LE PLAN CANAL (2015-2025)

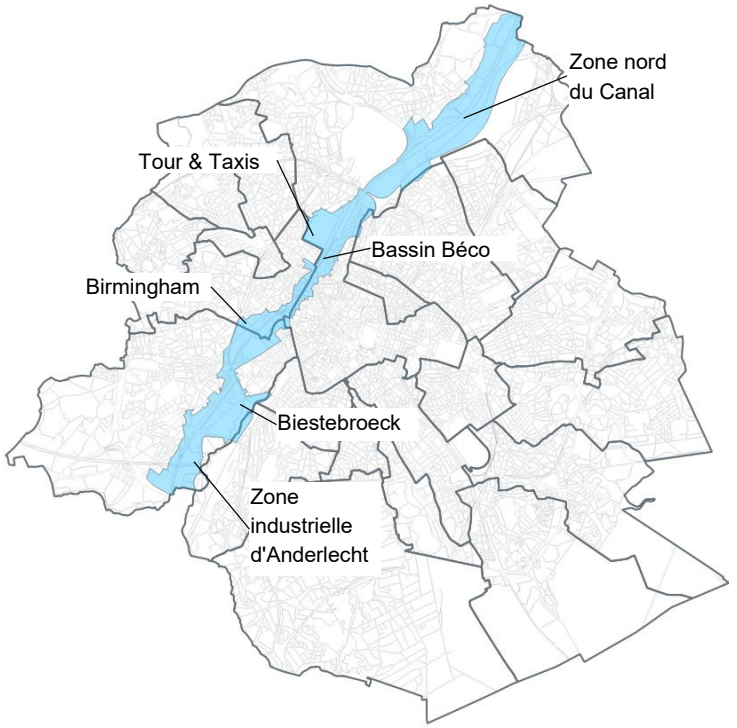
APRÈS 10 ANS ET DES CENTAINES DE PROJETS ACCOMPAGNÉS, CETTE ANALYSE DRESSE LE BILAN DES ÉVOLUTIONS DANS LE TERRITOIRE DU CANAL ET LES COMPARE AU POTENTIEL INITIALEMENT CHIFFRÉ.

D'UN PLAN...

En réponse à la forte croissance démographique que connaît la Région à cette époque, une dynamique politique autour du Territoire du Canal se met en place à partir de 2013. Le Plan Canal, qui vise à saisir le potentiel urbain de cette partie de la Région, est approuvé en 2015 et définit une vision ainsi qu'un périmètre d'intervention. Une Équipe Canal avec des représentants de différentes administrations est chargée de mettre en œuvre le plan au cours des dix années suivantes. En 2019, celui-ci est complété par une vision spécifique pour l'espace public : le Plan de qualité paysagère (Beeldkwaliteitsplan - BKP).

... POUR UN TERRITOIRE

Le périmètre du Plan du Canal s'étend sur 14 km et couvre 990 ha (6 % de la Région). Le territoire traverse des tissus urbains très variés et se distingue du reste de Bruxelles : plus économiques et mixtes, moins d'espaces verts.



	Terr. du Canal	Région
Surfaces bâtissables	67 %	55 %
Zones économiques	36 %	4 %
Zones résidentielles	11 %	41 %
Zones mixtes	21 %	9 %
Surfaces non bâtissables	33 %	45 %
Routes/espace public	17 %	15 %
Voies ferrées/eau	12 %	4 %
Espaces verts	3 %	26 %

Octobre 2026

Auteur
Maarten Lenaerts – Connaissance territoriale

Comité de relecture
Dries Cuyvers, Milène Deneubourg, Annabelle Guérin, Marion Pourbaix, Kätti Rob, Sven Vercammen

Mise en page
Maarten Lenaerts, Carole Thays

Plus d'infos
www.perspective.brussels

… AVEC DES AMBITIONS

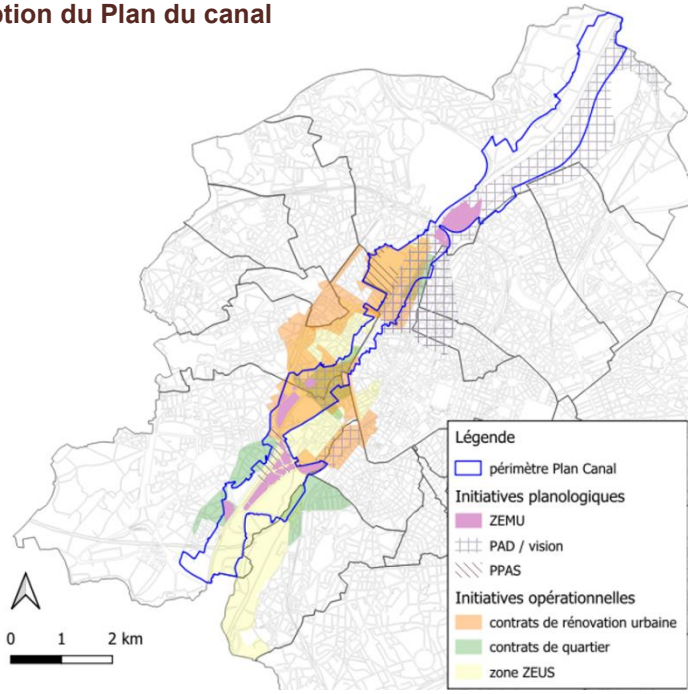
- préserver et renforcer l'identité du territoire
- permettre la création de logements supplémentaires
- maintenir les activités productives en ville en les rendant compatibles avec les autres fonctions urbaines
- créer un cadre de vie attractif en améliorant la qualité de l'espace public

… À SA MISE EN ŒUVRE

Le Plan Canal est un document d'orientation stratégique. Sa mise en œuvre s'accompagne d'adaptations du cadre réglementaire, notamment par l'introduction des Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU) dans le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS démographique) à la fin de l'année 2013.

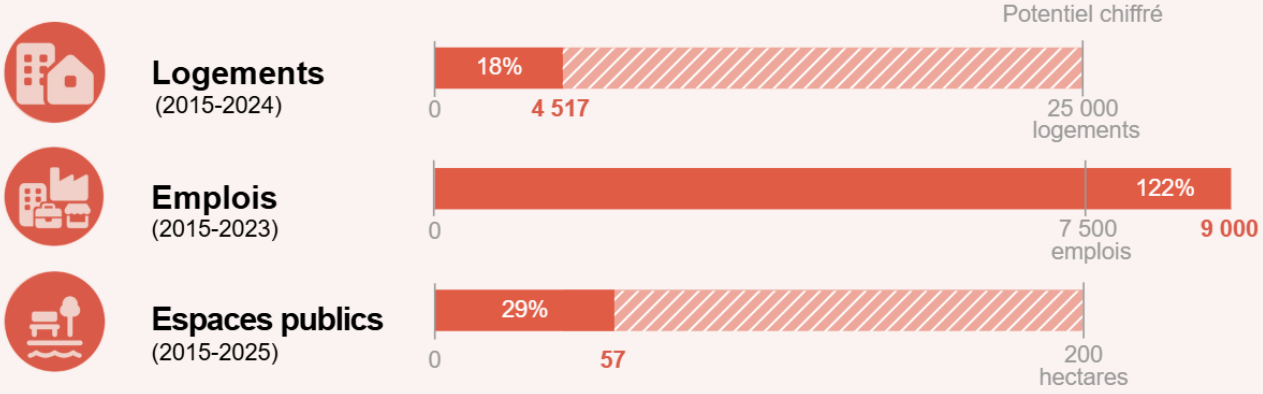
Le Plan Canal a donné lieu à de nombreuses initiatives de planification territoriale et des programmes opérationnels. Plusieurs centaines de millions d'euros de fonds publics ont été investis et de grands projets privés ont vu le jour.

Les initiatives de planification et les programmes opérationnels menés dans le Territoire du Canal depuis l'adoption du Plan du canal



Source : perspective.brussels

… ET CES RÉSULTATS



Méthodologie

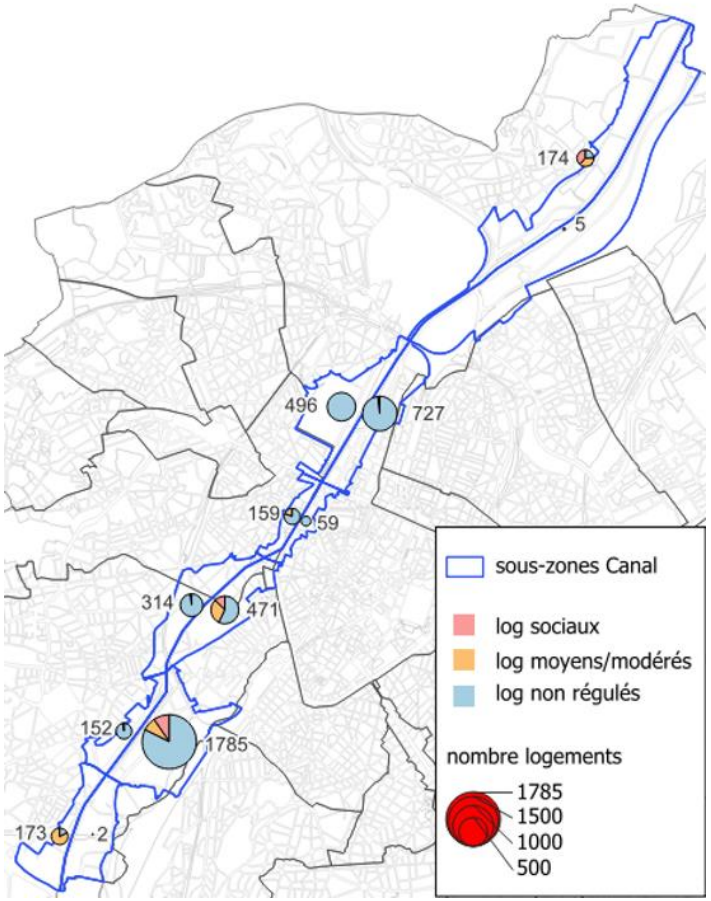
Cette analyse est exclusivement quantitative. Elle compare les réalisations effectives au potentiel estimé. L'évaluation des impacts sociétaux plus larges, de la qualité des projets ainsi que de la gouvernance mise en place pour la mise en œuvre du Plan Canal nécessitera des recherches complémentaires.

Le potentiel chiffré du Territoire du Canal a été extrapolé sur la base de 4 sites pilotes sur lesquels une recherche par le projet a été appliquée (Biestebroeck, Birmingham, Beco et Vergote), et sur la base d'une densité moyenne d'emplois dans le secteur des activités productives. Le développement éventuel de bureaux n'a donc pas été pris en compte.

Afin de dresser un état des lieux détaillé des évolutions, le Territoire du Canal a été subdivisé, en douze sous-secteurs : six secteurs répartis du nord au sud et divisés entre la rive gauche et la rive droite du canal.

Logements

Le nombre et la régulation des logements autorisés (2015-2024)



Source : NOVA, traitement perspective.brussels

Le potentiel résidentiel chiffré par le Plan Canal ne s'est que partiellement concrétisé : moins de 20 % des 25 000 logements estimés ont fait l'objet d'un permis. Par ailleurs, plusieurs projets d'envergure ayant obtenu un permis n'ont pas encore été réalisés.

Les quelque 4 500 logements réalisés représentent 11 % de la production totale de logements en Région bruxelloise. Alors que le Territoire du Canal ne couvre que 6 % du territoire régional, il connaît une dynamique de production de logements nettement plus soutenue que le reste de la Région.

Ces **nouveaux logements se concentrent principalement dans quelques sous-secteurs** : la moitié se situe dans les ZEMU le long du quai de Biestebroeck à Anderlecht, tandis qu'un quart est localisé dans les Zones d'Intérêt Régional (ZIR) de Tour & Taxis et d'Héliport, autour du bassin Béco.

Sous l'effet de cette dynamique, la part de la surface résidentielle du Territoire du Canal dans l'ensemble de la Région est passée de 2,2 % à 3,1 % en 10 ans. La densité résidentielle moyenne dans les zones d'affectation où le logement est autorisé reste toutefois 22 % inférieure à la moyenne régionale (6 703 m²/ha, contre 8 557 m²/ha). Ce constat met en évidence un potentiel inexploité pour le développement de logements dans ce territoire.

Environ 800 logements situés le long du canal à Anderlecht ont été autorisés, mais ne sont pas encore réalisés.

La dernière phase du développement de Tour & Taxis (Lakeside, plus de 700 logements) a obtenu un permis en 2026 et n'est donc pas prise en compte dans ces chiffres.

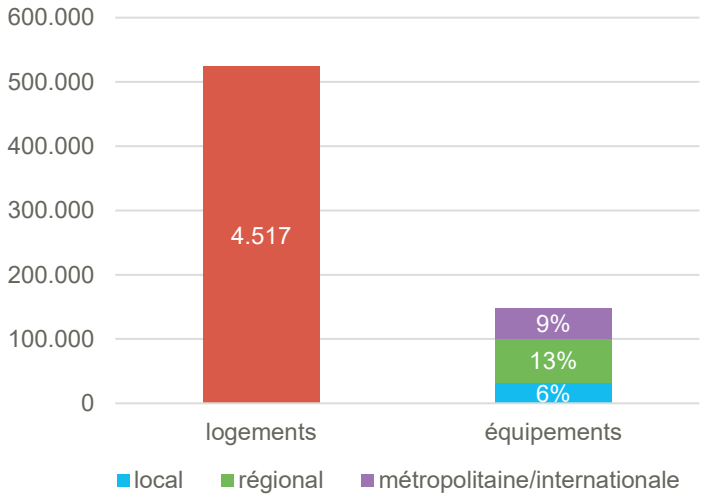
Le projet SitEx permet de déterminer la fonction de l'ensemble des surfaces bâties existantes. Plus d'informations sur la page internet SitEx.

Logements

Parmi les logements ayant obtenu un permis, 81 % sont destinés au marché privé, 12 % aux ménages à revenus modestes ou moyens (550 logements) et 7 % au logement social (300 logements). Ces proportions sont comparables à celles observées à l'échelle régionale, mais restent inférieures aux objectifs fixés par la Région.

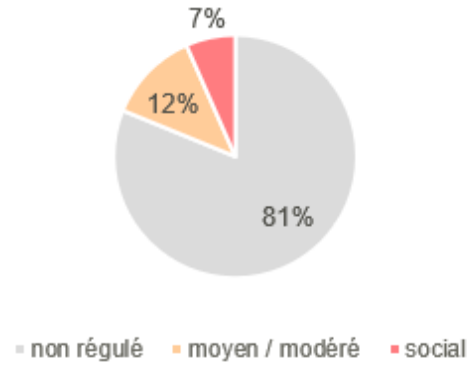
La faible part de terrains publics dans le territoire a conduit au développement d'une part importante de **logements publics** sur des terrains privés, notamment dans le cadre de partenariats public-privé (PPP), d'acquisitions « clé sur porte » ou au titre des charges d'urbanisme.

Nouveaux équipements et production de logements (2015-2024)



Source : NOVA, traitement perspective.brussels

Répartition des logements autorisés par type de régulation (2015-2024)



Source : NOVA, traitement perspective.brussels

La création de nouveaux logements entraîne une augmentation de la population. Les quelque 4 500 logements supplémentaires correspondent à environ 9 000 nouveaux habitants. Cette croissance augmente la demande en **équipements**, venant s'ajouter aux pénuries déjà existantes. Dans le Territoire du Canal, les équipements ayant obtenu un permis représentent une surface équivalente à 28 % de la surface résidentielle supplémentaire. Près d'un tiers de cette surface est consacré à des équipements à vocation métropolitaine, voire internationale, qui ne répondent pas directement aux besoins des nouveaux habitants.

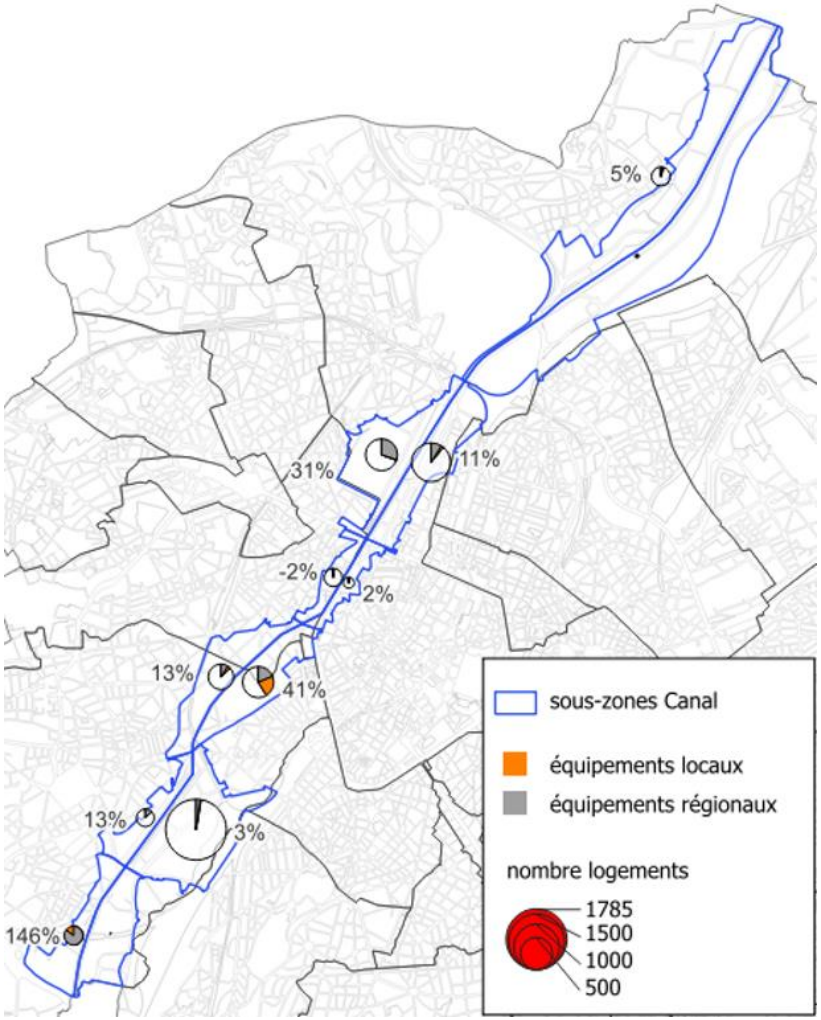
Les **équipements de proximité et les équipements régionaux** représentent, quant à eux, l'équivalent de 19 % de la surface résidentielle supplémentaire, soit une proportion comparable à la moyenne régionale. Un peu plus d'un tiers de cette surface est destiné à l'enseignement. Le reste se répartit entre les secteurs de la santé, de l'aide aux personnes, de la culture, du sport et des infrastructures urbaines.

Le projet Citygate – Petite Île, qui prévoit la réalisation de 350 logements publics le long du quai de Biestebroeck, est encore en cours de procédure d'octroi du permis.

Avec près de 40 000 m² de superficie, le musée Kanal, est le principal nouvel équipement à vocation métropolitaine, voire internationale, du Territoire du Canal.

Logements

Part des équipements locaux et régionaux par rapport aux nouveaux logements (2015-2024)



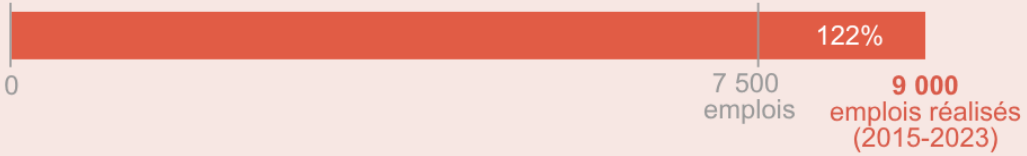
Source : NOVA, traitement perspective.brussels

La **répartition géographique des équipements** ne suit pas toujours la construction de logements. À Biestebroeck, principal pôle de croissance en matière de logements et donc de nouveaux habitants, très peu de nouveaux équipements ont été autorisés (3 % de la superficie).

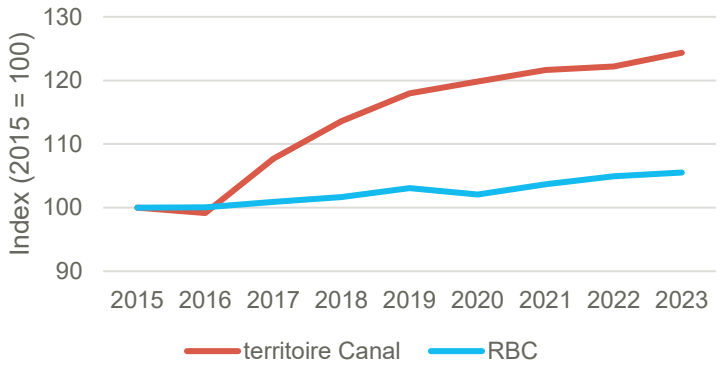
En revanche, autour du bassin Beco, l'autre pôle de croissance en matière de logements neufs, de nombreux nouveaux équipements sont prévus. Outre l'équipement d'envergure internationale que constitue le musée Kanal (non indiqué sur la carte), des équipements locaux et régionaux ont également vu le jour.

Les équipements doivent évidemment être adaptés au profil d'âge et socio-économique des habitants ainsi qu'aux pénuries déjà existantes (écoles, infrastructures sportives, etc.).

Emplois

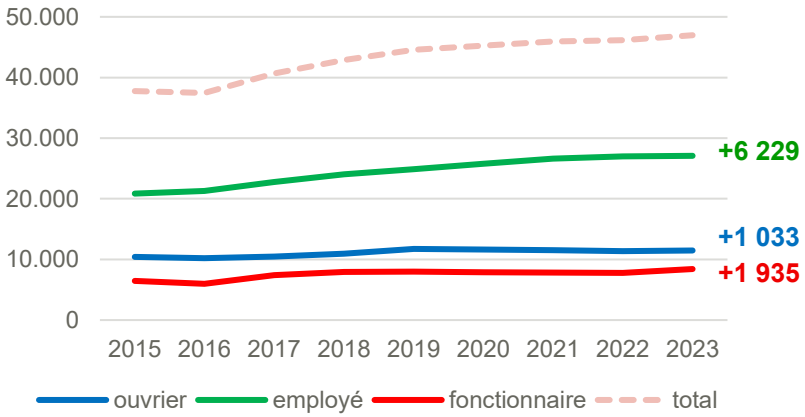


Évolution du nombre d'emplois (2015-2023)



Source : Statbel et ONSS, traitement perspective.brussels

Évolution du nombre d'emplois selon le statut (2015-2023)



Source : Statbel, traitement perspective.brussels

Le **nombre d'emplois** dans le Territoire du Canal est passé de 37 769 en 2015 à 46 966 en 2023, soit une augmentation de plus de 9 000 emplois. Cette progression dépasse largement le potentiel chiffré de 7 500 emplois supplémentaires. Avec une croissance de 24 %, le Territoire du Canal affiche en outre **une évolution nettement supérieure** à celle observée à l'échelle de la Région (+6 %).

Les activités de production sont historiquement implantées le long du canal, ce qui contribue à l'image d'un territoire principalement marqué par les emplois ouvriers. En réalité, ceux-ci ne représentent en 2015 qu'un peu plus d'un quart de l'emploi total (27 % contre 20 % à l'échelle régionale).

La croissance de l'emploi est principalement portée par **les employés** (+6 200 emplois), suivie des fonctionnaires (+2 000) et des ouvriers (+1 000) entre 2015 et 2023.

Bien que le nombre d'ouvriers ait augmenté, leur part est passée de 27 % à 24 % entre 2015 et 2023 (contre 19 % pour la Région), en raison de la croissance plus forte des employés. La part des employés est passée de 55 % à 58 %, soit un peu moins que dans l'ensemble de la Région (61 % en 2015 et 63 % en 2023). La part des fonctionnaires est restée stable, juste en dessous de 20 %, comme dans la Région bruxelloise.

Ces chiffres s'inscrivent dans la tendance générale vers une économie de services, dans laquelle, par ailleurs, les entreprises de production recherchent elles aussi de plus en plus de personnel qualifié.

7 % des emplois de la Région bruxelloise sont localisés dans le Territoire du Canal. Cela représente environ 9 % pour les ouvriers et 7 % pour les employés et les fonctionnaires.

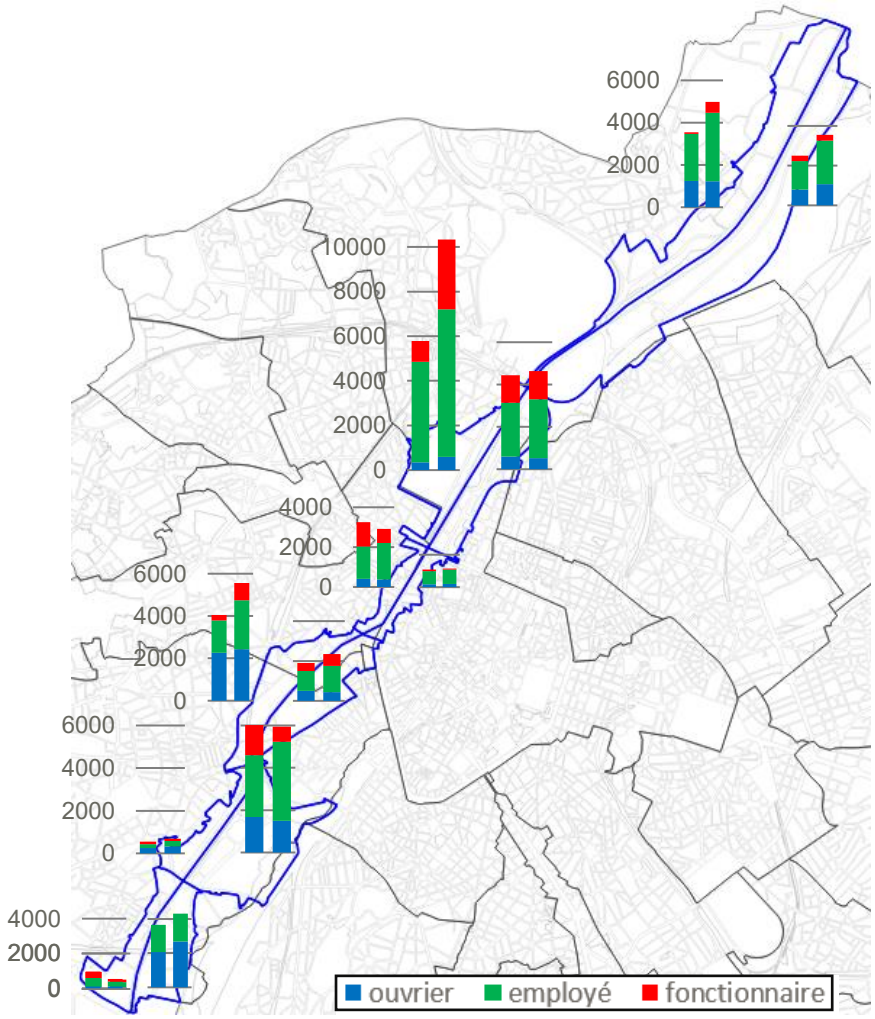
L'analyse de l'emploi dans le Territoire du Canal repose sur les données de Statbel (DBRIS). Ils recensent les emplois par unité d'établissement. Les indépendants ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

Une unité d'établissement correspond à chaque lieu physique identifié par une adresse à partir de laquelle une entreprise exerce tout ou partie de ses activités. Une même entreprise peut disposer de plusieurs unités d'établissement.

Les données ne permettent pas de faire la distinction entre des emplois « nouveaux » et « délocalisés ». La comparaison avec la Région permet d'évaluer l'évolution dans le Territoire du Canal.

Emplois

Évolution du nombre d'emplois par loi (2015/2023)



Source : Statbel, traitement perspective.brussels

La plus forte progression de l'emploi est dans le sous-secteur où se situe **Tour & Taxis**. Déjà deuxième pôle d'emploi du Territoire du Canal en 2015, ce secteur concentre à lui seul la moitié des emplois créés entre 2015 et 2023 (+4 500 emplois). Bien que des surfaces aient été créées tant pour la production que pour les bureaux, cette croissance concerne principalement les employés et les fonctionnaires.

La rive gauche nord enregistre également une hausse importante du nombre d'emplois.

Le secteur de **Biestebroeck**, où plusieurs anciennes zones industrielles ont été transformées en ZEMU, était en 2015 celui qui comptait le plus grand nombre d'emplois (6 000). Le volume total d'emplois y est resté stable, mais la structure de l'emploi a évolué. Les emplois d'ouvriers et de fonctionnaires ont diminué au profit des emplois d'employés.

Les secteurs de **Birmingham** et de la **zone industrielle d'Anderlecht** (rive droite sud) concentrent le plus grand nombre d'emplois ouvriers. C'est également dans cette partie du territoire que la création d'emplois ouvriers a été la plus importante (+600 emplois).

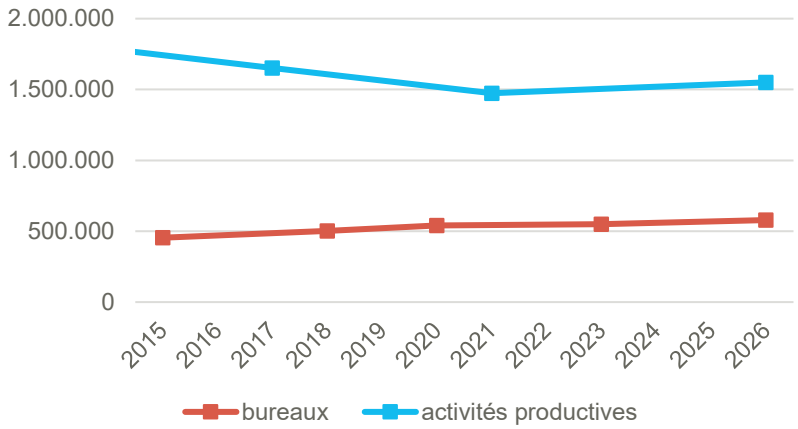
Tour & Taxis : des entreprises s'installent dans la Gare Maritime, tandis que l'administration flamande emménage dans le bâtiment Herman Teirlinck (le bâtiment de Bruxelles Environnement était déjà occupé avant 2015).

Buda : le centre de tri postal de Bpost entre en service en 2017.

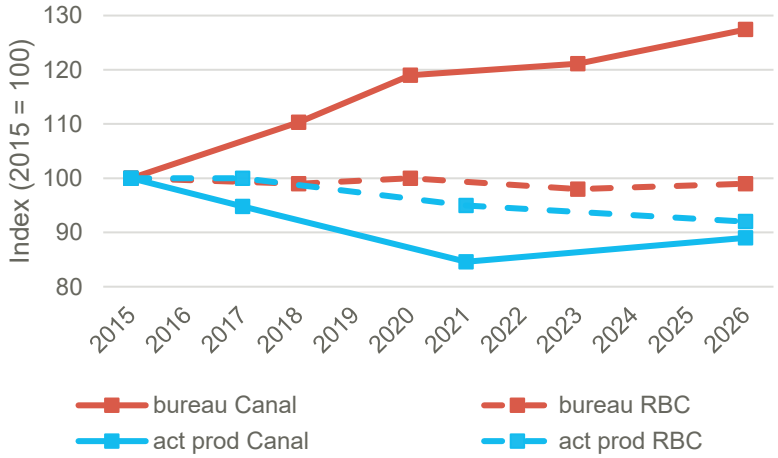
Biestebroeck : plusieurs grands projets mixtes étaient encore en cours de développement en 2023 (City Dox, Walcourt-Deleers).

Emplois

Évolution de la superficie des bureaux et des activités productives dans le Territoire du Canal (2015-2026)



Évolution relative de la surface dédiée aux bureaux et aux activités productives (2015-2026)



Source : perspective.brussels

Si l'on compare l'évolution de l'emploi à celle de la **superficie consacrée aux activités économiques**, on constate que la situation n'est pas univoque.

La superficie consacrée aux **activités productives** est environ trois fois plus grande que celle des bureaux, la plus forte concentration se situant dans le nord. Pourtant, le Territoire du Canal emploie deux fois plus d'employés que d'ouvriers.

La superficie consacrée à la production a diminué d'environ 10 %, suivant ainsi la tendance régionale. Cela ne vaut toutefois pas pour ces dernières années, au cours desquelles elle a connu une légère augmentation, notamment sur la rive gauche Nord (Chaussée de Vilvorde et Tour & Taxis). Une superficie en baisse associée à une légère augmentation du nombre d'ouvriers signifie que la densité d'emploi dans le secteur de la production a augmenté.

Sur le plan géographique, la tendance observée au cours des dernières décennies se poursuit : la production disparaît du centre et se concentre désormais aux extrémités nord et sud du Canal.

En ce qui concerne les **bureaux**, la densité d'emplois est beaucoup plus uniforme. Comme ils sont principalement utilisés par des employés et des fonctionnaires, la surface de bureaux a augmenté avec le nombre d'employés et de fonctionnaires. Cette augmentation va à l'encontre de la tendance régionale, qui est à la stagnation, voire à une légère baisse. Cela concerne en grande partie Tour & Taxis, qui attire une partie du marché des bureaux autour de la Gare du Nord. Cette tendance se poursuivra dans les années à venir (notamment avec le déménagement de Proximus).

Les activités productives constituent un ensemble très hétérogène, caractérisé par une grande variation de la densité d'emploi et de la répartition entre ouvriers et employés. Ils dépendent fortement du type d'entreprise et ils sont donc beaucoup plus difficiles à estimer que la densité d'emploi des bureaux.

Le Territoire du canal accueille un peu plus d'un tiers des activités productives de la Région et environ 5 % des bureaux.

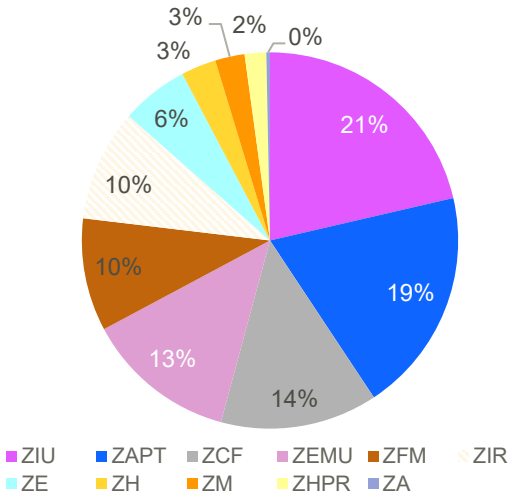
Outre les bureaux et les activités de production, d'autres fonctions génèrent également des emplois (commerce, services). Des données sont toutefois manquantes pour estimer l'évolution de leur superficie.

Emplois

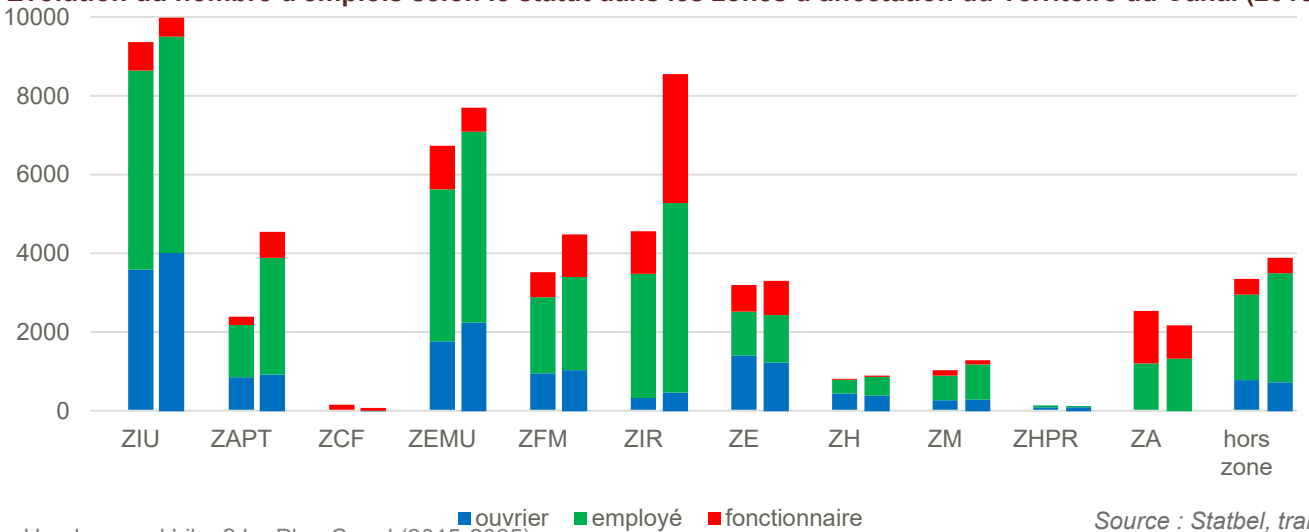
La Zone d'industrie urbaine (ZIU) est la zone d'affectation qui concentre le plus grand nombre d'emplois. En 2023, elle représente 21 % de l'emploi total, une proportion équivalente à sa part dans la superficie bâtissable du Territoire du Canal (21 %). C'est également dans cette affectation que se concentre le plus grand nombre d'emplois ouvriers : 4 000 emplois, soit 35 % des emplois ouvriers du Territoire du Canal. À l'instar des Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU) et des Zones de forte mixité (ZFM), l'emploi y a légèrement progressé.

Les plus fortes hausses sont toutefois observées dans les Zones d'Intérêt Régional (ZIR), qui représentent 10 % de la superficie bâtissable, et dans les Zones d'Activités Portuaires et de Transport (ZAPT), qui en couvrent 19 %. Dans chacune de ces affectations, le nombre d'emplois a presque doublé, principalement sous l'effet de la croissance des employés et des fonctionnaires.

Répartition des surfaces bâtissables selon les zones d'affectation dans le Territoire du Canal



Évolution du nombre d'emplois selon le statut dans les zones d'affectation du Territoire du Canal (2015/2023)



Source : Statbel, traitement perspective.brussels

Les zones d'affectation du PRAS :

ZIU : Zone d'industrie urbaine
ZAPT : Zone d'activités portuaires et de transport
CF : Chemins de fer
ZEMU : Zone d'entreprises en milieu urbain
ZFM : Zone de forte mixité
ZIR : Zone d'intérêt régional
ZE : Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
ZH : Zone d'habitation
ZM : Zone mixte
ZHPR : Zone d'habitation à prédominance résidentielle
ZA : Zone administrative

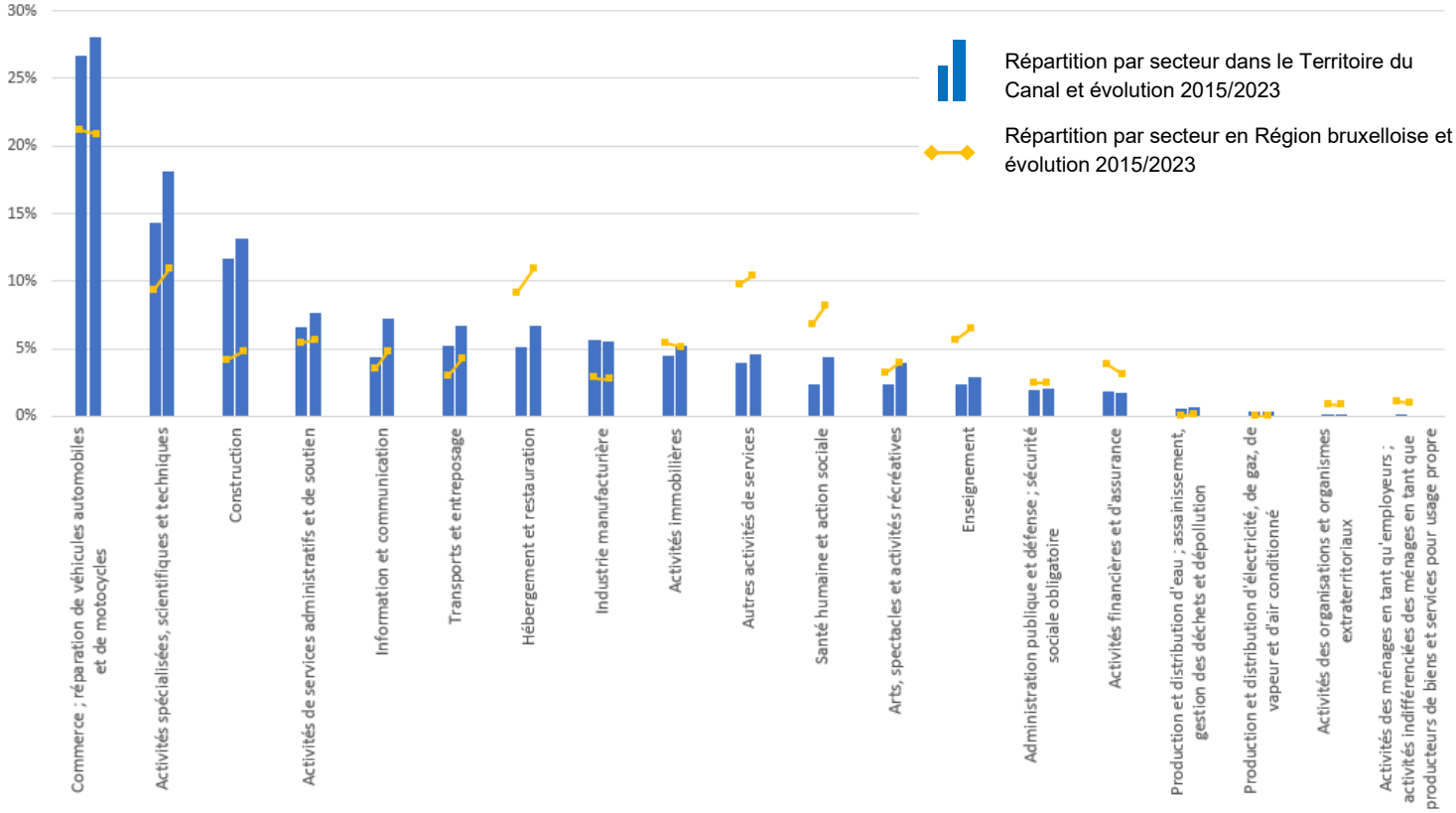
Le Territoire du Canal compte trois Zones d'Intérêt Régional (ZIR) : Pont Van Praet, Tour & Taxis et Héliport.

Comme constaté plus haut, les développements de Tour & Taxis (ZIR) et de Bpost (ZAPT) ont un impact important sur l'emploi.

Près de 10 % des emplois semblent être localisés en dehors des zones d'affectation bâtissables. Il s'agit principalement d'imprécisions dans la localisation des unités d'établissement.

Emplois

Évolution relative du nombre d'unités d'établissement dans le Territoire du Canal, par section d'activités, en comparaison avec la Région bruxelloise (2015/2023)



Source : Statbel et NSSO, traitement perspective.brussels

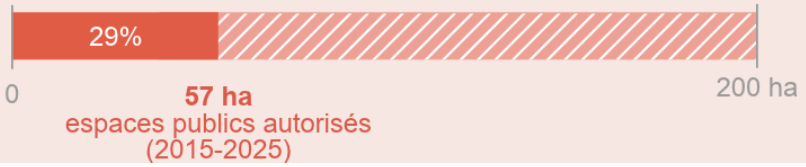
Avec près de 30 % de l'ensemble des unités d'établissement, le **secteur du commerce** est le plus représenté dans le Territoire du Canal. Il est suivi par les **activités spécialisées, scientifiques et techniques**, qui affichent la plus grosse croissance, puis par la construction. Les secteurs de « information et communication » ainsi que des « activités de services administratifs et de soutien » affichent également une progression soutenue.

Ces résultats confirment la forte progression du nombre d'emplois d'employés. Bien que les établissements exerçant des **activités industrielles** ne représentent que 5 % de l'ensemble des unités d'établissement, leur part dans l'emploi est sans doute nettement plus importante. En effet, il s'agit généralement d'établissements de grande taille offrant un nombre élevé d'emplois.

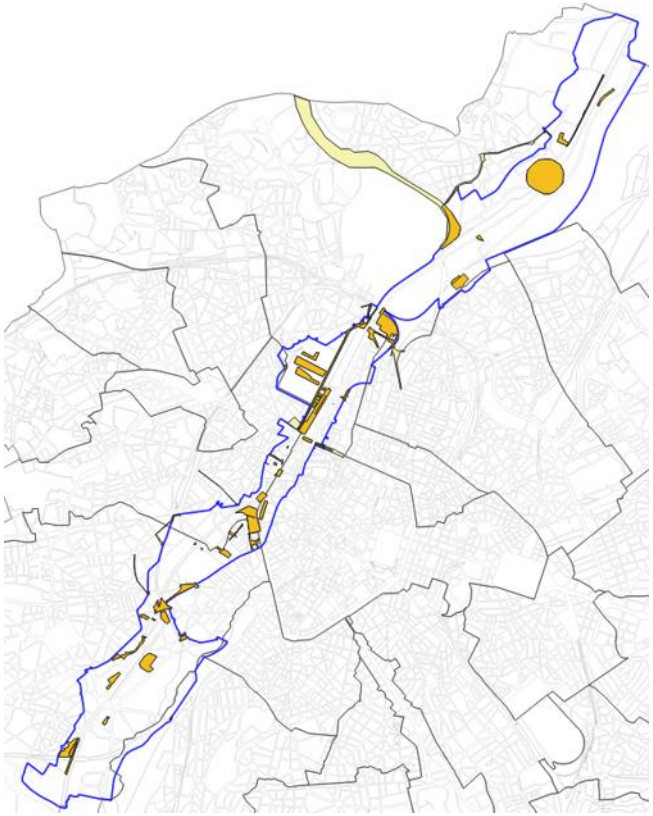
Les données disponibles ne permettant pas de ventiler les emplois par secteur d'activité économique. La figure présente le nombre relatif d'unités d'établissement ainsi que leur évolution, et les compare à la répartition et l'évolution dans l'ensemble de la Région bruxelloise.

Entre 2015 et 2023, le nombre total d'unités d'établissement est passé de 4 100 à 4 900 (soit une augmentation de 19 %, contre 9 % à l'échelle régionale). Cette augmentation suit donc la même tendance que l'emploi.

Espaces publics



Périmètres des permis de réaménagement de l'espace public (2015-2025)



Source : NOVA, traitement perspective.brussels

La transformation de l'espace public en espace convivial et mieux connecté constitue la troisième grande ambition du Plan Canal. Cette ambition est traduite dans le **Plan de qualité paysagère pour l'espace public (Beeldkwaliteitsplan - BKP)**, approuvé en 2019, qui définit les principes d'aménagement de la zone. Au-delà du réaménagement de l'espace public, les espaces privés non bâtis sont également appelés à intégrer les principes du BKP. Afin de faciliter sa mise en œuvre, une centrale de services et un comité de suivi ont été mis en place. Les projets sont ainsi examinés par les administrations compétentes lors de la demande de permis.

Cette analyse repose sur 60 permis délivrés, dont la grande majorité a déjà été mise en œuvre ou est en cours de réalisation. Il s'agit principalement de projets publics, mais aussi de projets privés avec des espaces ouverts accessibles au public. Pour certains projets, un recalcul manuel des superficies a toutefois été nécessaire.

La plupart des projets se concentrent dans les **secteurs centraux**, à proximité des nouveaux développements résidentiels. Le réaménagement de l'espace public dans le nouveau quartier de Biestebroeck est encore en préparation, comme pas mal d'autres projets.

L'analyse de la réalisation du potentiel en matière d'espace public est ici exclusivement quantitative. Elle repose sur l'hypothèse que l'ensemble des projets de réaménagement de l'espace public dans le Territoire du Canal appliquent les principes du BKP. L'évaluation de la mise en œuvre effective de ces principes nécessiterait une analyse qualitative.

Le périmètre du BKP est légèrement plus étendu que celui du Plan Canal.

Sur la base d'un coût indicatif de 200 €/m², 57 ha représente un budget estimé à 114 millions.

Éditeur responsable

Gert Nys, Directeur général adjoint de perspective.brussels

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

Reproduction autorisée moyennant mention de la source.
© 2026 perspective.brussels