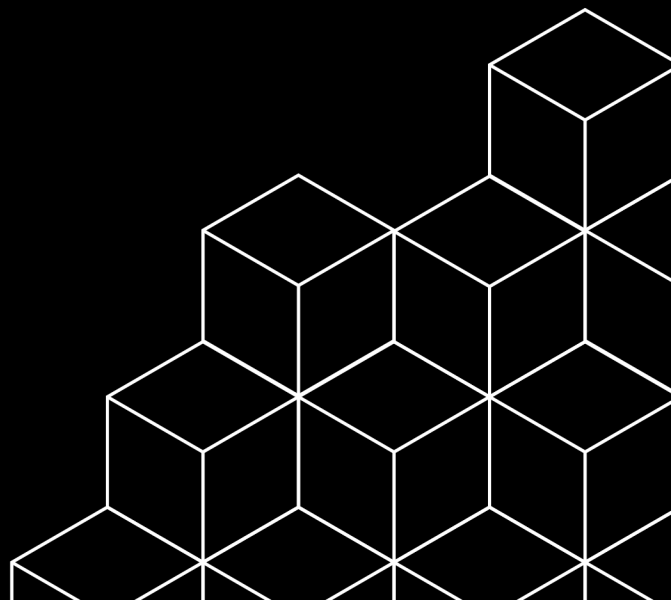
FOCUS PROJET

ANDERLUES

Un territoire à potentiel, des opportunités à saisir

CM
FORUM
IMMOBILIER



19 NOVEMBRE 2026 · Hadrien POLAIN, BOURGMESTRE

Anderlues : une commune à taille humaine

À la croisée de plusieurs bassins de vie

— Entre Charleroi, le Centre et la Thudinie.

— À proximité des grands axes routiers et de plusieurs pôles économiques.

— Un territoire périurbain associant quartiers résidentiels, commerces de proximité et environnement rural.

— Un cadre de vie verdoyant, à échelle humaine.



Un territoire à redécouvrir



Un potentiel qui mérite d’être mieux connu

— Une identité locale et un tissu résidentiel déjà constitués, en évolution.

— Des paysages ouverts et une présence importante d’espaces verts.

— Une localisation qui permet de conjuguer vie locale et accès aux pôles voisins.

— Une commune qui souhaite valoriser ses atouts sans perdre son caractère.

Le potentiel n’est pas uniquement dans le neuf

Rénover, transformer et reconvertir le bâti existant

— Des perspectives de rénovation et d’amélioration du parc résidentiel.

— Des possibilités de transformation et de reconversion de bâtiments, selon leur situation.

— Des pistes d’investissement dans le résidentiel et les projets mixtes.

— Des coûts d’acquisition décrits comme encore accessibles dans notre présentation territoriale.



Des opportunités pour différents profils d’investisseurs

Le développement immobilier ne se limite pas aux grands promoteurs

— Investisseurs résidentiels : acquisition, rénovation et mise en location.

— Promoteurs : projets résidentiels ou mixtes à étudier.

— Entrepreneurs : espaces de travail et de stockage adaptés aux indépendants.

— Opérateurs et concepteurs : transformation, réaffectation et valorisation du patrimoine.

Redonner un nouveau souffle au cœur communal



Un projet de rénovation et de valorisation du centre

— Rénovation de la maison communale, bâtiment historique datant de 1830, en préservant son cachet architectural.

— Modernisation des équipements, de l'accueil et de la signalétique.

— Rénovation de l'ancien cinéma.

— Végétalisation de la place Albert Ier pour renforcer la convivialité et l'attractivité du centre.

État annoncé dans le briefing : démarrage envisagé en 2027.

Le site historique du Viaduc

Un site à proximité du centre et des principaux axes de circulation

— Un immeuble de quatre appartements 100 % passifs y a déjà été réalisé.

— Le potentiel de redéveloppement associe logements, espaces verts, mobilité douce et activités économiques ou de services.

— La rénovation de la salle de fête existante pourrait également être intégrée.

— Une réflexion ouverte aux possibilités de développement et d'investissement.

État annoncé dans le briefing : projet au stade de la réflexion.



Préparer les conditions d’un développement équilibré

Une ambition qui associe habitat, activités et qualité du cadre de vie

— Renforcer l’attractivité économique et accueillir de nouvelles activités.

— Développer des espaces de travail et de stockage pour les indépendants.

— Étudier la création de nouveaux quartiers.

— Faire évoluer le patrimoine immobilier communal par la rénovation, la réaffectation et, lorsque cela est pertinent, des partenariats.

Une commune ouverte au dialogue et aux projets

Échanger en amont pour faire émerger des projets cohérents

— Rencontrer investisseurs, promoteurs, concepteurs et constructeurs.

— Comprendre les intentions et examiner les possibilités de développement.

— Identifier les conditions d’intégration dans le territoire et les besoins locaux.

— Construire des partenariats dans le respect des procédures et des règles applicables.



Une ambition réaliste, une volonté d’avancer

Nous ne prétendons pas

— Avoir déjà tout réalisé.

— Disposer d’un catalogue de projets immédiatement commercialisables.

— Promettre qu’un projet sera possible sans examen.

Nous voulons

— Faire connaître le potentiel d’Anderlues.

— Dialoguer avec les porteurs de projets.

— Faire émerger des initiatives utiles au territoire et à ses habitants.

Le potentiel existe ; chaque projet doit ensuite être étudié concrètement.

Construisons les projets ensemble.

Hadrien Polain

Bourgmestre · Commune d’Anderlues
21, place Albert Ier · 6150 Anderlues
0499 321 650
hadrien.polain@anderlues.be

ANDERLUES
Un territoire à découvrir.
Des projets à construire.