et North City (Haren) sont les réalisations les plus récentes de ce type. Ces trois opérations comptent respectivement 7500 m<sup>2</sup>, 5000 m<sup>2</sup> et 4500 m<sup>2</sup> d'ateliers et entrepôts. citydev.brussels poursuit ses projets en faveur de l'hébergement des activités productives avec, par exemple, le parc PME Stevin, à la chaussée de Gand (Molenbeek). Le terrain accueillera 8 ateliers modulables de 300 m<sup>2</sup> chacun, en plus des 809 m<sup>2</sup> de bureaux et de l'entrepôt de 3370 m<sup>2</sup> déjà existants sur le site. La fin des travaux est prévue pour fin 2025. Un autre permis vient d'être octroyé pour le parc MGE Copernic (Moyennes et Grandes Entreprises) à Haren qui vise à décliner le concept de parc PME à destination de plus grandes entreprises sur 12 000 m<sup>2</sup>. Le site offrira des unités de 950 m<sup>2</sup> à 2 600 m<sup>2</sup> afin de répondre au manque d'espace constaté pour les entreprises de cette envergure.

elk ongeveer 2.700 m<sup>2</sup> - wordt momenteel nog gewerkt. In een latere fase zal er 1.450 m<sup>2</sup> aan werkplaatsen en opslagplaatsen worden gebouwd. Aan de andere kant van het dok stellen we een privé-initiatief vast, geleid door ontwikkelaar Kairos, om een voormalige industriële site (CanalCity, Deleers) te herontwikkelen tot een gemengde ontwikkeling met een KMO-park van 5.350 m. De werkzaamheden zijn in volle gang en dit privé-initiatief zou een voorbeeld kunnen zijn voor anderen.

- › Citydev.brussels, een belangrijke speler in de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Brussel, is zeer actief in de ontwikkeling van gemengde projecten. NovaCity (Anderlecht), CityCampus (Anderlecht) en North City (Haren) zijn de recentste projecten van dit type. Deze drie projecten omvatten respectievelijk 7.500 m<sup>2</sup>, 5.000 m<sup>2</sup> en 4.500 m<sup>2</sup> werkplaatsen en opslagplaatsen. citydev.brussels zet haar projecten voor het huisvesten van productieactiviteiten voort met bijvoorbeeld het KMO-park Stevin op de Gentsesteeweg (Molenbeek). Dit terrein zal 8 modulaire werkplaatsen van elk 300 m<sup>2</sup> omvatten, naast de bestaande 809 m<sup>2</sup> kantoren en de opslagplaats van 3.370 m<sup>2</sup>. Het einde van de werken is gepland voor eind 2025. Er is onlangs nog een vergunning verleend voor het MGO-park Copernic (Middelgrote en Grote Ondernemingen) in Haren, dat het KMO-parkconcept wil uitbreiden naar grotere bedrijven op een oppervlakte van 12.000 m<sup>2</sup>. De site zal units aanbieden van 950 m<sup>2</sup> tot 2.600 m<sup>2</sup> om tegemoet te komen aan het ruimtetekort dat bedrijven van deze omvang ervaren.



↑ Photo 6 Bâtiment de l'îlot 3 de City Dox abritant des activités productives au rez-de-chaussée, boulevard Industriel, Anderlecht (septembre 2024)

Foto 6 Gebouw in bouwblok 3 van City Dox met gelijkvloerse productieactiviteiten, Industrielaan, Anderlecht (september 2024)





↑ Photo 7 Ateliers au rez-de-chaussée dans le projet CityCampus, avenue Gryson, Anderlecht © Serge Brison, mai 2023  
Foto 7 Gelijkvloerse werkplaatsen in het project CityCampus, Grysonlaan, Anderlecht © Serge Brison, mei 2023

Bien que de nouveaux espaces industriels apparaissent, la pression immobilière en menace de nombreux autres. Les anciens grands complexes industriels ont déjà quasiment tous disparu à l'exception de Audi, Viangro et de la SABCA (Société Anonyme Belge de Constructions aéronautiques). Un des derniers à avoir été supprimé est le site de Citroën, devant permettre la création du musée Kanal Pompidou, aujourd'hui en chantier.

Les ateliers et entrepôts qui disparaissent et dont la superficie est inférieure à 1000 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte dans le cadre de cet inventaire. Nous n'en avons qu'une représentation partielle grâce à Inventimmo, qui est abordée dans la section qui suit. Cela correspond à une part potentiellement significative, mais mal connue, de ce qui forme le tissu industriel bruxellois<sup>31</sup>.

Hoewel er nieuwe industriële ruimtes ontstaan, worden vele andere bedreigd door de druk van de vastgoedontwikkeling. Met uitzondering van Audi, Viangro en SABCA (Société Anonyme Belge de Constructions aéronautiques) zijn de vroegere grote industriële complexen vrijwel volledig verdwenen. Een van de laatste locaties die gesloten werd, was het Citroën-terrein, dat nu wordt omgevormd tot het museum Kanal Pompidou, dat momenteel in aanbouw is.

Werkplaatsen en opslagplaatsen met een oppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> die verdwijnen, zijn niet opgenomen in deze inventaris. We hebben slechts een gedeeltelijk beeld hiervan dankzij Inventimmo, dat we in het volgende deel bespreken. Dit vertegenwoordigt een potentieel belangrijk maar weinig begrepen deel van het industriële weefsel van Brussel<sup>31</sup>.

31 De Boeck, Degraeve, et Vandycck, « Maintenir l'espace de production de petite taille en ville ».

31 De Boeck, Degraeve, en Vandycck, 'Kleinschalige productieruimte behouden in de stad'.

## LA VACANCE

### LEEGSTAND

La base de données Inventimmo, gérée par citydev.brussels, répertorie, entre autres, les ateliers et les entrepôts de la Région bruxelloise qui sont disponibles sur le marché à la vente ou à la location. Cette base de données permet un travail de veille sur ce segment qui, contrairement à l'inventaire de l'Observatoire des activités productives, ne se limite pas aux bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup>, mais inclut l'entièreté du parc existant. Il est néanmoins possible que certains ateliers et entrepôts échappent au décompte. Comme le montrent les cartes 5 et 6, les locaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> représentent une minorité de cas. Les ateliers et dépôts représentent environ 16 % des annonces publiées sur le site Inventimmo (lequel recense également les autres sites destinés à de l'activité économique, comme les surfaces de bureau), mais leur superficie plancher correspond à 59 % des mètres carrés commercialisés sur la plateforme.

La consultation d'Inventimmo du début du mois de septembre 2024 nous enseigne que 209 000 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'entrepôts seraient vacants sur le territoire de la région. Ces mètres carrés sont répartis sur 291 unités dont 176 sont à vendre, 115 à louer, et 16 disponibles à la fois à la location et à la vente (donc, repris sur les deux cartes 5 et 6).

Les offres d'achat sont deux fois plus nombreuses sur le marché des ateliers et entrepôts que sur celui des bureaux ou des commerces qui, eux, sont le plus souvent loués (cela concerne environ deux tiers des espaces commerciaux et trois quarts des bureaux). Cette tendance est surtout observable en dehors des ZIU et des ZAPT, dont une part significative du parc est gérée par le port de Bruxelles ou par citydev.brussels. 40 % des locaux mis en vente sur Inventimmo sont localisés dans des zones de mixité et de forte mixité, ce qui représente 80 300 m<sup>2</sup> d'atelier et d'entrepôt. De plus, dans les zones résidentielles ainsi que dans les zones mixtes, ces transactions incluent généralement des logements qui se situent à côté ou au-dessus des locaux d'activités productives (à hauteur d'environ 30 % dans les zones d'habitat, 15 % dans les zones de mixité et 9 % dans les zones de forte mixité). Cette situation constitue parfois un frein pour les entreprises qui ne cherchent qu'un local pour leur activité. Ces sociétés craignent, en plus, des problèmes de mobilité et des conflits d'utilisation des espaces partagés que peut engendrer la présence de logements. Cela explique en partie que de nombreuses annonces immobilières pour ces ateliers soient publiées sur les plateformes en ligne dans des catégories dédiées aux immeubles de logement et introuvables dans celles relatives aux locaux industriels.

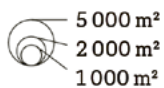
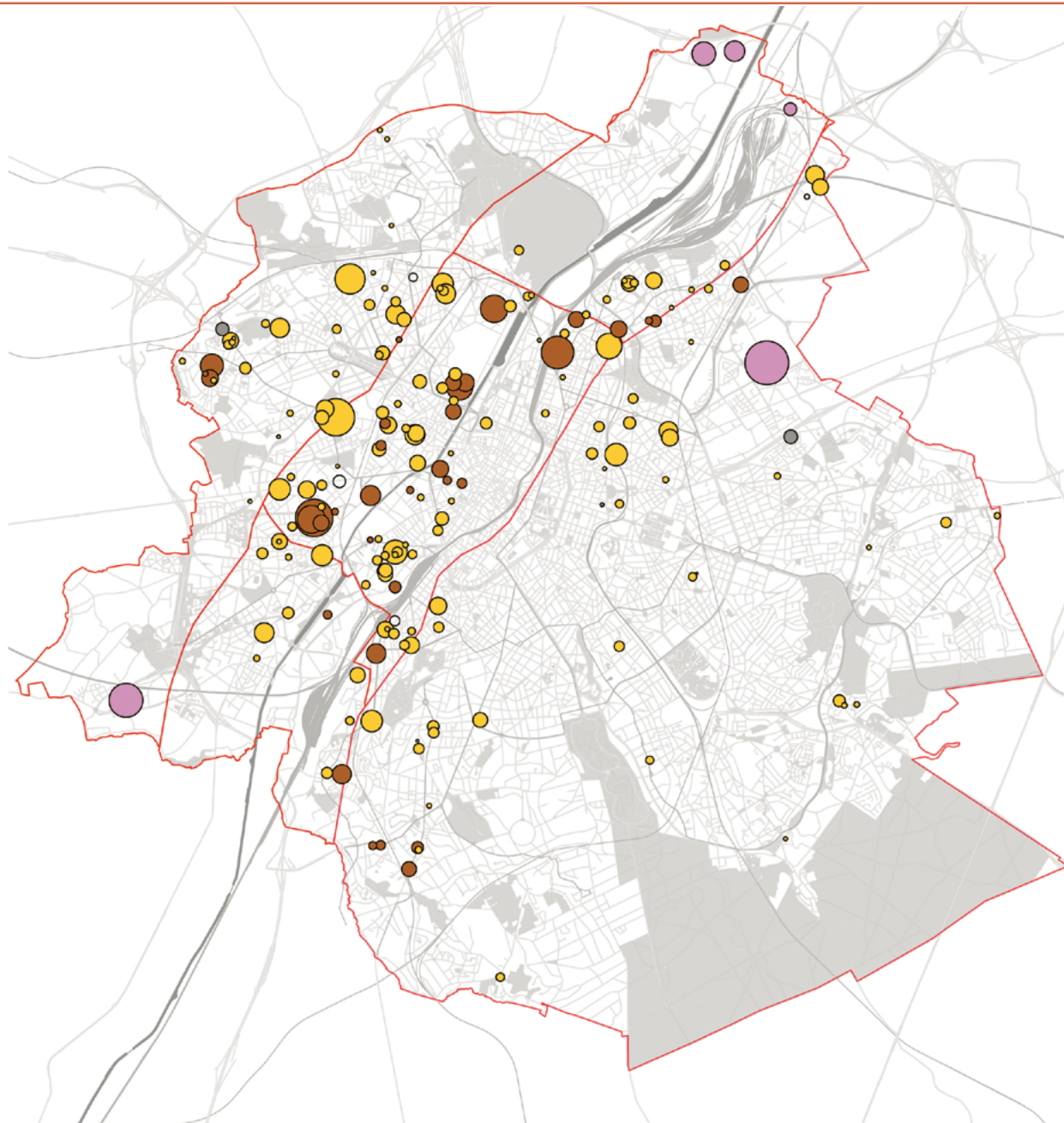
De databank Inventimmo, beheerd door citydev.brussels, bevat onder andere werkplaatsen en opslagplaatsen in het Brussels Gewest die beschikbaar zijn voor verkoop of verhuur. Deze databank stelt ons in staat om dit segment te monitoren dat, in tegenstelling tot de inventaris van het Overzicht van de productieactiviteiten, niet beperkt is tot gebouwen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>, maar de gehele bestaande voorraad omvat. Sommige werkplaatsen en opslagplaatsen worden echter niet meegenomen in de berekening. Zoals blijkt uit kaart 5 en 6, vormen panden groter dan 1.000 m<sup>2</sup> slechts een minderheid van de gevallen. Werkplaatsen en opslagplaatsen maken ongeveer 16% uit van de advertenties op de website van Inventimmo (die ook andere bedrijfslocaties vermeldt, zoals kantoorruimte), maar hun vloeroppervlakte vertegenwoordigt 59% van de aangeboden vierkante meters op het platform.

Uit de Inventimmo-gegevens van begin september 2024 blijkt dat er 209.000 m<sup>2</sup> aan werkplaatsen en opslagplaatsen leegstaat in het gewest. Deze oppervlakte is verdeeld over 291 eenheden, waarvan er 176 te koop staan, 115 te huur zijn en 16 zowel voor verhuur als verkoop beschikbaar zijn (zie kaart 5 en 6).

Het aanbod van werkplaatsen en opslagplaatsen voor verkoop is twee keer zo groot als dat van kantoren of handelspanden, die vaker worden verhuurd ongeveer tweederde van de handelspanden en driekwart van de kantoren). Deze trend is vooral merkbaar buiten de GSI en GHV, waar een aanzienlijk deel van het park wordt beheerd door de Haven van Brussel of citydev.brussels. 40% van de panden te koop op Inventimmo bevinden zich in gemengde en sterk gemengde gebieden, goed voor 80.300 m<sup>2</sup> werkplaats- en opslagplaats-ruimte. Bovendien omvatten deze transacties, zowel in woongebieden als in gebieden met gemengd karakter, over het algemeen woningen die zich naast of boven lokalen met productieactiviteiten bevinden (ongeveer 30% in woongebieden, 15% in gebieden met gemengd karakter en 9% in sterk gemengde gebieden). Deze situatie kan soms een obstakel vormen voor bedrijven die gewoon op zoek zijn naar een pand voor hun bedrijf. Deze bedrijven vrezen ook mobiliteitsproblemen en conflicten over het gebruik van gedeelde ruimtes die kunnen ontstaan door de aanwezigheid van woningen. Dit verklaart deels waarom veel advertenties voor onroerend goed voor deze werkplaatsen op online platforms worden gepubliceerd in categorieën voor woningen en niet te vinden zijn in categorieën voor industriële panden.

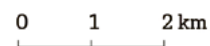
**CARTE 5** Répartition des ateliers et entrepôts à vendre (septembre 2024)

**KAART 5** Verdeling van te koop aangeboden werkplaatsen en opslagplaatsen (september 2024)



**Affectation PRAS / GBP Bodembestemming**

- Zone d'habitation et mixte / Typisch woongebied en Gemengd gebied
- Zone de forte mixité / Sterk gemengd gebied
- Zone d'industrie urbaine - Zone d'activité portuaire et de transport -  
Zone d'entreprise en milieu urbain / Gebied voor stedelijke industrie -  
Gebied voor vervoer -en havenactiviteit - Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving
- Autres zones / Andere gebieden
- Quartier industriel / Industriële wijk



Source : inventimmo citydev.brussels, perspective.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV  
Bron: inventimmo citydev.brussels, perspective.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV



Les cartes 5 et 6, qui montrent la répartition de l'ensemble des ateliers et entrepôts de la région disponibles à la vente et à la location, sont une des rares représentations que nous ayons qui inclut des locaux industriels de petite taille, c'est-à-dire, inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. Elles montrent qu'il existe des ateliers disséminés sur le territoire de la région, y compris des bâtiments aussi grands que ceux qui se situent dans des ZIU et des ZAPT, dont on a vu précédemment qu'ils étaient en moyenne les plus grands. Cependant, en l'état actuel du marché immobilier et du plan d'affectation du sol, ceux qui sont disponibles à la vente et localisés en dehors des zones dédiées à l'industrie<sup>32</sup> seront vraisemblablement convertis vers une autre fonction que des investisseurs trouveront plus rentable (le plus souvent du logement), ou que les pouvoirs publics estimeront plus opportune (généralement, un équipement public) que des activités économiques. D'ailleurs, les cartographies des ateliers à vendre et celle des bâtiments déjà convertis (Carte 7) présentent une répartition comparable. Ce constat est encore plus flagrant dans les cahiers de l'Observatoire parus précédemment. Si l'intention est de conserver des ateliers et entrepôts de petite et moyenne taille dans les quartiers centraux et en première couronne, les leviers existants semblent à ce jour insuffisants.

Ce maillage d'ateliers et d'entrepôts est une opportunité d'héberger une diversité d'activités productives. D'ailleurs, la carte des ateliers et entrepôts en location, qui montre une répartition tout à fait homogène sur le territoire de la région, prouve que certains perdurent malgré leur présence en zone mixte, de forte mixité ou résidentielle. Leur existence témoigne d'une demande pour des locaux d'activité productive dans des localisations diverses, y compris centrales. Dans ces cas, il est difficile de juger de la mixité du programme dans les immeubles dans lesquels ces ateliers sont localisés, car les annonces présentent généralement seulement le local industriel disponible (contrairement aux annonces pour la vente). On note également que contrairement au constat formulé il y a une dizaine d'années, il n'y a quasiment plus de locaux qui demeurent vacants pour une longue durée (plus de trois ans).

Kaarten 5 en 6, die de verdeling van alle te koop of te huur staande werkplaatsen en opslagplaatsen in het gewest weergeven, zijn een van de weinige beschikbare weergaven van kleinschalige industriële panden, d.w.z. minder dan 1.000 m<sup>2</sup>. Ze tonen dat er werkplaatsen zijn die verspreid liggen over het hele gewest, inclusief gebouwen die zo groot zijn als die in de GSI en GHV, waarvan we eerder zagen dat ze gemiddeld de grootste waren. Gezien de huidige staat van de vastgoedmarkt en het bestemmingsplan, zullen de gebieden die beschikbaar zijn voor verkoop en die buiten industriële zones liggen<sup>32</sup>, waarschijnlijk worden omgevormd naar een andere functie die investeerders winstgevender achten (meestal huisvesting), of die de overheid als geschikter beschouwd (meestal openbare voorzieningen) dan economische activiteiten. De cartografie van werkplaatsen die te koop staan en van gebouwen die al verbouwd zijn (Kaart 7) toont een vergelijkbare verdeling. Deze observatie is nog duidelijker in eerdere verslagen van het Overzicht. Hoewel het de bedoeling is om kleine en middelgrote werkplaatsen en opslagplaatsen in centrale wijken en in de eerste kroon te behouden, lijken de bestaande hefboomen momenteel ontoereikend.

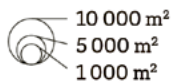
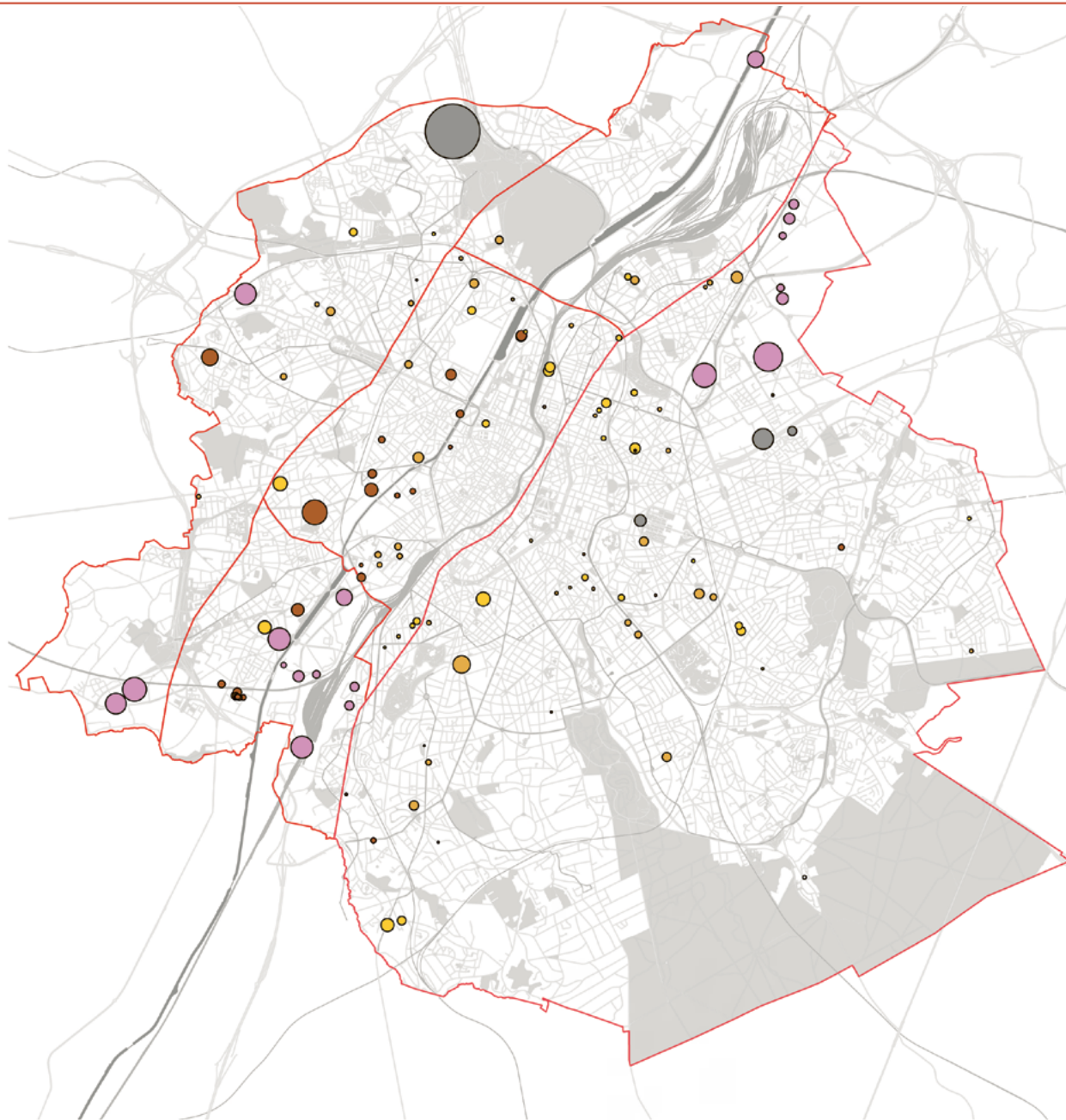
Dit netwerk van werkplaatsen en opslagplaatsen biedt de mogelijkheid om een verscheidenheid aan productie-activiteiten te huisvesten. De kaart van gehuurde werkplaatsen en opslagplaatsen, die een zeer gelijkmatige verdeling over het grondgebied van het gewest tonen, bewijst in feite dat sommige van deze werkplaatsen en opslagplaatsen blijven bestaan ondanks het feit dat ze in gemengde, sterk gemengde of woongebieden liggen. Hun bestaan weerspiegelt de vraag naar lokalen voor productieactiviteiten op verschillende locaties, waaronder centraal gelegen locaties. In deze gevallen is het moeilijk om de gemengdheid van het programma te beoordelen in de gebouwen waarin deze werkplaatsen zich bevinden, omdat de advertenties over het algemeen alleen de beschikbare industriële ruimtes laten zien (in tegenstelling tot de advertenties voor de verkoop). Er moet ook worden opgemerkt dat, in tegenstelling tot wat ongeveer tien jaar geleden werd vastgesteld, er bijna geen panden zijn die gedurende een lange periode (meer dan drie jaar) leegstaan.

32 L'affectation en ZIU et en ZAPT interdit en principe le logement.

32 Bestemmingen naar GSI en GHV verbieden in principe huisvesting.

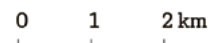
**CARTE 6** Répartition des ateliers et entrepôts à louer (septembre 2024)

**KAART 6** Verdeling van te huur aangeboden werkplaatsen en opslagplaatsen (september 2024)



**Affectation PRAS / GBP Bodembestemming**

- Zone d'habitation et mixte / Typisch woongebied en Gemengd gebied
- Zone de forte mixité / Sterk gemengd gebied
- Zone d'industrie urbaine - Zone d'activité portuaire et de transport -  
Zone d'entreprise en milieu urbain / Gebied voor stedelijke industrie -  
Gebied voor vervoer -en havenactiviteit - Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving
- Autres zones / Andere gebieden
- Quartier industriel / Industriële wijk



Source : inventimmo citydev.brussels, perspective.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV  
Bron : inventimmo citydev.brussels, perspective.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV



# LES CONVERSIONS VERS D'AUTRES AFFECTATIONS

## CONVERSIES NAAR ANDERE BESTEMMINGEN

La tendance à la diminution du nombre d'espaces à vocation artisanale et industrielle exige de faire un état des lieux des disparitions les plus importantes de superficies planchers qui se sont produites au cours de la période 2018-2021. La plupart ont fait l'objet de conversion soit par rénovation lourde, soit à la suite d'opérations de démolition et reconstruction. Elles sont clairement localisées dans le quartier industriel de canal-centre (Carte 7). Les bâtiments ou les parcelles sont le plus souvent réutilisés pour d'autres fonctions urbaines. Dans une large majorité des cas, il s'agit d'y inclure du logement ou un équipement public.

Les conversions concernent près de 167 000 m<sup>2</sup>, tandis qu'environ 18 500 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'entrepôts ont été simplement démolis au cours de la période étudiée sans qu'autre chose ait été construit. Cela représente un net ralentissement en comparaison des 434 000 m<sup>2</sup> convertis relevés dans le dernier cahier de l'Observatoire sur une période plus courte (figures 4 et 5). Les activités productives n'étant pas plus protégées qu'en 2015-2017 (période étudiée dans la publication précédente), on peut faire l'hypothèse que la conversion d'ateliers et d'entrepôts n'est plus un marché aussi facile d'accès que par le passé. Cela étant, la majeure partie des ateliers et entrepôts les plus aisément convertibles a peut-être déjà été convertie. De plus, la période que nous étudions inclut les deux années de pandémie de Covid 19. La période qui a suivi a été caractérisée par une importante inflation, la flambée des prix des énergies ainsi que ceux des matériaux de construction.

De trend naar een vermindering van het aantal ruimtes dat gebruikt wordt voor ambachtelijke en industriële doeleinden vereist dat er een stand van zaken wordt opgemaakt van de grootste verliezen aan vloeroppervlakte die zich in de periode 2018-2021 hebben voorgedaan. De meeste zijn conversies, hetzij door een ingrijpende renovatie of na sloop en wederopbouw. Ze zijn duidelijk gelegen in de industriële wijk kanaal-centrum (Kaart 7). Gebouwen of percelen worden meestal herbestemd voor andere stedelijke functies. In de overgrote meerderheid van de gevallen is het doel om woningen of openbare voorzieningen te realiseren.

De conversies betreffen bijna 167.000 m<sup>2</sup>, terwijl 18.500 m<sup>2</sup> aan werkplaatsen en opslagplaatsen tijdens de onderzochte periode gewoon werd gesloopt zonder dat er iets anders werd gebouwd. Dit is een duidelijke daling ten opzichte van de 434.000 m<sup>2</sup> geconverteerde ruimte die in het laatste verslag van het Overzicht over een kortere periode werd geregistreerd (Figuren 4 en 5). Aangezien productie-activiteiten niet meer beschermd zijn dan in 2015-2017 (de periode die in de vorige publicatie werd bestudeerd), kunnen we aannemen dat de conversie van werkplaatsen en opslagplaatsen niet meer zo'n gemakkelijk toegankelijke markt is als vroeger. Mogelijk zijn de meest voor de hand liggende werkplaatsen en opslagplaatsen al geconverteerd. Daarnaast omvat de bestudeerde periode de twee jaar van de Covid-19-pandemie, gevolgd door een tijd van hoge inflatie en snel stijgende prijzen voor energie en bouwmaterialen.

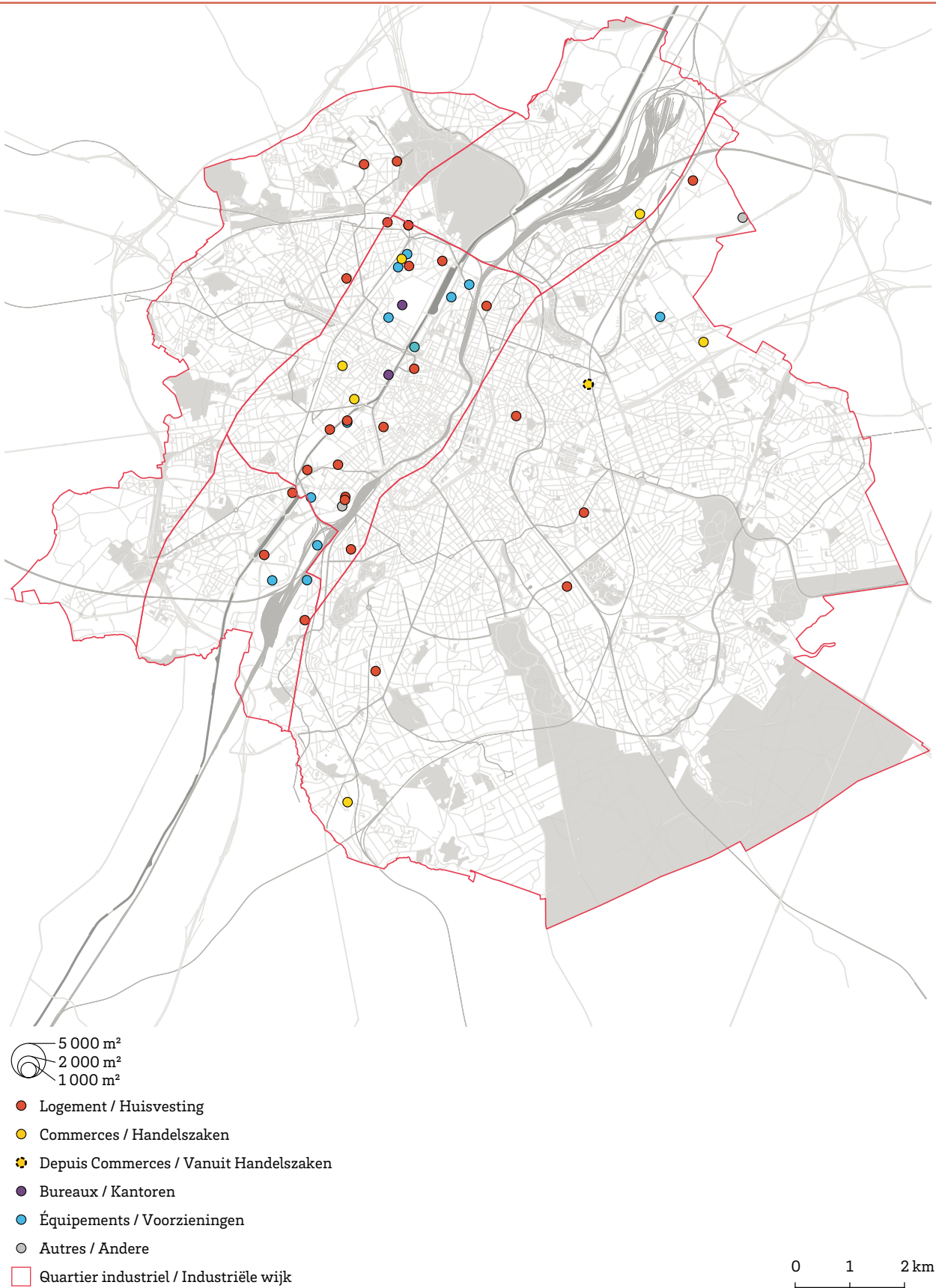
**TABLEAU 4** Conversions par fonctions de destination (m<sup>2</sup>)

**TABEL 4** Conversies per bestemmingsfunctie (m<sup>2</sup>)

|                    | Logement<br>Huisvesting | Commerces<br>Handelszaken | Bureaux<br>Kantoren | Équipements<br>Voorzieningen | Autres<br>Anderen | Total (m <sup>2</sup> )<br>Totaal (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|---|
| <b>Conversions</b> | 71 845                  | 5 039                     | 5 034               | 82 422                       | 2 436             | <b>166 775</b>                                      |
| <b>Conversies</b>  |                         |                           |                     |                              |                   |   |

Source : perspective.brussels, urban.brussels, services communaux  
Bron: perspective.brussels, urban.brussels, gemeentelijke planningsdiensten

**CARTE 7** Conversions par quartier industriel 2018-2021  
**KAART 7** Conversies per industriële wijk 2018-2021

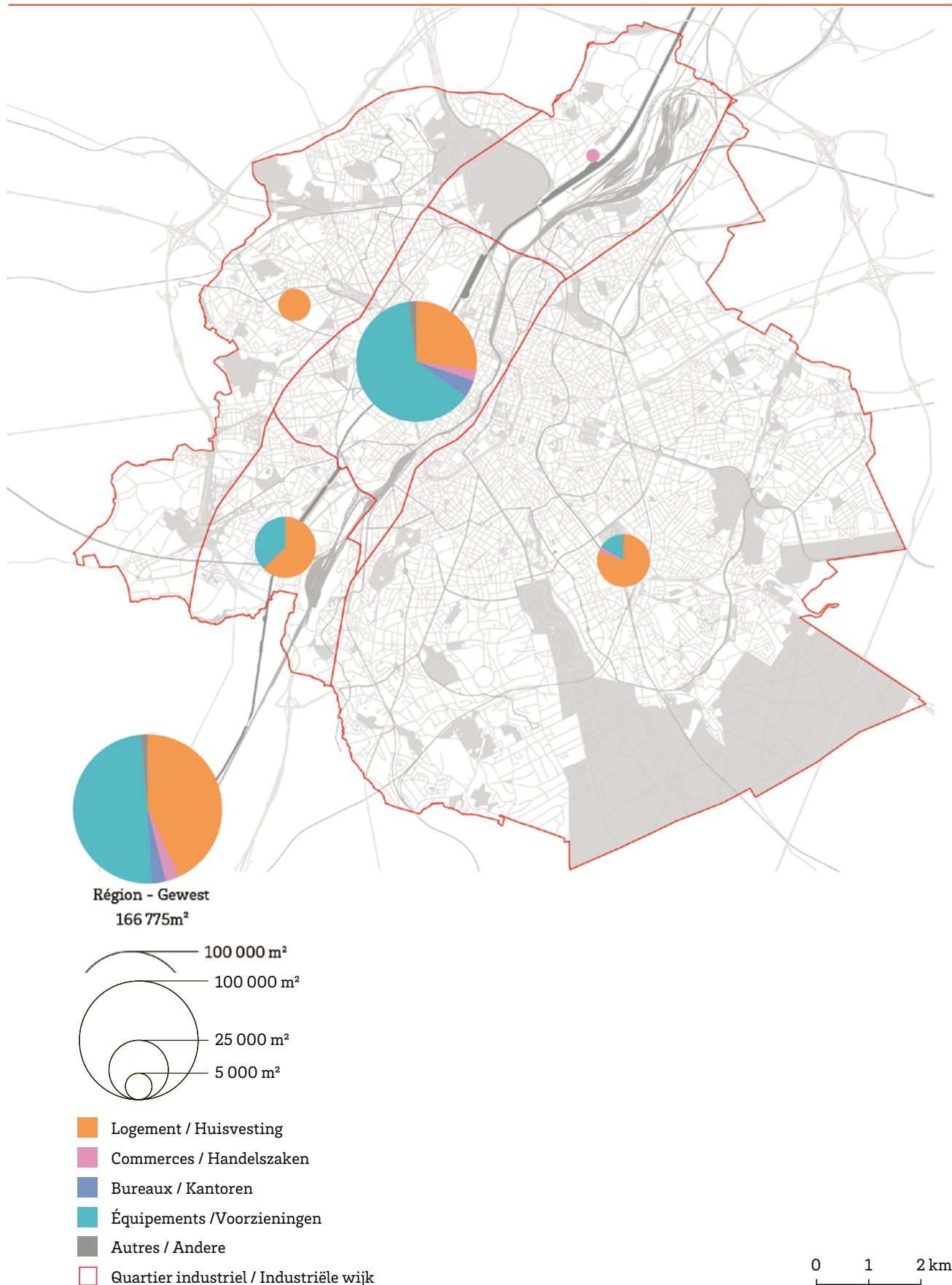


Source : perspective.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV, urban.brussels  
Bron: perspective.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV, urban.brussels

Il est important de garder en tête que les bâtiments convertis qui apparaissent sur les cartes 7 et 8 sont ceux qui excédaient les 1000 m<sup>2</sup> et qui, de ce fait, ont fait l'objet d'une vérification sur le terrain de notre part. Si on observait le sort des ateliers dont les superficies sont inférieures à ce seuil, il y a fort à parier que les conversions vers le logement seraient encore plus nombreuses. La comparaison entre les cartes 7 et 8 – l'une représentant la répartition du nombre de bâtiments convertis tandis que l'autre indique les superficies planchers engagées – montre bien que les opérations de logement sont plus nombreuses, mais qu'elles sont généralement de plus petite taille que les équipements publics. En effet, à bien des égards, 1 m<sup>2</sup> de logement et 1 m<sup>2</sup> d'équipement public ne se valent pas, puisque ce dernier a généralement besoin d'une superficie plancher minimale plus grande pour être opérationnel. D'ailleurs, un simple passage en revue de l'ensemble des permis d'urbanisme autorisant du logement en lieu et place de locaux d'activités productives (2018-2021) confirme cette hypothèse. Mais sans avoir vérifié si ces permis ont bel et bien abouti à la réalisation des travaux autorisés, cette remarque ne peut demeurer qu'une hypothèse à consolider.

Het is belangrijk om in gedachten te houden dat de geconverteerde gebouwen op kaarten 7 en 8 de gebouwen zijn die groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> en daarom door ons ter plaatse werden geverifieerd. Als we zouden kijken naar het lot van werkplaatsen met een vloeroppervlak onder deze drempel, dan kunnen we er zeker van zijn dat er nog meer conversies naar woningen hebben plaatsgevonden. Een vergelijking van kaarten 7 en 8 - waarbij de ene de uitsplitsing toont van het aantal geconverteerde gebouwen en de andere de betrokken vloeroppervlakte-maakt duidelijk dat er meer huisvestingsprojecten zijn, maar dat deze over het algemeen kleinschaliger zijn dan openbare voorzieningen. In veel opzichten zijn 1 m<sup>2</sup> huisvesting en 1 m<sup>2</sup> openbare voorzieningen niet hetzelfde, omdat de laatste over het algemeen een grotere minimale vloeroppervlakte vereist om operationeel te zijn. Daarnaast bevestigt een eenvoudig overzicht van alle stedenbouwkundige vergunningen die huisvesting toestaan in plaats van productieactiviteiten (2018-2021) deze hypothese. Maar zonder te hebben geverifieerd of deze vergunningen daadwerkelijk hebben geleid tot de uitvoering van de toegestane werken, blijft deze observatie een hypothese die moet worden geconsolideerd.

**CARTE 8** Conversions en d'autres usages entre 2018 et 2021 par quartier industriel  
**KAART 8** Conversies naar ander gebruik tussen 2018 en 2021 per industriële wijk



Source : perspective.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV, urban.brussels  
 Bron: perspective.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV, urban.brussels



## Logement

Au cours de la période 2018-2021, la fonction vers laquelle le plus d'ateliers et d'entrepôts ont été convertis est donc sans surprise le logement. Parmi les exemples de conversion de grande ampleur, il y a celle de l'usine pharmaceutique BePharBel, de près de 5 000 m<sup>2</sup>. Située rue des Cultivateurs à Etterbeek, elle a été démolie pour construire 42 logements répartis sur quatre bâtiments. Autour de Tour et Taxis, entre Bockstaël et Pannenhuis, le quartier historiquement industriel poursuit sa métamorphose. Quatre immeubles résidentiels ont été construits sur une parcelle profonde, totalisant 42 logements répartis sur 4 000 m<sup>2</sup> de superficie bâtie, dont 120 m<sup>2</sup> de commerces au rez-de-chaussée rue Gustave Schildknecht. Un peu plus loin, à l'angle des rues Doortbeek et Moorslede, le promoteur Fortior envisage de construire 2 335 m<sup>2</sup> de logements étudiants à l'endroit où se trouve actuellement un ancien entrepôt. Dans un autre quartier connu pour son histoire industrielle, Bara à Anderlecht, 2 500 m<sup>2</sup> de logements ont été construits, rue Charles Parenté, pour être gérés par une agence immobilière sociale (AIS) sur un terrain partagé avec un nouvel espace d'accueil de 600 m<sup>2</sup> pour l'ASBL Les Petits Riens, rue Bara (les deux projets sont connectés par le cœur d'îlot, d'où des adresses différentes). Trois entrepôts de 1 100 à 1 800 m<sup>2</sup> ont été démolis pour cette opération, dont un anciennement occupé par Infrabel.

## Huisvesting

In de periode 2018-2021 is de functie waarnaar de meeste werkplaatsen en opslagplaatsen zijn geconverteerd, niet verrassend huisvesting. Een voorbeeld van een grootschalige conversie is de farmaceutische fabriek BePharBel, die bijna 5.000 m<sup>2</sup> beslaat. Het gebouw aan de Landbouwersstraat in Etterbeek werd gesloopt om plaats te maken voor 42 woningen verspreid over vier gebouwen. Rond Tour & Taxis, tussen Bockstaël en Pannenhuis, zet de historisch industriële wijk zijn metamorfose voort. Op een diep perceel werden vier woongebouwen gebouwd, met in totaal 42 woningen verspreid over 4.000 m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte, inclusief 120 m<sup>2</sup> winkels op het gelijkvloers in de Gustave Schildknechtstraat. Iets verderop, op de hoek van de Doortbeek- en Moorsledestraat, is ontwikkelaar Fortior van plan om 2.335 m<sup>2</sup> studentenhuisvesting te bouwen op de locatie van een voormalige opslagplaats. In een andere wijk die bekend staat om zijn industriële geschiedenis, Bara in Anderlecht, werden 2.500 m<sup>2</sup> woningen gebouwd in de Charles Parentéstraat, die beheerd zullen worden door een sociaal verhuurkantoor (SVK) op een stuk grond dat gedeeld wordt met een nieuwe onthaalruimte van 600 m<sup>2</sup> voor de vzw Spullenhulp in de Barastraat (de twee projecten zijn verbonden door de kern van het bouwblok, vandaar de verschillende adressen). Voor dit project werden drie opslagplaatsen van 1.100 tot 1.800 m<sup>2</sup> gesloopt, waaronder een die voorheen door Infrabel werd gebruikt.



↑ Photo 8 Nouveaux logements rue des Cultivateurs, Etterbeek (septembre 2024)  
Foto 8 Nieuwe woningen Landbouwersstraat, Etterbeek (september 2024)

## Équipements

Bien que le logement demeure la fonction la plus représentée parmi les bâtiments convertis, les plus grandes superficies planchers supprimées aux activités productives l'ont été au profit d'équipements publics, en particulier pour des écoles. Les larges parcelles industrielles localisées en zones mixtes sont particulièrement appropriées pour accueillir de tels aménagements qui ont besoin d'espace. Les anciens entrepôts de tabac Saint-Michel, rue Picard, à Tour et Taxis accueillent dorénavant deux écoles néerlandophones (Lyceum Martha Somers et Imelda-Instituut). De même, un entrepôt vide de 5000 m<sup>2</sup> a été démoli rue Saint-Denis, à Forest, pour faire place à une école (Institut El Hikma La Sagesse), tandis qu'une autre (Campus Kompas) a été construite rue Gallait, à Schaerbeek, en lieu et place d'un ensemble de plusieurs bâtiments industriels d'une centaine de mètres carrés.

Les espaces publics font partie des aménagements nécessaires dans certains quartiers, notamment ceux où l'on constate une carence, comme le quartier Heyvaert. L'ancienne halle Libelco, du nom de l'exportateur de véhicules automobiles qui était situé à cette adresse, quai de l'industrie 79, accueille ainsi un parc et une halle de jeux couverte. L'aménagement permet de traverser l'îlot. Une crèche y a aussi été construite sur un terrain racheté par la commune de Molenbeek.

Enfin, le projet du musée KANAL-Centre Pompidou, square Saintelette, déjà évoqué, est également un équipement d'envergure issu d'une conversion d'espace d'activité productive. De par sa taille considérable – environ 30 000 m<sup>2</sup> –, il influence fortement les chiffres représentés dans le graphique de la figure 4 et la carte 8.

## Commerces

Les quelques cas de conversion d'entrepôts vers du commerce concernent de grands commerces spécialisés, qui trouvent de fait des volumes intéressants à exploiter dans les typologies d'entrepôts. C'est le cas des salles de sport et de jeux (trampolines, salles d'escalade, de fitness). Par exemple, le Jump XL à Bockstael est installé dans un dépôt de 1200 m<sup>2</sup> à proximité immédiate du parc de la ligne 28. Il y a également un programme similaire (plaine de jeux indoor) sur la même superficie près du cimetière d'Evere. Les chaînes de supermarché récupèrent aussi volontiers des parcelles anciennement occupées par des ateliers et entrepôts. Elles ont été moins nombreuses au cours de la période étudiée, mais nos observations actuelles permettent d'affirmer que cette pratique perdure (par exemple, un Aldi prendra bientôt la place d'un garage et concessionnaire automobile BMW sur la chaussée Ninove, à Anderlecht). La limite entre grand commerce spécialisé et commerce de gros est si fine que les cas de conversion de l'un vers l'autre et vice-versa passent parfois inaperçus. Le suivi de la base Inventimmo qu'opère citydev.brussels permet d'observer sur le terrain que certaines salles de fitness, ouvertes en masse ces dernières années, ferment déjà leurs portes.

## Voorzieningen

Hoewel huisvesting het meest voorkomende gebruik van geconverteerde gebouwen blijft, werden de grootste vloeroppervlakten die aan productieactiviteiten werden onttrokken, gebruikt voor openbare voorzieningen, met name scholen. Grote industrieterreinen in gebieden met gemengd gebruik zijn bijzonder geschikt voor dergelijke ruimte-intensieve ontwikkelingen. De voormalige opslagplaatsen voor tabak van Saint-Michel in de Picardstraat, aan Tour & Taxis, huisvesten nu twee Nederlandstalige scholen (Lyceum Martha Somers en Imelda-Instituut). Op dezelfde manier werd in de Sint-Denijsstraat in Vorst een leegstaande opslagplaats van 5.000 m<sup>2</sup> afgebroken om plaats te maken voor een school (Institut El Hikma La Sagesse), terwijl in de Gallaitstraat in Schaerbeek een andere werd gebouwd (Campus Kompas) ter vervanging van een groep industriële gebouwen van ongeveer honderd m<sup>2</sup>.

Openbare ruimtes zijn een essentieel onderdeel van de ontwikkeling van bepaalde wijken, vooral daar waar er een gebrek aan bestaat, zoals in de wijk Heyvaert. De voormalige Libelco-hal, genoemd naar de auto-exporteur die op dit adres gevestigd was, Nijverheidskaai 79, huisvest nu een park en een overdekte speelhal. Dankzij dit ontwerp is het mogelijk het bouwblok door te steken. Daarnaast werd ook een kinderdagverblijf gebouwd op grond die aangekocht werd door de gemeente Molenbeek.

Tot slot is het al genoemde museumproject KANAL-Centre Pompidou op het Saintelettesquare ook een grootschalige voorziening die voortkomt uit de conversie van productieactiviteiten. Vanwege de aanzienlijke omvang – ongeveer 30.000 m<sup>2</sup> – heeft het een sterke invloed op de cijfers in de grafiek in Figuur 4 en op de Kaart 8.

## Handelszaken

De weinige gevallen waarin opslagplaatsen werden geconverteerd naar handelszaken betreffen grote gespecialiseerde handelszaken, de typologie opslagplaats als een aantrekkelijk alternatief beschouwen. Dit is het geval voor sport- en spelruimtes (trampolines, klimzalen, fitnessruimtes). Jump XL in Bockstael is bijvoorbeeld gevestigd in een opslagplaats van 1.200 m<sup>2</sup> in de onmiddellijke nabijheid van het park van lijn 28. Een soortgelijk programma (binnenspeeltuin) bevindt zich op dezelfde oppervlakte bij de begraafplaats van Evere. Supermarkketens nemen ook graag percelen over die eerder door werkplaatsen en opslagplaatsen werden gebruikt. Tijdens de bestudeerde periode waren dat er minder, maar onze huidige waarnemingen suggereren dat deze praktijk voortduurt (bijvoorbeeld, binnenkort zal een Aldi een BMW-garage en autohandel vervangen aan de Ninoofsesteenweg in Anderlecht). De grens tussen grote gespecialiseerde handelszaken en groothandelaars is zo dun dat gevallen van conversies van de ene naar de andere onopgemerkt blijven. Uit de gegevens van de databank Inventimmo van Citydev.brussels blijkt dat sommige fitnesscentra die de voorbije jaren in grote aantallen geopend werden, inmiddels hun deuren alweer sluiten.





↑ Photo 9 Anciens entrepôts Saint-Michel, aujourd'hui Lyceum Martha Somers et Imelda-Instituut, rue Picard, Molenbeek © Pedro Correa (novembre 2020)

Foto 9 Voormalige opslagplaatsen Saint-Michel, nu Lyceum Martha Somers en Imelda-Instituut, Picardstraat, Molenbeek © Pedro Correa (november 2020)

## Bureaux

Les immeubles de bureaux sont, avec les activités productives, la fonction qui perd plus de m<sup>2</sup> qu'elle n'en gagne. Ceci explique en partie le faible nombre de conversions d'ateliers et entrepôts vers du bureau. Faible est un euphémisme, puisqu'il n'y a en réalité que deux projets de conversion de ce type qui ont été constatés sur le terrain : une partie du site de la Gare maritime à Tour et Taxis et la régularisation d'un immeuble de 3000 m<sup>2</sup> accueillant des artistes et des entreprises situé quai des Charbonnages, à Molenbeek. Néanmoins, dans les projets mixtes que nous avons évoqués et qui se sont construits sur d'anciens sites industriels situés en ZEMU, les bureaux font généralement partie du programme, de même que les commerces.

## Kantoren

Samen met productieactiviteiten zijn kantoorgebouwen de functie die meer m<sup>2</sup> verliest dan ze wint. Dit verklaart deels het lage aantal conversies van werkplaatsen en opslagplaatsen naar kantoren. 'Laag' is hierbij een eufemisme, want er zijn in feite slechts twee van dit soort conversies vastgesteld op het terrein: een deel van de site van de Gare Maritime bij Tour & Taxis en de regularisatie van een gebouw van 3.000 m<sup>2</sup> dat kunstenaars en bedrijven huisvest aan de Koolmijnenkaai in Molenbeek. In de gemengde projecten die op voormalige industrieterreinen in OGSO-gebieden zijn gerealiseerd, maken kantoren meestal deel uit van het programma, net als handelszaken.

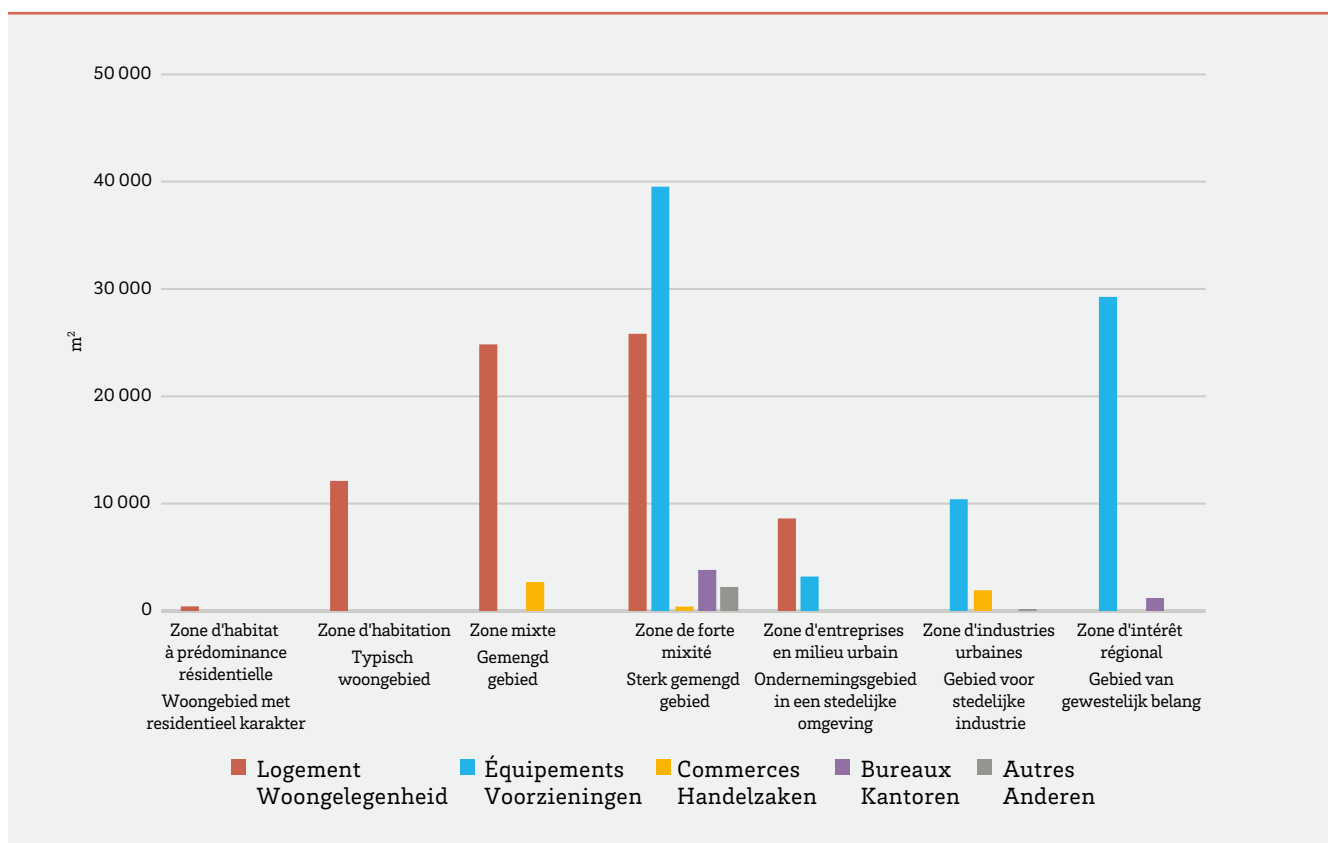
## Activités productives

La conversion d'une fonction vers une autre ne se fait que très rarement en faveur des activités productives. Le cas d'un immeuble de bureaux situé rue de la Fusée à Haren, modifié pour y accueillir une entreprise pharmaceutique dans un bâtiment industriel de 6000 m<sup>2</sup>, fait office d'exception (il est d'ailleurs indiqué comme « autres » sur la Carte 7). Les autres cas de conversions reprenant des activités productives dans le programme sont les projets mixtes. D'ailleurs, nous ne les avons pas représentés ici comme une conversion, puisque la fonction du site est partiellement restée la même. Certains de ces projets ont été évoqués dans la section précédente. En ZEMU, de larges entrepôts sont démolis pour densifier les parcelles et y installer une pluralité de fonctions urbaines, dont des locaux productifs généralement de plus petite taille. C'est le cas du projet NorthCity, déjà évoqué, sur l'ancien site de l'entreprise Prémaman/Orchestra. Un entrepôt de 15000 m<sup>2</sup> ainsi que 2000 m<sup>2</sup> de bureaux et un showroom (1400 m<sup>2</sup>) ont été remplacés par un projet mixte de 24950 m<sup>2</sup> incluant deux parcs PME de chacun 7550 m<sup>2</sup>.

## Productieactiviteiten

Conversies van de ene functie naar de andere zijn zelden gunstig voor productieactiviteiten. Het geval van een kantoorgebouw aan de Raketstraat in Haren, dat is aangepast om een farmaceutisch bedrijf in een bedrijfsgebouw van 6.000 m<sup>2</sup> te huisvesten, is een uitzondering (het staat ook als 'Andere' op de Kaart 7). Andere gevallen van conversies waarbij productieactiviteiten opnieuw worden opgenomen in het programma, zijn gemengde projecten. Bovendien zijn deze niet opgenomen als conversie, omdat de functie van de site gedeeltelijk behouden is gebleven. Sommige van deze projecten werden in het vorige deel genoemd. In OGSO worden grote opslagplaatsen gesloopt om de percelen te verdichten en plaats te bieden aan een reeks stedelijke functies, waaronder meestal kleinschaligere productie-ruimtes. Dit is het geval voor het eerder genoemde project NorthCity op de voormalige locatie Prémaman/Orchestra. Een opslagplaats van 15.000 m<sup>2</sup>, evenals 2.000 m<sup>2</sup> kantoren en een showroom (1.400 m<sup>2</sup>) werden vervangen door een gemengd project van 24.950 m<sup>2</sup> met twee KMO-parken, elk met een oppervlakte van 7.550 m<sup>2</sup>.

**FIGURE 4** Conversion par zone d'affectation du PRAS (en m<sup>2</sup>) en 2018-2021  
**FIGUUR 4** Conversie per bestemmingsgebied van het GBP (m<sup>2</sup>) in 2018-2021

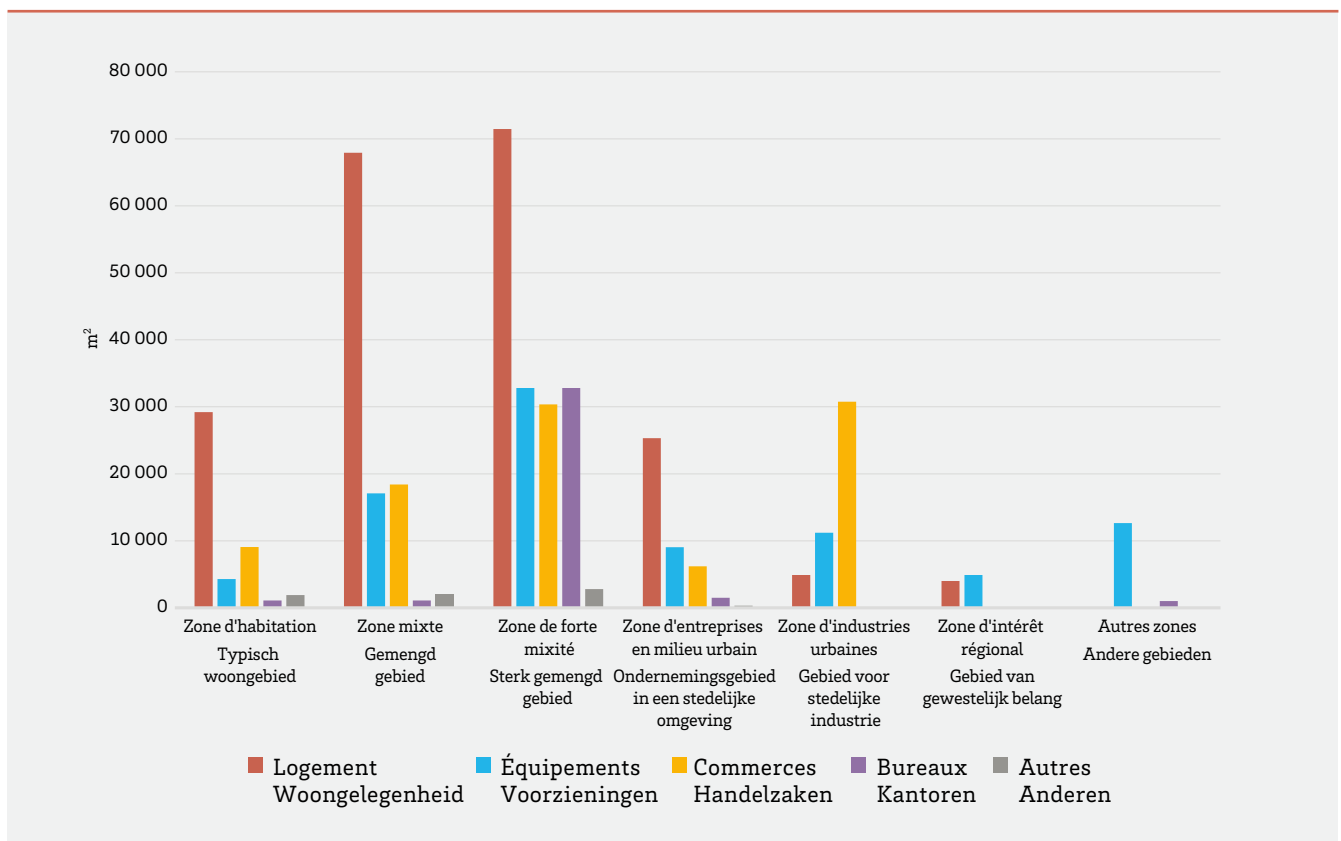


Source : urban.brussels, services communaux, traitement perspective.brussels

Bron: urban.brussels, gemeentelijke planningsdiensten, verwerking door perspective.brussels



**FIGURE 5** Conversion par zone d'affectation du PRAS (en m<sup>2</sup>) en 2015-2017  
**FIGUUR 5** Conversie per bestemmingsgebied van het GBP (m<sup>2</sup>) in 2015-2017



Source : urban.brussels, services communaux, traitement perspective.brussels

Bron: urban.brussels, gemeentelijke planningsdiensten, verwerking door perspective.brussels

## LES PROJETS

### DE PROJECTEN

Une revue de la presse spécialisée et généraliste permet de suivre les projets immobiliers qui concernent les activités productives après 2021. Dans la continuité de la tendance décrite dans nos cahiers, la majeure partie concerne des démolitions en vue de convertir les sites à d'autres fins.

Certains de ces projets se déroulent sur des sites emblématiques, comme la brasserie Atlas à Anderlecht qui sera restaurée et agrandie pour y créer des habitations ainsi que des équipements. La conversion en logements de l'ancienne chocolaterie Van Parijs, à Evere, est également envisagée. Après une période d'occupation temporaire, l'usine Van Roy, chaussée de Neerstalle à Forest, laissera la place à des logements collectifs et individuels ainsi qu'à une piscine publique sur un terrain d'environ 7 000 m<sup>2</sup>. Une série d'autres opérations de conversion vers du logement sur des sites moins connus a également cours.

citydev.brussels poursuit le développement de programmes mixtes sur des terrains autrefois occupés par des activités industrielles, incluant donc des activités productives en plus de logements, bureaux, équipements, et locaux commerciaux. Parmi eux, le grand projet CityGate (130 000 m<sup>2</sup> au total) se décline en plusieurs phases. Situé à Anderlecht, entre la gare du Midi, Cureghem, et le canal, il se déploie en partie sur le site de l'usine pharmaceutique Vesdre Continental, ainsi que sur un ancien site de Leonidas. À Molenbeek, le site historique de Delhaize à Osseghem accueillera le projet LionCity sur 4,4 hectares. La zone du PRAS dans laquelle cette opération est localisée impose la construction d'au moins 40% de logement, en plus des activités économiques prévues dans la programmation.

Ceci étant, il y a des projets qui concernent la création de nouveaux espaces pour de l'artisanat et de l'industrie. Les utilisations prévues pour ces bâtiments sont une indication de ce que sera le futur des activités productives à Bruxelles.

Aan de hand van een overzicht van de vakpers en de algemene pers kunnen de vastgoedprojecten met betrekking tot productieactiviteiten na 2021 worden opgevolgd. In lijn met de trend die we in onze vorige katerns hebben beschreven, betreft het merendeel sloop met het oog op de conversie voor andere doeleinden.

Sommige van deze projecten vinden plaats op iconische locaties, zoals de Atlas-brouwerij in Anderlecht, die zal worden gerestaureerd en uitgebreid om er woningen en voorzieningen te creëren. Er zijn ook plannen om de voormalige chocoladefabriek Van Parijs in Evere om te bouwen tot woningen. Na een periode van tijdelijk gebruik zal de Van Roy-fabriek aan de Neerstalsesteenweg in Vorst plaatsmaken voor collectieve en individuele woningen en een openbaar zwembad op een terrein van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er diverse andere conversies naar woningen gaande op minder bekende locaties.

Citydev.brussels gaat door met het ontwikkelen van programma's voor gemengd gebruik op terreinen waar vroeger nijverheidsactiviteiten plaatsvonden, waaronder productieactiviteiten, maar ook huisvesting, kantoren, voorzieningen en commerciële ruimtes. Hiertoe behoort het grote CityGate-project (in totaal 130.000 m<sup>2</sup>), dat in verschillende fasen is opgedeeld. Het ligt in Anderlecht, tussen het Zuidstation, Kuregem en het kanaal, gedeeltelijk op de site van de farmaceutische fabriek Vesdre Continental en op een voormalige site van Leonidas. In Molenbeek zal de historische Delhaize-site in Osseghem het 4,4 hectare grote LionCity-project huisvesten. Het gebied van het GBP waarin dit project is gelegen, vereist de bouw van minstens 40% woningen, naast de economische activiteiten die in het programma zijn opgenomen.

Toch zijn er plannen om nieuwe ruimtes te creëren voor ambachten en nijverheid. De geplande bestemmingen voor deze gebouwen geven een indicatie van wat de toekomst van de productieactiviteiten in Brussel zal zijn.

Les services urbains en réseau (eau, électricité, déchets, énergie, transports) tiendront toujours une place importante en ville. Bruxelles Propreté a inauguré le plus grand parc de recyclage de la Région en 2023. L'infrastructure de 31 000 m<sup>2</sup> est localisée le long de la chaussée de Vilvorde. Ce site est adjacent à un terrain qui s'apprête à accueillir la construction d'un data center de près de 20 000 m<sup>2</sup>. La STIB prévoit des travaux dans ses dépôts existants ainsi que la création de nouveaux (au Heysel en particulier). La compagnie publique souhaite - entre autres - agrandir son dépôt de la rue d'Enghien à Molenbeek, rénover celui de l'avenue du Roi, à Saint-Gilles et moderniser son plus grand dépôt, localisé à Haren.

De plus en plus de place est faite à l'économie circulaire. Des entreprises comme Konligo, un spin-off de la VUB, bénéficient d'espaces pour consolider leurs activités. La société spécialisée en système constructif modulable pour l'événementiel est hébergée au Circularium, le centre d'entreprise dédié à l'économie circulaire, localisée sur l'ancien dépôt de d'Ieteren à la chaussée de Mons. Permafungi construit une usine de 1 400 m<sup>2</sup> à Forest, sur le site Bempt (citydev.brussels), pour produire des emballages à partir de mycélium, ou mycomatériau. L'entreprise spécialisée dans le réemploi de matériau de construction RotorDC s'est quant à elle installée sur un site plus grand dans le parc d'entreprise Da Vinci (citydev.brussels) à Haren.

Citydev.brussels poursuit sa mission de développement de parcs d'entreprises, notamment à destination des entreprises qui désirent se positionner dans une démarche d'économie circulaire et durable. Le gestionnaire prévoit un agrandissement de 3 450 m<sup>2</sup> de son parc d'entreprise Greenbizz, dans le quartier Tivoli.

La logistique est un thème qui prend de plus en plus d'importance également et qui donc prendra de plus en plus d'espace sur le territoire à l'avenir. Le cas de l'installation de l'entrepôt Delhaize à Forest en est un indice, de même que la modernisation des 112 000 m<sup>2</sup> d'espace de stockage du centre TIR, propriété du port de Bruxelles.

Le sort de certains projets mixtes en ZEMU est encore incertain. C'est le cas, par exemple, du mégaprojet Keywest, situé dans le bassin de Biestebroek, à une des extrémités de la rue Wayez. Son programme prévoit 524 logements dont une partie dans une tour de 24 étages, des surfaces de commerces, de bureaux et d'activités productives et une crèche de 42 places. Les entrepôts situés sur le site du projet sont toujours en place à l'heure où nous publions ce cahier et abritent de l'occupation temporaire (des menuisiers, entre autres).

Stedelijke netwerkdiensten (water, elektriciteit, afval, energie, transport) zullen altijd een belangrijke rol spelen in de stad. Net Brussel heeft in 2023 het grootste recyclagepark van het Gewest ingehuldigd. De 31.000 m<sup>2</sup> grote infrastructuur ligt langs de Vilvoordsesteenweg. Deze locatie grenst aan een terrein dat binnenkort gebruikt zal worden voor de bouw van een datacenter van bijna 20.000 m<sup>2</sup>. De MIVB plant werkzaamheden aan haar bestaande stelplaatsen en de bouw van nieuwe stelplaatsen (met name aan de Heizel). De openbare vervoersmaatschappij wil onder andere haar stelplaats aan de Edingenstraat in Molenbeek uitbreiden, haar stelplaats aan de Koninglaan in Sint-Gillis renoveren en haar grootste stelplaats in Haren moderniseren.

Er wordt steeds meer nadruk gelegd op de circulaire economie. Bedrijven zoals Konligo, een spin-off van de VUB, kunnen gebruik maken van ruimtes om hun activiteiten te consolideren. Het bedrijf, dat gespecialiseerd is in modulaire bouwsystemen voor evenementen, is gevestigd in het Circularium, het bedrijvent centrum gewijd aan de circulaire economie, dat gevestigd is in de voormalige opslagplaats van d'Ieteren op de Bergensesteenweg. Permafungi bouwt een fabriek van 1.400 m<sup>2</sup> in Vorst, op de Bempt-site (citydev.brussels), om verpakkingen te produceren op basis van mycelium, of mycomateriaal. RotorDC, een bedrijf gespecialiseerd in het hergebruik van bouwmaterialen, is verhuisd naar een grotere locatie in het Da Vinci-bedrijvenpark (citydev.brussels) in Haren.

Citydev.brussels zet zijn missie voort om bedrijvenparken te ontwikkelen, in het bijzonder voor bedrijven die een circulaire en duurzame economie willen invoeren. De beheerder plant een uitbreiding van 3.450 m<sup>2</sup> voor het Greenbizz-bedrijvenpark in de wijk Tivoli.

Logistiek is een ander thema dat steeds belangrijker wordt en daarom in de toekomst steeds meer ruimte in beslag zal nemen. De installatie van de opslagplaats van Delhaize in Vorst is hier een goed voorbeeld van, evenals de modernisering van de 112.000 m<sup>2</sup> grote opslagruimte in het TIR-centrum, eigendom van de Haven van Brussel.

Het lot van bepaalde gemengde projecten in OGSO is nog onzeker. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het megaproject Keywest, gelegen in het Biestebroek-dok, aan één kant van de Wayezstraat. Het programma omvat 524 woningen, waarvan een deel in een toren van 24 verdiepingen, winkels, kantoren en bedrijfsruimte en een kinderdagverblijf met 42 plaatsen. De opslagplaatsen op de projectlocatie zijn ten tijde van de publicatie van dit katern nog steeds (tijdelijk) in gebruik (o.a. timmerlieden).

Enfin, l'alimentation fait partie des secteurs relativement porteurs à Bruxelles, comme on le verra dans la suite de cette publication. Le chocolatier Marcolini agrandit son atelier de Haren de 3500 m<sup>2</sup> pour tripler sa production. Il fait partie des entreprises dont la marque est associée à la capitale belge, tout comme Dandoy, par exemple.

Tot slot is voeding een van de relatief dynamische sectoren in Brussel, zoals we verderop in deze publicatie zullen zien. Chocolatier Marcolini breidt zijn werkplaats in Haren uit met 3.500 m<sup>2</sup> om de productie te verdrievoudigen. Het is een van de bedrijven waarvan het merk geassocieerd wordt met de Belgische hoofdstad, net als bijvoorbeeld Dandoy.



## BILAN

### BALANS

Cet état des lieux montre que l'immobilier à vocation artisanale, industrielle et logistique demeure d'une grande fragilité. Le bilan négatif des superficies planchers disponibles, le nombre important de conversions vers d'autres fonctions et la taille très réduite des nouveaux projets en faveur des activités productives le démontrent très clairement.

L'ouverture de portions de territoire – notamment des ZIU mutées en ZEMU - à la construction de bâtiments pour d'autres fonctions qu'industrielles par la révision du PRAS en 2013 a substitué de larges superficies productives par des opérations immobilières dominées par le logement. Un relevé de l'état actuel des ZEMU a été effectué au cours de l'année 2024 et les résultats sont en cours d'analyse. Il est d'ores et déjà possible d'affirmer que leur existence a changé le cours des choses pour les activités productives. Ces dernières ont certes perdu en superficie plancher, mais elles ont, sous certaines conditions, gagné des locaux neufs et mieux adaptés à une production urbaine, de taille petite/moyenne, compatible avec un voisinage résidentiel. En ce sens, la multiplication des opérations mixtes n'est pas en soi une menace sur l'existence des activités productives à condition qu'elle soit maîtrisée. Il y a des éléments qui contribueraient sans conteste à mieux garantir des espaces pour la part matérielle de la vie économique. Revoir la définition des activités productives dans le glossaire du PRAS pour la restreindre à sa stricte dimension matérielle et manufacturière semble une première piste. Une deuxième serait de repenser la mixité des fonctions dans certaines zones du PRAS, de réserver des superficies à certains usages. Cette réflexion est en cours, de même que l'actualisation de ce plan. Une troisième piste consisterait à mieux accompagner les porteurs de projets dans la phase d'opérationnalisation de leur programme. En effet, la construction de projets mixtes incluant des ateliers et entrepôts exige un savoir-faire que peu de promoteurs maîtrisent.

Uit deze stand van zaken blijkt dat de vastgoedmarkt voor kleine bedrijven, industrie en logistiek nog steeds zeer kwetsbaar is. Dit blijkt duidelijk uit de negatieve balans van de beschikbare vloeroppervlakte, het grote aantal conversies naar andere functies en het beperkte aantal nieuwe projecten voor productieactiviteiten.

Bij de herziening van het GBP in 2013 werden delen van het territorium - met name GSI, die werden omgevormd tot OGSO - opengesteld voor de bouw van gebouwen voor andere functies dan industrieel gebruik waardoor grote productie- oppervlakken werden vervangen door door woningbouw gedomeerde ontwikkelingen. In 2024 werd een onderzoek uitgevoerd naar de huidige staat van de OGSO en de resultaten worden momenteel geanalyseerd. We kunnen nu al zeggen dat hun bestaan de koers van de productie-activiteiten heeft veranderd. Hoewel die productie- activiteiten vloeroppervlakte hebben verloren, hebben ze onder bepaalde voorwaarden nieuwe gebouwen gekregen die beter geschikt zijn voor kleine/middelgrote stedelijke productie die compatibel is met een residentiële buurt. In die zin vormt proliferatie van gemengde activiteiten op zich geen bedreiging voor het bestaan van productieactiviteiten, op voorwaarde dat deze onder controle wordt gehouden. Er zijn zeker maatregelen die ongetwijfeld zouden helpen om ruimtes voor het materiële deel van het economische leven beter te garanderen. Het herzien van de definitie van productieactiviteiten in het glossarium van het GBP om deze te beperken tot de strikte materiële en productie-dimensie lijkt een eerste stap te zijn. Een tweede mogelijkheid is om de mix van functies in bepaalde gebieden van het GBP te heroverwegen en gebieden voor bepaalde doeleinden te reserveren. Deze evaluatie is aan de gang, net als het bijwerken van het plan. Een derde optie is om projectontwikkelaars tijdens de implementatiefase van het programma beter te ondersteunen. Het bouwen van gemengde projecten met werkplaatsen en opslagplaatsen vereist expertise die maar weinig ontwikkelaars bezitten.

Un autre enjeu de planification urbaine pour l'économie du territoire consiste à conserver les espaces pour les activités productives qui existent actuellement. Pour cela, une première étape est d'en améliorer la connaissance. C'est précisément la mission de l'Observatoire des activités productives. La part du parc immobilier dont les bâtiments excèdent les 1000 m<sup>2</sup> est relativement bien connue. Ce que l'on sait de son évolution nous amène à énoncer qu'il serait bon de les préserver de la pression foncière. Garantir l'intégrité des ZIU et des ZAPT, ou en d'autres termes, les sanctuariser, est une manière simple de garder des espaces pour les activités économiques qui ne pourraient pas se développer en dehors de zonings qui leur sont exclusivement consacrés. De ce point de vue, la nouvelle version du PRAS, en cours d'élaboration, pourrait tout à fait contribuer à améliorer la situation de la Région en matière d'aménagement productif du territoire.

Bien que l'inventaire de l'Observatoire nous renseigne sur le stock d'ateliers et d'entrepôts existant de plus de 1000 m<sup>2</sup>, l'état des bâtiments industriels dont la superficie plancher n'excède pas ce seuil demeure méconnu. Cette méconnaissance rend ce parc immobilier vulnérable à la pression foncière et immobilière. Nous ne pouvons que constater, au fil des années, en comparant la base de données Inventimmo et notre état des lieux des conversions, que ce parc existant disparaît implacablement. Ces espaces disséminés sur le territoire, que la conversion en logement rend irrécupérables, sont un atout sous-estimé pour la Région. L'écrasante majorité des entreprises bruxelloises sont des PME faisant travailler entre 1 à 5 personnes, ce qui laisse penser qu'elles ont besoin d'espaces de taille relativement modeste. De plus, les entreprises rencontrées au cours du travail d'enquête sur le secteur brassicole témoignent de leurs difficultés de trouver des espaces appropriés pour leurs activités de logistique (stockage, approvisionnement). Mieux maîtriser le sort de ce parc immobilier, en contraignant davantage les opérations de conversion, par exemple, permettrait d'accompagner les efforts que la Région déploie dans le développement d'espaces à destination des entreprises bruxelloises. Diversifier les localisations et les typologies architecturales pour les ateliers et entrepôts permet d'accueillir une plus grande diversité d'activité, enrichissant ainsi le tissu économique local et améliorant sa résilience aux aléas.

Een andere uitdaging in de stadsplanning voor de regionale economie is het behoud van bestaande ruimtes voor productieactiviteiten. De eerste stap is om onze kennis erover te verbeteren. Dit is precies de missie van het Overzicht van de productieactiviteiten. Het aandeel van het gebouwenbestand met gebouwen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> is relatief goed bekend. Wat we over de ontwikkeling ervan weten, suggereert dat het een goed idee zou zijn om ze tegen vastgoeddruk te beschermen. De integriteit van de GSI en GHV garanderen, of met andere woorden, ze veilig stellen, is een eenvoudige manier om ruimte te behouden voor economische activiteiten die zich niet zouden kunnen ontwikkelen buiten industrieterreinen die uitsluitend voor deze activiteiten bestemd zijn. Vanuit dit oogpunt zou de nieuwe versie van het GBP, die momenteel wordt opgesteld, een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de verbetering van de situatie van het Gewest op het gebied van productieve ruimtelijke ordening.

Hoewel de inventaris van het Overzicht ons informatie verschaft over de voorraad bestaande werkplaatsen en opslagplaatsen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>, blijft de staat van industriële gebouwen met een vloeroppervlakte onder deze drempel onbekend. Dit gebrek aan kennis betekent dat dit pandenbestand kwetsbaar is voor de druk van land- en vastgoedontwikkeling. Bij het vergelijken van de databank van Inventimmo en onze stand van zaken op het gebied van conversies, kunnen we alleen maar vaststellen dat deze bestaande voorraad gestaag verdwijnt. Deze ruimtes, die over het grondgebied verspreid liggen en niet meer te recupereren vallen door de conversies als woning, zijn een onderschatte troef voor het Gewest. De overgrote meerderheid van de bedrijven in Brussel zijn KMO's met 1 tot 5 werknemers, wat erop wijst dat ze relatief kleine ruimtes nodig hebben. Bovendien melden de bedrijven die we tijdens ons onderzoek in de brouwerijsector hebben ontmoet, dat ze problemen hebben met het vinden van geschikte ruimte voor hun logistieke activiteiten (opslag, bevoorrading). Een betere controle over het lot van dit pandenbestand, bijvoorbeeld door meer beperkingen op te leggen aan conversies, zou het mogelijk maken om de inspanningen van het Gewest voor de ontwikkeling van ruimte voor Brusselse bedrijven te ondersteunen. Door de locaties en architecturale typologieën voor werkplaatsen en opslagplaatsen te diversifiëren, kan een grotere verscheidenheid aan activiteiten worden gehuisvest, wat het lokale economische weefsel versterkt en beter bestand maakt tegen bedreigingen.

Le savoir produit au sujet des activités productives à Bruxelles ne peut se limiter à l'étude de leurs occupations du territoire. Il gagne à être complété par une amélioration constante des connaissances de l'économie bruxelloise que le parc immobilier étudié ici abrite ou est susceptible d'abriter. Cela permettrait un meilleur pilotage de la mixité urbaine en identifiant quelle place faire à quelle activité. C'est précisément ce que ce cahier explore à travers l'étude du cas du secteur de l'alimentation, en particulier des traiteurs et des brasseries. Plusieurs approches sont développées : analyses statistiques, revue de la littérature, interrogation de bases de données et enquêtes de terrain sont les méthodes mobilisées pour décrire les multiples réalités de ce secteur d'activité.

Les industries alimentaires sont aujourd'hui le premier sous-secteur de l'industrie manufacturière bruxelloise. Ce secteur se maintient et se développe principalement sous la forme de petites entreprises. Bien qu'elles représentent un défi d'ordre méthodologique, ce sont les observations fines, sur une population de taille limitée qui permettent de comprendre la résilience de certaines activités productives en milieu urbain. C'est ce que démontre la section qui suit.

De kennis over de productieactiviteiten in Brussel kan niet beperkt worden tot de studie van hun bezetting van het grondgebied. Deze moet worden aangevuld met een voortdurende verbetering van onze kennis van de Brusselse economie, die het hier bestudeerde pandenbestand huisvest of waarschijnlijk zal huisvesten. Dit zou het mogelijk maken om de stedelijke mix te beheren door de juiste plaats voor de juiste activiteit te bepalen. Dat is precies wat dit kader onderzoekt aan de hand van een casestudy van de voedingssector, met name traiteurs en brouwerijen. Er zijn verschillende benaderingen ontwikkeld: statistische analyses, literatuuroverzichten, databankonderzoeken en veldonderzoeken zijn de gebruikte methoden om de vele facetten van deze bedrijfssector te beschrijven.

De voedingsindustrie is nu de belangrijkste subsector van de Brusselse verwerkende nijverheid. Deze sector wordt vooral in stand gehouden en ontwikkeld in de vorm van kleine bedrijven. Hoewel ze een methodologische uitdaging vormen, zijn het de gedetailleerde observaties van een beperkte populatie die ons in staat stellen om de veerkracht van bepaalde productieactiviteiten in een stedelijke omgeving te begrijpen. Dit wordt in het volgende deel geïllustreerd.

# LES SECTEURS DE L'INDUSTRIE ALIMENTAIRE ET DE LA FABRICATION DE BOISSONS EN RÉGION BRUXELLOISE<sup>33</sup>

## DE VOEDINGS- EN DRANKENINDUSTRIE IN HET BRUSSELS GEWEST<sup>33</sup>

### Introduction

**Les industries alimentaires et la fabrication de boissons occupent une place de plus en plus importante dans le paysage manufacturier bruxellois.** En effet, contrairement à la tendance globale de contraction observée dans l'industrie, ces activités feraient preuve de résilience sur le territoire bruxellois. En 2022, elles représentaient **27 % de l'emploi** et contribuaient à hauteur de **17 % de la valeur ajoutée totale de l'industrie manufacturière**. Ces chiffres sont basés sur les Comptes régionaux. De ce fait, ils tiennent compte tant de l'activité des sites tertiaires que de l'activité des sites de production des industries alimentaires et de la fabrication de boissons.

Dans le cadre des publications de l'Observatoire des activités productives en Région bruxelloise, l'accent est mis sur la mesure de l'activité des sites de production plutôt que sur celle des sites tertiaires qui les soutiennent. L'approche méthodologique développée dans cette section vise à caractériser l'évolution de l'activité **des sites de production** des industries alimentaires et de la fabrication de boissons en Région bruxelloise (voir Encadré 1).

### L'emploi salarié et indépendant

#### Les industries alimentaires

Entre 2009 et 2022, **l'emploi salarié a baissé de 10 % au sein des sites de production des industries alimentaires** (voir Figure 6). **Cette baisse est relativement modérée** par rapport à la diminution, de plus d'un tiers, observée au sein de l'industrie manufacturière bruxelloise dans son ensemble. Ce sont surtout les secteurs de la fabrication de produits laitiers et de la chocolaterie qui se sont contractés au sein des industries alimentaires.

### Inleiding

**De voedings- en drankenindustrie speelt een steeds belangrijker rol in het Brusselse productielandschap.** In tegenstelling tot de algemene trend van inkrimping in de industrie, blijken deze activiteiten in Brussel veerkrachtig. In 2022 waren ze goed voor **27% van de werkgelegenheid** en droegen ze **17% bij aan de totale toegevoegde waarde in de verwerkende nijverheid**. Deze cijfers zijn gebaseerd op de Gewestelijke Rekeningen. Hierdoor houden ze rekening met zowel de activiteit van tertiaire sites als de activiteit van productielocaties in de voedings- en drankenindustrie.

In de publicaties van het Overzicht van de productieactiviteiten in het Brussels Gewest ligt de nadruk op het meten van de activiteit van productiesites in plaats van op de tertiaire sites die deze sites ondersteunen. De methodologische aanpak die in dit deel wordt ontwikkeld, heeft tot doel de veranderingen in de activiteit van de **productiesites** in de voedings- en drankenindustrie in het Brussels Gewest te karakteriseren (zie Kader 1).

### Arbeid in loondienst en als zelfstandige

#### De voedingsindustrie

Tussen 2009 en 2022 zal de **werkgelegenheid in loondienst op productielocaties in de voedingsindustrie met 10% dalen** (zie Figuur 6). **Deze daling is relatief bescheiden** vergeleken met de daling van meer dan een derde in de Brusselse verwerkende nijverheid als geheel. Binnen de voedselindustrie krompen vooral de zuivel- en chocoladesector.

<sup>33</sup> Contribution de l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA).

<sup>33</sup> Bijdrage van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA).



En 2022, les principales caractéristiques de l'emploi dans le secteur des industries alimentaires sont :

- › **2 513 emplois salariés ETP** (équivalent temps plein), largement dédiés à la fabrication de produits de **boulangerie-pâtisserie**, la **chocolaterie** et la **transformation de viande** (voir Tableau 5) ;
- › **303 indépendants Bruxellois**, pour moitié actifs dans le secteur de la boulangerie ;
- › **39 % des emplois salariés occupés par des femmes**. Dans l'ensemble de l'industrie manufacturière bruxelloise, les femmes ne représentent que 29 % de l'emploi salarié ;
- › **65 % d'ouvriers** parmi les travailleurs salariés.

In 2022 zijn de belangrijkste kenmerken van de werkgelegenheid in de voedingsindustrie :

- › **2.513 VTE** (voltijds equivalent) in loondienst, grotendeels gewijd aan de productie van **banket- en bakkerijproducten, chocolade en vleesverwerking** (zie Tabel 5);
- › **303 zelfstandige Brusselaars**, van wie de helft in de bakkerijsector werkt;
- › **39% van de banen in loondienst is in handen van vrouwen**. In de Brusselse verwerkende nijverheid als geheel nemen vrouwen slechts 29% van de werknemers in loondienst voor hun rekening;
- › **65% van de werknemers in loondienst** zijn arbeiders.

**TABEAU 5** Nombre de salariés et d'indépendants dans les industries alimentaires et la fabrication de boissons en RBC en 2022  
**TABEL 5** Aantal werknemers en zelfstandigen in de voedings- en drankenindustrie in het BHG in 2022

| Secteur d'activité<br>Activiteitssector  | Salariés (ETP)<br>Loontrekkenden(VTE) | Indépendants*<br>Zelfstandigen* |
|--|---------------------------------------|---------------------------------|
| Transformation de la viande<br>Verwerking van vlees  | 334                                   | 18                              |
| Transformation de poisson<br>Verwerking van vis  | 25                                    | -                               |
| Transformation de fruits et de légumes<br>Verwerking van groenten en fruit   | 15                                    | 19                              |
| Fabrication d'huiles et de graisses<br>Vervaardiging van oliën en vetten   | -                                     | 2                               |
| Fabrication de produits laitiers<br>Vervaardiging van zuivelproducten  | 22                                    | 21                              |
| Travail des grains ; fabrication de produits amylacés<br>Vervaardiging van maalterijproducten; Vervaardiging van zetmeel en zetmeelproducten | 67                                    | 3                               |
| Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie<br>Vervaardiging van bakkerijproducten   | 1 110                                 | 155                             |
| Fabrication de sucre, cacao, chocolaterie, confiserie<br>Vervaardiging van suiker, cacao, chocolade en suikerwerk                            | 689                                   | 26                              |
| Fabrication d'autres produits alimentaires<br>Vervaardiging van andere voedingsmiddelen  | 170                                   | 59                              |
| Fabrication de boissons (hors boissons rafraîchissantes)<br>Vervaardiging van dranken (met uitzondering van frisdranken)                     | 80                                    | 49                              |
| <b>Total des industries alimentaires et de la fabrication de boissons</b><br><b>Totaal voedings- en drankenindustrie</b>                     | <b>2 513</b>                          | <b>352</b>                      |

Source : ONSS (Salariés), TVA (Indépendants), calculs IBSA

Bron: RSZ (werknemers), BTW (zelfstandigen), BISA-berekeningen.

\* Le nombre d'indépendants est une estimation sur base du nombre d'assujettis à la TVA sans salariés.

\* Het aantal zelfstandigen is een schatting op basis van het aantal BTW-plichtige bedrijven zonder werknemers.

## La fabrication de boissons

En Région bruxelloise, deux activités majeures sont impliquées dans la fabrication de boissons :

- › La production de boissons rafraîchissantes, du fait de la présence de la multinationale Coca-Cola sur le territoire ;
- › La fabrication de boissons alcoolisées, dominée largement par les producteurs de bière.

Dans le cadre de cette note, les chiffres du sous-secteur de la fabrication de boissons rafraîchissantes ont été exclus de l'analyse pour éviter que les chiffres des acteurs de la fabrication de boissons alcoolisées soient noyés par ceux du géant Coca-Cola, qui emploie plus de 500 salariés du secteur tertiaire sur le territoire bruxellois<sup>34</sup>.

En 2022, les principales caractéristiques de l'emploi dans la fabrication de boissons alcoolisées sont :

- › **80 salariés** (équivalent temps plein), dont 78 dans la fabrication de bière.
- › **49 indépendants**, principalement actifs dans la fabrication de bière et la production de boissons alcooliques distillées.
- › **26 % des emplois salariés occupés par des femmes**. Un taux plus bas que dans l'ensemble de l'industrie manufacturière (29 %).
- › **26 % d'ouvriers** parmi les travailleurs salariés, contre 65 % dans les industries alimentaires.

**Au cours des dernières années, l'emploi dans le secteur de la fabrication de bière a connu une croissance significative en Région bruxelloise** (voir Figure 7). Entre 2009 et 2020, le nombre de salariés est passé progressivement de 2 à 32 (ETP). **Après 2020, la taille du secteur a plus que doublé**, pour atteindre 78 salariés en 2022. Sur l'ensemble de la période, le nombre d'indépendants actifs dans la fabrication de boissons alcoolisées est passé de 13 à 49.

<sup>34</sup> En dehors, de Coca-Cola, en 2022, il n'y a que 2 travailleurs salariés actifs dans le secteur de la fabrication de boissons rafraîchissantes en Région bruxelloise.

## Vervaardiging van dranken

In het Brussels Gewest zijn twee belangrijke activiteiten betrokken bij de productie van dranken:

- › De productie van frisdranken, door de aanwezigheid van de multinational Coca-Cola op het grondgebied;
- › De productie van alcoholhoudende dranken, grotendeels gedomineerd door bierproducenten.

In deze nota zijn de cijfers van de subsector van de frisdrankenindustrie buiten de analyse gehouden om te vermijden dat de cijfers van de spelers in de sector van de alcoholhoudende drankenproductie zouden worden overvleugeld door die van de reus Coca-Cola, die meer dan 500 mensen tewerkstelt in de tertiaire sector in Brussel<sup>34</sup>.

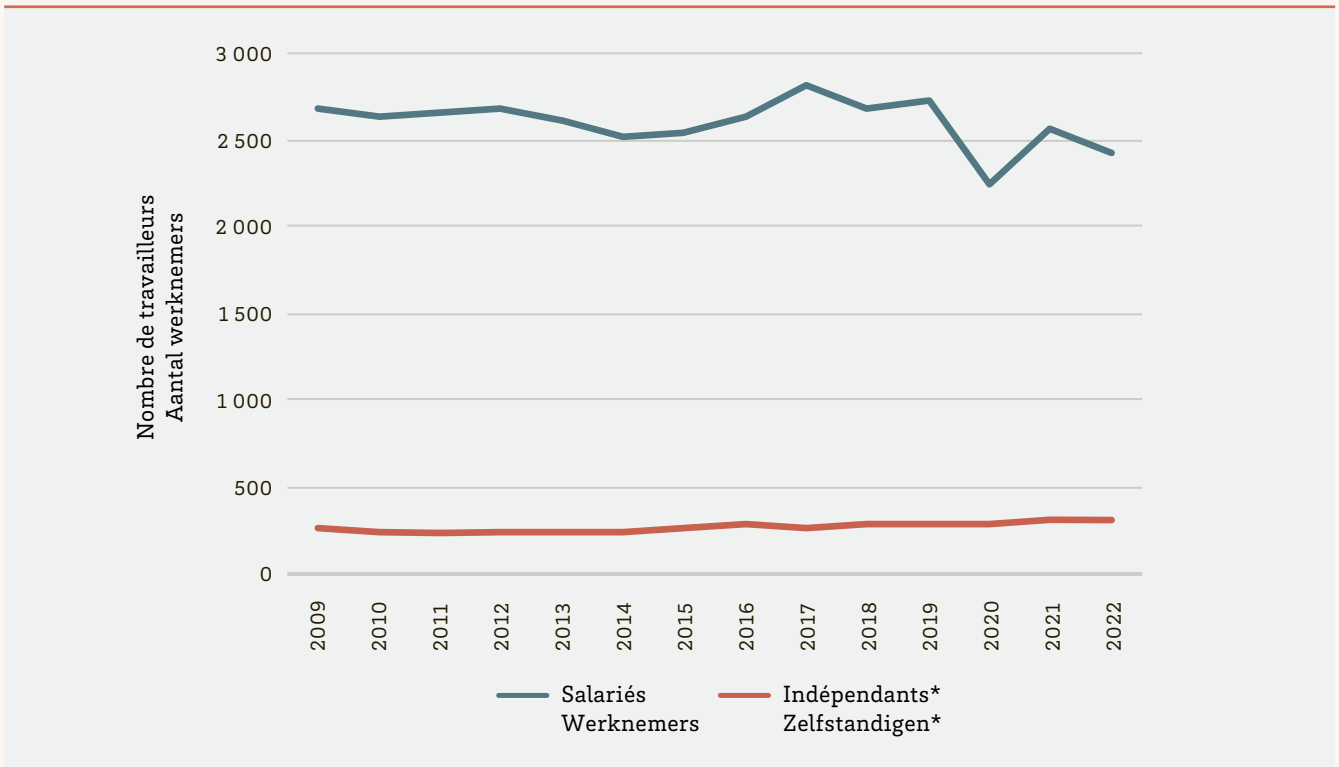
In 2022 zijn de belangrijkste kenmerken van de werkgelegenheid in de productie van alcoholhoudende dranken:

- › **80 loontrekkenden** (voltijds equivalent), waarvan 78 in de bierproductie.
- › **49 zelfstandigen**, voornamelijk actief in de bierproductie en de productie van gedistilleerde alcoholhoudende dranken.
- › **26% van de banen in loondienst is in handen van vrouwen**. Dit percentage is lager dan in de verwerkende nijverheid als geheel (29%).
- › **26% van de werknemers in loondienst is arbeider**, vergeleken met 65% in de voedingsindustrie.

**De laatste jaren is de tewerkstelling in de bierproducerende sector aanzienlijk gegroeid in het Brussels Gewest** (zie Figuur 7). Tussen 2009 en 2020 steeg het aantal loontrekkenden geleidelijk van 2 naar 32 (VTE). **Na 2020 zal de sector meer dan verdubbelen in omvang**, tot 78 loontrekkenden in 2022. Over de gehele periode steeg het aantal zelfstandigen actief in de productie van alcoholhoudende dranken van 13 naar 49.

<sup>34</sup> Afgezien van Coca-Cola zijn er in 2022 slechts 2 werknemers in loondienst actief in de frisdrankindustrie in het Brussels Gewest.

**FIGURE 6** Nombre de travailleurs dans les industries alimentaires entre 2009 et 2022 en Région bruxelloise  
**FIGUUR 6** Aantal werknemers in de voedingsindustrie tussen 2009 en 2022 in het Brussels Gewest



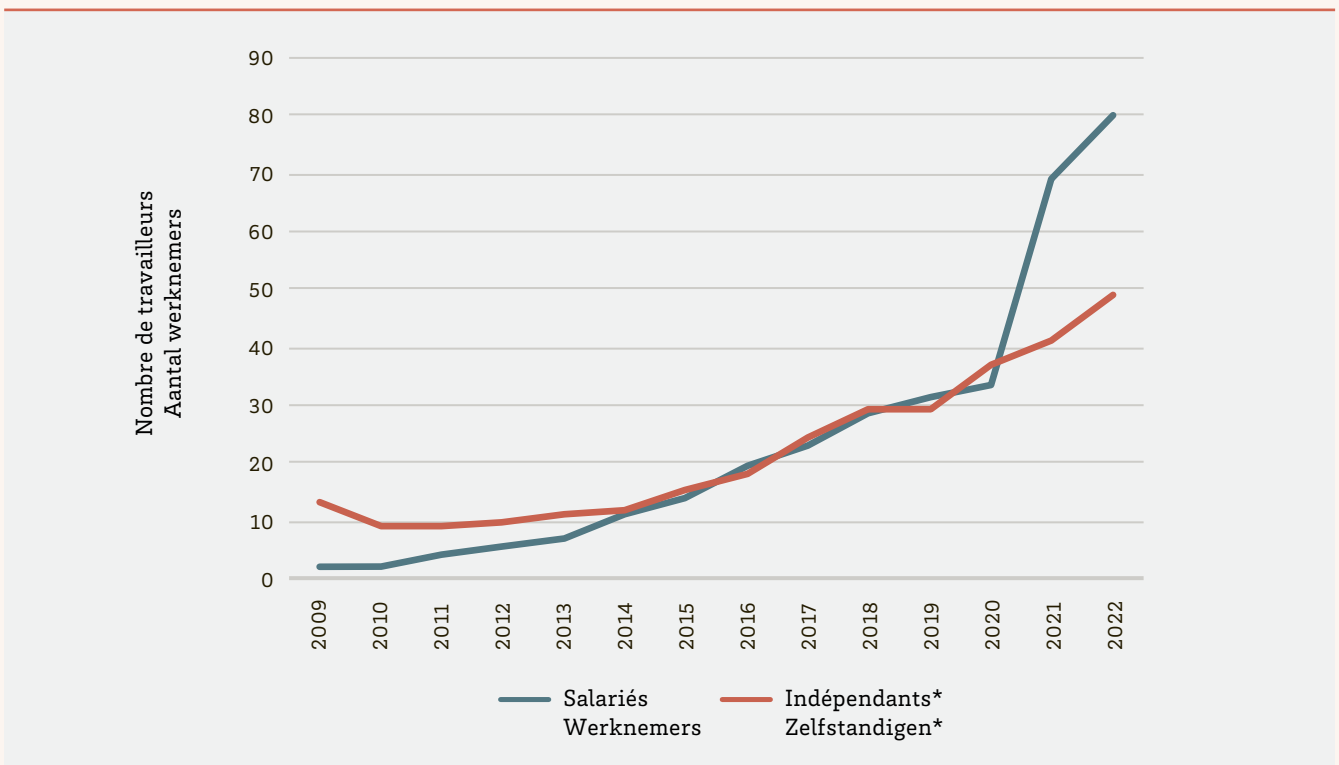
Source : ONSS (Salariés), TVA (Indépendants), calculs IBSA

Bron: RSZ (werknemers), BTW (zelfstandigen), BISA-berekeningen.

\* Le nombre d'indépendants est une estimation sur base du nombre d'assujettis à la TVA sans salariés.

\* Het aantal zelfstandigen is een schatting op basis van het aantal BTW-plichtige bedrijven zonder werknemers.

**FIGURE 7** Nombre de travailleurs dans la fabrication de boissons alcoolisées entre 2009 et 2022 en Région bruxelloise  
**FIGUUR 7** Aantal werknemers in de productie van alcoholhoudende dranken tussen 2009 en 2022 in het Brussels Gewest

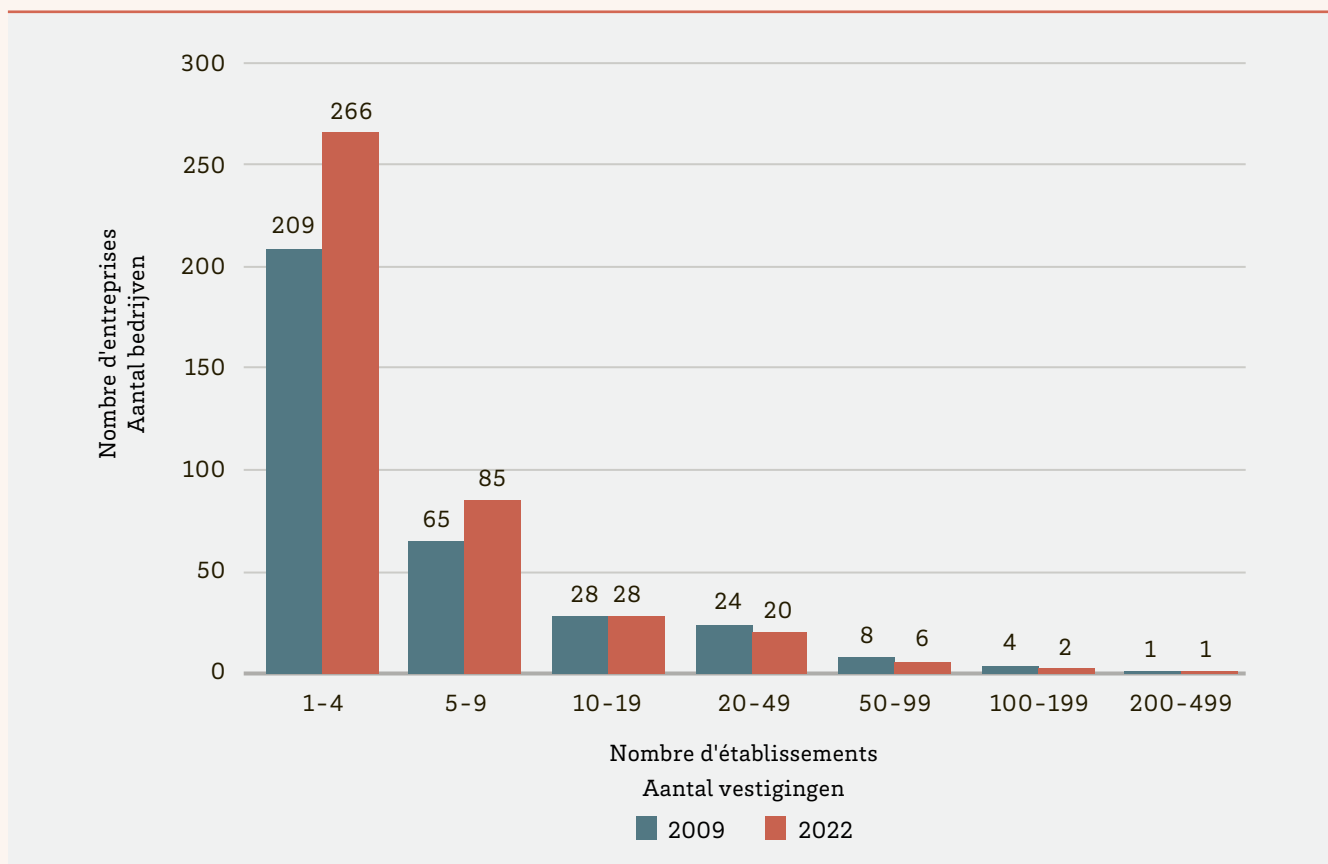


Source : ONSS (Salariés), TVA (Indépendants), calculs IBSA

Bron: RSZ (werknemers), BTW (zelfstandigen), BISA-berekeningen.

\* Le nombre d'indépendants est une estimation sur base du nombre d'assujettis à la TVA sans salariés.

\* Het aantal zelfstandigen is een schatting op basis van het aantal BTW-plichtige bedrijven zonder werknemers.

**Figure 8** Nombre d'unités d'établissement par classe de taille dans les industries alimentaires en Région bruxelloise entre 2009 et 2022**Figuur 8** Aantal vestigingseenheden per grootteklasse in de voedingsindustrie in het Brussels Gewest tussen 2009 en 2022

Source : ONSS, calculs IBSA

Bron: RZS, berekeningen BISA

## Les sites de production

### Les industries alimentaires

En 2022, les industries alimentaires comptaient **408 sites de production avec salariés** sur le territoire bruxellois (voir Figure 8). Parmi ces établissements, **la grande majorité est constituée de petites structures** actives pour la plupart dans la fabrication de produits de **boulangerie**<sup>35</sup>. **Les établissements de taille moyenne** sont actifs dans la **transformation de viande** (1 unité de plus de 100 salariés) et la **chocolaterie** (2 de plus de 100 salariés).

Entre 2009 et 2022, **le nombre de sites de production de petite taille a augmenté** (+28% des établissements de moins de 10 salariés) alors que **le nombre d'établissements de plus de 20 salariés a baissé** (-22%).

<sup>35</sup> En 2022, il y avait 244 unités d'établissement actives dans la fabrication de produits de boulangerie.

## Productiesites

### De voedingsindustrie

In 2022 telde de voedingsindustrie **408 productiesites met loontrekkenden** in Brussel (zie Figuur 8). De **overgrote meerderheid van deze bedrijven** zijn **kleine bedrijven**, waarvan de meeste **bakkerijproducten**<sup>35</sup> maken. **Middelgrote bedrijven** zijn actief in **vleesverwerking** (1 bedrijf met meer dan 100 werknemers) en **chocoladeproductie** (2 bedrijven met meer dan 100 werknemers).

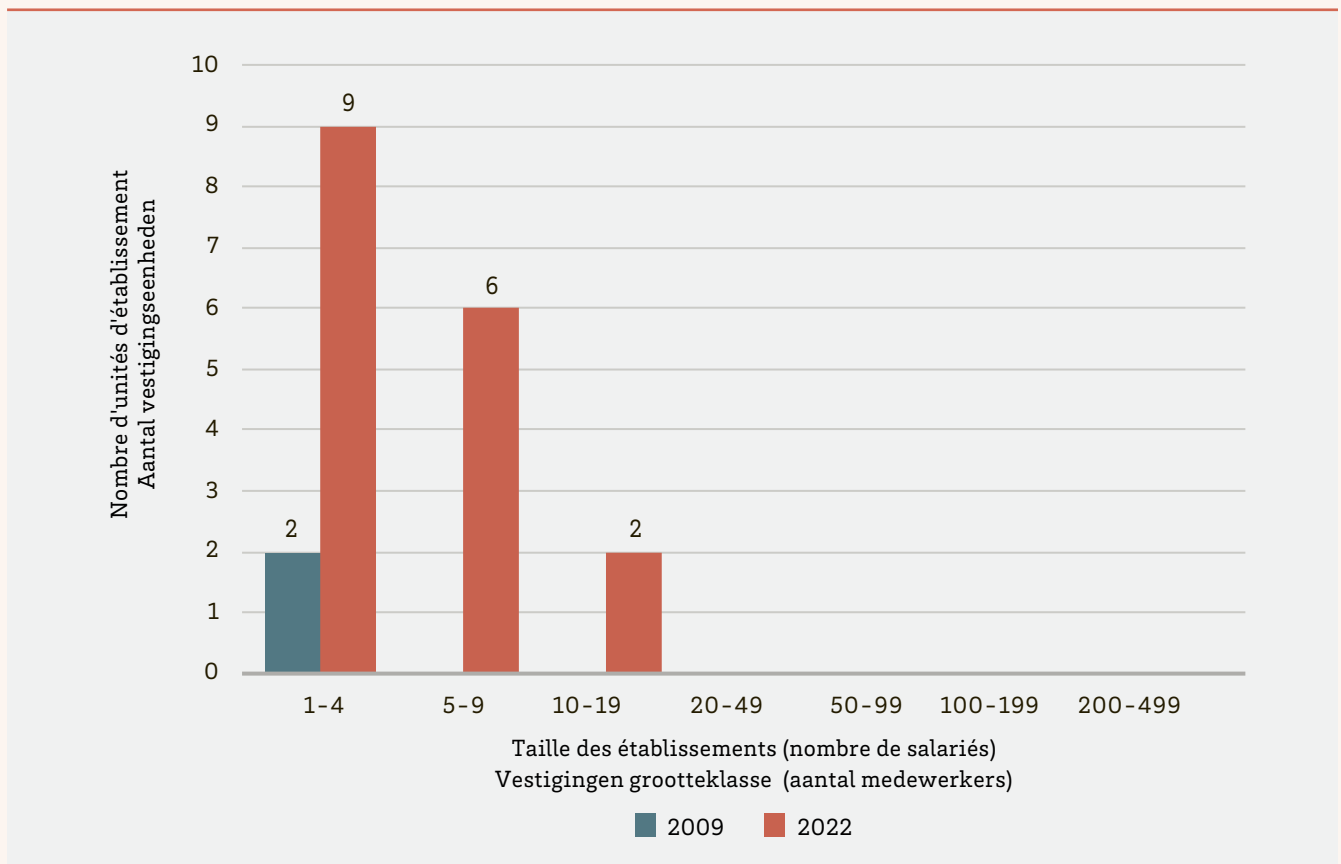
Tussen 2009 en 2022 **steeg het aantal kleine productievestigingen** (+28% van de vestigingen met minder dan 10 werknemers), terwijl het **aantal vestigingen met meer dan 20 werknemers daalde** (-22%).

<sup>35</sup> In 2022 waren er 244 bedrijven actief in de productie van bakkerijproducten.



**Figure 9** Nombre d'unités d'établissement par classe de taille dans la fabrication de boissons alcoolisées en Région bruxelloise entre 2009 et 2022

**Figuur 9** Aantal vestigingseenheden per grootteklasse voor de vervaardiging van alcoholhoudende dranken in het Brussels Gewest tussen 2009 en 2022



Source : ONSS, calculs IBSA

Bron: RZS, berekeningen BISA

## La fabrication de boissons alcoolisées

Dans le secteur de la fabrication de boissons alcoolisées, **le nombre de sites de production est passé de 2 à 17 entre 2009 et 2022** (voir Figure 9). Parmi ces nouvelles unités, **la fabrication de bière domine largement** (13 nouveaux établissements). Les établissements de fabrication de bière sont de **petite taille**, aucun d'entre eux n'emploie plus de 20 salariés en 2022.

## Vervaardiging van alcoholhoudende dranken

In de sector van de vervaardiging van alcoholhoudende dranken is het **aantal productiesites tussen 2009 en 2022 gestegen van 2 naar 17** (zie Figuur 9). Onder deze nieuwe vestigingen **domineert de bierproductie** (13 nieuwe vestigingen). De bierfabrieken zijn **klein** en geen enkele heeft meer dan 20 mensen in dienst in 2022.

## En résumé

**Les activités productives des industries alimentaires et de la fabrication de boissons résistent, voire progressent, sur le territoire bruxellois**, contrairement à la plupart des autres activités de l'industrie manufacturière.

**En 2022, les sites de production des industries alimentaires occupaient plus de 2.500 salariés** et une quinzaine d'indépendants. Le secteur est **relativement féminin** (39 % des emplois salariés occupés par des femmes<sup>36</sup>) et **principalement ouvrier** (65 % d'ouvriers parmi les travailleurs salariés). Au sein de ces activités, dédiées en grande partie à la boulangerie-pâtisserie, à la chocolaterie et à la transformation de viande, **l'emploi salarié a baissé de 10 %** entre 2009 et 2022. **Cette baisse est relativement modérée** par rapport à la diminution de plus d'un tiers observée au sein de l'industrie manufacturière bruxelloise dans son ensemble. Sur la période, **le nombre de petits acteurs a augmenté** (+28 % des établissements de moins de 10 salariés) alors que **le nombre de sites de plus grande taille a diminué** (-22 % des sites de plus de 20 salariés).

**La fabrication de boissons alcoolisées<sup>37</sup>** a connu une forte croissance en Région bruxelloise ces dernières années. Entre 2009 et 2022, **le nombre de salariés est passé de 2 à 80 ETP** et celui d'**indépendants de 13 à 49**. Les salariés sont pour la plupart **des hommes** (74 %), actifs dans **la fabrication de bières**. Par ailleurs, le secteur ne compte que **26 % d'ouvriers**. Sur la période étudiée, **le nombre de sites de production est passé de 2 à 17**. Ces sites sont **de petite taille**, ils emploient tous moins de 20 salariés.

36 Contre 29 % dans l'ensemble de l'industrie manufacturière bruxelloise.

37 Cette note ne se penche que sur le secteur des boissons alcoolisées, les chiffres des boissons rafraîchissantes n'étant pas interprétables du fait de la présence de Coca-Cola sur le territoire bruxellois. En dehors, de Coca-Cola, en 2022, il n'y a que 2 travailleurs salariés actifs dans la fabrication de boissons rafraîchissantes en Région bruxelloise.

## Samengevat

**De productieactiviteiten in de voedings- en dranken-industrie houden goed stand en groeien zelfs in Brussel**, in tegenstelling tot de meeste andere productieactiviteiten.

**In 2022 werkten in de productielocaties van de voedings-industrie meer dan 2.500 mensen** en ongeveer vijftien zelfstandigen. De sector is **relatief vrouwelijk** (39% van de banen in loondienst is in handen van vrouwen<sup>36</sup>) en **overwegend arbeiders** (65% van de werknemers in loondienst is arbeider). Binnen deze activiteiten, die grotendeels gewijd zijn aan bakkerij-banketbakkerij, chocolade en vleesverwerking, **daalde de werkgelegenheid in loondienst** tussen 2009 en 2022 met 10%. **Deze daling is relatief bescheiden** vergeleken met de daling van meer dan een derde in de Brusselse verwerkende nijverheid als geheel. Gedurende de periode nam het **aantal kleine spelers toe** (+28% van vestigingen met minder dan 10 loontrekkenden), terwijl het **aantal grotere vestigingen afnam** (-22% van vestigingen met meer dan 20 loontrekkenden).

**De productie van alcoholhoudende dranken<sup>37</sup>** is de afgelopen jaren sterk gegroeid in het Brussels Gewest. Tussen 2009 en 2022 is **het aantal loontrekkenden gestegen van 2 naar 80 VTE**, en het aantal **zelfstandigen van 13 naar 49**. De meeste loontrekkenden zijn mannen (74%) en werken in de **bierproductie**. Bovendien telt deze sector slechts **26% arbeiders**. In de onderzochte periode **steeg het aantal productielocaties van 2 naar 17**. Deze vestigingen **zijn klein** en hebben allemaal minder dan 20 mensen in dienst.

36 Ter vergelijking: in de Brusselse verwerkende nijverheid als geheel is dit 29%.

37 In deze nota wordt alleen gekeken naar de sector van de alcoholhoudende dranken, aangezien de cijfers voor frisdranken niet geïnterpreteerd kunnen worden vanwege de aanwezigheid van Coca-Cola in Brussel. Afgezien van Coca-Cola zijn er in 2022 slechts 2 werknemers in loondienst actief in de frisdrankindustrie in het Brussels Gewest.

**Encadré 1** Note méthodologique sur les données utilisées

Il existe diverses sources statistiques permettant d'analyser l'emploi et l'activité des secteurs présents sur le territoire bruxellois. Une distinction importante entre ces sources réside dans **l'unité statistique étudiée**. Certaines statistiques sont produites à l'échelle de l'entreprise tandis que d'autres le sont au niveau des unités d'établissement. Selon l'unité statistique étudiée, le spectre des activités couvertes par la statistique peut varier.

Dans le cas d'un producteur de bière dont les bureaux sont situés en Région bruxelloise et le site de production est en Flandre :

- si **l'unité statistique est l'entreprise** : la statistique est fondée sur l'activité principale de l'entreprise dans son ensemble. **L'activité des sites de bureaux est assimilée à de la production de bière**, ce qui fait gonfler les chiffres de l'industrie manufacturière en Région bruxelloise ;
- si **l'unité statistique est l'unité d'établissement** : la statistique est fondée sur l'activité principale de chaque unité d'établissement, indépendamment de l'activité globale de l'entreprise. Dans ce cas, **l'activité des sites de bureaux est reprise dans les chiffres du secteur tertiaire de la Région**.

Dans le cadre de l'étude des activités productives en Région bruxelloise, **l'accent est mis sur la mesure de l'activité des sites de production** plutôt que sur celle des sites tertiaires qui les soutiennent. **Il est donc préférable de travailler à l'échelle des établissements**, lorsque cela est possible. Dans ce contexte, les sources statistiques mobilisées sont :

- **Les données ONSS** (Office National de Sécurité Sociale), pour mesurer le nombre de sites de production de boissons et d'aliments présents sur le territoire bruxellois et le nombre de salariés actifs au sein de ces établissements. Le travail salarié est mesuré en nombre d'équivalents temps plein.
- **Les données de la TVA**, pour étudier la démographie des indépendants, qu'ils soient en personne physique ou morale, actifs dans la production de boissons et d'aliments. La variable utilisée pour estimer ce nombre d'indépendants est le nombre d'assujettis à la TVA, sans salariés, localisés en Région bruxelloise. Les indépendants qui vivent en dehors de la Région, mais qui exercent une activité sur le territoire bruxellois ne sont donc pas pris en compte.

**Kader 1** Methodologische nota over de gebruikte gegevens

Er bestaan verschillende statistische bronnen om de werkgelegenheid en de activiteit in de sectoren in Brussel te analyseren. Een belangrijk onderscheid tussen deze bronnen ligt in de **bestudeerde statistische eenheid**. Sommige statistieken worden geproduceerd op bedrijfsniveau, andere op het niveau van vestigingseenheden. Afhankelijk van de bestudeerde statistische eenheid kan het scala aan activiteiten dat door de statistieken wordt gedekt, variëren.

In het geval van een bierproducent met kantoren in het Brussels Gewest en een productiesite in Vlaanderen:

- als **de statistische eenheid de onderneming is**: de statistieken zijn gebaseerd op de hoofdactiviteit van de onderneming als geheel. **De activiteit van kantoor sites wordt behandeld als bierproductie**, waardoor de cijfers voor de verwerkende nijverheid in het Brussels Gewest worden opgeblazen;
- als **de statistische eenheid de vestigingseenheid is**: de statistieken zijn gebaseerd op de hoofdactiviteit van elke vestigingseenheid, onafhankelijk van de totale activiteit van de onderneming. In dit geval is de **activiteit van de kantoor sites opgenomen in de cijfers voor de tertiaire sector van het Gewest**.

In het kader van de studie van de productieactiviteiten in het Brussels Gewest **ligt de nadruk op het meten van de activiteit van productiesites** in plaats van op de tertiaire sites die deze sites ondersteunen. **Daarom verdient het de voorkeur om waar mogelijk op het niveau van de vestigingen te werken**. In deze context zijn de gebruikte statistische bronnen:

- **Gegevens van de RSZ** (Rijksdienst voor Sociale Zekerheid) om het aantal productievestigingen voor voeding en dranken in Brussel en het aantal loontrekkenden in deze vestigingen te meten. Betaalde arbeid wordt gemeten in voltijdequivalenten.
- **BTW-gegevens**, om de demografie van zelfstandigen te bestuderen, zowel natuurlijke als rechtspersonen, die actief zijn in de productie van voedingsmiddelen en dranken. De variabele die gebruikt wordt om het aantal zelfstandigen te schatten is het aantal BTW-plichtige bedrijven zonder loontrekkenden gevestigd in het Brussels Gewest. Zelfstandigen die buiten het Gewest wonen maar een activiteit in Brussel uitoefenen, worden dus niet meegeteld.

Les sources statistiques utilisées appréhendent les secteurs d'activité selon la nomenclature **NACE-BEL**, le cadre de référence pour la production et la diffusion des statistiques relatives aux activités économiques en Belgique. Dans la NACE-BEL, les définitions des deux secteurs étudiés sont les suivantes :

- **Industries alimentaires** : Cette division comprend la **transformation des produits** de la culture, de la sylviculture et de la pêche **en aliments** pour l'homme ou l'animal, ainsi que la production de divers produits intermédiaires non directement alimentaires. **Cette division ne comprend pas** la préparation de plats pour consommation immédiate, comme dans **les restaurants**.

- **Fabrication de boissons** : Cette division comprend la fabrication de boissons, telles que les boissons non alcoolisées et les eaux minérales, la fabrication de boissons alcoolisées obtenues principalement par fermentation, de bières et de vins, ainsi que la fabrication de boissons alcoolisées distillées.

De gebruikte statistische bronnen bestrijken activiteitensectoren volgens de **NACE-BEL**-nomenclatuur, het referentiekader voor de productie en verspreiding van statistieken over economische activiteiten in België. De NACE-BEL-definities van de twee bestudeerde sectoren zijn als volgt:

- **Voedingsindustrie**: Deze afdeling omvat de **verwerking van producten** van de landbouw, bosbouw en visserij **tot voedingsmiddelen of diervoeder**, evenals de productie van verschillende tussenproducten die niet rechtstreeks tot de voedingsmiddelensector behoren. **Deze afdeling omvat niet** de bereiding van gerechten voor onmiddellijke consumptie, zoals in **restaurants**.

- **Vervaardiging van dranken**: Deze afdeling omvat de vervaardiging van dranken, zoals frisdranken en mineraalwater, de vervaardiging van alcoholhoudende dranken die voornamelijk door gisting worden verkregen, bier en wijn, en de vervaardiging van gedistilleerde alcoholhoudende dranken.





# L'ORGANISATION DE L'INDUSTRIE ALIMENTAIRE À BRUXELLES

## DE ORGANISATIE VAN DE VOEDINGSINDUSTRIE IN BRUSSEL

### Qualifications des emplois

Bien que le nombre d'emplois dans l'industrie alimentaire à Bruxelles (cf. « Les secteurs de l'industrie alimentaire et de la fabrication de boissons en Région bruxelloise », contribution de l'IBSA dans ce cahier) soit trois fois inférieur à celui des Brabant (environ 10 000 emplois), la technicité nécessaire à la création de produits spécifiques (par exemple dans la chocolaterie) garantit le maintien de l'emploi, évitant la délocalisation. Les emplois de l'industrie agroalimentaire en Région de Bruxelles-Capitale sont majoritairement occupés par des Bruxellois (57 %)³⁸. La préservation des emplois dans le secteur agroalimentaire à Bruxelles repose actuellement sur l'expertise nécessaire à la fabrication de produits très particuliers ou produits en quantités limitées. Des produits emblématiques tels que le chocolat, la bière, les gaufres et d'autres spécialités jouent un rôle clé, étant des produits phares à forte valeur ajoutée qui justifient le maintien de la production sur place. Ainsi, l'industrie alimentaire bruxelloise continue de conserver les activités qui exigent une main-d'œuvre qualifiée, que ce soit pour des tâches manuelles nécessitant un savoir-faire spécifique, ou pour des opérations sur des machines entraînant une maintenance et une supervision complexes³⁹.

### L'émergence d'une production bio locale

La contribution de l'IBSA incluse à ce cahier fait état d'une augmentation de la création de petites entreprises de transformation alimentaire. Parmi elles, des petites usines fabriquant des produits au plus près des consommateurs accompagnent l'émergence de nouvelles pratiques de consommation. La demande de produits locaux et produits bio⁴⁰ croît plus vite à Bruxelles que dans les autres Régions belges⁴¹. La présence de produits arborant un label « bio »

### Jobkwalificaties

Hoewel het aantal banen in de voedingsindustrie in Brussel (cf. 'De voedsel- en drankenproducerende sectoren in het Brussels Gewest', bijdrage van het BISA aan dit katern) drie keer lager ligt dan in de provincies Vlaams- en Waals-Brabant (ongeveer 10 000 banen), garanderen de technische vaardigheden die nodig zijn om specifieke producten te maken (bijvoorbeeld in de chocoladesector) dat banen behouden blijven, waardoor delocalisatie vermeden wordt. De meeste jobs in de voedingsindustrie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden uitgevoerd door Brusselaars (57%)³⁸. Het behoud van banen in de voedingssector in Brussel is momenteel gebaseerd op de expertise die nodig is om zeer specifieke producten of producten die in beperkte hoeveelheden worden geproduceerd, te vervaardigen. Emblematische producten zoals chocolade, bier, wafels en andere specialiteiten spelen een belangrijke rol. Het zijn parapluactiviteiten met een hoge toegevoegde waarde die het rechtvaardigen om de productie ter plaatse te houden. Bijgevolg blijft de Brusselse voedingsindustrie activiteiten behouden waarvoor geschoolde arbeidskrachten nodig zijn, of het nu gaat om manuele taken waarvoor specifieke knowhow vereist is of om bewerkingen op machines die complex onderhoud en toezicht vereisen³⁹.

### De opkomst van lokale biologische productie

De bijdrage van het BISA aan dit katern vermeldt een toename in de oprichting van kleine voedselverwerkende bedrijven. Dit zijn onder andere kleine fabrieken die producten zo dicht mogelijk bij de consument maken en zo de opkomst van nieuwe consumentenpraktijken ondersteunen. De vraag naar lokale en biologische producten⁴⁰ groeit sneller in Brussel dan in de andere Belgische gewesten⁴¹. De aanwezigheid van producten met een 'bio'-label in

38 Actiris et Observatoire bruxellois de l'emploi, « Secteurs industriels. Actualité et perspectives ».

39 Actiris et Bruxelles Formation, « Identification de secteurs porteurs d'emplois et de premières expériences pour les jeunes en Région de Bruxelles-Capitale »; Smet et Karel de Béthune, « L'emploi dans l'industrie alimentaire ».

40 C'est-à-dire la production respectant les critères de l'agriculture biologique.

41 RDC Environment, « Inventaire et analyse des données existantes en matière d'offre alimentaire en Région de Bruxelles-Capitale ».

38 Actiris en het Brussels Observatorium voor de Werkgelegenheid, 'Industriële Sectoren. Actualiteit en perspectieven'.

39 Actiris en Bruxelles Formation, 'Identification de secteurs porteurs d'emplois et de premières expériences pour les jeunes en Région de Bruxelles-Capitale'; Smet en Karel de Béthune, 'De werkgelegenheid in de voedingsindustrie'.

40 Met andere woorden, productie die voldoet aan de criteria voor biologische landbouw.

41 RDC Environment, 'Inventaris en analyse van de bestaande gegevens over het aanbod inzake duurzame voeding in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'.



↑ Photo 10 Building Integrated Green Houses (BIGH) aux abattoirs d'Anderlecht (septembre 2024)  
Foto 10 Building Integrated Green Houses (BIGH) bij de slachthuizen in Anderlecht (september 2024)

dans les commerces urbains gagne du terrain<sup>42</sup>. La production qui répond à cette demande progresse. Les nombreux projets d'agriculture urbaine, tels que les toits potagers des abattoirs d'Anderlecht, portés par des structures telles que Groot Eiland, Building Integrated Green Houses (BIGH) et le Début des Haricots, témoignent de l'essor de ces initiatives<sup>43</sup>. Pour autant, la production locale, et même régionale si l'on intègre les deux Brabant, n'est pas suffisante pour couvrir les besoins alimentaires bruxellois. Les tentatives de chiffrer la surface agricole nécessaire pour couvrir les besoins alimentaires des Bruxellois se heurtent à de trop nombreux obstacles pour aboutir à une estimation fiable<sup>44</sup>. L'aire métropolitaine sera donc toujours nécessairement marquée par d'importants flux entrants de produits alimentaires, transformés ou non.

winkels in de stad wint terrein<sup>42</sup>. De productie om aan deze vraag te voldoen, groeit. Talrijke stadslandbouwprojecten, zoals de groentetuinen op de daken van de slachthuizen in Anderlecht, gerund door organisaties zoals Groot Eiland, Building Integrated Green Houses (BIGH) en Le Début des Haricots, getuigen van de groei van deze initiatieven<sup>43</sup>. De lokale productie, en zelfs de regionale productie als we de twee Brabantse provincies meerekenen, is echter niet voldoende om aan de voedselbehoeften van Brussel te voldoen. Pogingen om een schatting te maken van het landbouwareaal dat nodig is om in de voedselbehoeften van de Brusselaars te voorzien, stuiten op te veel obstakels om tot een betrouwbare schatting te komen<sup>44</sup>. Het grootstedelijk gebied zal daarom gekenmerkt blijven door een grote instroom van voedingsmiddelen, zowel verwerkt als onverwerkt.

42 IGEAT, « Projet Cosifood. Rapport d'évaluation de la durabilité de trois systèmes alimentaires alternatifs à Bruxelles ».

43 Voir notamment une liste des initiatives sur le site de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/citoyen/l'environnement-bruxelles/transformer-bruxelles-durablement/l'agriculture-urbaine-bruxelles>

44 Dior Peelman, « Exploration du rôle de la périphérie dans l'approvisionnement alimentaire de la ville. Étude du cas de Bruxelles. », 20-22.

42 IGEAT, 'Projet Cosifood. Rapport d'évaluation de la durabilité de trois systèmes alimentaires alternatifs à Bruxelles'.

43 Zie een lijst met initiatieven op de website van Leefmilieu Brussel: <https://leefmilieu.brussels/burgers/het-milieu-brussel/brussel-duurzaam-veranderen/voedsel-produceren-brussel>

44 Dior Peelman, 'Exploration du rôle de la périphérie dans l'approvisionnement alimentaire de la ville. Étude du cas de Bruxelles.', 20-22.



↑ Photo 11 Foodmet, aux abattoirs d'Anderlecht (septembre 2024)

Foto 11 Foodmet, aan het slachthuis van Anderlecht (september 2024)

## Ancrage territorial et approvisionnement

### La distribution vers les commerces de détail

Une première catégorie d'activité alimentaire a trait à la distribution de produits alimentaires vers le commerce de détail<sup>45</sup>.

La filière du commerce de détail indépendant, c'est-à-dire vers les magasins non intégrés à des chaînes de la grande distribution, s'appuie en général sur des grossistes spécialisés dans les produits alimentaires ou sur les marchés de gros. L'intérêt d'une proximité fonctionnelle et géographique entre les fournisseurs et les commerçants est de réduire les coûts logistiques, mais aussi de permettre des liens personnels et de confiance. L'approvisionnement des marchés ambulants fonctionne selon la même logique.

<sup>45</sup> Strale et al., « Le transport de marchandises et la logistique à Bruxelles : état des lieux et perspectives »; Wayens et al., « Le commerce à Bruxelles ».

## Lokale verankering en aanvoer

### Verdeling naar de kleinhandel

Een eerste categorie van voedingsactiviteiten heeft betrekking op de distributie van voedingsproducten aan de kleinhandel<sup>45</sup>.

De sector van zelfstandige kleinhandels, d.w.z. winkels die geen deel uitmaken van supermarktketens, is over het algemeen afhankelijk van groothandelaars die gespecialiseerd zijn in voedingsmiddelen of van groothandelsmarkten. De voordelen van een functionele en geografische nabijheid van leveranciers en kleinhandelaars zijn niet alleen lagere logistieke kosten, maar ook de mogelijkheid om persoonlijke banden te smeden op basis van vertrouwen. Leveringen aan ambulante markten volgen dezelfde logica.

<sup>45</sup> Strale et al., 'Le transport de marchandises et la logistique à Bruxelles : état des lieux et perspectives'; Wayens et al., 'Le commerce à Bruxelles'.



Le commerce intégré aux chaînes de la grande distribution fonctionne quant à lui selon une logique différente. Leurs achats passent par des centrales d'achats intégrées à l'échelle de l'enseigne et leur logistique est centralisée au niveau de grands centres de distribution. Ils n'ont pas recours aux petits grossistes urbains ou aux marchés de gros, privilégiant soit la livraison directe depuis les producteurs et transformateurs, soit le passage par des grossistes ou importateurs de grande envergure, capable de couvrir d'importants volumes de vente. À noter que certaines de ces grandes surfaces fonctionnent comme des intermédiaires pour des commerçants indépendants (petits épiciers, night shops...) qui viennent s'y fournir.

Les livraisons en circuit court opèrent soit via des livraisons directes du producteur (ou de certains grossistes spécialisés) vers le consommateur, soit par l'intermédiaire de petits commerçants, de marchés spécialisés. Ces activités ont une empreinte spatiale limitée dans la ville : petits espaces (temporaires) de stockage et distribution de colis alimentaires<sup>46</sup>.

## La restauration

La restauration collective, c'est-à-dire celle se retrouvant dans les entreprises, les établissements d'enseignement, de soins, etc., fonctionnent à partir de cuisines industrielles et d'espaces de préparation centralisés à une échelle métropolitaine, voire nationale. Certaines de ces cuisines peuvent cependant se trouver dans l'espace bruxellois. Elles peuvent être localisées dans les lieux de consommation (hôpitaux, écoles, entreprises), ou être externalisées vers des cuisines centrales qui expédient les repas préparés qui approvisionnent plusieurs clients (c'est le cas de Belgomeals par exemple, situé non loin du pont de Buda). Les fournitures s'appuient sur de grands transformateurs alimentaires, sur des producteurs et des grossistes industriels, qui eux aussi fonctionnent à une échelle nationale ou métropolitaine. Aussi, la restauration collective est un levier intéressant à mobiliser dans la mise en place de stratégies alimentaires locales, car elle représente une commande régulière et significative.

La restauration individuelle, autrement dit, l'Horeca, rassemble des indépendants, des restaurateurs ou cafetiers, qui ont des circuits d'approvisionnement comparables aux commerçants indépendants. Mais ce domaine inclut également des enseignes de restauration (par exemple Exki, Quick, Pizza Hut...) qui ont une logistique centralisée comparable à celle de la grande distribution décrite précédemment.

Ces organisations spatiales différentes n'ont pas nécessairement d'implication géographique sur la longueur de la chaîne d'approvisionnement. À l'exception des circuits courts, qui visent explicitement à s'approvisionner chez des producteurs proches, les autres circuits peuvent aussi bien impliquer des producteurs proches que très éloignés pour

De la grande distribution qui est géographiquement intégrée dans les chaînes de la grande distribution. Le commerce intégré aux chaînes de la grande distribution fonctionne quant à lui selon une logique différente. Leurs achats passent par des centrales d'achats intégrées à l'échelle de l'enseigne et leur logistique est centralisée au niveau de grands centres de distribution. Ils n'ont pas recours aux petits grossistes urbains ou aux marchés de gros, privilégiant soit la livraison directe depuis les producteurs et transformateurs, soit le passage par des grossistes ou importateurs de grande envergure, capable de couvrir d'importants volumes de vente. À noter que certaines de ces grandes surfaces fonctionnent comme des intermédiaires pour des commerçants indépendants (petits épiciers, night shops...) qui viennent s'y fournir.

Livraisons en circuit court opèrent soit via des livraisons directes du producteur (ou de certains grossistes spécialisés) vers le consommateur, soit par l'intermédiaire de petits commerçants, de marchés spécialisés. Ces activités ont une empreinte spatiale limitée dans la ville : petits espaces (temporaires) de stockage et distribution de colis alimentaires<sup>46</sup>.

## Catering

Collective catering, d.w.z. catering in bedrijven, onderwijsinstellingen, verzorgingstehuizen enz. werkt vanuit grootkeukens en gecentraliseerde bereidingsruimtes op grootstedelijke of zelfs nationale schaal. Sommige van deze keukens zijn te vinden in de regio Brussel. Ze kunnen zich op de plaats van consumptie bevinden (ziekenhuizen, scholen, bedrijven) of worden uitbesteed aan centrale keukens die bereide maaltijden verzenden om verschillende klanten te bevoorraden (dit is bijvoorbeeld het geval bij Belgomeals, niet ver van de Budabrug). De bevoorrading is afhankelijk van grote voedselverwerkers, producenten en industriële groothandelaren, die ook op nationale of grootstedelijke schaal opereren. Collectieve catering is een interessante hefboom om te mobiliseren bij de implementatie van lokale voedselstrategieën, omdat het een regelmatige en belangrijke afname vertegenwoordigt.

Individuele catering, met andere woorden de horecasector, bestaat uit zelfstandige restauranthouders en café-eigenaars, wier leveringskanalen vergelijkbaar zijn met die van zelfstandige kleinhandelaars. Maar deze sector omvat ook restaurantketens (bijv. Exki, Quick, Pizza Hut, enz.) die een gecentraliseerde logistiek hebben die vergelijkbaar is met die van de hierboven beschreven supermarkten.

Deze verschillende ruimtelijke organisaties hebben niet noodzakelijk geografische gevolgen voor de lengte van de toeleveringsketen. Met uitzondering van de korte distributiekanaalen, die er expliciet op gericht zijn zich te bevoorraden bij lokale producenten, kunnen de andere kanalen zowel producenten dichtbij als ver weg betrekken, om redenen van kosten, seizoensgebondenheid, het zoeken naar specifieke producten (met name voor de zogenaamde 'etnische' consumptie, d.w.z. gekoppeld aan de aanwezigheid van gemeenschappen van buitenlandse origine) of organisatie

<sup>46</sup> Provent et Raton, « La localisation urbaine ».

<sup>46</sup> Provent en Raton, 'La localisation urbaine'.



↑ Photo 12 Le préparateur de repas Belgomeals, près du pont Buda, avenue Antoon Van Oss, Neder-Over-Heembeek (septembre 2024)  
Foto 12 Maaltijdbereider Belgomeals, bij de Budabrug, Antoon Van Osslaan, Neder-Over-Heembeek (september 2024)

des raisons de coût, de saisonnalité, de recherche de produits particuliers (notamment pour la consommation dite « ethnique », c'est-à-dire, liée à la présence de communautés d'origine étrangère) ou d'organisation et de liens commerciaux<sup>47</sup>. Ainsi, contrairement à ce que l'on pourrait penser, il n'y a pas de lien entre la taille des établissements et la longueur de la chaîne d'approvisionnement.

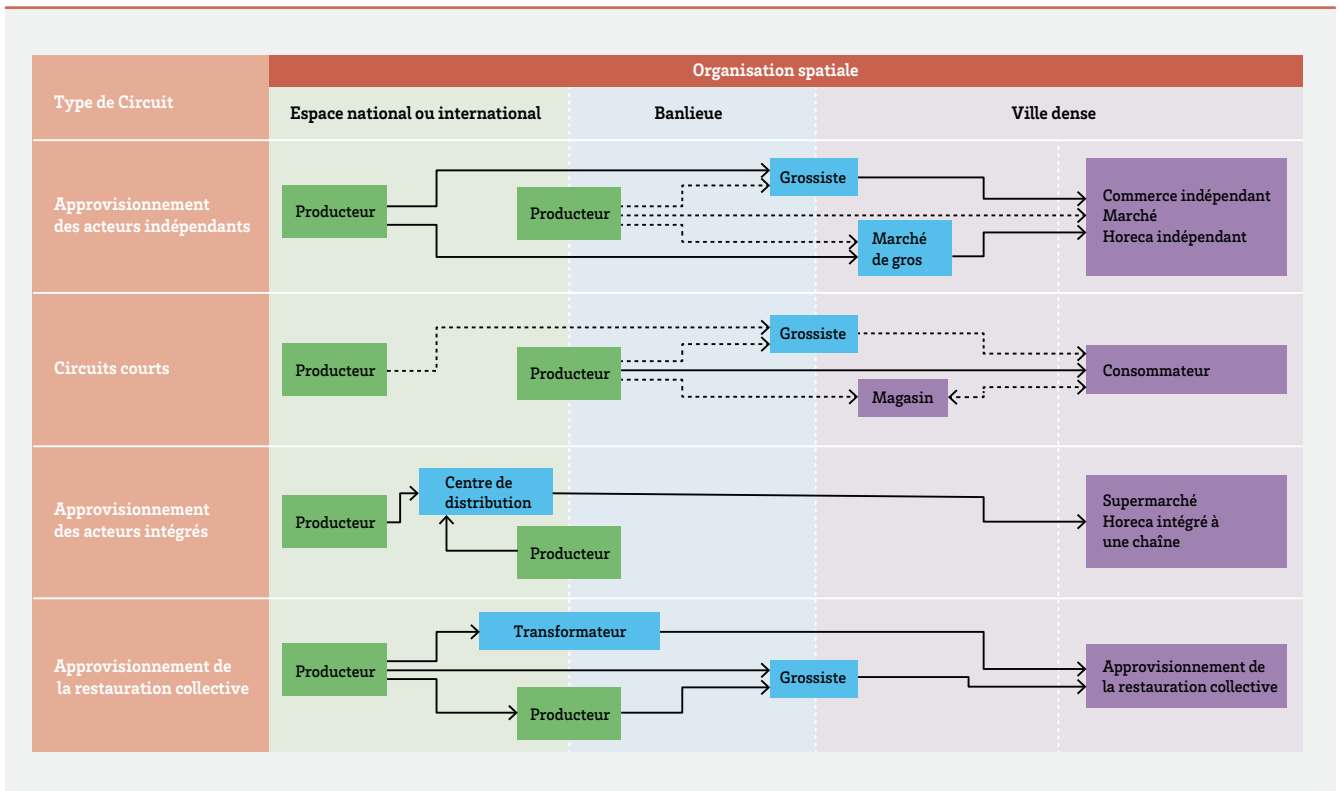
Le schéma ci-après résume les relations marchandes entre les différents acteurs du secteur de l'alimentation ainsi que leur localisation.

en commerciale banden<sup>47</sup>. In tegenstelling tot wat men zou kunnen denken, is er dus geen verband tussen de omvang van vestigingen en de lengte van de toeleveringsketen.

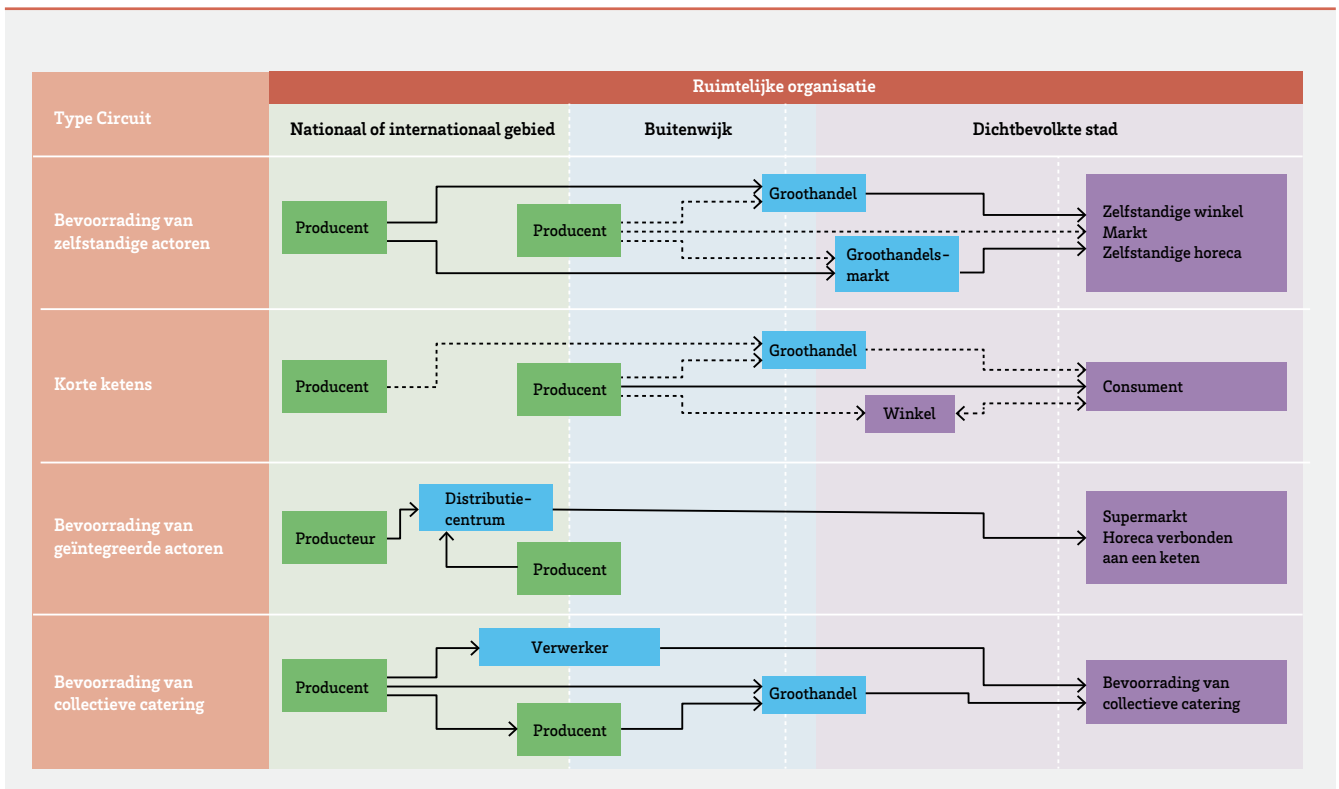
Het onderstaande diagram vat de marktrelaties tussen de verschillende spelers in de voedingssector en hun locatie samen.

<sup>47</sup> Dior Peelman, « Exploration du rôle de la périphérie dans l'approvisionnement alimentaire de la ville. Étude du cas de Bruxelles. »

<sup>47</sup> Dior Peelman, 'Exploration du rôle de la périphérie dans l'approvisionnement alimentaire de la ville. Étude du cas de Bruxelles'.

**Figure 10** Géographie des relations commerciales entre les acteurs du secteur alimentaire

Source : IGEAT (ULB) à partir de RDC Environment, « Inventaire et analyse des données existantes en matière d'offre alimentaire en Région de Bruxelles-Capitale » p. 14

**Figuur 10** Geografie van de handelsbetrekkingen tussen spelers in de voedingssector

Bron: IGEAT (ULB) op basis van RDC Environment, 'Inventaris en analyse van de bestaande gegevens over het aanbod inzake duurzame voeding in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest' p. 14

## Logiques de localisation

Les filières de distribution décrites vont générer des activités diverses dans et autour de Bruxelles. Comme nous le mentionnions dans la dernière publication de l'Observatoire des activités productives, les activités de commerce de gros et les marchés de gros sont insérés dans le tissu urbain bruxellois, en particulier dans l'axe industrialo-logistique du canal<sup>48</sup>. Parmi les espaces qui structurent ce maillage, il y a le marché matinal (Mabru), grand marché de gros au rayonnement national et situé le long du canal au niveau du quai des Usines, son voisin le centre européen de fruits et légumes (CEFL) mais aussi les abattoirs d'Anderlecht (dont l'arrêt sur le site d'Anderlecht est prévu pour 2028<sup>49</sup>). Ces activités ont pour débouchés le commerce de détail et l'Horeca indépendant (magasins et restaurants non rattachés à une enseigne). Leur géographie est le fruit de l'importance d'une proximité géographique et fonctionnelle avec leur clientèle bruxelloise.

Les grands centres de distribution du commerce intégré et des entreprises internationales de la fourniture alimentaire, que l'on va retrouver en périphérie de Bruxelles, servent les enseignes de supermarchés, de la restauration collective et des enseignes de l'Horeca. Leur logique d'implantation répond à une volonté d'optimisation de la distribution à l'échelle nationale, voire internationale<sup>50</sup>. C'est le cas par exemple des entrepôts de Delhaize à Zellik ou de Colruyt dans la région de Hal, à chaque fois le long d'autoroutes et à proximité du ring, pour pouvoir desservir tant l'espace métropolitain bruxellois que le reste du pays.

Des petites activités de production ou de transformation alimentaire (chocolatiers, brasseurs, boulangers-pâtisseries, traiteurs, microculture, ferme urbaine des abattoirs d'Anderlecht), visent une clientèle bruxelloise, belge ou internationale, avec pour débouché direct les consommateurs et consommatrices, le commerce de détail, l'Horeca indépendant et des commerces de niche. Leur implantation est liée à la proximité du marché bruxellois, voire à l'identité bruxelloise (ou belge) qu'ils peuvent revendiquer. Pensons, par exemple, aux chocolatiers, mais aussi aux commerces liés aux différentes diasporas présentes dans la capitale.

48 Observatoire des activités productives, « Immobilier logistique et état des lieux 2017 » (perspective.brussels, Bruxelles mobilité, citydev.brussels, avril 2018), [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective-brochure\\_observatoire-04-2018\\_web.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective-brochure_observatoire-04-2018_web.pdf).

49 <https://abattoir.be/fr/manufacture-0>

50 Strale et al., « Le transport de marchandises et la logistique à Bruxelles : état des lieux et perspectives ».

## Lokalisatielogica

De beschreven distributiekanaalen zullen een verscheidenheid aan activiteiten in en rond Brussel genereren. Zoals we in de vorige publicatie van het Overzicht van de productieactiviteiten vermeldde, zijn groothandelsactiviteiten en groothandelsmarkten ingebed in het stedelijk weefsel van Brussel, met name in de industrieel-logistieke as van het kanaal<sup>48</sup>. De ruimtes die dit netwerk structureren zijn onder andere de vroegmarkt (Mabru), een grote groothandelsmarkt met een nationaal bereik, gelegen langs het kanaal aan de Werkhuizenkaai, de burens van het Europees Centrum voor Fruit en Groenten (ECFG) en de slachthuizen van Anderlecht (waarvan de sluiting gepland is in 2028).<sup>49</sup> De afzetmarkten voor deze activiteiten zijn de kleinhandel en zelfstandige horeca (winkels en restaurants die niet aan een keten verbonden zijn). Hun geografie is het resultaat van het belang van geografische en functionele nabijheid tot hun Brusselse klanten.

De grote distributiecentra voor in ketens geïntegreerde handel en internationale voedselleveranciers, die in de buitenwijken van Brussel te vinden zijn, bedienen supermarkten, collectieve cateringbedrijven en horecaketens. De reden achter hun locatie is om de distributie op nationale of zelfs internationale schaal te optimaliseren<sup>50</sup>. Dit is bijvoorbeeld het geval met de distributiecentra van Delhaize in Zellik en van Colruyt in de regio Halle, die beide langs snelwegen en dicht bij de ring liggen, zodat ze zowel de Brusselse agglomeratie als de rest van het land kunnen bedienen.

Kleine activiteiten voor de productie of verwerking van voedingsmiddelen (chocolatiers, brouwers, bakkers, traiteurs, microcultuur, stadsboerderij in de slachthuizen van Anderlecht) richten zich tot een Brussels, Belgisch of internationaal cliënteel, met de consument als rechtstreekse afzetmarkt, de kleinhandel, zelfstandige Horeca en niche-zaken. Hun locatie hangt samen met de nabijheid van de Brusselse markt en zelfs met de Brusselse (of Belgische) identiteit die ze kunnen claimen. Denken we bijvoorbeeld aan chocolatiers, maar ook aan bedrijven die verbonden zijn aan de verschillende diaspora's die in de hoofdstad aanwezig zijn.

48 Overzicht van de productieactiviteiten, 'Logistiek vastgoed en stand van zaken 2017' (perspective.brussels, Brussel Mobiliteit, citydev.brussels, april 2018), [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective-brochure\\_observatoire-04-2018\\_web.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective-brochure_observatoire-04-2018_web.pdf).

49 <https://abattoir.be/nl/manufacture-0>

50 Strale et al., 'Goederentransport en logistiek in Brussel: stand van zaken en vooruitzichten'.





↑ Photo 13 Mabru (marché matinal), quai des Usines, Bruxelles (septembre 2024)  
Foto 13 Mabru (vroegmarkt), Werkhuizenkaai, Brussel (september 2024)



↑ Photo 14 Entreprise de transformation de la viande Viangro, rue de Bienvenue, Anderlecht (septembre 2024)  
Foto 14 Vleesverwerkend bedrijf Viangro, Verwelkomingsstraat, Anderlecht (september 2024)

Enfin, les activités de production et de transformation à plus grande échelle (comme Viangro, Ceres ou les producteurs de pâtisserie et confiserie industrielle et les cuisines industrielles) ont un rayonnement bien plus large et visent une clientèle au-delà de l'agglomération bruxelloise. Leur géographie s'inscrit dans des chaînes de transformation alimentaire industrialisées, nationales, voire internationales. Elles importent leurs matières premières et exportent des produits selon des schémas logistiques qui dépassent l'aire métropolitaine.

L'analyse détaillée des filières de distribution et des différentes activités liées à la restauration met en évidence la complexité des chaînes d'approvisionnement alimentaire à Bruxelles. Des secteurs tels que le commerce de gros, les marchés de gros, la restauration collective, l'Horeca, ainsi que les petites activités de production locale et les grandes entreprises à rayonnement national ou international contribuent à la diversité de l'industrie agroalimentaire bruxelloise.

À partir de ces constats, comment appréhender la localisation des activités de transformation alimentaire à Bruxelles, y compris les nombreux petits établissements actifs dans le secteur ?

Tot slot hebben grootschaligere productie- en verwerkingsactiviteiten (zoals Viangro, Ceres of producenten van industrieel gebak en industriële keukens) een veel groter bereik en richten ze zich op klanten buiten de Brusselse agglomeratie. Hun geografie maakt deel uit van geïndustrialiseerde, nationale of zelfs internationale voedselverwerkingsketens. Ze importeren hun grondstoffen en exporteren producten met behulp van logistieke systemen die verder reiken dan het grootstedelijk gebied.

Een gedetailleerde analyse van de distributiekanaalen en de verschillende cateringgerelateerde activiteiten benadrukt de complexiteit van de voedselvoorzieningsketens in Brussel. Sectoren zoals groothandel, groothandelsmarkten, collectieve catering, horeca, maar ook kleine lokale productiebedrijven en grote bedrijven met een nationale of internationale aanwezigheid, dragen allemaal bij tot de diversiteit van de Brusselse voedingsindustrie.

Hoe kunnen we in het licht van deze feiten de locatie van voedselverwerkende activiteiten in Brussel begrijpen, met inbegrip van de vele kleine bedrijven die actief zijn in de sector?



# APPROCHE PAR LES BASES DE DONNÉES STATISTIQUES : LES TRAITEURS

## STATISTISCHE DATABANKBENADERING: TRAITEURS

### Le défi de la classification en activité productive

Nous nous sommes intéressés aux entreprises capables de cuisiner des repas entiers en quantité suffisamment importante pour être vendues et consommées ailleurs par des organismes publics ou privés (hôpitaux, écoles, entreprises, événements, etc.). Ce choix a été fait pour deux raisons. Premièrement, dans le cadre d'une politique publique alimentaire locale, ces entreprises sont des acteurs clés, capables de représenter des volumes d'approvisionnement significatifs, comme évoqué précédemment<sup>51</sup>. Deuxièmement, à partir d'une certaine taille, ces entreprises occupent de grands espaces qui nécessitent d'être prévus dans la planification de la ville. Ces espaces sont précisément ceux qui sont couverts par l'Observatoire des activités productives. Cela correspond à des typologies particulières de bâtiments, capables d'accueillir, par exemple, des équipements volumineux, des outils de manutention, ou des espaces dédiés à la logistique. Or, ces caractéristiques ne sont pas spécifiquement relevées dans les bases de données existantes.

Notre sélection exclut les restaurants, les snacks, les friteries, les préparateurs de sandwiches, de sushis, de plats exotiques, et même les commerces dits « traiteurs » (comme dans la boucherie-traiteur) qui sont considérés comme des commerces de détail plus que des préparateurs de repas. Mais cette distinction est difficile à opérer. Dans les faits, les entreprises du secteur ont souvent des activités multiples. De plus, les classements d'activités qui existent, tels que les codes NACE<sup>52</sup> ou celles de Foodwed utilisées par l'AFSCA (Agence Fédérale pour la Sécurité de la Chaîne Alimentaire), sont conçus selon des critères qui ne permettent pas de distinguer les commerces des ateliers de production de repas que nous recherchons bien que tous deux puissent être qualifiés de traiteurs.

51 Brand et al., Construire des politiques alimentaires urbaines.

52 Lorsqu'ils sont disponibles, les codes NACE correspondant à notre objet de recherche commencent soit par '10' soit par '562', le premier désignant l'industrie alimentaire et le second la 'restauration' (56) et plus précisément 'Traiteurs et autres services de restauration' (562). Lorsqu'ils n'étaient pas fournis, les codes NACE ont été complétés depuis le site de la banque carrefour des entreprises (BCE).

### De uitdaging van het classificeren als productieactiviteit

Wij waren geïnteresseerd in bedrijven die in staat zijn om complete maaltijden te bereiden in hoeveelheden die groot genoeg zijn om elders te worden verkocht en geconsumeerd door openbare of particuliere organisaties (ziekenhuizen, scholen, bedrijven, events, enz.). Deze keuze werd om twee redenen gemaakt. Ten eerste zijn deze bedrijven, in de context van een lokaal openbaar voedselbeleid, belangrijke spelers die aanzienlijke leveringsvolumes kunnen vertegenwoordigen, zoals hierboven vermeld<sup>51</sup>. Ten tweede nemen deze bedrijven, eens ze een bepaalde omvang hebben bereikt, grote ruimtes in beslag die in de stadsplanning moeten worden opgenomen. Het zijn precies deze gebieden die worden geanalyseerd in het Overzicht van de productieactiviteiten. Dit komt overeen met specifieke soorten gebouwen, die bijvoorbeeld omvangrijke uitrusting, verwerkingsgereedschappen of ruimtes voor logistiek kunnen huisvesten. Deze kenmerken worden echter niet specifiek geregistreerd in bestaande databanken.

Onze selectie omvat geen restaurants, snackbars, frietkoten, broodjeszaken, sushizaken, winkels met exotische etenswaren en zelfs geen zogenaamde 'traiteurs' (zoals in slagrij-traiteur), die meer als kleinhandel dan als maaltijdbereider worden beschouwd. Maar dit onderscheid is moeilijk te maken. In de praktijk hebben bedrijven in de sector vaak meerdere activiteiten. Bovendien zijn de bestaande classificaties van activiteiten, zoals de NACE-codes<sup>52</sup> of de Foodwed-codes die door het FAVV (Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen) worden gebruikt, ontworpen volgens criteria waarmee we geen onderscheid kunnen maken tussen winkels en werkplaatsen voor de productie van maaltijden, ook al kunnen beide als traiteurs worden gekwalificeerd.

51 Brand et al., Construire des politiques alimentaires urbaines.

52 Waar beschikbaar beginnen de NACE-codes die overeenkomen met ons onderzoeksonderwerp met '10' of '562', waarbij de eerste de 'vervaardiging van voedingsmiddelen' aanwijst en de tweede 'eten- en drinkgelegenheden' (56) en meer specifiek 'catering en overige eetgelegenheden' (562). Waar deze niet werden verstrekt, werden de NACE-codes aangevuld vanaf de website van de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO).

## Les données exploitables et leurs limites

Enquêter sur la localisation et la caractérisation des petites activités économiques en utilisant des bases de données statistiques soulève au moins deux enjeux méthodologiques.

Le premier est la disponibilité de données statistiques désagrégées sur les petits établissements. Parmi les bases de données utiles à ce travail, il y a celle de l'INASTI<sup>53</sup>, celle de l'ONSS (décrite par l'IBSA dans ce cahier) et la base de données DBRIS<sup>54</sup>. Ces sources fournissent une information détaillée à l'échelle des sièges sociaux des entreprises, mais moins fiable pour les unités d'établissement, reposant sur les déclarations des entreprises elles-mêmes. Il peut arriver que des établissements fermés soient encore répertoriés. Les données sur l'emploi peuvent aussi être en décalage avec la réalité ou incomplètes.

Le second a trait à l'activité précise des établissements telle qu'elle est enregistrée dans les bases de données. Elle est renseignée par l'entreprise elle-même sous la forme de codes NACE. Cela crée plusieurs biais connus. D'une part, certaines entreprises déclarent des codes multiples d'activités pour des raisons réglementaires, fiscales ou parce que leur activité ne peut être résumée à un seul code NACE. Dans le cas d'un traiteur qui aurait également une activité de restauration et de vente de produits au détail, il est impossible de savoir quelle part de ces activités consiste en telle ou telle catégorie. D'autre part, on constate que ces données ne sont parfois pas corrigées, par exemple, en cas d'erreur d'encodage ou si l'activité de l'entreprise a évolué. C'est une marge d'erreur que seules des vérifications par d'autres biais que les bases de données permettent d'estimer.

Pour faire face à ces lacunes, la compilation et la mise à jour des données de l'Observatoire des activités productives se basent sur des vérifications de terrain de chaque établissement. Cependant, pour des questions pratiques, seules les activités se déployant sur des superficies de plancher supérieures ou égales à 1 000 m<sup>2</sup> sont répertoriées, comme évoqué dans la section méthodologie de la première partie de ce cahier.

Cibler le secteur agroalimentaire offre la possibilité d'exploiter d'autres sources de données. Parmi nos sources d'informations, il y a la base de données des autorisations de l'AFSCA dans laquelle toutes les entreprises ciblées par notre enquête devraient être enregistrées.

53 L'INASTI est l'institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants. Sa base de données contient des informations sur les travailleurs indépendants en Belgique, y compris leurs enregistrements, leurs cotisations sociales, et leurs prestations.

54 DBRIS est élaborée par le service fédéral de l'économie. Elle fournit toutes les localisations (coordonnées XY) des entreprises, y compris celles des travailleurs indépendants, le nombre d'employés, mais pas le nom des entreprises.

## Bruikbare gegevens en hun beperkingen

Het onderzoeken van de locatie en karakterisering van kleinschalige economische activiteiten met behulp van statistische databanken roept ten minste twee methodologische uitdagingen op.

De eerste is de beschikbaarheid van uitgesplitste statistische gegevens over kleine bedrijven. Tot de databanken die nuttig zijn voor dit werk behoren de RSVZ-databank<sup>53</sup>, de RSZ-databank (beschreven door het BISA in dit katern) en de DBRIS-databank<sup>54</sup>. Deze bronnen bieden gedetailleerde informatie op het niveau van de bedrijfszetels, maar zijn minder betrouwbaar voor vestigingseenheden, gebaseerd op aangiften van de bedrijven zelf. Het kan gebeuren dat gesloten vestigingen nog steeds in de lijst staan. Het kan ook zijn dat de werkgelegenheidsgegevens niet overeenkomen met de werkelijkheid of onvolledig zijn.

De tweede heeft betrekking op de precieze activiteit van de vestigingen zoals die in de databanken is vastgelegd. Deze wordt door het bedrijf zelf opgegeven in de vorm van NACE-codes. Dit zorgt voor een aantal bekende vertekeningen. Enerzijds geven sommige bedrijven meerdere activiteitencodes op om wettelijke of fiscale redenen, of omdat hun activiteit niet in één enkele NACE-code kan worden samengevat. In het geval van een traiteur die zich bezighoudt met catering en kleinhandel, is het onmogelijk om te weten welk deel van deze activiteiten in welke categorie valt. Aan de andere kant merken we op dat deze gegevens soms niet gecorrigeerd worden, bijvoorbeeld in het geval van een invoerfout of als de activiteit van het bedrijf veranderd is. Dit is een foutmarge die alleen kan worden geschat door verificatie via andere methoden dan de databanken.

Om deze tekortkomingen te verhelpen, worden de gegevens in het Overzicht van de productieactiviteiten samengesteld en bijgewerkt op basis van controles ter plaatse bij elke vestiging. Om praktische redenen worden echter alleen activiteiten met een vloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> of meer vermeld, zoals uitgelegd in het methodologiegedeelte van het eerste deel van dit katern.

Door te focussen op de agrovoedingssector kunnen andere databronnen worden benut. Onze informatiebronnen zijn onder andere de vergunningsdatabank van het FAVV, waarin alle bedrijven waarop onze enquête betrekking heeft, geregistreerd zouden moeten zijn.

53 Het RSVZ is het Rijksinstituut voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen. De databank van deze instelling bevat informatie over zelfstandigen in België, inclusief hun registraties, socialezekerheidsbijdragen en prestaties.

54 DBRIS wordt uitgewerkt door de federale overheidsdienst Economie. Het geeft alle locaties (XY-coördinaten) van bedrijven, inclusief die van zelfstandigen, en het aantal werknemers, maar niet de namen van de bedrijven.



## Les sources

**Administrations bruxelloises.** Les sources exploitées pour ce travail viennent d'abord des administrations liées aux activités productives comme l'Observatoire des activités productives (OAP dans le Tableau 6, [citydev.brussels](http://citydev.brussels), [port.brussels](http://port.brussels), [hub.brussels](http://hub.brussels) et Bruxelles environnement (annuaire Good Food).

**AFSCA.** En complément de ces informations, l'étude inclut une base de données transmise par l'AFSCA. Cette dernière a fourni une liste des restaurants et traiteurs issue de leur base de données. Les éléments listés sont accompagnés de deux identifiants, du nom et de l'adresse de l'établissement. Sur les 5 550 établissements répertoriés, 585 sont qualifiés de « traiteurs ». Après les avoir isolés, on retrouve tout de même quelques snacks, pizzerias, restaurants, ou encore les boutiques spécialisées au sein des grandes surfaces. Ces établissements sont des traiteurs commerçants. À ce stade, seul un traitement manuel permettrait d'identifier les activités productives dans cette liste. Cette démarche s'écarte de la méthode quantitative que l'étude des traiteurs a pour objectif d'explorer, montrant ainsi les limites d'une approche des activités productives exclusivement par les bases de données.

**Fevia.** La Fevia (Fédération de l'industrie alimentaire belge) permet via son site (<https://www.food.be/>) de télécharger une liste de ses membres présents à Bruxelles, mais sans distinction entre sites de production ou siège social. Or, les adresses des entreprises trouvées sont celles de sièges sans site de production à Bruxelles, excepté pour trois d'entre elles.

**DBRIS.** Les entreprises ne sont pas nommées, mais identifiées par 3 codes dont nous ne connaissons pas la source, l'un d'eux faisant référence à la banque carrefour des entreprises (BCE), mais ne correspondant pas au code affiché sur le site de la BCE. De plus, les localisations sont volontairement placées aléatoirement dans un rayon d'une centaine de mètres de la localisation réelle.

## De bronnen

**Brusselse besturen.** De bronnen die voor dit werk zijn gebruikt, zijn in de eerste plaats afkomstig van overheidsbesturen die te maken hebben met productieactiviteiten, zoals het Overzicht van de productieactiviteiten (OPA in Tabel 6), [citydev.brussels](http://citydev.brussels), [haven.brussels](http://haven.brussels), [hub.brussels](http://hub.brussels) en Leefmilieu Brussel (Good Food Directory).

**FAVV.** Naast deze informatie bevat de studie ook een databank van het FAVV. Deze gaf een lijst met restaurants en traiteurs uit hun databank. De items op de lijst gaan vergezeld van twee identificatiegegevens, de naam en het adres van de vestiging. Van de 5.550 vermelde bedrijven zijn er 585 geclassificeerd als 'traiteurs'. Als deze eenmaal geïsoleerd zijn, vinden we er nog een paar snackbars, pizzeria's, restaurants en gespecialiseerde winkels in supermarkten. Deze bedrijven zijn commerciële cateraars. In dit stadium zou alleen manuele verwerking het mogelijk maken om de productieactiviteiten in deze lijst te identificeren. Deze aanpak wijkt af van de kwantitatieve methode die de studie van traiteurs beoogt, en laat de beperkingen zien van een benadering van productieactiviteiten die uitsluitend op databanken is gebaseerd.

**Fevia.** Fevia (de federatie van de Belgische voedingsbedrijven) maakt het mogelijk om een lijst van haar leden in Brussel te downloaden van haar website (<https://www.food.be/>), maar zonder onderscheid te maken tussen productiesites of maatschappelijke zetels. De adressen van de gevonden bedrijven zijn echter die van hoofdkantoren zonder productievestiging in Brussel, op drie na.

**DBRIS.** De bedrijven worden niet bij naam genoemd, maar worden geïdentificeerd met 3 codes, waarvan we de bron niet kennen. Eén daarvan verwijst naar de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO), maar komt niet overeen met de code die op de KBO-website wordt weergegeven. Bovendien worden de locaties opzettelijk willekeurig geplaatst binnen een straal van ongeveer honderd meter van de werkelijke locatie.

## Des résultats peu parlants

Nous avons compilé ici les sources qui nous ont été accessibles et évalué leur pertinence par rapport à notre objet d'étude. Dans le Tableau 6, la colonne '# alim' indique le nombre d'entités trouvées dans le secteur qui se rapproche de la catégorie 'Traiteur', mais qui n'en est pas nécessairement. De plus, certaines entités se retrouvent dans plusieurs sources.

## Resultaten die niet het hele verhaal vertellen

We hebben de beschikbare bronnen verzameld en hun relevantie voor ons onderwerp beoordeeld. In Tabel 6 geeft de kolom '# voed' het aantal entiteiten in de sector aan die dicht bij de categorie 'Traiteur' liggen, maar niet noodzakelijkerwijs in deze categorie vallen. Bovendien komen sommige entiteiten in meerdere bronnen voor.

**TABLEAU 6** Récapitulatif des sources de données sur les activités productives alimentaires en Région bruxelloise

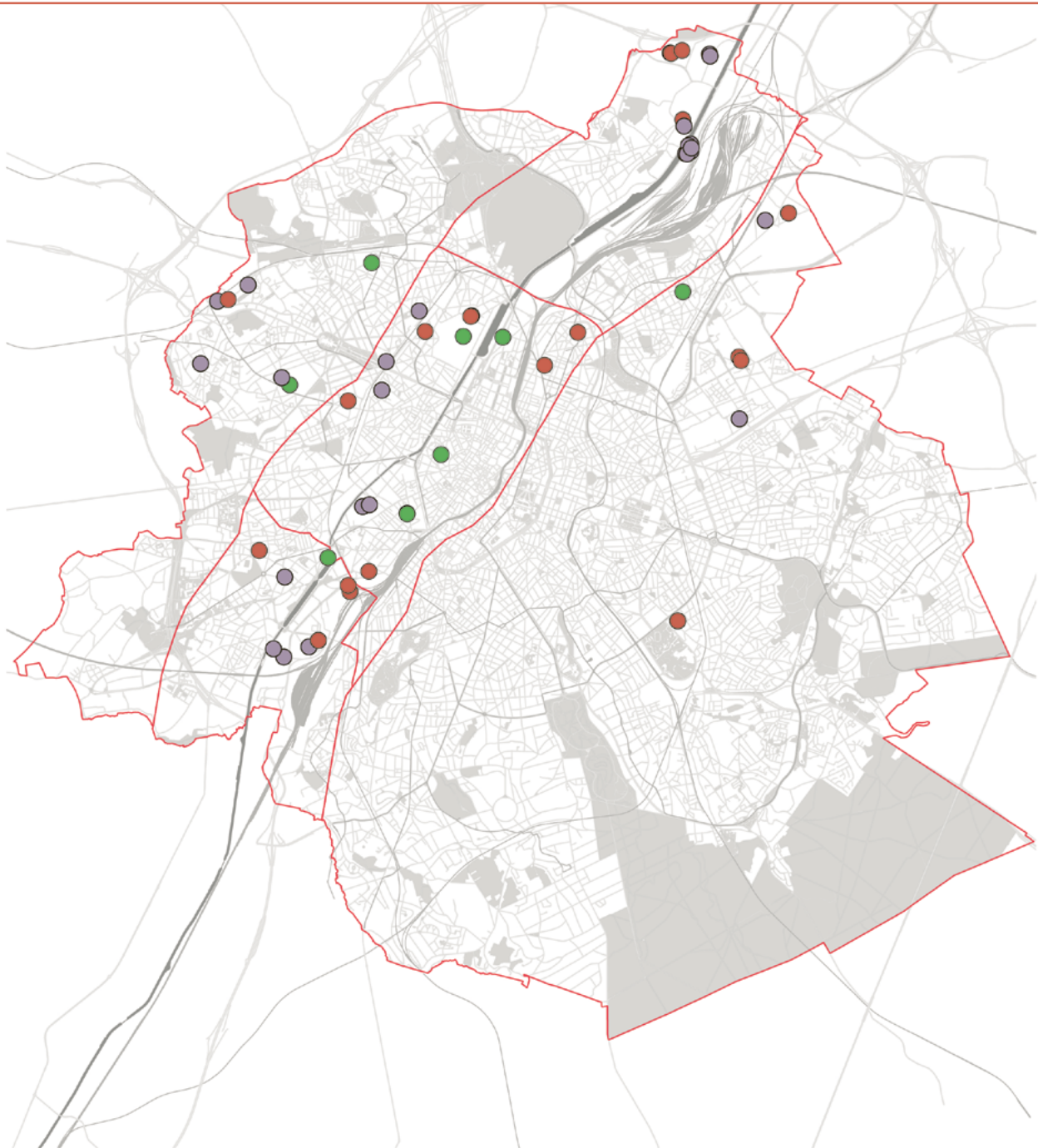
**TABEL 6** Overzicht van de bronnen over voedselproductieactiviteiten in het Brussels Gewest

| Source<br>Bron              | Mise à jour<br>Bijwerking | # entrées<br># ingaven | # alim<br># voed | Commentaire/Perspectives<br>Opmerkingen/vooruitzichten   |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|--|
| FAVV                        | 2023                      | 5550                   | 8                | Entre l'AFSCA très peu discriminante pour nos critères et citydev.brussels qui cible l'ensemble des activités productives, nous avons retenu une intersection.<br><i>Tussen het FAVV, dat niet erg discriminerend is wat onze criteria betreft, en citydev.brussels, dat zich richt op alle productieactiviteiten, hebben we een kruising gekozen.</i>   |
| citydev.brussels            | 2023                      | 108                    |                  |  |
| FEVIA                       | 2023                      | 20                     | 3                | La FEVIA publie essentiellement les adresses de sièges sociaux, ce qui signifie qu'on ignore si ces adresses correspondent également au lieu de production.<br><i>FEVIA publiceert voornamelijk adressen van de hoofdzetels, wat betekent dat we niet weten of deze adressen ook overeenkomen met de plaats van productie.</i>   |
| gids Good Food              | 2023                      | 58                     | 1                | Liste plutôt axée sur les commerces et produits alimentaires.<br><i>Deze lijst richt zich meer op handelszaken en voedingsproducten.</i>   |
| OAP_04                      | 2018                      | 2469                   | 32               | La source la mieux adaptée aux besoins de cette enquête, mais datée*.<br><i>De bron die het meest geschikt is voor de behoeften van dit onderzoek, maar gedateerd*.</i>  |
| DBRIS                       | -                         | -                      | -                | Nous n'avons pas pu consulter cette base de données pour ce travail.<br><i>Voor dit werk konden wij deze databank niet raadplegen.</i>   |
| Nova / Openpermits.brussels | 2018-21                   | 1237                   | 4                | Utile aux mises à jour. Un travail constant est effectué avec Urban.brussels, gestionnaire de la plateforme, pour la rendre mieux exploitable par les Observatoires de perspective.brussels en facilitant les filtrages et le téléchargement des informations<br><i>Handig voor updates. Samen met Urban.brussels, de beheerder van het platform, wordt er voortdurend gewerkt om het platform bruikbaar te maken voor de Overzichten van perspective.brussels door het filteren en downloaden van informatie te vergemakkelijken.</i> |

\* Ce travail a été réalisé avant la mise à jour de la base de données de l'Observatoire des activités productives présentée dans ce cahier (2018-2021). Il se réfère donc au cahier n°4, paru en 2018.

\* Dit werk werd uitgevoerd vóór de update van de databank van het Overzicht van de productieactiviteiten die in dit katern wordt voorgesteld (2018-2021). Het verwijst daarom naar katern 4, gepubliceerd in 2018.

**CARTE 9** Localisation des activités productives alimentaires en Région bruxelloise  
**KAART 9** Locatie van voedselproductieactiviteiten in het Brussels Gewest



- Brasseries / Brouwerijen
- Traiteurs / Caters
- Autres activités productives alimentaires / Andere voedselproductieactiviteiten
- Quartier industriel / Industriële wijk

0 1 2 km

Source : perspective.brussels, AFSCA, FEVIA, Bruxelles Environnement, citydev.brussels, urban.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV

Bron: perspective.brussels, FAVV, FEVIA, Leefmilieu Brussel, citydev.brussels, urban.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV

Le travail effectué pour identifier les activités de production de repas en Région bruxelloise par l'exploitation de bases de données montre que cette technique est insuffisante pour établir de manière fiable une connaissance de leur existence ainsi que de leur localisation. Par exemple, seulement un nombre limité de brasseries ont été identifiées en comparaison avec celles répertoriées grâce au travail de terrain présenté dans la deuxième partie de cette publication. Aussi, d'autres traiteurs connus de l'Observatoire par ailleurs ne se sont pas trouvés dans les listes consultées.

Deux pistes se dégagent de ce travail pour améliorer la connaissance des activités économiques présentes sur le territoire régional, dont les traiteurs ne sont qu'un exemple.

D'abord, l'exploitation des bases de données peut être améliorée. Par exemple, on pourrait imaginer que la base de données des activités productives soit enrichie par des approches collaboratives. Plusieurs acteurs institutionnels concernés pourraient y contribuer en même temps qu'ils pourraient l'exploiter (universités, gestionnaire d'immobilier productif comme citydev.brussels, le BMA, urban.brussels, les services d'urbanisme des communes bruxelloises, etc.). Une plateforme évolutive de recensement des activités productives capable d'intégrer progressivement des liens avec d'autres bases de données serait envisageable. À terme, elle pourrait même être consultable en ligne. Le travail collaboratif peut encore être développé en incluant la possibilité pour les personnes qui consultent la plateforme d'y contribuer.

Le second potentiel pour enrichir la connaissance des activités productives est le croisement de données de natures diverses, en complément des compilations déjà évoquées dans cette section. L'Observatoire des activités productives s'appuie sur l'étude des permis d'urbanisme octroyés et les vérifications de terrain qui sont faites pour renseigner non seulement l'état des ateliers et entrepôts, mais également leur occupation. Aussi, d'une part, une veille de la presse permet de suivre l'actualité des entreprises manufacturières en Région bruxelloise et en Belgique. Et d'autre part, l'étude de la littérature spécialisée offre la possibilité de mettre en perspective la situation locale avec les tendances générales de l'industrie en milieu urbain. Mais ce travail gagnerait à être complété d'études de cas précis (comme par exemple de filières particulières, ou des périmètres spéciaux) menées par des méthodes d'enquêtes variées : entretiens avec des acteurs, observations des pratiques des entreprises *in situ*, etc. C'est dans le prolongement de cette démarche que s'inscrit la section qui suit, dédiée à l'étude des brasseries.

Het werk dat werd uitgevoerd om de activiteiten voor de productie van maaltijden in het Brussels Gewest te identificeren aan de hand van databanken, toont aan dat deze techniek onvoldoende is om op een betrouwbare manier kennis op te doen over hun bestaan en locatie. Er is bijvoorbeeld slechts een beperkt aantal brouwerijen geïdentificeerd in vergelijking met de brouwerijen die dankzij het veldwerk in het tweede deel van deze publicatie zijn opgenomen. Ook andere traiteurs die bij het Overzicht bekend waren, stonden niet op de geraadpleegde lijsten.

Uit dit werk zijn twee manieren naar voren gekomen om de kennis van de economische activiteiten op het gewestelijk grondgebied te verbeteren, waarvan traiteurs slechts één voorbeeld zijn.

Ten eerste kan het gebruik van databanken worden verbeterd. We zouden ons bijvoorbeeld kunnen voorstellen dat de databank van productieactiviteiten wordt verrijkt door bijkomende samenwerkingen. Een aantal van de betrokken institutionele actoren zouden hieraan kunnen bijdragen en ze ook kunnen exploiteren (universiteiten, beheerders van productievastgoed zoals citydev.brussels, de BMA, urban.brussels, de stedenbouwkundige diensten van de Brusselse gemeenten, enz.) Er kan worden gedacht aan een schaalbaar platform voor het identificeren van productieactiviteiten dat geleidelijk koppelingen met andere databanken kan integreren. Uiteindelijk zou deze zelfs online beschikbaar kunnen zijn. Samenwerking kan verder ontwikkeld worden door mensen die het platform raadplegen de mogelijkheid te geven om eraan bij te dragen.

De tweede mogelijke manier om onze kennis van productieactiviteiten te verrijken, is door verschillende soorten gegevens met elkaar te vergelijken, naast de compilaties die al in dit gedeelte genoemd zijn. Het Overzicht van de productieactiviteiten baseert zich op de studie van toegekende stedenbouwkundige vergunningen en uitgevoerde veldcontroles om niet alleen informatie te verschaffen over de staat van werkplaatsen en opslagplaatsen, maar ook over de bezetting ervan. Daarnaast stelt een systematische screening van de pers ons in staat om op de hoogte te blijven van het laatste nieuws van productiebedrijven in het Brussels Gewest en België. Aan de andere kant biedt een studie van de vakliteratuur de mogelijkheid om de lokale situatie in perspectief te plaatsen met algemene trends in de stedelijke industrie. Dit werk zou echter baat hebben bij aanvulling met studies van specifieke gevallen (zoals bepaalde sectoren of specifieke perimeters) met behulp van een verscheidenheid aan onderzoeksmethoden: interviews met belanghebbenden, observaties van bedrijfspraktijken *in situ*, enz. Het volgende gedeelte, gewijd aan de studie van brouwerijen, volgt deze benadering.



## Approche par l'enquête de terrain : les brasseries

### Pourquoi les brasseries ?

Pour les entreprises, le choix d'une installation dans la Région bruxelloise est le résultat d'un calcul entre les coûts que cela représente et les avantages de cette localisation. Les contraintes incluent des loyers élevés, des espaces limités, des relations de voisinage possiblement délicates, ou encore, une desserte logistique plus complexe. En revanche, les avantages d'une localisation urbaine comprennent, par exemple, la proximité avec une quantité intéressante de consommatrices et consommateurs, l'identification de l'entreprise à une localité urbaine particulière ou l'accès à plus de main d'œuvre et de services. Ces éléments d'arbitrage nous donnent une indication quant aux types d'activités productives susceptibles de se développer dans le contexte actuel de déclin de ces activités en ville. Les brasseries font partie de ces activités qu'on a vues disparaître en milieu urbain. Connaître ce qui, du point de vue des entreprises, en fonction de leur secteur, influence ce choix de localisation, permet de mieux planifier l'espace que Bruxelles pourra leur ménager.

En Belgique, comme ailleurs, le secteur entame un déclin au moment de la désindustrialisation, autour des années 1960. La multitude de brasseries de petite et moyenne taille – déjà bien moins nombreuses qu'au début du siècle – disparaît au profit de quelques grands groupes qui concentrent la production.

Néanmoins, depuis 2014, on observe la réapparition de brasseries en Région bruxelloise. De même, dans l'ensemble du pays, le nombre de brasseries de toutes tailles augmente, passant de 117 en 2007 à près de 199 en 2016. Ce mouvement se manifeste de manière encore plus intense dans d'autres pays, comme les États-Unis, le Royaume-Uni ou encore l'Italie.

Ce phénomène de résurgence de petites entreprises artisanales n'est pas propre à la brasserie. Il s'inscrit en réalité dans un mouvement plus large de développement d'activités artisanales touchant de nombreux secteurs. On peut l'observer principalement dans les secteurs liés à l'alimentation, comme la boulangerie ou la boucherie<sup>55</sup>, ainsi que dans des domaines liés à l'art. Bien que ces nouvelles activités ne soient pas propres aux environnements urbains, elles s'expriment de manière particulière dans les villes.

<sup>55</sup> Ocejo, Masters of Craft.

## Een benadering via veldonderzoek: brouwerijen

### Waarom brouwerijen?

Voor bedrijven is de beslissing om zich in het Brussels Gewest te vestigen het resultaat van een afweging tussen de kosten en de baten. Beperkingen zijn onder andere hoge huurprijzen, beperkte ruimte, mogelijk lastige burenerelaties en complexere logistieke verbindingen. Aan de andere kant zijn de voordelen van een stedelijke locatie bijvoorbeeld de nabijheid van een aantrekkelijk aantal consumenten, identificatie van het bedrijf met een bepaalde stedelijke locatie of toegang tot meer arbeidskrachten en diensten. Deze afwegingen geven ons een indicatie van de soorten productieactiviteiten die zich waarschijnlijk zullen ontwikkelen in de huidige context van afnemende stedelijke activiteit. Brouwerijen zijn een van de activiteiten die weer zijn opgedoken in stedelijke gebieden. Weten wat, vanuit het standpunt van bedrijven en afhankelijk van de sector, hun locatiekeuze beïnvloedt, maakt het gemakkelijker om de ruimte te plannen die Brussel voor hen kan voorzien.

In België, net als elders, begon de sector achteruit te gaan met de de-industrialisering in de jaren 1960. De vele kleine en middelgrote brouwerijen – die al veel minder talrijk waren dan aan het begin van de eeuw – verdwenen ten gunste van een paar grote groepen die de productie concentreren.

Sinds 2014 duiken er echter weer brouwerijen op in het Brusselse Gewest. Het aantal brouwerijen, van alle groottes, neemt overigens in het hele land toe, van 117 in 2007 tot bijna 199 in 2016. Deze trend is nog intenser in andere landen, zoals de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Italië.

De heropleving van kleine ambachtelijke bedrijven is niet alleen bij de brouwerijen te zien. In feite maakt dit deel uit van een bredere trend naar de ontwikkeling van ambachtelijke activiteiten in een groot aantal sectoren. Dit is vooral te zien in voedselgerelateerde sectoren zoals bakkers en slaggers<sup>55</sup>, maar ook in kunstgerelateerde gebieden. Hoewel deze nieuwe activiteiten niet uniek zijn voor stedelijke omgevingen, komen ze vooral voor in steden.

<sup>55</sup> Ocejo, Masters of Craft.

De manière générale, les travaux scientifiques soulignent les nouvelles significations et les discours qui sont associés à ces activités, aux biens et aux services proposés. Ils montrent comment ces entreprises, à partir de la mise en avant d'une série de valeurs attribuées au caractère artisanal et à la taille limitée de l'activité, se définissent par leur différenciation par rapport à la production et à la consommation de masse. Elles se positionnent ainsi sur des marchés de niche<sup>56</sup>. Richard Ocejo, un sociologue américain ayant étudié les nouveaux secteurs artisanaux à New York, souligne que ce sont ces nouvelles significations qui transforment des métiers peu valorisés en des choix de carrières enviables. Sont mises en avant une série de valeurs comme la recherche de la qualité du produit avant la maximisation du profit, la possibilité d'expression de soi dans et par son travail ainsi que l'inscription locale et la proximité avec les clients. Ces valeurs constituent aussi l'attrait des consommateurs pour la recherche de biens authentiques et de haute qualité. Dans le cas de la bière, cela se traduit notamment par la recherche d'une diversité dans les goûts et les styles, qui sont plus marqués et singuliers que ceux des bières dites industrielles, ainsi que de produits marqués par leur association à un territoire, un espace ou à l'identité même du brasseur<sup>57</sup>.

Toutefois, il est important de noter que l'authenticité et l'artisanat sont des termes qui peuvent être dotés de sens différents en fonction du contexte. Bien qu'elles servent de point de contraste avec des modèles industriels de production, les frontières entre les activités artisanales et le reste du marché ne sont souvent pas définies de manière claire et définitive. Il importe ainsi de tenir compte de la diversité intrinsèque de ces nouveaux secteurs d'activité, notamment en analysant la diversité des parcours et des logiques entrepreneuriales dont le présent cahier montre un aperçu.

Over het algemeen benadrukt wetenschappelijk onderzoek de nieuwe betekenissen en discoursen die met deze activiteiten en de aangeboden goederen en diensten geassocieerd worden. Ze laat zien hoe deze bedrijven, door een reeks waarden te benadrukken die worden toegeschreven aan de ambachtelijke aard en de beperkte omvang van de activiteit, zichzelf definiëren door zich te onderscheiden van massaproductie en -consumptie. Op deze manier positioneren ze zichzelf in nichemarkten<sup>56</sup>. Richard Ocejo, een Amerikaanse socioloog die de nieuwe ambachtelijke sectoren in New York heeft bestudeerd, wijst erop dat het deze nieuwe betekenissen zijn die laaggevaardeerde beroepen veranderen in benijdenswaardige carrièrekeuzes. Een reeks waarden wordt benadrukt, zoals het streven naar productkwaliteit vóór winstmaximalisatie, de mogelijkheid tot zelfexpressie in en door het werk, evenals lokale betrokkenheid en nabijheid van klanten. Deze waarden zijn ook wat consumenten aantrekt in hun zoektocht naar authentieke goederen van hoge kwaliteit. In het geval van bier vertaalt dit zich met name in een zoektocht naar diversiteit in smaken en stijlen, die meer onderscheidend en uniek zijn dan die van zogenaamde industriële bieren, evenals producten die worden gekenmerkt door hun associatie met een gebied, een regio of de eigen identiteit van de brouwer<sup>57</sup>.

Het is echter belangrijk op te merken dat authenticiteit en vakmanschap termen zijn die verschillende betekenissen kunnen hebben, afhankelijk van de context. Hoewel ze als contrast dienen met industriële productiemodellen, zijn de grenzen tussen ambachtelijke activiteiten en de rest van de markt vaak niet duidelijk en definitief gedefinieerd. Het is dan ook belangrijk om rekening te houden met de intrinsieke diversiteit van deze nieuwe activiteitensectoren, met name door de diversiteit van ondernemerstrajecten en -benaderingen te analyseren, waarvan in dit kader een overzicht wordt gegeven.

56 Carroll et Swaminathan, 'Why the Microbrewery Movement?'; Boltanski et Esquerre, Enrichissement. Une critique de la marchandise.

57 Thurnell-Read, 'A thirst for the authentic'; Delperdange et Zune, « Embedding authenticity in production logics ».

56 Carroll en Swaminathan, 'Why the Microbrewery Movement?'; Boltanski en Esquerre, Enrichissement. Une critique de la marchandise.

57 Thurnell-Read, 'A Thirst for the Authentic'; Delperdange en Zune, 'Embedding authenticity in production logics'.

## Répartition et emprise territoriales des microbrasseries

### Localisation

Plus de la moitié des brasseries bruxelloises sont implantées aujourd'hui sur l'axe historique et industriel du canal de Bruxelles-Charleroi, entre le faisceau ferroviaire de la ligne 28 (gare du Midi – Schaerbeek-gare) et de la jonction Nord-Midi. C'est à cet endroit que se trouvent naturellement les typologies de bâtiment capables d'accueillir leurs activités. La Carte 10 montre que certaines brasseries sont également disséminées ailleurs sur le territoire de la région. Toutefois, elles semblent prioriser une implantation en première couronne. Celles qui s'installent en deuxième couronne et en dehors de la zone industrielle du canal le font principalement soit pour des raisons historiques, soit par opportunités immobilières au sein d'anciens entrepôts ou ateliers. La rareté de ces dernières conduit d'ailleurs ces entreprises à trouver des stratagèmes pour répondre à leur besoin d'espaces supplémentaires. Certaines brasseries se déploient ainsi sur plusieurs localisations. Elles optent pour un lieu de production détaché du lieu d'entreposage (comme la Brasserie de la Senne, Brussels Beer Project et Cantillon) ou d'un espace de vente et de consommation propre (Brasserie de l'Ermitage, Brussels Beer Project, ou la brasserie/boulangerie Janine, de la coopérative de microbrasseries bruxelloises CoHop).

## Spreiding en territoriaal bereik van microbrouwerijen

### Plaats

Meer dan de helft van de Brusselse brouwerijen bevindt zich op de historische en industriële as van het kanaal Brussel-Charleroi, tussen spoorlijn 28 (Zuidstation - Schaerbeekstation) en de Noord-Zuidverbinding. Het is hier dat de gebouwtypes terug te vinden zijn waar deze activiteiten op een natuurlijke manier gehuisvest kunnen worden. Kaart 10 laat zien dat sommige brouwerijen ook elders in het gewest verspreid liggen. Ze lijken echter de voorkeur te geven aan vestiging in de eerste kroon. Bedrijven die zich in de tweede kroon en buiten de industriezone van het Kanaal vestigen, doen dit voornamelijk om historische redenen, of vanwege vastgoedmogelijkheden in voormalige opslagplaatsen of werkplaatsen. De schaarste van deze plaatsen leidt ertoe dat deze bedrijven op zoek gaan naar strategieën om aan hun behoefte aan extra ruimte te voldoen. Sommige brouwerijen opereren op verschillende locaties. Ze kiezen voor een productiesite gescheiden van de opslagsite (zoals Brasserie de la Senne, Brussels Beer Project en Cantillon) of een eigen verkoop- en consumptieruimte (Brasserie de l'Ermitage, Brussels Beer Project, of brouwerij/bakkerij Janine, onderdeel van de Brusselse microbrouwerijcoöperatie CoHop).



**CARTE 10** Localisation des brasseries par type d'infrastructure et activité  
**KAART 10** Locatie van brouwerijen per type infrastructuur en activiteit



**Les sites / De sites**

**Activité / Activiteit :**

- Brasserie / Brouwerij
- ▲ Stockage / Opslaagplaats
- Point vente / Verkooppunt
- Cessée / Beëindigd

**N Nom / Naam :**

- |                         |                          |                                |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 1 La Source Beer Co     | 9 La Jungle              | 17 Brasserie Taymans Brouwerij |
| 2 Brasserie de la Senne | 10 Brasserie de la Mule  | 18 CoHop                       |
| 3 En Stoemelings        | 11 Brussels Beer Project | 19 Janine                      |
| 4 Cantillon             | 12 Drink drink!          | 20 Arever Belgian Craft Beer   |
| 5 Beerstorming          | 13 Illegaal              | 21 Brasserie H2O               |
| 6 L'Annexe              | 14 Mazette               | 22 No Science                  |
| 7 Ermitage nanobrewerie | 15 Oskare                |                                |
| 8 Brasserie Surrealiste | 16 Topsy Tribe           |                                |

0 1 2 km

Source : perspective.brussels, AFSCA, FEVIA, Bruxelles Environnement, citydev.brussels, urban.brussels, SPF Finances, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV

Bron: perspective.brussels, FAVV, FEVIA, Leefmilieu Brussel, citydev.brussels, urban.brussels, FOD Financiën, Statbel 2023, Agentschap Digitaal Vlaanderen, AWV



## Activités brassicoles et affectation du sol

Les microbrasseries sont réparties dans des zones très diversifiées du PRAS. D'ailleurs, quatre zones concentrent 78 % de microbrasseries à Bruxelles : les zones d'habitations (27 %), les zones de forte mixité (23 %), les zones de mixité (14 %) et les zones d'activité portuaire et de Transport (14 %). Les 5 microbrasseries qui ne se situent pas sur ces zones se situent dans des ZIU et dans des ZEMU.

Les figures 11 et 12 montrent deux choses. D'une part, la majeure partie des microbrasseries sont installées au sein de zones d'habitations, et non pas dans des ZIU ou des ZEMU comme on aurait pu le penser. Cependant, d'autre part, une analyse par surfaces en mètres carrés montre que ce ne sont pas ces zones qui accueillent les grandes surfaces de production de bière, mais les ZAPT et les zones de mixité, où se situent plus de 60 % de la surface totale d'activité des microbrasseries en Région de Bruxelles-Capitale.

Les résultats d'une ventilation au niveau des mètres carrés permettent de faire le lien avec la typologie du bâti caractéristique de chaque zone, sa localisation et les seuils réglementaires du PRAS.

## Brouwactiviteiten en bodembestemming

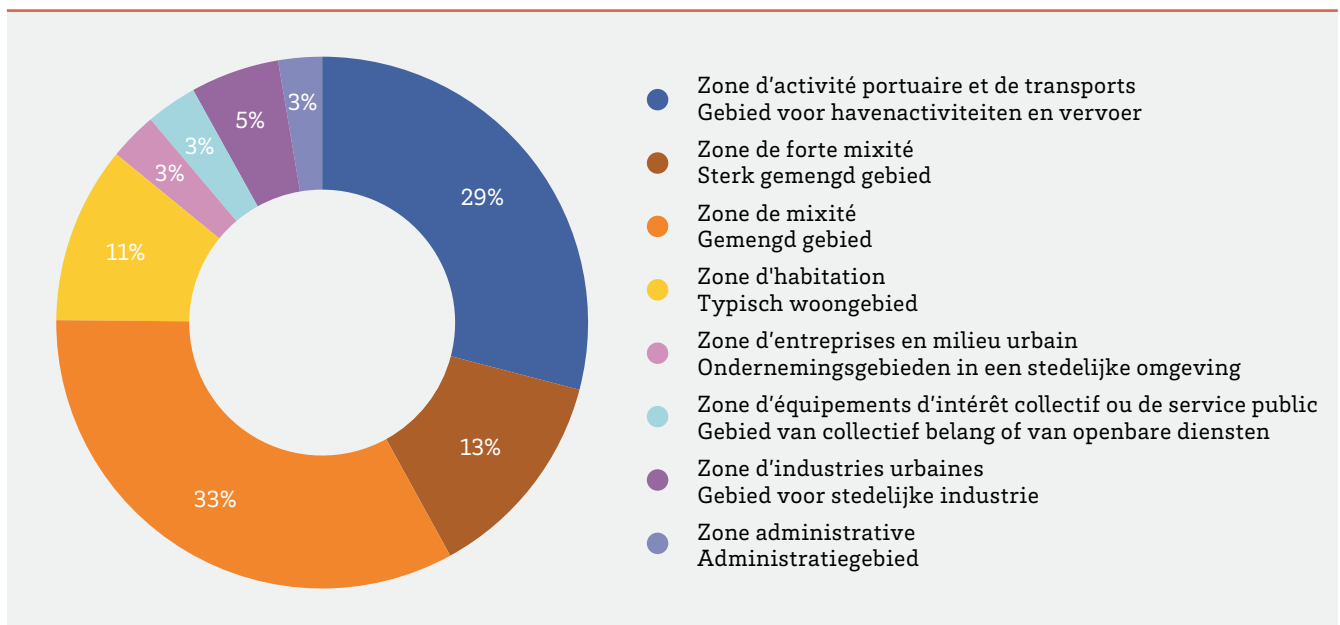
De microbrouwerijen bevinden zich in zeer diverse gebieden van het GBP. 78% van de Brusselse microbrouwerijen is gevestigd in vier gebieden: woongebieden (27%), sterk gemengde gebieden (23%), gemengde gebieden (14%) en gebieden voor havenactiviteiten en vervoer (14%). De 5 microbrouwerijen die niet in deze zones liggen, bevinden zich in GSI en OGSO.

Figuur 11 en 12 laten twee dingen zien. Aan de ene kant zijn de meeste microbrouwerijen gevestigd in woonwijken, en niet in GSI of OGSO zoals men zou kunnen denken. Anderzijds blijkt uit een analyse per oppervlakte in vierkante meter dat het niet deze gebieden zijn die de grote bierproductieoppervlakken huisvesten, maar de GHV's en de gemengde gebieden, waar meer dan 60% van de totale oppervlakte van de microbrouwerijactiviteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevestigd is.

De resultaten van een uitsplitsing per vierkante meter maken het mogelijk om een verband te leggen met de gebouwtypologie die kenmerkend is voor elke zone, de locatie en de reglementaire drempelwaarden van het GBP.

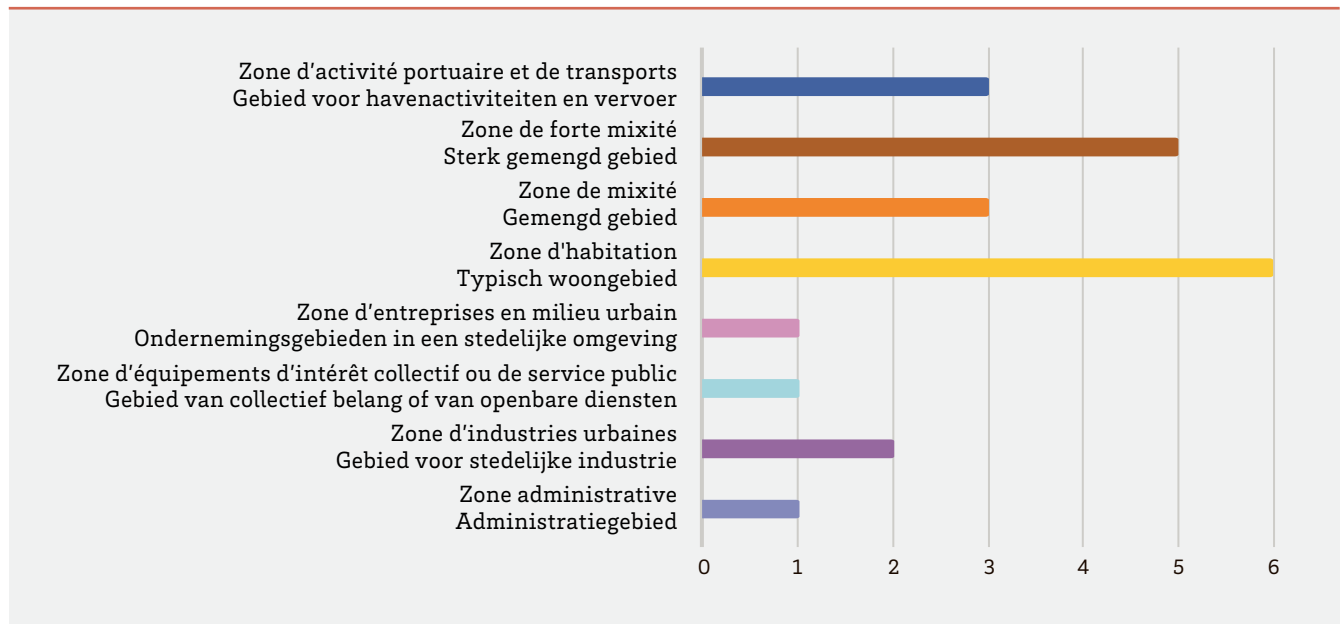
**Figure 11** Part de microbrasseries au sein des zones du PRAS par m<sup>2</sup>

**Figuur 11** Aandeel van microbrouwerijen in de gebieden van het GBP per m<sup>2</sup>



**Figure 12 Répartition du nombre de microbrasseries au sein des zones du PRAS**

**Figuur 12** Verdeling van het aantal microbrouwerijen over de gebieden van het GBP



**Encadré 2** Possibilité d'implantation des activités productives en fonction des zones du PRAS

Pour rappel, les possibilités de localisation des activités productives en fonction des zones du PRAS se déclinent comme suit :

- **Les zones d'habitations** permettent jusqu'à 250 m<sup>2</sup> d'activités productives et une augmentation jusqu'à 500 m<sup>2</sup> est permise sous conditions. **Les zones de mixité** permettent jusqu'à 500 m<sup>2</sup> d'activités productives et une augmentation jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> est permise sous conditions voire 5 000 m<sup>2</sup> s'il y a un PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol).
- **Les zones de forte mixité** permettent jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> d'activités productives et une augmentation est permise sous conditions.
- **Les zones d'équipements** peuvent accueillir des activités productives uniquement sous réserve de l'approbation d'un PPAS.
- **Les zones administratives** permettent d'accueillir les activités productives si elles sont compatibles avec les fonctions principales (bureaux, logement, hôtels et équipements).
- **Les zones d'entreprises en milieu urbain** cadrent la production sur leurs zones en fonction de la taille du projet. Les ZIU et ZAPT permettent et favorisent l'implantation d'activités industrielles et ne limitent pas leur taille en m<sup>2</sup>.

**Kader 2** Mogelijkheid om productieactiviteiten te vestigen op basis van de gebieden van het GBP

Ter herinnering, de mogelijkheden voor het vestigen van productieactiviteiten op basis van de bestemmingsgebieden van het GBP zijn als volgt:

- **Woongebieden** staan tot 250 m<sup>2</sup> productieactiviteiten toe, met een toename tot 500 m<sup>2</sup> onder voorwaarden.
- **Gemengde gebieden** staan tot 500 m<sup>2</sup> toe voor productieactiviteiten, en een toename tot 1.500 m<sup>2</sup> is onder voorwaarden toegestaan, of zelfs 5.000 m<sup>2</sup> als er een BBP (Bijzonder Bestemmingsplan) is.
- **Sterk gemengde gebieden** staan tot 1.500 m<sup>2</sup> productieactiviteiten toe, die onder voorwaarden kunnen worden uitgebreid.
- In **gebieden voor voorzieningen** mogen alleen productieactiviteiten plaatsvinden na goedkeuring van een BBP.
- **Administratiegebieden** kunnen productieactiviteiten huisvesten als deze verenigbaar zijn met de hoofdfuncties (kantoren, huisvesting, hotels en voorzieningen).
- **Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving** reguleren de productie in hun gebied op basis van de grootte van het project. De GSI en GHV staan de inplanting van nijverheidsactiviteiten toe en moedigen deze aan, en beperken de grootte in m<sup>2</sup> ervan niet.

## Contexte urbain et description typo-morphologique

Les brasseries se sont installées à Bruxelles dans des contextes urbains diversifiés que l'on peut regrouper en trois catégories :

- › Certaines sont localisées dans des quartiers centraux denses. Le tissu urbain se caractérise par des parcelles resserrées et une forte mixité de fonctions. C'est le cas, par exemple, de la Brasserie Cantillon (présent à Anderlecht depuis 1900 et unique établissement à s'être maintenu dans le temps) de l'Ermitage, dans la même commune, de l'Annexe à Saint-Gilles, du Wolf et Mazette au centre-ville ou de la Brasserie La Mule à Schaerbeek. Leur production se situe au même endroit ou à proximité de la consommation et la vente directe. Même si cette pratique existe dans les autres brasseries de Bruxelles, c'est un argument qui est particulièrement mis en avant pour celles ayant fait le choix de se situer au centre.

*« La position centrale à moins d'un kilomètre du parvis de Saint-Gilles, l'espace généreux [ancien garage pour 10 voitures] et l'ambiance locale ont contribué à notre choix. Notre présence et la proximité des commerces ont favorisé la fidélité des clients et le développement d'une économie locale dynamique ». – Brasserie 1<sup>58</sup>*

*« Nous avons voulu créer un café reflétant l'image de Bruxelles. Au début, nous avons effectué une analyse « géographique » approfondie, en tenant compte de divers critères tels que l'accessibilité aux transports en commun, les revenus de la population et la diversité. Il y avait autour de dix lieux où on pouvait s'installer. Et puis on a eu l'opportunité de s'installer là ». – Brasserie 2*

- › Les quartiers industriels en ordre ouvert, où se trouvent la plupart des parcs d'entreprises, hébergent également quelques brasseries. Les parcelles y sont généralement de grande taille. La brasserie de la Senne à Tour et Taxis, Brussels Beer Project (BBP) au sud du canal ou drinkdrink! à Anderlecht sont situés dans ces territoires. Ce sont également les brasseries qui produisent les plus grands volumes (même si le BBP ne produit pas l'entièreté de ses bières sur son site bruxellois).

*« La logistique et l'accessibilité sont meilleures. Nous sommes proches de l'un des plus grands centres logistiques de la Région et aussi de l'autoroute ». – Brasserie 3*

58 Les brasseries interrogées ont été anonymisées.

## Stedelijke context en typomorfologische beschrijving

Brouwerijen hebben zich in Brussel in verschillende stedelijke contexten gevestigd, die in drie categorieën kunnen worden onderverdeeld:

- › Sommige liggen in dichtbevolkte centrale wijken. Het stedelijk weefsel wordt gekenmerkt door krappe percelen en een sterke mix van functies. Voorbeelden hiervan zijn Brasserie Cantillon (in Anderlecht sinds 1900 en het enige etablissement dat overeind is gebleven), Ermitage in Anderlecht, Annexe in Sint-Gillis, Wolf en Mazette in het stadscentrum en Brasserie La Mule in Schaerbeek. Hun productie bevindt zich op dezelfde plaats of dicht bij de consumptie en directe verkoop. Ook al houden andere Brusselse brouwerijen er ook zo'n praktijk op na, het is een argument dat vooral wordt aangevoerd voor de brouwerijen die ervoor hebben gekozen om in het centrum aanwezig te zijn.

*'De centrale ligging op minder dan een kilometer van het Sint-Gillisvoorplein, de royale ruimte [een voormalige garage voor 10 auto's] en de lokale sfeer hebben allemaal bijgedragen aan onze keuze. Onze aanwezigheid en de nabijheid van de handelszaken hebben de klantenbinding en de ontwikkeling van een dynamische lokale economie bevorderd'. – Brouwerij 1<sup>58</sup>*

*'We wilden een café creëren dat het imago van Brussel weerspiegelde. In eerste instantie voerden we een diepgaande "geografische" analyse uit, waarbij we rekening hielden met verschillende criteria zoals de toegankelijkheid met het openbaar vervoer, het inkomen van de bevolking en de diversiteit. We hadden een stuk of tien plaatsen waar we ons konden vestigen. En toen kregen we de kans om hier neer te strijken'. – Brouwerij 2*

- › In de open industriële wijken, waar de meeste bedrijven-terreinen liggen, zijn ook een aantal brouwerijen gevestigd. De percelen zijn over het algemeen groot. De brasserie de la Senne bij Tour & Taxis, het Brussels Beer Project (BBP) ten zuiden van het kanaal en drinkdrink! in Anderlecht bevinden zich allemaal in deze gebieden. Dit zijn ook de brouwerijen die de grootste volumes produceren (hoewel BBP niet al zijn bieren in zijn Brusselse vestiging produceert).

*'De logistiek en de toegankelijkheid zijn beter. We zitten dicht bij een van de grootste logistieke centra in het Gewest en ook bij de snelweg'. – Brouwerij 3*

58 De bevroegde brouwerijen werden geanonimiseerd.

« Nous avons cherché sur plusieurs communes, car notre premier local est situé dans le centre-ville, et pour la logistique ce n'est pas pratique. Il y avait aussi des soucis, des plaintes concernant les odeurs... S'il y avait un événement, c'était des plaintes pour le bruit. Là où nous sommes maintenant, il n'y a pas de soucis d'odeurs, mais le bar ferme à 22h. Par contre, il y a quelques soucis par rapport à la propreté du quartier ». – Brasserie 4

- › Des brasseries se sont également implantées dans un troisième type d'environnement urbain : les quartiers péricentraux, en deuxième couronne, dans un tissu moins dense qu'au centre, principalement résidentiel. Par exemple, la Brasserie Taymans répond à cette description. Tandis que dans les quartiers centraux, les microbrasseries s'inscrivent souvent à proximité de zones commerciales, celles installées en zone industrielle ou en deuxième couronne se trouvent souvent plus éloignées. Ce choix est aussi le fruit d'opportunités d'installation.

« C'était un compromis avec le loyer pour avoir ce type de surface. Ici, c'est 3 fois moins cher qu'en centre-ville, c'est accessible et pas excentré. Par contre la distance à 50 mètres de la rue principale pose des problèmes en termes de visibilité pour le public de passage ». – Brasserie 5

« La localisation est historique, on ne peut pas beaucoup s'agrandir ; si on doit s'agrandir, il faudrait trouver un autre endroit. On chercherait quand même dans notre commune, pour les mêmes raisons, les raisons historiques. Nos connexions personnelles sont ici, si on cherchait quelque chose, c'est dans les environs ». – Brasserie 6

'We hebben een aantal verschillende locaties bekeken, want ons eerste pand was in het centrum van de stad en om logistieke redenen was dat niet praktisch. Er waren ook zorgen, klachten over geur... Als er een evenement was, waren er klachten over lawaai. Waar we nu zijn, zijn er geen geurproblemen, maar de bar sluit om 22.00 uur. Aan de andere kant zijn er een paar probleempunten met betrekking tot de netheid van de wijk'. – Brouwerij 4

- › Brouwerijen hebben zich ook in een derde soort stedelijke omgeving gevestigd: in de tweede kroon, in een minder dicht weefsel dan in het centrum, dat voornamelijk uit woningen bestaat. Brouwerij Taymans, bijvoorbeeld, voldoet aan deze beschrijving. Terwijl microbrouwerijen in centrale wijken vaak dicht bij handelsgebieden liggen, zijn die in industriële gebieden of in de tweede kroon vaak verder weg gelegen. Deze keuze is ook het resultaat van vestigingsopportuniteiten.

'Het was een compromis met de huur om dit hier te kunnen hebben. Hier is het 3 keer goedkoper dan in het stadscentrum, het is toegankelijk en niet echt weg van het centrum. Aan de andere kant levert de afstand van 50 meter tot de hoofdstraat problemen op wat betreft de zichtbaarheid voor voorbijgangers'. – Brouwerij 5

'De locatie is historisch en dat betekent dat we niet veel kunnen uitbreiden; als we willen groeien, moeten we ergens anders heen. We zouden echter nog steeds in onze gemeente zoeken om dezelfde redenen, de historische redenen dus. Onze persoonlijke banden zijn hier, dus als we iets zoeken, is het in de buurt. – Brouwerij 6



↑ Photo 15 Brasserie de la Senne, Port Business Park (ex-TACT), drève Anna Boch (site de Tour & Taxis), Bruxelles © François Lichtlé, décembre 2020

Foto 15 Brasserie de la Senne, Port Business Park (ex-TACT), Anna Bochdreef (site Tour & Taxis), Brussel © François Lichtlé, december 2020

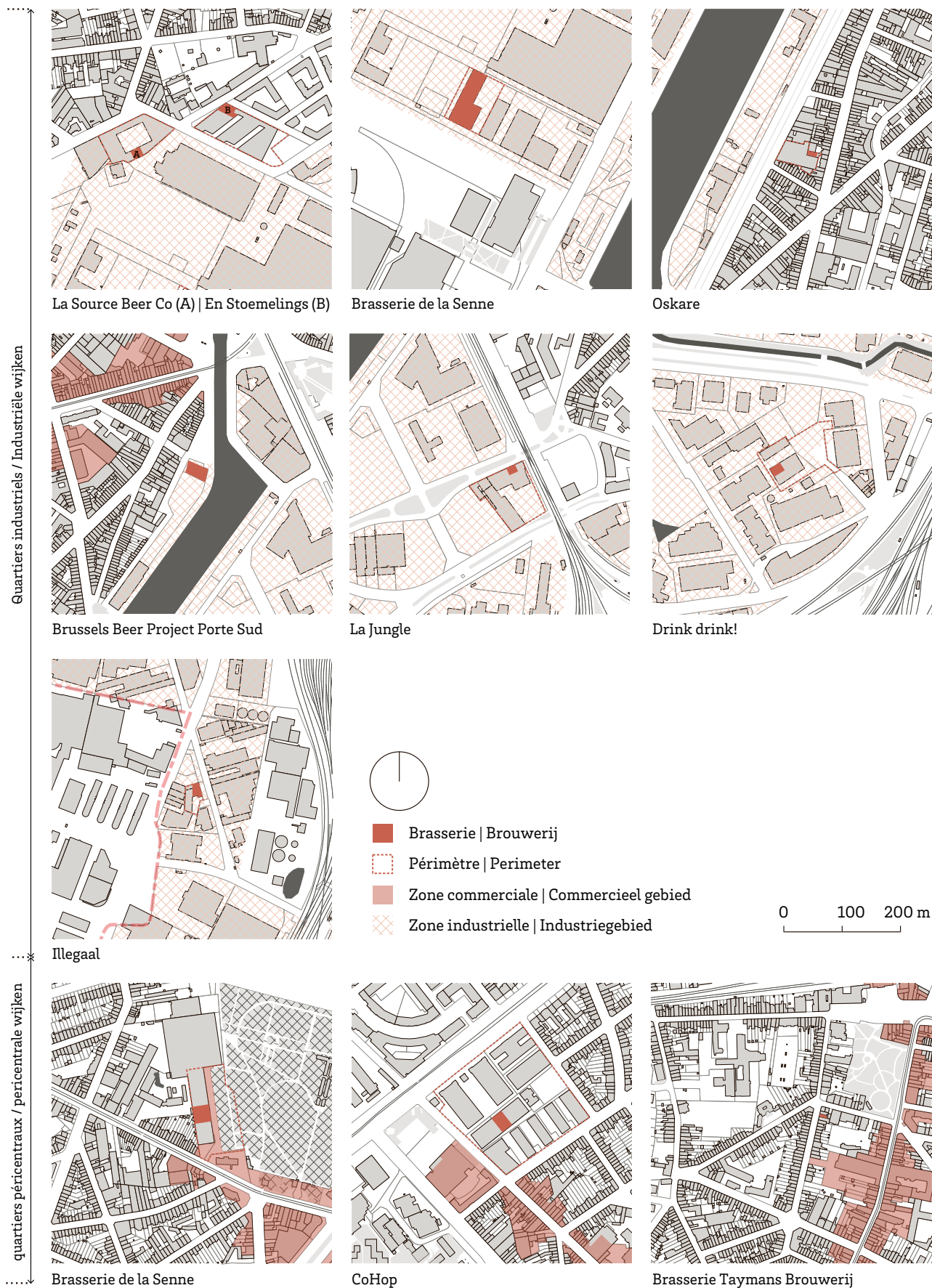


**FIGURE 13** Cartographie des brasseries dans leur quartier  
**FIGUUR 13** Cartografie van de brouwerijen in hun wijk



Source : perspective.brussels, Urbis 2023  
 Bron: perspective.brussels, Urbis 2023

**FIGURE 13** Cartographie des brasseries dans leur quartier  
**FIGUUR 13** Cartografie van de brouwerijen in hun wijk





## Typologie de bâtiments

La localisation donne souvent une indication du type de bâtiment. Leur diversité met en lumière le potentiel d'une partie peu explorée du parc immobilier bruxellois à accueillir des activités productives. Pour schématiser, quatre types architecturaux hébergent les brasseries identifiées à Bruxelles :

- 1. Les bâtiments 'logements-atelier'.** Ils combinent une partie de logement à front de rue et l'espace d'atelier étendu à l'intérieur de l'îlot. L'accès est mutualisé et dans certains cas, il existe un accès séparé pour l'atelier et la logistique en intérieur d'îlot (exemple : Topsy Tribe et BBP Dansaert).
- 2. Les anciens ateliers ou les hangars industriels.** Ils comprennent des espaces de production, bureaux et stockage sous une même structure à plusieurs niveaux. Les activités de logistique comme le chargement et déchargement se déroulent le plus souvent en rue en raison du manque d'espace adapté (exemple : Cantillon, Taymans).
- 3. Les ateliers d'industrie urbaine récemment construits.** Ceux-là sont tout à fait adaptés aux activités qu'ils accueillent puisque directement conçus pour elles (exemple : Brasserie de la Senne, BBP, en stoemelings).
- 4. Les bâtiments emblématiques réaffectés.** Ils comptent des surfaces généreuses. Ce sont des bâtiments qui varient par rapport à leur fonction d'origine (bureaux, casernes, écuries...), mais qui possèdent une architecture emblématique qui diffère des ateliers classiques. De ce fait, ils nécessitent tout de même une adaptation de la part des microbrasseries (cf. Mazette, Wolf, Brasserie surréaliste).

De manière générale, l'interface avec le public, pour l'achat ou la consommation sur place, se fait à proximité immédiate de la zone destinée à la production. Cette zone dédiée à la production est même parfois visible depuis les espaces dédiés aux activités plus commerciales de la brasserie.

## Gebouwtypologie

De locatie geeft vaak een indicatie van het type gebouw. Hun diversiteit benadrukt het potentieel van een weinig onderzocht deel van het Brusselse pandenbestand als huisvesting van productieactiviteiten. In grote lijnen zijn de brouwerijen in Brussel ondergebracht in vier bouwstijlen:

- 1. Gebouwen 'woning-werkplaats'.** Ze combineren een woongedeelte aan de straatkant met een werkruimte aan de binnenkant van het bouwblok. De toegang is gemeenschappelijk en in sommige gevallen is er een aparte toegang voor de werkplaats en logistiek binnen het blok (bijv.: Topsy Tribe en BBP Dansaert).
- 2. Voormalige werkplaatsen of industriële loodsen.** Ze omvatten productie-, kantoor- en opslagruimtes onder één structuur met meerdere verdiepingen. Logistieke activiteiten zoals laden en lossen vinden meestal plaats op straat bij gebrek aan geschikte ruimte (bijv.: Cantillon, Taymans).
- 3. Recent gebouwde stedelijke industriële werkplaatsen.** Deze zijn perfect geschikt voor de activiteiten die ze huisvesten, omdat ze er rechtstreeks voor ontworpen zijn (bijv.: Brasserie de la Senne, BBP, En stoemelings).
- 4. Herbestemde iconische gebouwen.** Ze beschikken over grote oppervlakken. Dit zijn gebouwen die afwijken van hun oorspronkelijke functie (kantoren, kazernes, stallen, enz.), maar die een emblematische architectuur hebben die verschilt van traditionele werkplaatsen. Als gevolg daarvan moeten microbrouwerijen zich aan hen aanpassen (zie Mazette, Wolf, Brasserie Surréaliste).

Over het algemeen vindt het contact met het publiek, voor aankoop of consumptie ter plaatse, plaats in de onmiddellijke nabijheid van de productiezone. De ruimte die gewijd is aan de productie is soms zelfs zichtbaar vanuit de ruimtes die bestemd zijn voor de meer commerciële activiteiten van de brouwerij.

**Tableau 7** Typologies des bâtiments liés aux activités des microbrasseries  
**Tabel 7** Typologieën van de gebouwen gebruikt door microbrouwerijen



Oskare



Beerstorming



Illegaal



Brasserie Surréaliste



Brussels Beer Project - Dansaert



Brasserie de la Mule



En Stoemelings



L'Ermitage



Topsy Tribe



Brasserie Taymans Brouwerij



Brussels Beer Project - Porte sud



La Jungle





WOLF



Brasserie de la Senne



Cantillon



La Source Beer Co.



L'Annexe



Cohop



Drink drink !

© Paolo Ruaro, octobre 2023, auf Brasserie Surréaliste, Tippy Tribe, Brasserie Taymans Brouwerij, WOLF © Romina Cornejo Escudero, Cantillon et Brasserie de la Senne © François Lichtlé, respectivement avril 2023, décembre 2020 et CoHop, l'Annexe, Illegaal © Gautier Houba, septembre 2024

## Production et approvisionnement

### Volumes de production et infrastructures

Il existe une corrélation directe entre le volume de production et l'espace d'activité. La plupart des microbrasseries recensées à Bruxelles occupent entre 100 et 300 m<sup>2</sup>, soit des superficies bien en deçà de ce que notre Observatoire répertorie jusqu'à présent.

Seules deux microbrasseries occupent une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> : la Brasserie de la Senne (environ 2 000 m<sup>2</sup>) et Brussels Beer Project (autour de 1 000 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, toutes deux possèdent également des espaces de stockage détachés de leur lieu de production (à Molenbeek pour la Brasserie de la Senne et à Vilvorde pour le Brussels Beer Project). Si plusieurs microbrasseries ont exprimé le fait qu'elles pourraient produire beaucoup plus dans les lieux qu'elles occupent, le stockage des matières premières et des produits est le principal obstacle.

Ces deux grandes brasseries bruxelloises sont celles qui, actuellement, produisent plus de 10 000 hectolitres de boisson par an. Pour le reste, les microbrasseries se divisent essentiellement en deux fourchettes : celles qui produisent de 1 000 à 3 000 hl/an, et celles dont la production atteint 100 à 600 hl/an.

## Productie en bevoorrading

### Productievolumes en infrastructuur

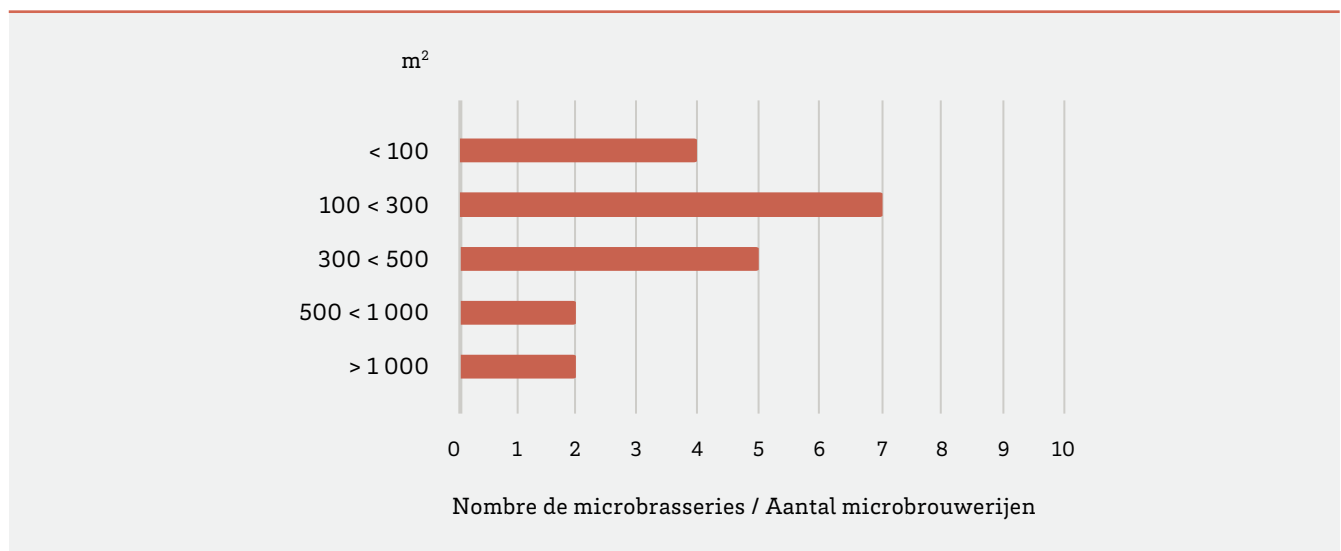
Er is een directe correlatie tussen productievolume en activiteitenruimte. De meeste microbrouwerijen in Brussel beslaan tussen de 100 en 300 m<sup>2</sup>, wat veel minder is dan de oppervlakte die ons Overzicht tot nu toe optekent.

Slechts twee microbrouwerijen hebben een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>: Brasserie de la Senne (ongeveer 2.000 m<sup>2</sup>) en Brussels Beer Project (ongeveer 1.000 m<sup>2</sup>). Beide hebben ook opslagfaciliteiten die losstaan van hun productiesites (Molenbeek voor Brasserie de la Senne en Vilvorde voor het Brussels Beer Project). Hoewel een aantal microbrouwerijen hebben aangegeven dat ze veel meer zouden kunnen produceren in de gebouwen die ze in gebruik hebben, is de opslag van grondstoffen en producten het grootste obstakel.

Deze twee grote Brusselse brouwerijen produceren momenteel meer dan 10.000 hectoliter drank per jaar. Voor de rest vallen microbrouwerijen uiteen in twee hoofdcategorieën: degene die tussen 1.000 en 3.000 hl/jaar produceren en degene die tussen 100 en 600 hl/jaar produceren.

**Figure 14 Classement du nombre de microbrasseries par superficies (m<sup>2</sup>) en Région bruxelloise en 2023**

**Figuur 14 Rangschikking van het aantal microbrouwerijen per oppervlakte (m<sup>2</sup>) in Brussel**



Source : entretiens effectués avec les brasseries

Bron: interviews met brouwerijen

## Équipements et mutualisation

Les équipements techniques (cuves de fermentation, cuves de garde, etc.) ne diffèrent que peu en fonction des quantités produites. Les microbrasseries optimisent leur production en organisant de manière méthodique leurs tâches dans le temps. Par exemple, les petites productions (100-600 hl/an), concentrent le brassage sur une seule journée et traitent les autres tâches en un ou deux jours supplémentaires. Ces brasseries sont pourvues d'équipements semi-automatiques pour contrôler le processus de brassage ou s'approprient à acquérir cette technologie. La mise en bouteille qui nécessitait autrefois plusieurs personnes et beaucoup de temps, est désormais effectuée mécaniquement par la quasi-totalité des brasseries.

Occasionnellement, certains brasseurs complètent leur production en collaborant avec d'autres brasseries en dehors de la Région afin de répondre à la demande des clients. Dans le cas de l'une des brasseries interrogées, il s'agissait d'augmenter le nombre d'hectolitres produits d'une bière très demandée par les consommateurs et consommatrices et pour une autre, de produire de la bière sans alcool, dont la demande croît également. Dans le premier cas, le choix du partenariat a été influencé par la taille de la brasserie et ses capacités techniques spécifiques.

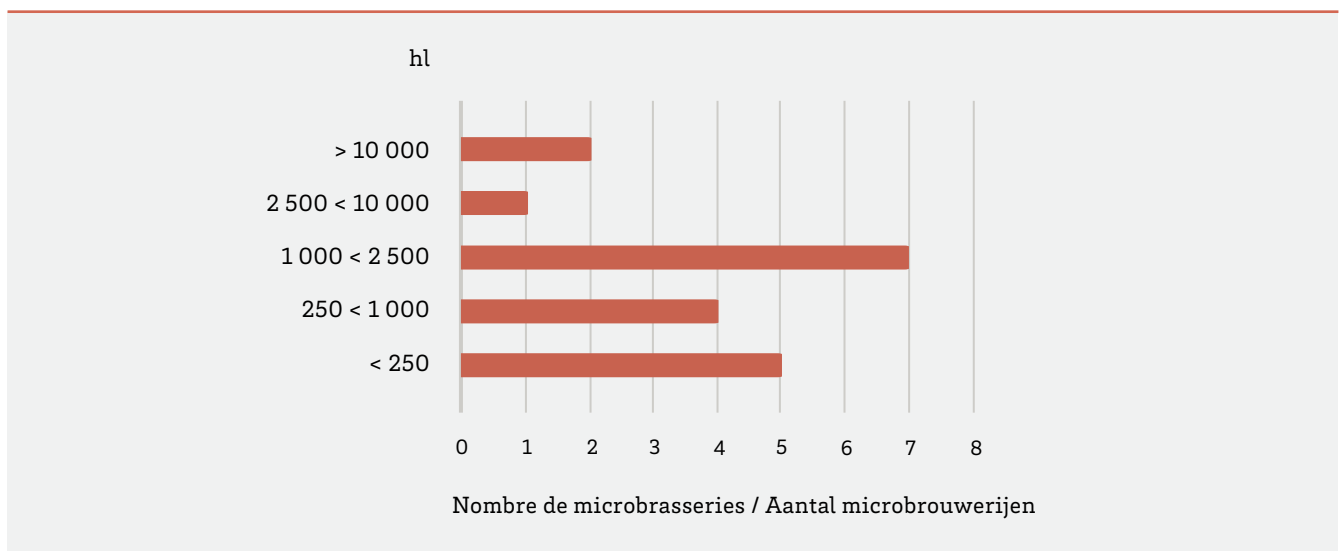
## Uitrusting en gedeeld gebruik

De technische uitrusting (gistingsvaten, opslagvaten, enz.) verschilt weinig naargelang de geproduceerde hoeveelheden. Microbrouwerijen optimaliseren hun productie door hun taken methodisch in de tijd te organiseren. Kleinschalige producenten (100-600 hl/jaar) concentreren het brouwen bijvoorbeeld op één dag en doen de andere taken op één of twee extra dagen. Deze brouwerijen hebben halfautomatische installaties om het brouwproces te regelen, of bereiden zich voor om deze technologie aan te schaffen. Bottelen, waar vroeger meerdere mensen en veel tijd voor nodig waren, wordt nu door bijna alle brouwerijen machinaal gedaan.

Af en toe vullen sommige brouwers hun productie aan door samen te werken met andere brouwerijen buiten het Gewest om aan de vraag van klanten te voldoen. In het geval van een van de geïnterviewde brouwerijen was het doel om het aantal geproduceerde hectoliters van een bier dat erg populair is bij consumenten te verhogen, en voor een andere brouwerij om alcoholvrij bier te produceren, waarnaar de vraag ook toeneemt. In het eerste geval werd de keuze van het partnerschap beïnvloed door de grootte van de brouwerij en haar specifieke technische mogelijkheden.

Figure 15 Hectolitres/an par nombre de brasseries

Figuur 15 Hectoliter/jaar per aantal brouwerijen



Source : entretiens effectués avec les brasseries

Bron: interviews met brouwerijen

Cependant, au-delà des collaborations ponctuelles, nous avons pu constater lors des entretiens une résistance au partage des infrastructures entre les brasseries ou à la mise à disposition de machines et de personnel. De même, faire brasser sa bière par des tiers – autrement dit, faire de la « bière à façon » - est une pratique qui peut altérer la réputation de la brasserie, suspectée de ne pas offrir dans ses produits la preuve de son savoir-faire. Aujourd’hui, en termes de partage d’infrastructures, seul le modèle coopératif proposé par CoHop semble être bien reçu par les microbrasseurs bruxellois. CoHop réunit cinq microbrasseries qui partagent les machines, l’espace et le personnel afin d’optimiser les coûts de production.

Afgezien van de occasionele samenwerking bleek uit onze interviews echter dat er weerstand bestaat tegen het delen van infrastructuur tussen brouwerijen of tegen het ter beschikking stellen van machines en personeel. Op dezelfde manier is het laten brouwen van bier door een derde partij - met andere woorden, het maken van ‘bier op bestelling’ - een praktijk die de reputatie van de brouwerij kan schaden. Vandaag lijkt alleen het coöperatieve model dat CoHop voorstelt goed onthaald te worden door de Brusselse microbrouwerijen. CoHop brengt vijf microbrouwerijen samen die machines, ruimte en personeel delen om de productiekosten te optimaliseren.



↑ Photo 16 Coopérative de microbrasseries CoHop, chaussée de Wavre, Etterbeek (septembre 2024)  
Foto 16 Coöperatieve van microbrouwerijen CoHop, Waversesteeweg, Etterbeek (september 2024)



## Géographie des flux de matière

La plupart des malts d'orge et autres céréales sont cultivés et transformés en Wallonie, notamment dans les localités de Beloeil, Gozée, Gembloux et Liège. En ce qui concerne le houblon, le rayon d'approvisionnement est bien plus large. La recherche du houblon reflète la volonté de la brasserie de singulariser ses produits, car il influe sur l'acidité, l'arôme, le goût et la conservation de la bière. En fait, le houblon, tout comme le vin, est influencé par son terroir, c'est-à-dire la région où il est cultivé, qui détermine sa composition biochimique et confère son caractère unique et son expression gustative. Cela justifie l'approvisionnement depuis des zones ayant une longue histoire de culture du houblon en Belgique, tel que Poperinge ou des cultures plus récentes comme celle de Spy. Pour certaines brasseries, le houblon est importé d'autres pays européens tels que l'Allemagne et la Slovénie, ou même depuis les États-Unis et la Nouvelle-Zélande. Ces deux pays sont le terroir du houblon pour les India pale ale (IPA), qui, depuis la résurgence de la bière artisanale dans les années 70 aux États-Unis, ont influencé le goût pour ce houblon à l'échelle mondiale.

*« Le houblon belge est de bonne qualité, mais il n'est pas vraiment indigène. En Belgique, on cultive des houblons américains qui ne s'expriment pas de la même façon dans le terroir belge. La variété s'exprime mieux dans le territoire d'origine » - Brasserie 3*

Les transactions se font directement avec le producteur via un service de vente directe ou via un distributeur qui vend le houblon et d'autres matières premières provenant de différentes régions. L'un des plus grands distributeurs pour les microbrasseries bruxelloises est situé dans le port d'Anvers. Il arrive alors que du houblon produit à Gembloux soit livré depuis le distributeur à Anvers. Le houblon spécifique aux IPA est distribué par trois distributeurs majeurs situés à Mont-Saint-Guibert, au port d'Anvers et aux Pays-Bas.

Les bouteilles proviennent de différentes sources, tant de Belgique que d'Europe. Le plus grand producteur de bouteilles et le plus proche de la Région de Bruxelles-Capitale se trouve à Gand. En général, la forme et la taille des bouteilles suivent le même standard, mais le standard utilisé pour le Lambic-Gueuze et lié à la fermentation spontanée a une forme et une dimension similaires aux bouteilles de champagne ou de vin. Quant aux canettes de bière, l'un des plus gros fournisseurs vient des Pays-Bas et seule une partie des brasseries en utilisent. Les brasseurs et les clients (privés, comme l'Horeca) sont encore traditionnellement attachés à la bière en bouteille de verre. Les étiquettes caractéristiques de chaque bière et brasserie sont produites par des agences spécialisées ou par la brasserie elle-même, parfois en collaboration avec des artistes et des graphistes locaux.

## Geografie van de grondstoffenstromen

De meeste gerstemout en andere granen worden geteeld en verwerkt in Wallonië, met name in Beloeil, Gozée, Gembloux en Luik. Wat hop betreft, is de aanvoerradius veel groter. De zoektocht naar hop weerspiegelt de wens van de brouwerij om haar producten te onderscheiden, omdat ze de zuurgraad, het aroma, de smaak en de houdbaarheid van het bier beïnvloeden. In feite wordt hop, net als wijn, beïnvloed door zijn terroir, d.w.z. de streek waar hij wordt verbouwd, die zijn biochemische samenstelling bepaalt en hem zijn unieke karakter en smaakexpressie geeft. Dit rechtvaardigt bevoorrading uit gebieden met een lange geschiedenis van hopteelt in België, zoals Poperinge, of meer recente hopteeltgebieden zoals Spy. Voor sommige brouwerijen wordt hop geïmporteerd uit andere Europese landen zoals Duitsland en Slovenië, of zelfs uit de Verenigde Staten en Nieuw-Zeeland. Deze twee landen zijn de bakermat van de India pale ale-hop (IPA), die sinds de heropleving van ambachtelijk bier in de jaren 70 in de Verenigde Staten de voorkeur voor deze hop wereldwijd heeft beïnvloed.

*'Belgische hop is van goede kwaliteit, maar niet echt inheems. In België verbouwen we Amerikaanse hopsoorten die niet op dezelfde manier tot uiting komen in het Belgische terroir. Deze soorten komen het best tot uiting in de regio van herkomst' - Brouwerij 3*

De transacties gebeuren rechtstreeks met de producent via een directe verkoopdienst of via een distributeur die hop en andere grondstoffen uit verschillende regio's verkoopt. Een van de grootste distributeurs voor Brusselse microbrouwerijen is gevestigd in de haven van Antwerpen. Soms wordt hop uit Gembloux geleverd door de distributeur in Antwerpen. De specifieke hop voor IPA's wordt verdeeld door drie grote distributeurs in Mont-Saint-Guibert, de haven van Antwerpen en Nederland.

De flessen zijn afkomstig van verschillende producenten in België en Europa. De grootste en dichtstbijzijnde flessenproducent van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevindt zich in Gent. Over het algemeen volgen de vorm en de grootte van de flessen dezelfde standaard, maar de standaard die gebruikt wordt voor Lambic-Gueuze en die verband houdt met spontane gisting is qua vorm en grootte vergelijkbaar met champagne- of wijnflessen. Wat bierblikjes betreft, komt een van de grootste leveranciers uit Nederland en slechts enkele brouwerijen gebruiken ze. Brouwers en klanten (zowel privé als horeca) zijn nog steeds traditioneel gehecht aan bier in glazen flesjes. De karakteristieke etiketten voor elk bier en elke brouwerij worden geproduceerd door gespecialiseerde bureaus of door de brouwerij zelf, soms in samenwerking met lokale kunstenaars en grafisch ontwerpers.

Certaines brasseries qui effectuent des assemblages dans la fermentation récupèrent des épices et des fruits de la région (groseille, pêches, fraises, cerises, etc.). En revanche, si la production est importante, les brasseries importent des fruits pour les assemblages de France ou d'autres pays européens, généralement sous un label bio.

Finalement, l'eau, principal composant dans le processus de brassage, est de l'eau de ville. Il n'y a pas de traitement particulier, si ce n'est quelques manipulations pour éliminer le chlore, le calcaire ou afin de ne pas altérer le goût du produit. De grandes quantités d'eau sont utilisées dans la production de bière, mais sa réutilisation est encore peu développée.

Outre l'eau déversée directement aux égouts quand elle n'est pas réutilisée, l'autre rebut principal des brasseries sont les drèches. Elles constituent les résidus solides de céréales et sont réutilisées dans l'agriculture ou dans l'élevage. Dans la plupart des microbrasseries bruxelloises, elles sont récupérées par les agriculteurs ou éleveurs eux-mêmes situés à proximité, en Région flamande. D'autres options existent, comme l'utilisation des drèches pour du compost - c'est le cas pour la brasserie Mazette - ou encore la biométhanisation au sein des brasseries - c'est par exemple le choix de la coopérative CoHop. Les initiatives de réemploi local de résidus d'activité peuvent être développées davantage. La brasserie Janine en est un exemple. Elle brasse de la bière avec les pains invendus qu'elle produit, et elle fabrique ce pain grâce aux drèches et levures de la bière qu'elle brasse. De même, Dandoy et le Brussels Beer Project s'associent pour, d'une part, produire de la bière à base des spéculoos brisés de la biscuiterie, et, d'autre part, refaire de nouveaux biscuits avec les résidus de céréales issus de la cuisson de cette même bière.

Concernant les contenants usagés, aucune brasserie bruxelloise ne dispose à ce jour d'équipements pour le nettoyage des bouteilles. C'est pourquoi la plupart des brasseries utilisent des contenants non consignés ou se tournent éventuellement vers les canettes. Il s'agit d'un investissement lourd et seules les brasseries industrielles ont l'espace et l'équipement appropriés. Des études de faisabilité ont été réalisées sur l'opportunité de réimplanter une unité partagée de mise en bouteille à Bruxelles, cependant certaines brasseries nous ont fait part de leur réticence et préfèrent conserver le contrôle sur leur contenant.

Enfin, le reste des flux sortants est constitué de déchets courants : déchets organiques, papier et PMC. Il s'agit de faibles quantités collectées par Bruxelles Propreté.

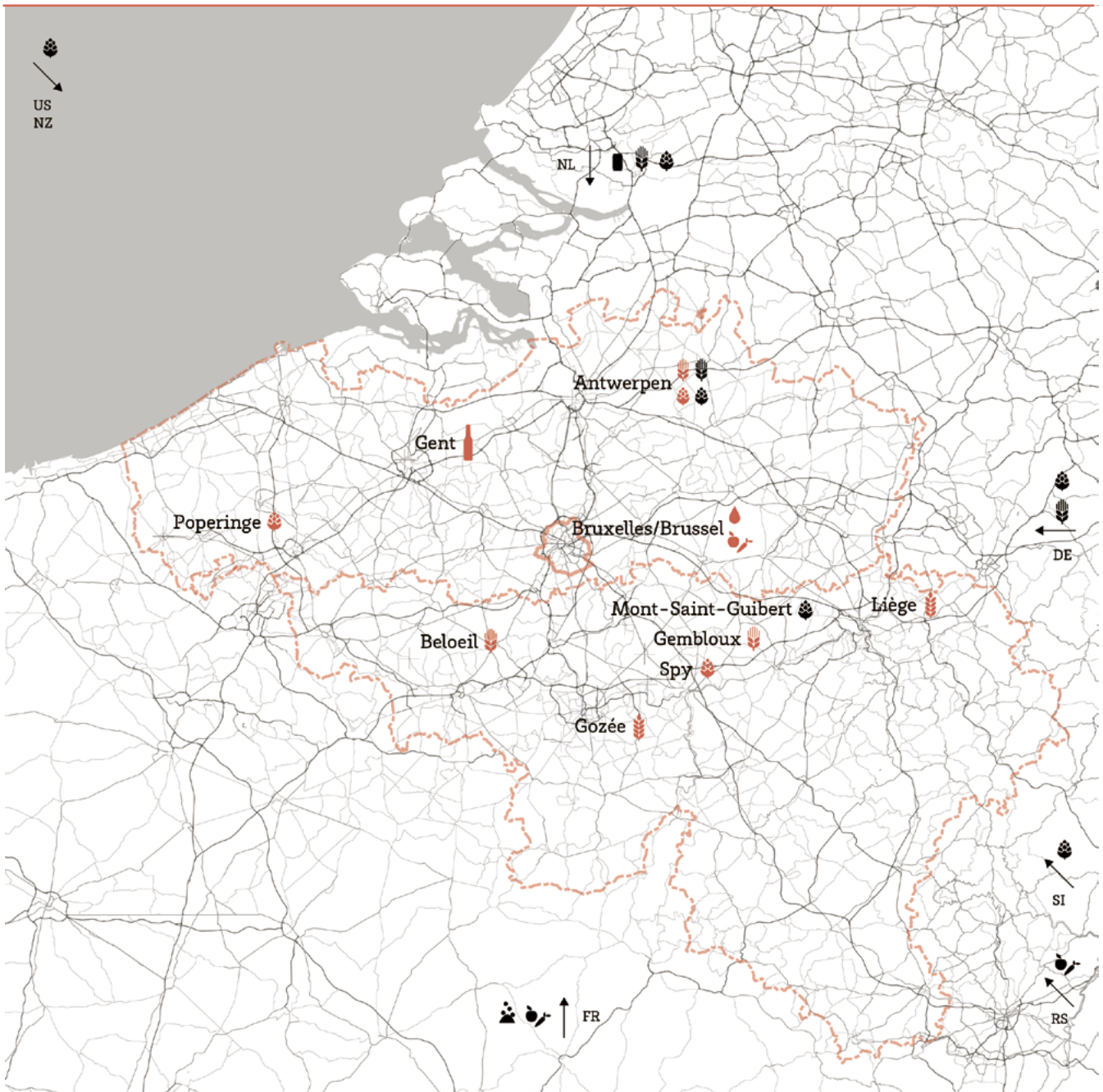
Sommige brouwerijen die mengsels gebruiken in het gistingsproces, gebruiken kruiden en fruit uit de streek (rode bessen, perziken, aardbeien, kersen, enz.). Aan de andere kant, als de productie hoog is, importeren brouwerijen te vermengen fruit uit Frankrijk of andere Europese landen, meestal onder een biologisch label.

Tot slot is het water, het hoofdbestanddeel van het brouwproces, leidingwater. Er is geen speciale behandeling nodig, afgezien van een paar manipulaties om chloor of kalk te verwijderen of om te voorkomen dat de smaak van het product verandert. Bij de productie van bier worden grote hoeveelheden water gebruikt, maar het hergebruik ervan is nog steeds niet sterk ontwikkeld.

Naast het water dat rechtstreeks de afvoer in gaat als het niet hergebruikt wordt, is het andere belangrijke afvalproduct van brouwerijen de bierbostel. Bostel of draf is het vaste residu van granen en wordt hergebruikt in de landbouw of veeteelt. In de meeste Brusselse microbrouwerijen wordt de bostel opgehaald door boeren of veehouders zelf die in de buurt, in het Vlaams Gewest, gevestigd zijn. Er bestaan ook andere opties, zoals bostel gebruiken voor compost - zoals het geval is bij de Mazette-brouwerij - of biomethanisering binnen brouwerijen - zoals bijvoorbeeld de CoHop-coöperatie doet. Initiatieven voor lokaal hergebruik van restafval kunnen verder worden ontwikkeld. Brouwerij Janine is hier een goed voorbeeld van. Ze brouwt bier met het onverkochte brood dat ze produceert, en maakt dit brood met de bostel en de gist van het bier dat ze brouwt. Op dezelfde manier bundelen Dandoy en het Brussels Beer Project hun krachten om bier te maken van de speculaasbrokken van de koekjesfabriek en om nieuwe koekjes te maken van de graanresten die overblijven na het koken van datzelfde bier.









Wat gebruikte flessen betreft, heeft geen enkele brouwerij in Brussel momenteel de machines om flessen te reinigen. Daarom gebruiken de meeste brouwerijen niet-retourneerbare verpakkingen of gaan ze uiteindelijk over op blikjes. Dit is een grote investering, en alleen industriële brouwerijen beschikken over de benodigde ruimte en uitrusting. Er zijn haalbaarheidsstudies uitgevoerd naar de mogelijkheid om opnieuw een gedeelde bottelarij in Brussel op te richten, maar sommige brouwerijen hebben ons verteld dat ze terughoudend zijn om dit te doen, omdat ze liever de controle over hun recipiënten behouden.

De rest van de uitgaande stromen bestaat uit gewoon afval: organisch afval, papier en PMD. Dit zijn kleine hoeveelheden die worden opgehaald door Net Brussel.



**CARTE 11 Localisation des fournisseurs des brasseries dans un rayon de 200 km autour de Bruxelles****KAART 11 Locatie van brouwerijleveranciers binnen een straal van 200 km rond Brussel**

Dans un rayon de 200 km / In een straal van 200 km

**Produits / Producten**

-  Bouteilles / Flessen
-  Céréales / Granen
-  Canettes / Blikjes
-  Fruits et légumes / Fruit en groenten
-  Houblon / Hop
-  Levure / Gist
-  Malt / Mout
-  Eau / Water

**Lieux de production / Productielocaties**

-  En Belgique / In België
-  Hors Belgique / Buiten België

Source : perspective.brussels, Openstreetmap 2023  
Bron: perspective.brussels, Openstreetmap 2023

## Modèles économiques des entreprises

### Formes organisationnelles des microbrasseries en Région de Bruxelles-Capitale

Parmi les microbrasseries bruxelloises, on distingue cinq formes d'entreprise :

- › La **coopérative** (CoHop et Mazette). Les microbrasseries constituées en coopérative sont une forme juridique qui garantit une dynamique participative et qui se base sur l'inclusion de différentes parties prenantes dans la gouvernance de l'entreprise. Une caractéristique de la coopérative est de compter avec des valeurs communes et une approche de solidarité dans l'entreprise, ce qui permet souvent plus de résilience en cas de difficultés.
- › L'**entreprise historique et familiale** (Brasserie Taymans et Cantillon). Il reste peu de microbrasseries historiques et familiales en Région bruxelloise. Elles sont souvent les seules entreprises qui sont propriétaires de leur bâtiment, ce qui leur donne de la sécurité pour investir dans des infrastructures, mais complique en même temps leur possibilité d'extension.
- › Les **petites entreprises artisanales**. La plupart des microbrasseries bruxelloises suivent ce modèle. Ce sont souvent des TPE qui louent des espaces de production afin de tester et développer leur activité. Là, il existe peu de séparation entre les tâches administratives et de production, et les structures ont souvent très peu de personnes employées. L'Annexe répond à ce modèle.
- › Les **entreprises établies** (Brasserie de la Senne et Brussels Beer Project). Ce sont des entreprises matures, ayant donc atteint une stabilité économique qui permet d'investir dans de nouvelles infrastructures et dans du personnel. Les tâches administratives (finances, marketing...) et celles de la production (brassage, logistique...) sont effectuées par des personnes distinctes formées à ces fonctions.

## Economische modellen van de bedrijven

### Organisatievormen van microbrouwerijen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Brusselse microbrouwerijen zijn er in vijf verschillende vormen:

- › De **coöperatie** (CoHop en Mazette). Microbrouwerijen die zijn opgezet als coöperaties zijn een rechtsvorm die een participatieve dynamiek garandeert op basis van de betrokkenheid van verschillende belanghebbenden in het bestuur van het bedrijf. Een van de kenmerken van coöperaties is dat ze gedeelde waarden hebben en een aanpak die gebaseerd is op solidariteit binnen het bedrijf, waardoor ze vaak veerkrachtiger zijn in geval van moeilijkheden.
- › Het **historische familiebedrijf** (Brouwerij Taymans en Cantillon). Er zijn nog maar weinig historische, familiale microbrouwerijen over in het Brussels Gewest. Ze zijn vaak de enige bedrijven die eigenaar zijn van hun gebouwen, wat hen de zekerheid geeft om te investeren in infrastructuur, maar tegelijkertijd hun uitbreidingsmogelijkheden bemoeilijkt.
- › **Kleine ambachtelijke bedrijven**. De meeste Brusselse microbrouwerijen volgen dit model. Dit zijn vaak heel kleine bedrijven die productieruimte huren om hun activiteiten te testen en te ontwikkelen. Er is weinig scheiding tussen administratieve en productietaken en de structuren hebben vaak weinig werknemers. L'Annexe past in dit model.
- › **Gevestigde bedrijven** (Brasserie de la Senne en Brussels Beer Project). Dit zijn volwassen bedrijven, wat betekent dat ze een niveau van economische stabiliteit hebben bereikt dat hen in staat stelt om te investeren in nieuwe infrastructuur en personeel. Administratieve taken (financiën, marketing, enz.) en productietaken (brouwen, logistiek, enz.) worden uitgevoerd door aparte mensen die in deze functies zijn opgeleid.



## Options de création de profit

Les entreprises optent pour différents types de commercialisation. Ce point est important, car il justifie en partie l'intérêt pour ces entreprises de se situer en Région bruxelloise. Elles hybrident leurs activités, entre production et service direct aux consommatrices et consommateurs.

La plupart des brasseries bruxelloises vendent leurs bières déjà conditionnées (bouteilles, canettes ou fût). Cette activité constitue le revenu principal de l'entreprise. La vente peut se faire via des intermédiaires, sur le site de production ou dans des magasins et Horeca spécialisés.

Cependant, certaines brasseries existent sous forme de 'brewpub'. Ce modèle se distingue par une consommation de bière majoritairement voire uniquement sur le lieu de production, sans vente à emporter ni vente à des intermédiaires. À Bruxelles, c'est un modèle alternatif au modèle de fonctionnement traditionnel des brasseries. Nous trouvons ce modèle pour Mazette et Wolf. Le brewpub offre parfois également une option de restauration.

## Opties voor winstcreatie

De bedrijven kiezen voor verschillende soorten commercialisering. Dit is een belangrijk punt, want het verklaart voor een deel waarom deze bedrijven ervoor kiezen om zich in het Brussels Gewest te vestigen. Ze organiseren hun activiteiten in een hybride vorm, tussen productie en directe dienstverlening aan consumenten.

De meeste Brusselse brouwerijen verkopen hun bieren al verpakt (flessen, blikken of vaten). Deze activiteit is de belangrijkste bron van inkomsten van het bedrijf. De verkoop kan gebeuren via tussenpersonen, op de productiesite of in gespecialiseerde winkels en horecazaken.

Sommige brouwerijen bestaan echter in de vorm van 'brewpubs'. Dit model wordt gekenmerkt door bier dat voornamelijk, zo niet uitsluitend, op de productielocatie wordt geconsumeerd, zonder meeneemverkoop of verkoop aan tussenpersonen. In Brussel is het een alternatief voor het traditionele brouwerijmodel. We vinden dit model terug bij Mazette en Wolf. De brewpub biedt soms ook een catering-optie.



↑ Photo 17 Brasserie de l'Annexe, rue du Métal, Saint-Gilles (septembre 2024)  
Foto 17 Brasserie de l'Annexe, Metaalstraat, Sint-Gillis (september 2024)

La majorité des microbrasseries avec un modèle traditionnel complètent leur activité avec des taprooms. Il s'agit d'un moyen de diversifier leurs revenus. Les taprooms sont souvent des espaces de consommation annexes aux brasseries comme c'est le cas pour la Brasserie de la Senne, La Source, Brussels Beer Project, CoHop, Brasserie Surréaliste, Cantillon ou l'Ermitage, mais peuvent aussi être un bar détaché physiquement du lieu de production, mais ne servant que des productions de la brasserie, comme c'est le cas de BBP Bailli ou l'Ermitage Parvis de Saint-Gilles.

En complément, certaines brasseries développent d'autres activités lucratives. Certaines créent des magasins (virtuel et/ou physique) proposant en plus des bières la vente de produits de « merchandising » liés à la brasserie (verres, ouvre-bouteille...) ou à la culture de la bière (t-shirts, casquettes, tote bag...). D'autres animent des visites, organisent des ateliers, événements et dégustations au sein de la brasserie. Cela renvoie à la particularité du nouvel artisanat urbain évoqué précédemment, qui, au-delà de la production à proprement parler, fédère autour de valeurs associées à la consommation de biens jugés authentiques, qui se démarquent d'une production de masse.

« Notre espace est mis à profit les vendredis et samedis pour des soirées spéciales, comprenant des concerts, des anniversaires, des événements de pique-nique, etc. Cette utilisation permet non seulement de réduire les coûts de location, mais aussi de promouvoir nos bières de manière ludique et conviviale. » - Brasserie 7

## Bassin de consommation

Le bassin de consommation et de vente des microbrasseries localisées en Région bruxelloise est principalement centré en Région bruxelloise et en Belgique. En même temps, de plus en plus de microbrasseries se constituent une clientèle internationale, dans la plupart des cas européenne. Le ratio de l'export dépend de la taille et de la spécificité des produits.

De meeste microbrouwerijen met een traditioneel model vullen hun activiteit aan met taprooms. Het is een manier om hun inkomen te diversifiëren. Taprooms zijn vaak consumptieruimtes die horen bij de brouwerijen, zoals het geval is bij Brasserie de la Senne, La Source, Brussels Beer Project, CoHop, Brasserie Surréaliste, Cantillon of l'Ermitage, maar het kan ook een bar zijn die fysiek losstaat van de productiesite, maar alleen brouwerijproducten serveert, zoals het geval is bij BBP Baljuw of l'Ermitage aan het Sint-Gillisvoorplein.

Daarnaast ontwikkelen sommige brouwerijen andere lucratieve activiteiten. Sommigen hebben (virtuele en/of fysieke) winkels opgezet die niet alleen bieren aanbieden, maar ook merchandising die te maken heeft met brouwen (glazen, flesopeners, enz.) of de biercultuur (T-shirts, petten, draagtassen, enz.). Anderen geven rondleidingen, organiseren workshops, evenementen en proeverijen in de brouwerij. Dit heeft te maken met de specifieke aard van de hierboven genoemde nieuwe stedelijke ambachtsnijverheid, die, naast productie in de strikte zin van het woord, mensen verenigt rond waarden die samenhangen met de consumptie van authentiek geachte goederen, die zich onderscheiden van massaproductie.

'Onze ruimte wordt op vrijdag en zaterdag goed gebruikt voor speciale avonden, zoals concerten, verjaardagen, picknick-evenementen enzovoort. Dit verlaagt niet alleen de huurkosten, maar stelt ons ook in staat om onze bieren op een leuke en vriendelijke manier te promoten.' Brouwerij 7

## Consumptiegebied

Het consumptie- en afzetgebied van de microbrouwerijen in het BHG ligt voornamelijk in het Brussels Gewest en in België. Tegelijkertijd bouwen steeds meer microbrouwerijen een internationaal, en in de meeste gevallen Europees, klantenbestand op. De exportratio hangt af van de omvang en specificiteit van de producten.

## Emploi (profil, besoin) et formation

Le nombre de travailleuses et travailleurs est variable. Les microbrasseries à Bruxelles peuvent compter sur une ou deux personnes comme sur 45 collaborateurs. Cependant, plus de 50 % des microbrasseries comptent moins de 10 ETP.

On constate que le nombre de travailleurs augmente lorsqu'il s'agit d'offrir un service de bar ou de restauration.

Les profils nécessaires sont, d'une part, des profils liés à l'ingénierie ou ayant suivi une formation en brasserie et, d'autre part, des profils plus administratifs, liés à la finance ou au marketing. Si l'entreprise grandit au niveau du volume de production, un responsable logistique s'avère nécessaire.

## Werkgelegenheid (profiel, behoeften) en opleiding

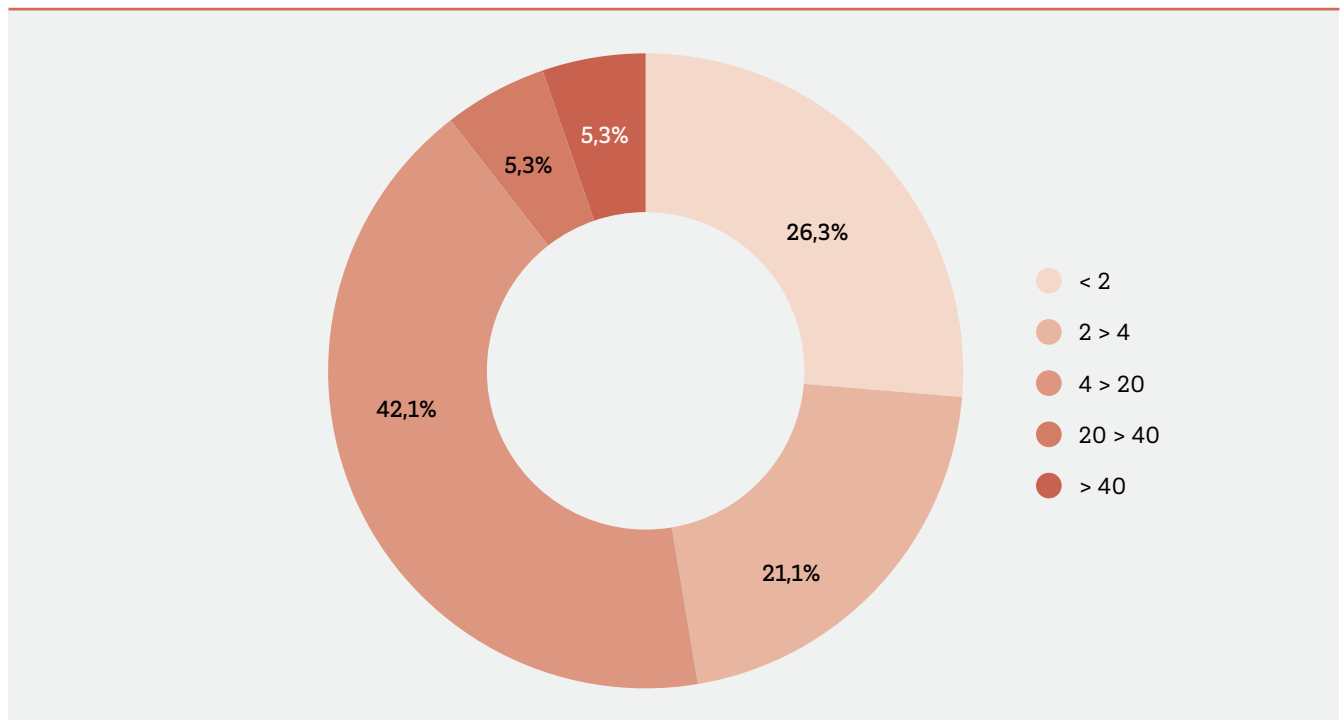
Het aantal werknemers varieert. Microbrouwerijen in Brussel kunnen zowel één of twee mensen als wel 45 werknemers in dienst hebben. Meer dan 50% van de microbrouwerijen heeft echter minder dan 10 VTE's.

Het aantal werknemers neemt toe als het gaat om bar- en restaurantdiensten.

Er zijn enerzijds profielen nodig met een technische of brouwersachtergrond en anderzijds profielen met een meer administratieve, financiële of marketingachtergrond. Als het bedrijf groeit in termen van productievolume, zal er ook een logistiek manager nodig zijn.

**Figure 16** Nombre de travailleurs et travailleuses par microbrasserie

**Figuur 16** Aantal werknemers per microbrouwerij



Source : entretiens avec les entreprises menés en 2023

Bron: interviews met ondernemingen in 2023

## CE QUE LES BRASSERIES NOUS APPRENNENT DES FUTURES ACTIVITÉS PRODUCTIVES À BRUXELLES

### WAT DE BROUWERIJEN ONS LEREN OVER TOEKOMSTIGE PRODUCTIEACTIVITEITEN IN BRUSSEL

La résurgence des microbrasseries à Bruxelles nous enseigne une série d'éléments utiles à l'ambition régionale de maintenir et de favoriser l'implantation des activités productives dans la ville. L'ancrage local, le rapport avec le public ainsi que les faibles nuisances (bruit, pollution) représentent des atouts pour cette activité et son implantation en milieu urbain. Cependant, cette résurgence a également révélé des contraintes spatiales qui découlent principalement de la question du stockage. De nombreuses microbrasseries soulignent qu'elles pourraient augmenter leur production en exploitant davantage les infrastructures existantes, mais se heurtent à la nécessité d'acquérir des espaces de stockage plus vastes pour les produits finis.

Bien qu'il y ait une certaine réticence au sein du secteur à mutualiser les infrastructures, notamment celles liées à la production, des possibilités de regroupement émergent dans les activités connexes. Cette mutualisation, pourrait se développer pour les activités liées au stockage, au recyclage et, dans certains cas, la mise en bouteille.

En outre, d'un point de vue économique et de création d'emploi, l'analyse montre une fragilité de l'activité lorsque les volumes de production se situent au-dessous d'un certain seuil. Quand il y a un changement d'échelle au niveau de la croissance, comme ce fut le cas de la Brasserie de la Senne et de Brussels Beer Project, les questions économiques et d'emploi semblent se stabiliser. Cependant, il est intéressant de noter que ce changement d'échelle n'est pas souhaité par la plupart des microbrasseries bruxelloises.

L'avenir des microbrasseries en Région de Bruxelles-Capitale est sujet à diverses considérations. Bien que l'augmentation du nombre des microbrasseries ces dernières années suscite chez les microbrasseurs bruxellois une perception de saturation du marché, des opportunités de développement alternatif se présentent avec des modèles tels que les «brewpubs» et les brasseries coopératives. Ces modèles permettent de s'adapter aux défis actuels du marché bruxellois, reposant sur une concurrence accrue et des coûts d'investissements élevés dans les infrastructures.

Enfin, au vu des modes de production actuels, le secteur compte encore avec des opportunités pour un développement plus durable, local et circulaire. Parmi ces possibilités, il y a, par exemple, la mutualisation, la réutilisation des ressources liées à la production, particulièrement l'eau, les drèches et la levure, ou le développement des circuits plus courts en lien avec les choix d'approvisionnement.

De heropleving van de microbrouwerijen in Brussel biedt ons een reeks nuttige inzichten voor de gewestelijke ambitie om de inplanting van productieactiviteiten in de stad te behouden en aan te moedigen. De lokale verankering, de relatie met het publiek en de lage graad van overlast (lawaai, vervuiling) zijn troeven voor deze activiteit en haar locatie in een stedelijke omgeving. Deze heropleving heeft echter ook ruimtelijke beperkingen aan het licht gebracht die voornamelijk te maken hebben met de opslagproblematiek. Veel microbrouwerijen wijzen erop dat ze hun productie zouden kunnen verhogen door meer gebruik te maken van de bestaande infrastructuur, maar worden geconfronteerd met de noodzaak om grotere opslagruimtes voor afgewerkte producten te verwerven.

Hoewel er binnen de sector een zekere terughoudendheid bestaat om infrastructuren te bundelen, vooral die welke verband houden met de productie, ontstaan er mogelijkheden voor het bundelen van aanverwante activiteiten. Die bundeling kan worden ontwikkeld voor activiteiten in verband met opslag, recyclage en, in sommige gevallen, botteling.

Bovendien toont de analyse vanuit economisch oogpunt en vanuit het oogpunt van jobcreatie aan dat het bedrijf kwetsbaarder wordt wanneer de productievolumes onder een bepaalde drempel zakken. Wanneer er sprake is van een schaa sprong door groei, zoals het geval was bij Brasserie de la Senne en het Brussels Beer Project, lijken economische en werkgelegenheidskwesties zich te stabiliseren. Het is echter interessant om op te merken dat de meeste Brusselse microbrouwerijen niet staan te springen om deze schaalverandering.

De toekomst van de microbrouwerijen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is onderhevig aan verschillende overwegingen. Hoewel de toename van het aantal microbrouwerijen in de afgelopen jaren bij de Brusselse microbrouwers de perceptie van marktverzadiging heeft doen ontstaan, duiken er alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden op met modellen zoals brewpubs en coöperatieve brouwerijen. Deze modellen maken het mogelijk om zich aan te passen aan de huidige uitdagingen van de Brusselse markt, gebaseerd op meer concurrentie en hoge kosten voor infrastructuurinvesteringen.

Tot slot heeft de sector, gezien de huidige productiemethoden, nog steeds mogelijkheden voor meer duurzame, lokale en circulaire ontwikkeling. Deze mogelijkheden omvatten bijvoorbeeld het bundelen en hergebruiken van productiemiddelen, met name water, bostel en gist, en het ontwikkelen van kortere ketens met betrekking tot bevoorradings.





# MIEUX CONNAITRE L'ÉCONOMIE PRODUCTIVE BRUXELLOISE

## EEN BETER BEGRIP VAN DE BRUSSELSE PRODUCTIE-ECONOMIE

### État des lieux des ateliers et entrepôts

Le déclin des activités industrielles à Bruxelles se confirme par l'observation des superficies planchers qu'occupent les activités productives. Dans l'ensemble, cette superficie a diminué de 1300 000 m<sup>2</sup> en 24 ans. Cette évolution traduit le fait qu'il y a de moins en moins de bâtiments adaptés à l'accueil d'activités productives dans la capitale. De nouvelles constructions destinées aux activités productives apparaissent, mais ne compensent pas les démolitions d'ateliers et d'entrepôts. Entre 2018 et 2021, 185 000 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'entrepôts ont disparu. Le renouveau de ce parc immobilier s'opère principalement dans les zones du PRAS qui leur sont spécifiquement réservés (ZIU et ZAPT), par quelques opérations d'agrandissement ou de reconstruction. Ces sites arrivent toutefois à saturation, alors même que la capitale a besoin d'espace pour répondre à de nombreux enjeux liés aux activités productives.

### Étude de cas : les traiteurs et les brasseries à Bruxelles

L'amélioration des connaissances du tissu économique manufacturier bruxellois, au-delà de l'état des lieux de l'immobilier productif, passe par la multiplication d'analyses de cas. L'étude approfondie de la localisation des activités productives alimentaires à Bruxelles, que nous avons choisi d'axer spécifiquement sur le cas des traiteurs et des brasseries, permet de dresser un premier portrait d'un secteur important pour les activités productives de la Région. D'une part, ce domaine représente une part significative de l'industrie manufacturière régionale, et même une part croissante si on observe les brasseries. D'autre part, ces activités jouent un rôle clé dans la mise en œuvre de la stratégie Good Food de la Région bruxelloise qui entend promouvoir une alimentation saine, durable et respectueuse de l'environnement.

### Stand van zaken werkplaatsen en opslagplaatsen

De achteruitgang van de nijverheidsactiviteiten in Brussel wordt bevestigd door de vloeroppervlakte die door productieactiviteiten wordt ingenomen. In totaal is deze oppervlakte in 24 jaar met 1.300.000 m<sup>2</sup> verminderd. Deze trend weerspiegelt het feit dat er steeds minder gebouwen in de hoofdstad zijn die geschikt zijn voor het huisvesten van productieactiviteiten. Er verschijnen nieuwe gebouwen voor productieactiviteiten, maar deze compenseren de sloop van werkplaatsen en opslagplaatsen niet. Tussen 2018 en 2021 is er 185.000 m<sup>2</sup> aan werkplaatsen en opslagplaatsen verdwenen. De vernieuwing van dit pandenbestand vindt voornamelijk plaats in de specifiek voor hen gereserveerde GBP-zones (GSI en GHV), door middel van enkele uitbreidings- of herontwikkelingsprojecten. Deze locaties naderen echter hun verzadigingspunt, op een moment dat de hoofdstad ruimte nodig heeft om tegemoet te komen aan de vele uitdagingen die productieactiviteiten met zich meebrengen.

### Casestudie: traiteurs en brouwerijen in Brussel

Om onze kennis van het economisch weefsel van de Brusselse industrie te verbeteren, moeten we verder kijken dan de stand van zaken op het vlak van productievastgoed en een toenemend aantal casestudies uitvoeren. De diepgaande studie van de locatie van voedselproductieactiviteiten in Brussel, met een specifieke focus op de traiteurs en brouwerijen, biedt een eerste inzicht van een sector die belangrijk is voor de productieactiviteiten van het Gewest. Enerzijds vertegenwoordigt deze sector een aanzienlijk deel van de gewestelijke verwerkende nijverheid, en zelfs een groeiend aandeel als we kijken naar de brouwerijen. Anderzijds spelen deze activiteiten ook een belangrijke rol in de uitvoering van de Good Food-strategie van het Brussels Gewest, die zich richt op het bevorderen van gezond, duurzaam en milieuvriendelijk voedsel.

Cette étude souligne l'importance de mieux comprendre la géographie des activités alimentaires pour anticiper les besoins des entreprises, évaluer l'adéquation des politiques publiques actuelles et contribuer à la planification urbaine. Les enjeux économiques, sociaux, environnementaux et politiques liés à la transition environnementale et à l'approvisionnement alimentaire des villes nécessitent une approche intégrée. Une connaissance empirique, c'est-à-dire liée à l'expérience d'un contact répété et constant avec les entreprises, permet de corroborer des constats dressés à la fois par l'étude des permis d'urbanisme, les relevés de terrain et par l'analyse statistique.

Les brasseries bruxelloises ont précisément été étudiées avec une méthodologie alliant ces approches. Les enseignements qu'elles nous prodiguent donnent un aperçu des pratiques spatiales des entreprises productives qui font le choix d'une localisation urbaine. La proximité des consommatrices et consommateurs est une raison mise en avant pour justifier ce choix. La possibilité de diversifier les pratiques commerciales, pour certains brasseurs, est aussi un atout de leur présence en ville. Parmi les défis auxquels elles font face, comme le manque de lieu d'entreposage, les entreprises font preuve de flexibilité, et investissent parfois plusieurs sites dans un même quartier. Cependant, l'option de mutualisation des espaces de stockage n'est pas toujours perçue comme une alternative souhaitable. La mutualisation de certaines infrastructures n'est désirable que pour certaines entreprises, comme les coopératives par exemple, et dans certaines conditions seulement. Enfin, alors que le besoin d'espace des entreprises est souvent évoqué comme un motif de déménagement vers d'autres régions, certaines brasseries ne voient pas leur salut dans la croissance de leur production. Dès lors, ces cas de figure invitent à repenser la relation entre la croissance de l'entreprise, l'espace qu'elle occupe et sa pérennité sur le territoire.

Ces exemples permettent d'envisager ce que la Région peut mettre en place pour accompagner l'émergence de nouvelles filières de production urbaine, sans oublier de ménager celles qui existent déjà sur le territoire.

Deze studie benadrukt het belang van een beter begrip van de geografie van voedingsactiviteiten om te anticiperen op de behoeften van bedrijven, de geschiktheid van het huidige overheidsbeleid te beoordelen en bij te dragen aan stadsplanning. De economische, sociale, ecologische en politieke uitdagingen van de milieutransitie en de stedelijke voedselvoorziening vereisen een geïntegreerde aanpak. Empirische kennis, d.w.z. kennis die is verkregen door herhaaldelijk en constant contact met bedrijven, stelt ons in staat om de bevindingen van onderzoeken naar bouwvergunningen, veldonderzoeken en statistische analyses te bevestigen.

De Brusselse brouwerijen werden bestudeerd met een methodologie die deze benaderingen combineert. De informatie die dit oplevert geeft ons inzicht in de ruimtelijke praktijken van productiebedrijven die ervoor kiezen om zich in stedelijke gebieden te vestigen. De nabijheid van consumenten is één reden die vaak wordt vernoemd om deze keuze te rechtvaardigen. Voor sommige brouwers is de mogelijkheid om hun commerciële praktijken te diversifiëren ook een voordeel van hun aanwezigheid in de stad. Ondanks de uitdagingen waarmee ze worden geconfronteerd, zoals het gebrek aan opslagruimte, tonen bedrijven flexibiliteit en investeren ze soms in meerdere locaties in dezelfde wijk. De optie om opslagruimte te delen wordt echter niet altijd gezien als een wenselijk alternatief. Het delen van bepaalde infrastructuren is alleen wenselijk voor bepaalde bedrijven, zoals coöperaties, en alleen onder bepaalde voorwaarden. Tot slot, hoewel de behoefte aan ruimte vaak wordt genoemd als reden om naar andere regio's te verhuizen, zien sommige brouwerijen geen voordeel in het uitbreiden van hun productie. Deze gevallen vragen dus om een heroverweging van de relatie tussen de groei van een bedrijf, de ruimte die het inneemt en zijn toekomst op lange termijn in de regio.

Deze voorbeelden laten zien wat het Gewest kan doen om de opkomst van nieuwe stedelijke productieketens te ondersteunen, zonder de reeds bestaande ketens in de regio uit het oog te verliezen.

## POUR MIEUX PLANIFIER L'AVENIR PRODUCTIF DU TERRITOIRE

### DE PRODUCTIEVE TOEKOMST VAN DE REGIO BETER PLANNEN

#### Sanctuariser les emprises d'activités productives existantes grâce à des prescriptions règlementaires

À l'instar de toutes les grandes métropoles européennes, Bruxelles a vu son industrie nettement reculer depuis au moins trois décennies. Les chiffres de ce déclin sont fort marqués par la disparition des grands complexes industriels qui employaient un nombre considérable de personnes. Avec eux, d'importantes portions de territoire ont été subdivisées, tandis qu'aujourd'hui, les grands terrains manquent pour satisfaire les grands consommateurs d'espaces dont la ville a besoin (le secteur du recyclage, de la mobilité ou les activités de réemploi du secteur de la construction par exemple). Les discussions autour du programme prévu pour l'aménagement de site de Schaerbeek-Formation sont là pour le prouver. Dans l'hypothèse où les activités de Audi à Forest ne sont pas reconduites, la préservation des larges dimensions de ces terrains pour des activités productives devra guider la réflexion sur l'avenir du site.

La permission à bâtir du logement dans des zones où sa présence était limitée a globalement nui à la fonction d'activité productive. Elle a renforcé des difficultés qui étaient déjà présentes pour l'industrie en ville, comme le prix du foncier élevé, la gestion des nuisances émises, et les complications de la desserte logistique. De ce fait, pour garantir que l'économie productive cesse de perdre en superficies planchers, les lieux où elle se déploie déjà actuellement devront lui rester consacrés dans l'avenir. La saturation observée dans ces espaces montrent bien que la Région a atteint un seuil.

#### Bescherming van bestaande productielocaties door wettelijke vereisten

Net als alle grote steden in Europa ziet Brussel zijn industrie al minstens drie decennia lang sterk achteruitgaan. De cijfers voor deze daling worden sterk gekenmerkt door het verdwijnen van de grote industriële complexen die een aanzienlijk aantal mensen werk boden. Met hen werden grote stukken grondgebied opgedeeld, terwijl er vandaag een tekort is aan grote terreinen om tegemoet te komen aan de grote verbruikers van ruimte die de stad nodig heeft (de recyclage- en mobiliteitssector of de hergebruikactiviteiten van de bouwsector, bijvoorbeeld). De discussies rond het programma voor de ontwikkeling van de site Schaarbeek-Vorming getuigen hiervan. In het geval dat de activiteiten van Audi in Vorst niet worden voortgezet, zal de toekomst van de site bepaald moeten worden rekening houdend met de noodzaak om de grote omvang van het terrein voor productieactiviteiten te behouden.

Het toestaan van woningbouw in gebieden waar deze beperkt aanwezig was, heeft over het algemeen de functie van productieactiviteit geschaad. Hierdoor zijn de problemen die de industrie in de stad al had, zoals de hoge grondprijzen, het beheer van emissies en de complicaties van logistieke diensten, nog verder toegenomen. Om ervoor te zorgen dat de productie-economie geen vloeroppervlakte blijft verliezen, moeten de locaties waar deze zich nu al bevindt, ook in de toekomst daarvoor bestemd blijven. De verzadiging die in deze ruimtes wordt waargenomen, laat duidelijk zien dat het Gewest een grens heeft bereikt.



Exclure ces terrains de la mixité fonctionnelle telle qu'appliquée en ZEMU et en zones de mixité vise aussi à rétablir un équilibre entre les différents usages du sol de la Région, équilibre qui est menacé aujourd'hui par la multiplication des projets de logements. Ce sont les conclusions de notre dernière publication comparant les évolutions récentes de la place de chacune des fonctions urbaines à Bruxelles (logement, commerces, bureaux, équipements et activités productives)<sup>59</sup>.

Enfin, la mixité fonctionnelle gagnerait à être redéfinie en fonction des contextes d'application grâce à des prescriptions réglementaires. De même, les contours des activités productives seront certainement redéfinis à l'aune des nouveaux besoins de la ville. L'espace pour les accueillir doit être préservé.

## Poser des contraintes aux conversions d'ateliers et d'entrepôts en d'autres fonctions

Mieux maîtriser les opérations de conversion des ateliers et d'entrepôts, quelle que soit leur taille, doit être un levier envisagé pour parvenir à un maillage productif efficace dans la Région. Si les locaux productifs concernés ne sont plus adaptés aux besoins actuels, des mécanismes de compensation pourraient être imaginés, permettant de contribuer d'une manière ou d'une autre à la promotion d'ateliers et d'entrepôts et au soutien des activités productives. Pour cela, la première étape - qui est un travail en cours - est d'améliorer l'inventaire de l'immobilier productif. Les mouvements observés grâce à Inventimmo sur le marché de la vente et de la location d'ateliers et d'entrepôts montrent que la connaissance de l'immobilier productif bruxellois gagne à être progressivement étendue aux bâtiments dont la superficie de plancher est inférieure au seuil des 1 000 m<sup>2</sup>, qui est aujourd'hui la limite de notre inventaire. Par exemple, les ateliers construits dans plusieurs projets récents de citydev.brussels sont des modules de 250 m<sup>2</sup>, ce qui donne une indication d'un nouveau seuil de superficie plancher que l'Observatoire pourrait se fixer dans ses prochains inventaires.

<sup>59</sup> perspective.brussels, « Observatoire des fonctions urbaines. Permis 2020-2021 (logement, équipements, activités productives, bureaux, commerces, hôtels) ».

Door deze terreinen uit te sluiten van de functionele mix zoals die wordt toegepast in OGSO en gemengde gebieden, wordt ook beoogd om het evenwicht tussen de verschillende vormen van grondgebruik in het Gewest te herstellen, een evenwicht dat momenteel wordt bedreigd door de proliferatie van woningbouwprojecten. Dit zijn de conclusies van onze laatste publicatie, waarin recente trends in de rol van elk van de stedelijke functies in Brussel (huisvesting, kleinhandel, kantoren, voorzieningen en productieactiviteiten) worden vergeleken<sup>59</sup>.

Tot slot zou het wenselijk zijn om de functionele mix opnieuw te definiëren op basis van de context waarin deze wordt toegepast, door middel van wettelijke voorschriften. Op dezelfde manier zullen de krijtlijnen van de productieactiviteiten zeker opnieuw worden gedefinieerd in het licht van de nieuwe behoeften van de stad. De ruimte om ze te huisvesten moet behouden blijven.

## Beperking van de conversies van werkplaatsen en opslagplaatsen naar andere functies

Een betere controle op de conversie van werkplaatsen en opslagplaatsen, ongeacht hun grootte, zou een van de hefbomen moeten zijn om een efficiënt productienetwerk in het Gewest tot ontwikkelen. Als de betrokken productieruimtes niet meer aan de huidige behoeften voldoen, kunnen er compensatiemechanismen worden bedacht waarmee op de een of andere manier kan worden bijgedragen aan de bevordering van werkplaatsen en opslagplaatsen en de ondersteuning van productieactiviteiten. Om dit te doen, is de eerste stap - die nog in ontwikkeling is - het verbeteren van de inventaris van productievastgoed. De bewegingen die dankzij Inventimmo op de markt voor de verkoop en verhuur van werkplaatsen en opslagplaatsen worden waargenomen, tonen aan dat onze kennis van het Brussels productievastgoed geleidelijk wordt uitgebreid naar gebouwen met een vloeroppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup>, wat momenteel de limiet is van onze inventaris. De werkplaatsen die in verschillende recente projecten van Citydev werden gebouwd, zijn bijvoorbeeld modules van 250 m<sup>2</sup>, wat een indicatie geeft van een nieuwe drempelwaarde voor vloeroppervlakte die het Overzicht in zijn volgende inventarissen zou kunnen worden opgenomen.

<sup>59</sup> perspective.brussels, 'Overzicht van de stedelijke functies. Vergunningen 2020-2021 (huisvesting, voorzieningen, productieactiviteiten, kantoren, handelszaken, hotels).'

## Accompagner les porteurs de projets mixtes

Identifier les espaces à préserver est une première étape pour conserver des activités productives en ville. Mieux maîtriser les changements, notamment dans les zones mixtes, en est une autre. Dans les ZEMU, des projets mixtes voient le jour. Mais malgré l'intitulé de ces zones du PRAS – qui évoque des zones d'entreprise –, les activités productives sont généralement en dernière position des fonctions envisagées. Certains projets incluent des ateliers et entrepôts dans leurs intentions, parfois avec succès. C'est surtout le cas dans les opérations dirigées par citydev.brussels, organisme public ayant pour mission d'offrir de l'hébergement à des entreprises bruxelloises. Son expérience lui permet en effet de développer une programmation et une architecture au plus près des besoins des destinataires. Mais sans supervision des autorités publiques, la conception architecturale et la gestion de ces lieux après livraison ne permettent pas toujours de garantir que la destination des quelques ateliers construits sera effectivement manufacturière. Les porteurs de projets ont besoin d'un encadrement plus étroit pour assurer un meilleur respect de la fonction productive par les exploitants.

La définition trop large de ce qu'englobent les activités productives au sens du PRAS est également en cause dans cette possibilité de dévoiement de la règle des ZEMU.

## Une définition des activités productives strictement limitée aux activités d'entreposage et de transformation/conditionnement de matière

L'une des conditions pour que la place des activités productives soit mieux défendue au sein des zones du PRAS où elles sont en concurrence avec des fonctions plus attractives, comme le bureau, le commerce ou le logement, serait de restreindre sa définition à son sens le plus strictement manufacturier. Aujourd'hui, de très nombreux usages peuvent être considérés comme productifs si l'on suit la définition qu'en donne le glossaire du PRAS, incluant « la production de biens immatériels et de services matériels ». Cette formulation est très large et explique la trop grande variété de typologies bâties que cette définition permet, incluant des usines, mais aussi des showrooms commerciaux, des bureaux de standards téléphoniques (pour service aux entreprises) ou des laboratoires de recherche.

## Ondersteuning voor ontwikkelaars van gemengde projecten

Het identificeren van de gebieden die behouden moeten blijven is de eerste stap in het behouden van productieactiviteiten in de stad. Beter beheer van veranderingen, vooral in gemengde zones, is een andere belangrijke stap. In de OGSO ontstaan gemengde projecten. Maar ondanks de benaming van deze gebieden van het GBP - die verwijst naar ondernemingsgebieden - staan productieactiviteiten doorgaans onderaan de lijst van beoogde functies. Sommige projecten omvatten werkplaatsen en opslagplaatsen in hun plannen, soms met succes. Dit is met name voor de activiteiten van citydev.brussels, een overheidsinstantie die tot taak heeft huisvesting te bieden aan Brusselse bedrijven. Dankzij haar ervaring kan ze een programmering en architectuur ontwikkelen die zo nauw mogelijk aansluiten bij de behoeften van het doelpubliek. Echter zonder toezicht van de overheid garanderen het architectonische ontwerp en het beheer van deze locaties na oplevering niet altijd dat het doel van de weinige werkplaatsen die gebouwd worden ook daadwerkelijk productie zal zijn. Projectbeheerders hebben behoefte aan een betere richtlijnen om ervoor te zorgen dat de exploitanten de productieve functie beter respecteren.

De te ruime definitie van wat productieactiviteiten in de zin van het GBP zijn, is ook in het geding bij deze mogelijke afwijking van de OGSO-regel.

## Een definitie van productieactiviteiten die strikt beperkt is tot opslag en het verwerken/verpakken van materialen

Een van de voorwaarden om de plaats van productieactiviteiten beter te beschermen binnen de gebieden van het GBP waar ze concurreren met aantrekkelijkere functies, zoals kantoren, winkels of woningen, zou zijn om de definitie ervan te beperken tot de meest strikte productiebeteekenis. Vandaag de dag kunnen veel vormen van gebruik als producerend worden beschouwd als we de definitie in de verklarende woordenlijst van het GBP volgen, die 'de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen' omvat. Deze formulering is erg breed en verklaart de buitensporige verscheidenheid aan gebouwtypes die deze definitie toelaat, waaronder fabrieken, maar ook commerciële showrooms, telefooncentralekantoren (voor zakelijke diensten) en onderzoekslaboratoria.

# POURQUOI DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES À BRUXELLES ?

## WAAROM PRODUCTIEACTIVITEITEN IN BRUSSEL?

L'analyse économique du secteur manufacturier, reprise au début de cette publication, le démontre : l'emploi au sein de ce secteur s'est considérablement réduit au fil du temps, atteignant 2,3%. En valeur ajoutée, l'industrie manufacturière contribue à hauteur de 2,2% de la richesse produite au sein de la Région. Néanmoins, comme le démontre le contenu de ce cahier, ces seuls indicateurs ne permettent pas de saisir l'importance des activités productives pour la ville.

Bien que la vitalité économique de la Région ne se limite pas à ses frontières, de nombreuses entreprises et industries cherchent des espaces d'hébergement dans le périmètre de la Bruxelles pour développer leurs activités. Pour la seule année 2023, l'organisme a réceptionné 264 nouvelles demandes immobilières. Les brasseries qui ont été étudiées dans cette publication en font partie. Ainsi, certaines entreprises ont besoin d'être localisées en ville pour prospérer.

D'autre part, la ville a aussi besoin d'un certain nombre d'activités productives pour assurer son bon fonctionnement. C'est notamment le cas de la logistique urbaine, qui nécessite un maillage efficace de lieux de dépôts pour optimiser les flux de marchandises et les émissions de CO<sub>2</sub>.

Les activités productives s'inscrivent dans des échanges avec d'autres acteurs de l'économie locale, si bien qu'elles en deviennent un maillon important. Par exemple, certaines entreprises manufacturières font vivre une série de prestataires. C'est le cas de Viangro, qui, fin 2022, occupait autour de 500 travailleurs, 720 avec leurs sous-traitants, des désosseurs, pour l'essentiel. Le secteur pharmaceutique présente également une forme de cluster rassemblant de l'enseignement supérieur, des centres de recherche, et plusieurs types d'entreprises.

Diversifier les modes de création de valeur favorise la résilience économique, et par extension, une économie saine. Certains secteurs, comme la construction, emploient de la main-d'œuvre locale. De même, la réparation de machines et d'équipements (donc la maintenance technique) et l'alimentation sont des activités qui persistent en Région bruxelloise, le plus souvent sous la forme de PME employant de 1 à 4 personnes. Ce dernier secteur emploie par ailleurs une part notable de femmes et d'ouvriers qui sont, à Bruxelles plus qu'ailleurs encore, des publics vulnérables face à l'emploi. Ces domaines d'activités sont fortement liés à des usages localisés en ville, d'où la nécessité de les favoriser dans l'aménagement de notre territoire.

De economische analyse van de nijverheidssector, die aan het begin van deze publicatie wordt genoemd, toont dit aan: de werkgelegenheid in deze sector is in de loop der tijd aanzienlijk gedaald, tot 2,3%. In termen van toegevoegde waarde draagt de verwerkende nijverheid 2,2% bij aan de welvaart die in het Gewest wordt geproduceerd. Zoals uit de inhoud van dit katern blijkt, weerspiegelen deze indicatoren alleen echter niet het belang van de productieactiviteiten voor de stad.

Hoewel de economische vitaliteit van het Gewest niet beperkt is tot zijn grenzen, zijn veel bedrijven en industrieën op zoek naar huisvesting binnen de Brusselse regio om hun activiteiten te ontwikkelen. Alleen al voor 2023 heeft de organisatie 264 nieuwe vastgoed aanvragen ontvangen. De brouwerijen die in deze publicatie worden bestudeerd, maken daar deel van uit. Sommige bedrijven moeten dus in de stad gevestigd zijn om goed te gedijen.

Aan de andere kant heeft de stad ook een bepaald aantal productieactiviteiten nodig om goed te kunnen functioneren. Dit geldt met name voor stadslogistiek, waarvoor een efficiënt netwerk van opslagplaatsen nodig is om de goederenstromen en CO<sub>2</sub>-emissies te optimaliseren.

Productieactiviteiten maken deel uit van uitwisselingen met andere spelers in de lokale economie, waardoor ze een essentiële schakel in de keten vormen. Sommige productiebedrijven zetten bijvoorbeeld verschillende dienstverleners aan het werk. Viangro, bijvoorbeeld, had eind 2022 ongeveer 500 werknemers in dienst en nog eens 720 via onderaannemers, voornamelijk uitbeneders. De farmaceutische sector is ook een soort cluster, waarin hoger onderwijs, onderzoekscentra en verschillende soorten bedrijven samen komen.

Het diversifiëren van de manieren waarop waarde wordt gecreëerd, bevordert de economische veerkracht en daarmee een gezonde economie. Sommige sectoren, zoals de bouw, werken met lokale arbeidskrachten. Ook de reparatie van machines en uitrusting (d.w.z. technisch onderhoud) en voeding zijn activiteiten die blijven bestaan in het Brussels Gewest, meestal in de vorm van KMO's die tussen 1 en 4 personen tewerkstellen. In deze sector werken ook veel vrouwen en arbeiders die, in Brussels meer dan elders, kwetsbaar zijn op het vlak van werkgelegenheid. Deze activiteitendomeinen zijn nauw verbonden met stedelijk gebruik, en verdienen daarom aanmoediging in onze ruimtelijke ordening.





↑ Photo 18 Campus Kompas Brussel (ancien site industriel), rue Gallait, Schaerbeek (septembre 2024)

Foto 18 Campus Kompas Brussel (voormalige industriële site), Gallaitstraat, Schaarbeek (september 2024)



# LISTE DES TABLES

## TABELLENLIJST

### TABLE DES FIGURES

|  |     |
|--|-----|
| Figure 1 : Évolution de l'emploi dans l'industrie manufacturière en Région de Bruxelles-Capitale entre 1995 et 2024  | 16  |
| Figure 2 : Nombre d'unités d'établissement par classe de taille dans l'industrie manufacturière en Région de Bruxelles-Capitale en 2022                        | 17  |
| Figure 3 : Évolution des conversions et du stock des ateliers et entrepôts en Région de Bruxelles-Capitale, 1997-2021 (superficie plancher en m <sup>2</sup> ) | 25  |
| Figure 4 : Conversion par zone d'affectation du PRAS (en m <sup>2</sup> ) en 2018-2021   | 48  |
| Figure 5 : Conversion par zone d'affectation du PRAS (en m <sup>2</sup> ) en 2015-2017   | 49  |
| Figure 6 : Nombre de travailleurs dans les industries alimentaires entre 2009 et 2022 en Région bruxelloise  | 59  |
| Figure 7 : Nombre de travailleurs dans la fabrication de boissons alcoolisées entre 2009 et 2022 en Région bruxelloise   | 59  |
| Figure 8 : Nombre d'unités d'établissement par classe de taille dans les industries alimentaires en Région bruxelloise entre 2009 et 2022                      | 60  |
| Figure 9 : Nombre d'unités d'établissement par classe de taille dans la fabrication de boissons alcoolisées en Région bruxelloise entre 2009 et 2022           | 61  |
| Figure 10 : Géographie des relations commerciales entre les acteurs du secteur alimentaire   | 71  |
| Figure 11 : Part de microbrasseries au sein des zones du PRAS par m <sup>2</sup>   | 85  |
| Figure 12 : Répartition du nombre de microbrasseries au sein des zones du PRAS   | 86  |
| Figure 13 : Cartographie des brasseries dans leur quartier   | 89  |
| Figure 14 : Classement du nombre de microbrasseries par superficies (m <sup>2</sup> ) à Bruxelles  | 94  |
| Figure 15 : Hectolitres/an par nombre de brasseries (source : entretiens effectués avec les brasseries)  | 95  |
| Figure 16 : Nombre de travailleurs et travailleuses par microbrasserie (source : entretiens)   | 103 |

### LIJST VAN DE FIGUREN

|   |     |
|---|-----|
| Figuur 1: Evolutie van de werkgelegenheid in de industrie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 1995 en 2024   | 16  |
| Figuur 2: Aantal vestigingseenheden per grootteklasse in de verwerkende nijverheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2022  | 17  |
| Figuur 3: Evolutie van conversies en voorraad van werkplaatsen en opslagplaatsen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 1997-2021 (vloeroppervlakte in m <sup>2</sup> ) | 25  |
| Figuur 4: Conversie per bestemmingsgebied van het GBP (m <sup>2</sup> ) in 2018-2021  | 48  |
| Figuur 5: Conversie per bestemmingsgebied van het GBP (m <sup>2</sup> ) in 2015-2017  | 49  |
| Figuur 6: Aantal werknemers in de voedingsindustrie tussen 2009 en 2022 in het BHG (links)  | 59  |
| Figuur 7: Aantal werknemers in de productie van alcoholhoudende dranken tussen 2009 en 2022 in het BHG (rechts)   | 59  |
| Figuur 8: Aantal vestigingseenheden per grootteklasse in de voedingsindustrie in het BHG tussen 2009 en 2022  | 60  |
| Figuur 9: Aantal vestigingseenheden per grootteklasse voor de vervaardiging van alcoholhoudende dranken in het BHG tussen 2009 en 2022                                  | 61  |
| Figuur 10: Geografie van de handelsbetrekkingen tussen spelers in de voedingssector   | 71  |
| Figuur 11: Aandeel van microbrouwerijen in de gebieden van het GBP per vierkante meter  | 85  |
| Figuur 12: Verdeling van het aantal microbrouwerijen in de gebieden van het GBP   | 86  |
| Figuur 13: Cartografie van de brouwerijen in hun wijk   | 89  |
| Figuur 14: Rangschikking van het aantal microbrouwerijen per oppervlakte (m <sup>2</sup> ) in Brussel   | 94  |
| Figuur 15: Hectoliter/jaar per aantal brouwerijen (bron: interviews met brouwerijen)  | 95  |
| Figuur 16: Aantal werknemers per microbrouwerij (bron: interviews)  | 103 |

## TABLE DES CARTES

|   |    |
|---|----|
| Carte 1 : Les quartiers industriels définis par l'Observatoire des activités productives                          | 23 |
| Carte 2 : Évolution du stock de 2011 – 2021 par quartier industriel   | 26 |
| Carte 3 : Ateliers et entrepôts en 2021   | 29 |
| Carte 4 : Ateliers et entrepôts entre 2018 et 2021  | 30 |
| Carte 5 : Répartition des ateliers et entrepôts à vendre (septembre 2024) – source : Inventimmo, citydev.brussels | 38 |
| Carte 6 : Répartition des ateliers et entrepôts à louer (septembre 2024) – source : Inventimmo, citydev.brussels  | 40 |
| Carte 7 : Conversions par quartier industriel 2018-2021   | 42 |
| Carte 8 : Conversions en d'autres usages entre 2018 et 2021 par quartier industriel                               | 44 |
| Carte 9 : Localisation des activités productives alimentaires à Bruxelles   | 79 |
| Carte 10 : Localisation des brasseries par type d'infrastructure et activité                                      | 84 |
| Carte 11 : Localisation des fournisseurs des brasseries dans un rayon de 200 km autour de Bruxelles               | 99 |

## TABLE DES TABLEAUX

|  |    |
|--|----|
| Tableau 1 : Évolution de l'emploi des grands secteurs de l'industrie manufacturière en Région de Bruxelles-Capitale entre 2003 et 2022       | 18 |
| Tableau 2 : Conversions, démolitions et nouvelles constructions de locaux industriels (m <sup>2</sup> )                                      | 25 |
| Tableau 3 : Superficies planchers par quartier industriel (stock 2021)   | 27 |
| Tableau 4 : Conversions par fonctions de destination (m <sup>2</sup> )   | 41 |
| Tableau 5 : Nombre de salariés et d'indépendants dans les industries alimentaires et la fabrication de boisson en Région bruxelloise en 2022 | 57 |
| Tableau 6 : Récapitulatif des sources  | 78 |
| Tableau 7 : Typologies des bâtiments liés aux activités des microbrasseries  | 92 |

## LIJST VAN DE KAARTEN

|  |    |
|--|----|
| Kaart 1: Industriële wijken gedefinieerd door het Overzicht van de productieactiviteiten                                       | 23 |
| Kaart 2: Evolutie van de voorraad 2011 - 2021 per industriële wijk   | 26 |
| Kaart 3: Werkplaatsen en opslagplaatsen in 2021  | 29 |
| Kaart 4: Werkplaatsen en opslagplaatsen tussen 2018 en 2021  | 30 |
| Kaart 5: Verdeling van te koop aangeboden werkplaatsen en opslagplaatsen (september 2024) - bron: Inventimmo, citydev.brussels | 38 |
| Kaart 6: Verdeling van te huur aangeboden werkplaatsen en opslagplaatsen (september 2024) - bron: Inventimmo, citydev.brussels | 40 |
| Kaart 7: Conversies per industriële wijk 2018-2021   | 42 |
| Kaart 8: Conversies naar ander gebruik tussen 2018 en 2021 per industriële wijk  | 44 |
| Kaart 9: Locatie van voedselproductieactiviteiten in Brussel   | 79 |
| Kaart 10: Locatie van brouwerijen per type infrastructuur en activiteit  | 84 |
| Kaart 11: Locatie van brouwerijleveranciers binnen een straal van 200 km rond Brussel  | 99 |

## LIJST VAN DE TABELLEN

|  |    |
|--|----|
| Tabel 1: Evolutie van de werkgelegenheid in de belangrijkste nijverheidssectoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 2003 en 2022 | 18 |
| Tabel 2: Conversie, sloop en nieuwbouw van industriële gebouwen (m <sup>2</sup> )  | 25 |
| Tabel 3: Vloeroppervlakte per industriële wijk (voorraad 2021)   | 27 |
| Tabel 4: Conversies per bestemmingsfunctie (m <sup>2</sup> )   | 41 |
| Tabel 5: Aantal werknemers en zelfstandigen in de voedings- en drankenindustrie in het BHG in 2022   | 57 |
| Tabel 6: Overzicht van de bronnen  | 78 |
| Tabel 7: Typologieën van de gebouwen gebruikt door microbrouwerijen  | 92 |

## TABLE DES PHOTOGRAPHIES

|   |     |
|---|-----|
| Photo 1 : Meunerie Ceres, avenue de Vilvorde, Haren (septembre 2024)  | 11  |
| Photo 2 : Abattoirs, rue Ropsy Chaudron, Anderlecht (septembre 2024)  | 13  |
| Photo 3 : Grossiste en boissons Vizyon drinks, Port Business Park (ex-TACT), drève Anna Boch, Bruxelles (septembre 2024)                            | 32  |
| Photo 4 : Audi, boulevard de la 2 <sup>e</sup> Armée Britannique, Forest (septembre 2024)   | 33  |
| Photo 5 : Grossiste en produits alimentaires au Mabru, quai des Usines, Bruxelles (septembre 2024)  | 34  |
| Photo 6 : Bâtiment de l'îlot 3 de City Dox abritant des activités productives au rez-de-chaussée, boulevard Industriel, Anderlecht (septembre 2024) | 35  |
| Photo 7 : Ateliers au rez-de-chaussée dans le projet CityCampus, avenue Gryson, Anderlecht © Serge Brison, mai 2023                                 | 36  |
| Photo 8 : Nouveaux logements rue des Cultivateurs, Etterbeek (septembre 2024)   | 45  |
| Photo 9 : Anciens entrepôts Saint-Michel, aujourd'hui Lyceum Martha Somers et Imelda-Instituut, rue Picard, Molenbeek © Pedro Correa, novembre 2020 | 47  |
| Photo 10 : Building Integrated Green Houses (BIGH) aux abattoirs d'Anderlecht (septembre 2024)  | 67  |
| Photo 11 : Foodmet, aux abattoirs d'Anderlecht (septembre 2024)   | 68  |
| Photo 12 : Le préparateur de repas Belgomeals, près du pont Buda, avenue Antoon Van Oss, Neder-Over-Heembeek (septembre 2024)                       | 70  |
| Photo 13 : Mabru (marché matinal), quai des Usines, Bruxelles (septembre 2024)  | 73  |
| Photo 14 : Entreprise de transformation de la viande Viangro, rue de Bienvenue, Anderlecht (septembre 2024)   | 74  |
| Photo 15 : Brasserie de la Senne, Port Business Park (ex-TACT), drève Anna Boch (site de Tour & Taxis), Bruxelles © François Lichtlé, décembre 2020 | 88  |
| Photo 16 : Coopérative de microbrasseries CoHop, chaussée de Wavre, Etterbeek (septembre 2024)  | 96  |
| Photo 17 : Brasserie de l'Annexe, rue du Métal, Saint-Gilles (septembre 2024)   | 101 |
| Photo 18 : Campus Kompas Brussel (ancien site industriel), rue Gallait, Schaerbeek (septembre 2024)   | 112 |

## LIJST VAN DE FOTO'S

|  |     |
|--|-----|
| Foto 1: Maalderij Ceres, Vilvoordelaan, Haren (september 2024)   | 11  |
| Foto 2: Slachthuizen, Ropsy Chaudronstraat, Anderlecht (september 2024)  | 13  |
| Foto 3: Drankengroothandel Vizyon, Port Business Park (ex-TACT), Anna Bochdreef, Brussel (september 2024)  | 32  |
| Foto 4: Audi, Britse 2 <sup>e</sup> Legerlaan, Vorst (september 2024)  | 33  |
| Foto 5: Groothandel in voedingsmiddelen bij Mabru, Werkhuizenkaai, Brussel (september 2024)  | 34  |
| Foto 6: Gebouw in bouwblok 3 van City Dox met gelijkvloerse productieactiviteiten, Industrielaan, Anderlecht (september 2024)                      | 35  |
| Foto 7: Gelijkvloerse werkplaatsen in het project CityCampus, Grysonlaan, Anderlecht © Serge Brison, mei 2023                                      | 36  |
| Foto 8: Nieuwe woningen Landbouwersstraat, Etterbeek (september 2024))   | 45  |
| Foto 9: Voormalige opslagplaatsen Saint-Michel, nu Lyceum Martha Somers en Imelda-Instituut, Picardstraat, Molenbeek © Pedro Correa, november 2020 | 47  |
| Foto 10: Building Integrated Green Houses (BIGH) bij de slachthuizen in Anderlecht (september 2024)  | 67  |
| Foto 11: Foodmet, aan het slachthuis van Anderlecht (september 2024)   | 68  |
| Foto 12: Maaltijdbereider Belgomeals, bij de Budabrug, Antoon Van Osslaan, Neder-Over-Heembeek (september 2024)                                    | 70  |
| Foto 13: Mabru (vroegmarkt), Werkhuizenkaai, Brussel (september 2024)  | 73  |
| Foto 14: Vleesverwerkend bedrijf Viangro, Verwelkomingsstraat, Anderlecht (september 2024)   | 74  |
| Foto 15: Brasserie de la Senne, Port Business Park (ex-TACT), Anna Bochdreef (site Tour & Taxis), Brussel © François Lichtlé, december 2020        | 88  |
| Foto 16: Coöperatieve van microbrouwerijen CoHop, Waversesteeweg, Etterbeek (september 2024)   | 96  |
| Foto 17: Brasserie de l'Annexe, Metaalstraat, Sint-Gillis (september 2024)   | 101 |
| Foto 18: Campus Kompas Brussel (voormalige industriële site), Gallaitstraat, Schaarbeek (september 2024)   | 112 |

## TABLE DES ENCADRÉS

|  |    |
|--|----|
| Encadré 1 : Note méthodologique sur les données utilisées                                      | 63 |
| Encadré 2 : Possibilité d'implantation des activités productives en fonction des zones du PRAS | 86 |

## LISTE DES ACRONYMES

|               |  |
|---------------|--|
| <b>AFSCA</b>  | Agence Fédérale pour la Sécurité de la Chaîne Alimentaire              |
| <b>BCE</b>    | Banque Carrefour des Entreprises                                       |
| <b>IBSA</b>   | Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse                        |
| <b>INASTI</b> | Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants |
| <b>ONSS</b>   | Office national de Sécurité sociale                                    |
| <b>PRAS</b>   | Plan Régional d'Affectation du Sol                                     |
| <b>ZA</b>     | Zones Administratives  |
| <b>ZAPT</b>   | Zones d'Activités Portuaires et de Transports                          |
| <b>ZE</b>     | Zones d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public           |
| <b>ZEMU</b>   | Zones d'Entreprises en Milieu Urbain                                   |
| <b>ZFM</b>    | Zones de Forte Mixité  |
| <b>ZH</b>     | Zones d'Habitation   |
| <b>ZIR</b>    | Zones d'Intérêt Régional   |
| <b>ZIU</b>    | Zones d'Industries Urbaines  |
| <b>ZM</b>     | Zones Mixtes   |

## LIJST VAN DE KADERS

|   |    |
|---|----|
| Kader 1: Methodologische nota over de gebruikte gegevens  | 63 |
| Kader 2: Mogelijkheid om productieactiviteiten te vestigen op basis van de gebieden van het GBP | 86 |

## LIJST VAN ACRONIEMEN

|             |  |
|-------------|--|
| <b>FAVV</b> | Federaal Agentschap voor de veiligheid van de voedselketen     |
| <b>KBO</b>  | Kruispuntbank van Ondernemingen                                |
| <b>BISA</b> | Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse                  |
| <b>RSVZ</b> | Rijksinstituut voor de Sociale Verzekeringen der Zelfstandigen |
| <b>RSZ</b>  | Rijksdienst voor Sociale Zekerheid                             |
| <b>GBP</b>  | Gewestelijke bestemmingsplan                                   |
| <b>AG</b>   | Administratiegebieden  |
| <b>GHV</b>  | Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer                     |
| <b>GV</b>   | Gebieden van collectief belang of van openbare diensten        |
| <b>OGSO</b> | Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving                |
| <b>SGG</b>  | Sterk gemengde gebieden  |
| <b>WG</b>   | Typische woongebieden  |
| <b>GGB</b>  | Gebieden van gewestelijk belang                                |
| <b>GSI</b>  | Gebieden voor stedelijke Industrie                             |
| <b>GemG</b> | Gemengde gebieden  |





## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

## BIBLIOGRAFISCHE REFERENTIES

Actiris, et Bruxelles Formation. « Identification de secteurs porteurs d'emplois et de premières expériences pour les jeunes en Région de Bruxelles-Capitale ». Note conjointe. Bruxelles, Belgique: Observatoire bruxellois de l'emploi d'Actiris et Service études et statistiques de Bruxelles Formation, janvier 2015. [https://www.bruxellesformation.brussels/wp-content/uploads/2019/06/identification\\_de\\_secteurs\\_porteurs\\_d\\_emplois\\_et\\_de\\_premieres\\_experiences\\_pour\\_les\\_jeunes\\_en\\_region\\_de\\_bruxelles\\_capitale.pdf](https://www.bruxellesformation.brussels/wp-content/uploads/2019/06/identification_de_secteurs_porteurs_d_emplois_et_de_premieres_experiences_pour_les_jeunes_en_region_de_bruxelles_capitale.pdf).

Actiris, et Observatoire bruxellois de l'emploi. « Secteurs industriels. Actualité et perspectives ». Veille & anticipation. Emploi, formation et intermédiation sur le marché du travail à Bruxelles. Bruxelles, Belgique: Actiris, août 2016. [https://www.actiris.brussels/media/31ligcmy/focus-industries-\\_etude-h-7B802F2D.pdf](https://www.actiris.brussels/media/31ligcmy/focus-industries-_etude-h-7B802F2D.pdf).

Bartos, Lili. « L'adéquation de la planification bruxelloise au maintien des activités productives en zones mixtes. » Mémoire de master, Université Libre de Bruxelles, 2024.

Baumgartner, Jasmin, David Bassens, et Niels De Temmerman. « Finding land for the circular economy: territorial dynamics and spatial experimentation in the post-industrial city ». Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, 8 juin 2024, rsae016. <https://doi.org/10.1093/cjres/rsae016>.

be.brussels. « Plan industriel. Vision et Stratégie pour les activités productives en Région de Bruxelles-Capitale ». be.brussels, janvier 2019. [https://didiergosuin.brussels/sites/default/files/documents-articles/plan\\_industriel\\_fr.pdf](https://didiergosuin.brussels/sites/default/files/documents-articles/plan_industriel_fr.pdf).

Boltanski, Luc, et Arnaud Esquerre. Enrichissement. Une critique de la marchandise. <http://journals.openedition.org/lectures>. NRF essais. Gallimard, 2017. <https://journals.openedition.org/lectures/22222>.

Bouwmeester Maître Architecte. « Brussels Productive City », 21 décembre 2018. <https://bma.brussels/something-productive-2/>.

Brand, Caroline, Nicolas Bricas, Damien Conaré, Benoit Daviron, Julie Debru, Laura Michel, et Christophe-Toussaint Soulard. Construire des politiques alimentaires urbaines. Collection Update Sciences & Technologies. Versailles: éditions Quae, 2017. <https://doi.org/10.35690/978-2-7592-2618-4>.

Actiris en Bruxelles Formation 'Identification de secteurs porteurs d'emplois et de premières expériences pour les jeunes en Région de Bruxelles-Capitale'. Gezamenlijke nota. Brussel, België: Brussels Observatorium voor de Werkgelegenheid van Actiris en Dienst Studies en Statistiek van Bruxelles Formation, januari 2015. [https://www.bruxellesformation.brussels/wp-content/uploads/2019/06/identification\\_de\\_secteurs\\_porteurs\\_d\\_emplois\\_et\\_de\\_premieres\\_experiences\\_pour\\_les\\_jeunes\\_en\\_region\\_de\\_bruxelles\\_capitale.pdf](https://www.bruxellesformation.brussels/wp-content/uploads/2019/06/identification_de_secteurs_porteurs_d_emplois_et_de_premieres_experiences_pour_les_jeunes_en_region_de_bruxelles_capitale.pdf)

Actiris en Brussels Observatorium voor de Werkgelegenheid. 'Industriële sectoren. Actualiteit en perspectieven'. Monitoring & anticipatie Werkgelegenheid, opleiding en arbeidsmarktbemiddeling in Brussel Brussel, België: Actiris, augustus 2016. [https://www.actiris.brussels/media/c2wamunl/studie-industrie-nl\\_etude-h-ACDDEICE.pdf](https://www.actiris.brussels/media/c2wamunl/studie-industrie-nl_etude-h-ACDDEICE.pdf)

Bartos, Lili. 'L'adéquation de la planification bruxelloise au maintien des activités productives en zones mixtes.' Masterproef, Université Libre de Bruxelles, 2024.

Baumgartner, Jasmin, David Bassens en Niels De Temmerman. 'Finding land for the circular economy: territorial dynamics and spatial experimentation in the post-industrial city'. Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, 8 juni 2024, rsae016. <https://doi.org/10.1093/cjres/rsae016>.

be.brussels. 'Industrieplan Visie en strategie voor de productieve activiteiten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'. be.brussels, januari 2019. [https://didiergosuin.brussels/sites/default/files/documents-articles/plan\\_industriel\\_nl.pdf](https://didiergosuin.brussels/sites/default/files/documents-articles/plan_industriel_nl.pdf).

Boltanski, Luc, en Arnaud Esquerre. Enrichissement. Une critique de la marchandise. <http://journals.openedition.org/lectures>. NRF essais. Gallimard, 2017. <https://journals.openedition.org/lectures/22222>.

Bouwmeester Maître Architecte. 'Brussels Productive City', 21 december 2018. <https://bma.brussels/something-productive-2/>.

Brand, Caroline, Nicolas Bricas, Damien Conaré, Benoit Daviron, Julie Debru, Laura Michel en Christophe-Toussaint Soulard. Construire des politiques alimentaires urbaines. Collection Update Sciences & Technologies. Versailles: éditions Quae, 2017. <https://doi.org/10.35690/978-2-7592-2618-4>.

Bruxelles formation. « Note d'orientation agroalimentaire ». Bruxelles: Service Études et Statistiques, 7 mars 2011. [https://www.bruxellesformation.brussels/wp-content/uploads/2019/06/note\\_d\\_orientation\\_agroalimentaire\\_mise\\_a\\_jours\\_2013.pdf](https://www.bruxellesformation.brussels/wp-content/uploads/2019/06/note_d_orientation_agroalimentaire_mise_a_jours_2013.pdf).

Carroll, Glenn R., et Anand Swaminathan. « Why the Microbrewery Movement? Organizational Dynamics of Resource Partitioning in the U.S. Brewing Industry ». *American Journal of Sociology* 106, no 3 (novembre 2000): 715-62. <https://doi.org/10.1086/318962>.

Crague, Gilles. « Où se cache l'emploi productif métropolitain ? » *Métropolitiques*, 15 décembre 2022. <https://metropolitiques.eu/Ou-se-cache-l-emploi-productif-metropolitain.html>.

d'Assenza-David, Hugo. *Bruxelles: une ville productive et résidentielle*. PUCA. La Défense: Plan urbanisme construction architecture, 2021.

De Boeck, Sarah. « Making Space for the Foundational Economy: Urban Economic Policy and Planning Perspectives from Brussels ». Doctoral Thesis, Vrije Universiteit Brussel, 2020. <https://researchportal.vub.be/en/studentTheses/making-space-for-the-foundational-economy>.

De Boeck, Sarah, Matthijs Degraeve, et Frederik Vandyck. « Maintenir l'espace de production de petite taille en ville : le cas des entreprises de construction bruxelloises (1965-2016) ». Traduit par Micheline Goche. *Brussels Studies*. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels, 27 septembre 2020. <https://doi.org/10.4000/brussels.5031>.

De Fossé, Marianne. « Anciens entrepôts urbains de Bruxelles : architecture et construction ». Traduit par Laurie Guérif. *Brussels Studies*. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels, no 117 (27 novembre 2017). <https://doi.org/10.4000/brussels.1590>.

Delperdange, Pauline. « Les logiques de résurgence de la microbrasserie à Bruxelles ». *Brussels Studies*. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels, 24 octobre 2021. <https://doi.org/10.4000/brussels.5748>.

Delperdange, Pauline, et Marc Zune. « Embedding authenticity in production logics: The case of the microbrewery resurgence in Belgium ». In *Economic Sociology in Europe*. Routledge, 2023.

(Designing) *Urban Production*. Metrolab Series. Brussels, 2022. <https://www.metrolab.brussels/publications/designing-urban-production>.

Bruxelles Formation. 'Note d'orientation agroalimentaire'. Brussel: Dienst Studies en Statistiek, 7 maart 2011. [https://www.bruxellesformation.brussels/wp-content/uploads/2019/06/note\\_d\\_orientation\\_agroalimentaire\\_mise\\_a\\_jours\\_2013.pdf](https://www.bruxellesformation.brussels/wp-content/uploads/2019/06/note_d_orientation_agroalimentaire_mise_a_jours_2013.pdf).

Carroll, Glenn R., en Anand Swaminathan. 'Why the Microbrewery Movement? Organizational Dynamics of Resource Partitioning in the U.S. Brewing Industry'. *American Journal of Sociology* 106, no 3 (november 2000): 715-62. <https://doi.org/10.1086/318962>.

Crague, Gilles. 'Où se cache l'emploi productif métropolitain ?' *Métropolitiques*, 15 december 2022. <https://metropolitiques.eu/Ou-se-cache-l-emploi-productif-metropolitain.html>.

d'Assenza-David, Hugo. *Bruxelles: une ville productive et résidentielle*. PUCA. La Défense: Plan urbanisme construction architecture, 2021.

De Boeck, Sarah. 'Making Space for the Foundational Economy: Urban Economic Policy and Planning Perspectives from Brussels'. Doctoral Thesis, Vrije Universiteit Brussel, 2020. <https://researchportal.vub.be/en/studentTheses/making-space-for-the-foundational-economy>.

De Boeck, Sarah, Matthijs Degraeve en Frederik Vandyck. 'Kleinschalige productieruimte behouden in de stad: de casus van Brusselse bouwbedrijven (1965-2016)'. 'Maintenir l'espace de production de petite taille en ville: le cas des entreprises de construction bruxelloises (1965-2016)'. Franse vertaling door Micheline Goche. *Brussels Studies*. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels, 27 september 2020. <https://doi.org/10.4000/brussels.5031>.

De Fossé, Marianne. 'Historische stedelijke pakhuizen in Brussel: architectuur en bouw'. 'Anciens entrepôts urbains de Bruxelles: architecture et construction'. Franse vertaling door Laurie Guérif. *Brussels Studies*. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels, no 117 (27 november 2017). <https://doi.org/10.4000/brussels.1590>.

Delperdange, Pauline. 'De logica's achter de terugkeer van de microbrouwerij in Brussel'. Nederlandse vertaling door Annelies Verbiest. *Brussels Studies*. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels, 24 oktober 2021. <https://doi.org/10.4000/brussels.5748>.

Delperdange, Pauline, en Marc Zune. 'Embedding authenticity in production logics: The case of the microbrewery resurgence in Belgium'. In *Economic Sociology in Europe*. Routledge, 2023.

(Designing) *Urban Production*. Metrolab Series. Brussels, 2022. <https://www.metrolab.brussels/publications/designing-urban-production>.

Dior Peelman, Margot. « Exploration du rôle de la périphérie dans l’approvisionnement alimentaire de la ville. Étude du cas de Bruxelles. » Mémoire de master en géographie, Université libre de Bruxelles, 2023.

Fedeli, Federica, Matthias Firgo, Ivan Tosics, et Adrian Vickery Hill. « MISTA Metropolitan Industrial Spatial Strategies & Economic Sprawl ». Final Report. ESPON (European Observation Network for Territorial Development and Cohesion). Luxembourg: Politecnico di Milano, Latitude Brussels, Austrian Institute of Economic Research, Metropolitan Research Institute Budapest, 2020. <https://www.espon.eu/mista>.

Fressoz, Jean-Baptiste. Sans transition: Une nouvelle histoire de l’énergie. Écocène. Paris: Éditions du Seuil, 2024.

Groux, Annette, Geoffrey Grulois, et Ana Scutari. « Lille, Bruxelles, villes productives : expériences croisées. Atelier 3 : Planifier la ville productive ». Paris: Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA); la Fabrique de l’industrie, juin 2024. <https://www.urbanisme-puca.gov.fr/planifier-la-ville-productive-a2865.html?lang=fr>.

Hill, Adrian Vickery, Ben Croxford, Teresa Domenech, Birgit Hausleitner, Han Meyer, Alexandre Orban, Victor Muñoz Sanz, Fabio Vanin, et Josie Warden. Foundries of the Future. A Guide for 21st Century Cities of Making. Delft, Netherlands: TU Delft Bouwkunde, 2020. <https://doi.org/10.47982/BookRxiv.9>.

Hill, Adrian Vickery, et Josie Warden. « Cities of Making. Cities Report ». Brussels Enterprises Commerce and Industry, Latitude Platform for Urban Research and Design, Delft University of Technology, The RSA, l’Université libre de Bruxelles, University College London, Vrije Universiteit Brussel, mai 2018.

IGEAT. « Projet Cosifood. Rapport d’évaluation de la durabilité de trois systèmes alimentaires alternatifs à Bruxelles ». Outil d’évaluation Principes, Critères, Indicateurs (PCI). Innoviris.brussels, janvier 2019. [https://www.cocreate.brussels/wp-content/uploads/2020/06/rapport\\_d\\_evaluation\\_pci.pdf](https://www.cocreate.brussels/wp-content/uploads/2020/06/rapport_d_evaluation_pci.pdf).

Lauwers, Michel, et Maxime Delrue. « Le site d’Audi Brussels, une usine enclavée d’une valeur éminemment variable ». L’Echo, 3 août 2024. <https://www.lecho.be/entreprises/auto/le-site-d-audi-brussels-une-usine-enclavee-d-une-valeur-eminement-variable/10557775.html>.

Observatoire des activités productives. « Immobilier logistique et état des lieux 2017 ». perspective.brussels, Bruxelles mobilité, citydev.brussels, avril 2018. [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective-brochure\\_observatoire-04-2018\\_web.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective-brochure_observatoire-04-2018_web.pdf).

Ocejo, Richard E. Masters of Craft: Old Jobs in the New Urban Economy. Princeton: Princeton University Press, 2017.

Dior Peelman, Margot. ‘Exploration du rôle de la périphérie dans l’approvisionnement alimentaire de la ville. Étude du cas de Bruxelles.’ Masterproef geografie, Université Libre de Bruxelles, 2023.

Fedeli, Federica, Matthias Firgo, Ivan Tosics en Adrian Vickery Hill. ‘MISTA Metropolitan Industrial Spatial Strategies & Economic Sprawl’. Final Report. ESPON (European Observation Network for Territorial Development and Cohesion). Luxemburg: Politecnico di Milano, Latitude Brussels, Austrian Institute of Economic Research, Metropolitan Research Institute Budapest, 2020. <https://www.espon.eu/mista>.

Fressoz, Jean-Baptiste. Sans transition: Une nouvelle histoire de l’énergie. Écocène. Parijs: Éditions du Seuil, 2024.

Groux, Annette, Geoffrey Grulois en Ana Scutari. ‘Lille, Bruxelles, villes productives : expériences croisées. Atelier 3 : Planifier la ville productive’. Parijs: Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA); la Fabrique de l’industrie, juni 2024. <https://www.urbanisme-puca.gov.fr/planifier-la-ville-productive-a2865.html?lang=fr>.

Hill, Adrian Vickery, Ben Croxford, Teresa Domenech, Birgit Hausleitner, Han Meyer, Alexandre Orban, Victor Muñoz Sanz, Fabio Vanin en Josie Warden. Foundries of the Future. A Guide for 21st Century Cities of Making. Delft, Netherlands: TU Delft Bouwkunde, 2020. <https://doi.org/10.47982/BookRxiv.9>.

Hill, Adrian Vickery en Josie Warden. ‘Cities of Making. Cities Report’. Brussels Enterprises Commerce and Industry, Latitude Platform for Urban Research and Design, Delft University of Technology, The RSA, l’Université libre de Bruxelles, University College London, Vrije Universiteit Brussel, mei 2018.

IGEAT. ‘Projet Cosifood. Rapport d’évaluation de la durabilité de trois systèmes alimentaires alternatifs à Bruxelles’. Outil d’évaluation Principes, Critères, Indicateurs (PCI). Innoviris.brussels, januari 2019. [https://www.cocreate.brussels/wp-content/uploads/2020/06/rapport\\_d\\_evaluation\\_pci.pdf](https://www.cocreate.brussels/wp-content/uploads/2020/06/rapport_d_evaluation_pci.pdf).

Lauwers, Michel, en Maxime Delrue. ‘Le site d’Audi Brussels, une usine enclavée d’une valeur éminemment variable’. L’Echo, 3 augustus 2024. <https://www.lecho.be/entreprises/auto/le-site-d-audi-brussels-une-usine-enclavee-d-une-valeur-eminement-variable/10557775.html>.

Overzicht van de productieactiviteiten: ‘Logistiek vastgoed en stand van zaken 2017’. perspective.brussels, Brussel Mobiliteit, citydev.brussels, april 2018. [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective-brochure\\_observatoire-04-2018\\_web.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/perspective-brochure_observatoire-04-2018_web.pdf).

Ocejo, Richard E. Masters of Craft: Old Jobs in the New Urban Economy. Princeton: Princeton University Press, 2017.



Orban, Alexandre, Corentin Sanchez Trenado, et Fabio Vanin. « A qui profitent les activités productives ? Analyse du cas de Cureghem ». Brussels Studies, Collection générale, no 153 (21 février 2021). <https://doi.org/10.4000/brussels.5322>.

perspective.brussels. « Observatoire des bureaux. État des lieux 2021-2022 / Pipeline ». Département de la connaissance territoriale, mars 2024. [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_obsbur\\_40.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_obsbur_40.pdf).

perspective.brussels. « Observatoire des fonctions urbaines. Permis 2020-2021 (logement, équipements, activités productives, bureaux, commerces, hôtels). » Département connaissances territoriales, septembre 2024.

Provent, Fanny, et Gwenaëlle Raton. « La localisation urbaine : atout ou contrainte pour la logistique de l'agriculture urbaine ? Étude de cas à Paris ». Territoire en mouvement, no 55 (1 décembre 2022). <https://doi.org/10.4000/tem.9449>.

RDC Environment. « Inventaire et analyse des données existantes en matière d'offre alimentaire en Région de Bruxelles-Capitale ». Bruxelles Environnement, septembre 2014. [https://goodfood.brussels/sites/default/files/inline-files/STUD\\_20140905\\_RDCOffreAlimentaire\\_FR-min.pdf](https://goodfood.brussels/sites/default/files/inline-files/STUD_20140905_RDCOffreAlimentaire_FR-min.pdf).

Riera, Anton, Clémentine Antier, et Philippe Baret. « Vers un approvisionnement alimentaire durable de la ville de Bruxelles : Possibilités dans et autour du contexte urbain ». équipe de recherche Sytra. Louvain-le-Neuve: Université Catholique de Louvain, 2020. [https://sytra.be/wp-content/uploads/2020/10/approv\\_bxl\\_201103.pdf](https://sytra.be/wp-content/uploads/2020/10/approv_bxl_201103.pdf).

Ryckmans, Grégoire. « Risque de fermeture d'Audi Brussels : en trente ans, la Belgique a perdu son statut de producteur de voitures ». RTBF, 11 juillet 2024, sect. Économie. <https://www.rtf.be/article/risque-de-fermeture-d-audi-brussels-en-trente-ans-la-belgique-a-perdu-son-statut-de-producteur-de-voitures-11402736>.

Schmitz, Bruno. « Bientôt la fin des abattages d'animaux sur le site des... Abattoirs d'Anderlecht ». RTBF, 3 juillet 2023. <https://www.rtf.be/article/bientot-la-fin-des-abattages-d-animaux-sur-le-site-des-abattoirs-d-anderlecht-11220047>.

ShiftingEconomy.brussels. « Stratégie régionale de transition économique 2022-2030 ». BEE-SPRB, Bruxelles Environnement, Hub.brussels, Innoviris, 2022. [https://shiftingeconomy.brussels/wp-content/uploads/2022/09/ShiftingEconomy-Brochure-FR\\_092022.pdf](https://shiftingeconomy.brussels/wp-content/uploads/2022/09/ShiftingEconomy-Brochure-FR_092022.pdf).

Smet, Lieselot, et Emmanuel Karel de Béthune. « L'emploi dans l'industrie alimentaire ». Conseil Centrale de l'Économie, octobre 2021. [https://www.ccecrb.fgov.be/dpics/fichiers/2021-12-23-01-13-30\\_CCE20213204DEFsite.pdf](https://www.ccecrb.fgov.be/dpics/fichiers/2021-12-23-01-13-30_CCE20213204DEFsite.pdf).

Orban, Alexandre, Corentin Sanchez Trenado, et Fabio Vanin. « Wie heeft baat bij de productieactiviteiten? Analyse van het geval Kuregem ». Brussels Studies, Algemene collectie, nr 153 (21 februari 2021). <https://doi.org/10.4000/brussels.5322>.

perspective.brussels, 'Overzicht van het kantorenpark. Stand van zaken 2021-2022 / Pipeline'. Departement Territoriale Kennis, maart 2024. [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp\\_obsbur\\_40.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_obsbur_40.pdf).

perspective.brussels, 'Overzicht van de stedelijke functies. Vergunningen 2020-2021 (huisvesting, voorzieningen, productieactiviteiten, kantoren, handelszaken, hotels)'. Departement Territoriale Kennis, september 2024.

Provent, Fanny en Gwenaëlle Raton. 'La localisation urbaine : atout ou contrainte pour la logistique de l'agriculture urbaine ? Étude de cas à Paris'. Territoire en mouvement, nr 55 (1 december 2022). <https://doi.org/10.4000/tem.9449>.

RDC Environment. 'Inventaris en analyse van de bestaande gegevens over het aanbod inzake duurzame voeding in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'. Leefmilieu Brussel, september 2014. [https://goodfood.brussels/sites/default/files/inline-files/STUD\\_20140905\\_RDCOffreAlimentaire\\_FR-min.pdf](https://goodfood.brussels/sites/default/files/inline-files/STUD_20140905_RDCOffreAlimentaire_FR-min.pdf).

Riera, Anton, Clémentine Antier en Philippe Baret. 'Vers un approvisionnement alimentaire durable de la ville de Bruxelles : Possibilités dans et autour du contexte urbain'. Onderzoeksteam Sytra. Louvain-le-Neuve: Université Catholique de Louvain, 2020. [https://sytra.be/wp-content/uploads/2020/10/approv\\_bxl\\_201103.pdf](https://sytra.be/wp-content/uploads/2020/10/approv_bxl_201103.pdf).

Ryckmans, Grégoire. 'Risque de fermeture d'Audi Brussels : en trente ans, la Belgique a perdu son statut de producteur de voitures'. RTBF, 11 juli 2024, sect. Économie. <https://www.rtf.be/article/risque-de-fermeture-d-audi-brussels-en-trente-ans-la-belgique-a-perdu-son-statut-de-producteur-de-voitures-11402736>.

Schmitz, Bruno. 'Bientôt la fin des abattages d'animaux sur le site des... Abattoirs d'Anderlecht'. RTBF, 3 juli 2023. <https://www.rtf.be/article/bientot-la-fin-des-abattages-d-animaux-sur-le-site-des-abattoirs-d-anderlecht-11220047>.

ShiftingEconomy.brussels. 'Gewestelijke Strategie voor Economische Transitie 2022-2030'. BEW-GOB, Leefmilieu Brussel, Hub.brussels, Innoviris, 2022. [https://shiftingeconomy.brussels/wp-content/uploads/2022/09/ShiftingEconomy-Brochure-NL\\_092022.pdf](https://shiftingeconomy.brussels/wp-content/uploads/2022/09/ShiftingEconomy-Brochure-NL_092022.pdf).

Smet, Lieselot, en Emmanuel Karel de Béthune. 'De werkgelegenheid in de voedingsindustrie'. Centrale Economische Raad, oktober 2021. <https://www.ccecrb.fgov.be/p/nl/939/de-werkgelegenheid-in-de-voedingsindustrie/8>.

Strale, Mathieu, Philippe Lebeau, Benjamin Wayens, Michel Hubert, et Cathy Macharis. « Le transport de marchandises et la logistique à Bruxelles : état des lieux et perspectives ». Cahiers de l'Observatoire de la mobilité de la Région de Bruxelles-Capitale. Bruxelles Mobilité, 2015. [https://mobilite-mobiliteit.brussels/sites/default/files/le\\_transport\\_de\\_marchandises\\_0.pdf](https://mobilite-mobiliteit.brussels/sites/default/files/le_transport_de_marchandises_0.pdf).

Thurnell-Read, Thomas. « A Thirst for the Authentic: Craft Drinks Producers and the Narration of Authenticity ». The British Journal of Sociology 70, no 4 (2019): 1448-68. <https://doi.org/10.1111/1468-4446.12634>.

Vandewattyne, Jean. « Des golden sixties à 2010 : un demi-siècle de désindustrialisation et de conflits sociaux à Bruxelles ». Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels, no 93 (16 novembre 2015). <https://doi.org/10.4000/brussels.1312>.

Vandyck, Frederik, et Inge Bertels. « Urban Industries and the Production of Urban Form: A Typomorphological Analysis of Urban Productive Spaces in the Jette-Koekelberg Area in Brussels Capital Region ». Architectural Research in Finland 3, no 1 (2019): 31-46. <https://doi.org/10.37457/arf.121664>.

Wayens, Benjamin, Tatiana Debroux, Pernelle Godart, Céline Mahieu, Mathieu Strale, et Emmanuel d'Ieteren. « Le commerce à Bruxelles : réconcilier l'urbain avec un secteur en reconfiguration: Note de synthèse BSI ». Brussels Studies, mai 2020. <https://doi.org/10.4000/brussels.4311>.

Wilmotte, Pierre-François. « Quelles entreprises s'installent ou quittent la Région de Bruxelles-Capitale ? » Focus de l'IBSA. Bruxelles: perspective.brussels, novembre 2022. [https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-55\\_FR-rb\\_0.pdf](https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-55_FR-rb_0.pdf).

Zaman, Jan. « Bigness and Blank Walls: A Programmatic Necessity for Maintaining Urban Industry in Brussels ». In (Designing) Urban Production, 233-40. Metrolab Series. Brussels, 2022. <https://www.metrolab.brussels/publications/designing-urban-production>.

Strale, Mathieu, Philippe Lebeau, Benjamin Wayens, Michel Hubert en Cathy Macharis. 'Goederentransport en logistiek in Brussel: stand van zaken en vooruitzichten' Katerns van het Kenniscentrum van de mobiliteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Brussel Mobiliteit, 2015. <https://mobilite-mobiliteit.brussels/sites/default/files/goederenvervoerplan.pdf>

Thurnell-Read, Thomas. 'A Thirst for the Authentic: Craft Drinks Producers and the Narration of Authenticity'. The British Journal of Sociology 70, no 4 (2019): 1448 68. <https://doi.org/10.1111/1468-4446.12634>.

Vandewattyne, Jean. 'Van de golden sixties tot 2010: een halve eeuw de-industrialisatie en sociale conflicten in Brussel'. Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels, no 93 (16 november 2015). <https://doi.org/10.4000/brussels.1312>.

Vandyck, Frederik, en Inge Bertels. 'Urban Industries and the Production of Urban Form: A Typomorphological Analysis of Urban Productive Spaces in the Jette-Koekelberg Area in Brussels Capital Region'. Architectural Research in Finland 3, no 1 (2019): 31 46. <https://doi.org/10.37457/arf.121664>.

Wayens, Benjamin, Tatiana Debroux, Pernelle Godart, Céline Mahieu, Mathieu Strale, en Emmanuel d'Ieteren. 'Kleinhandel in Brussel: de stad verzoenen met een sector in volle verandering: Synthesenota BSI'. Brussels Studies, mei 2020. <https://doi.org/10.4000/brussels.4311>.

Wilmotte, Pierre-François. 'Welke ondernemingen vestigen zich in of verlaten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?' Focus van het BISA Brussel: perspective.brussels, november 2022 [https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-55\\_NL-rb\\_0.pdf](https://bisa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-55_NL-rb_0.pdf)

Zaman, Jan. 'Bigness and Blank Walls: A Programmatic Necessity for Maintaining Urban Industry in Brussels'. In (Designing) Urban Production, 233 40. Metrolab Series. Brussels, 2022. <https://www.metrolab.brussels/publications/designing-urban-production>.

#### POUR CITER CE DOCUMENT

Observatoire des activités productives, État des lieux. Les espaces de la production alimentaire à Bruxelles, perspective.brussels, 5, 2024, 124p.

#### OM DIT DOCUMENT TE CITEREN

Overzicht van de productieactiviteiten, Inventaris van de werkplaatsen. Ruimtes voor voedselproductie in Brussel, perspective.brussels, 5, 2024, 124p.



