DISTRICT CLEANTECH

Forum Immobilier 2026
19.11.2026

Comment accélérer la reconversion de vos friches industrielles ? Circularité & gouvernance

Quels modèles et quelles collaborations mettre en place pour transformer les friches en nouvelles opportunités ?

DISTRICT CLEANTECH · DEME · WANTY · Duferco Wallonie · Duferco GROUP

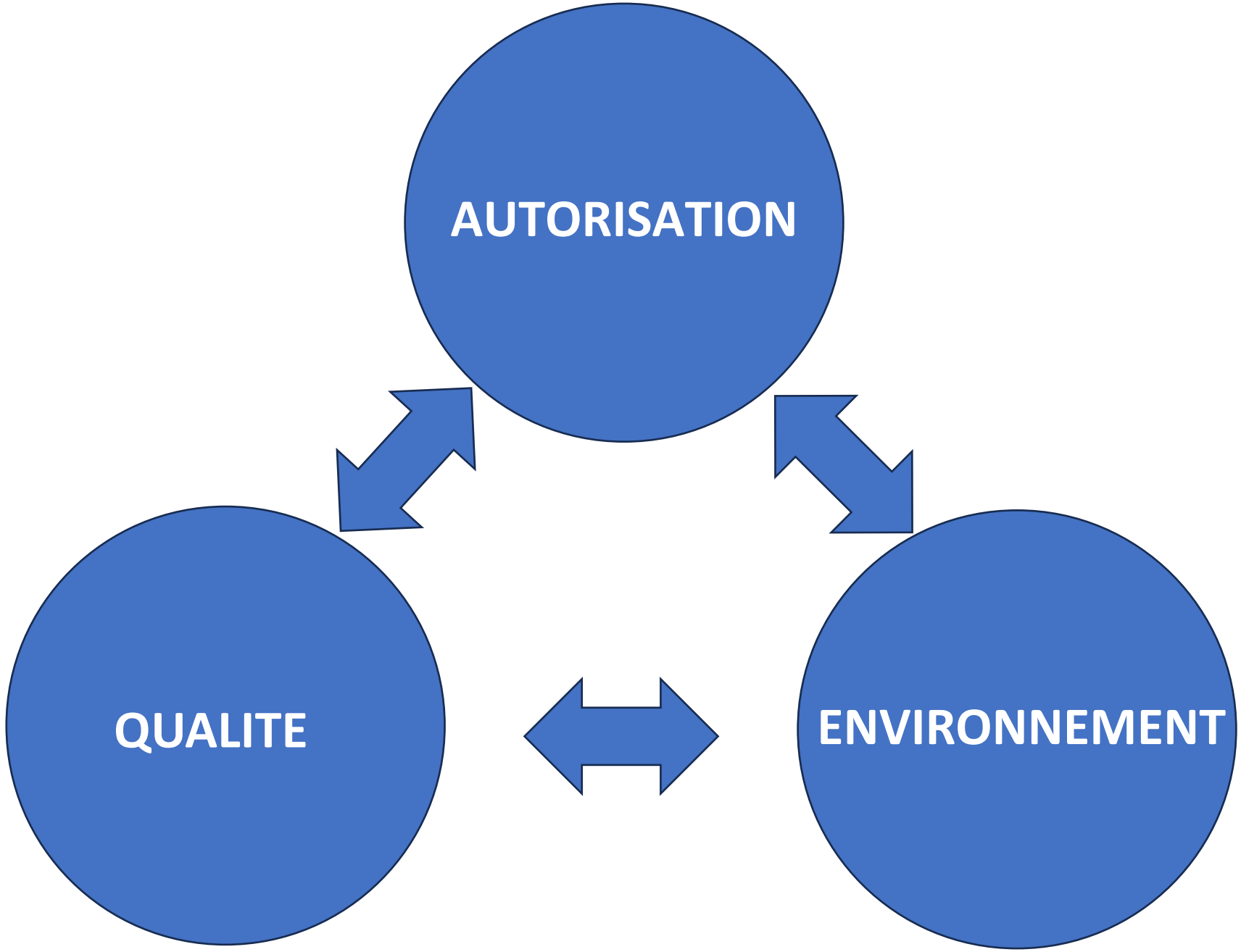
Friche industrielle

Contexte « Matière »






WANTY
Duferco Wallonie
Duferco GROUP
REMAID


AUTORISATION
QUALITE
ENVIRONNEMENT

VALORISATION

Qualité

- Analyses techniques des matières
- Cadre normatif en fonction des applications :
  - Routières (cf. Qualiroutes)
  - Cimentières (R&D)



VALORISATION

Autorisation / Permis



VALORISATION

Sortie de Statut de Déchet (SSD)

- Demande de **Reconnaissance** des scories en novembre 2024
- 2e Demande de **Reconnaissance** des scories en octobre 2025

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
SERVICE PUBLIC DE WALLONIE AGRICULTURE, RESSOURCES NATURELLES ET ENVIRONNEMENT

N° 2025/SSD1/0008.

Reconnaissance de la sortie du statut de déchet de scories inertes d'aciérie en vue d'une utilisation dans des applications pour le secteur routier et pour celui de la construction, sur la base du chapitre 2 de *l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2019 portant exécution de la procédure de sortie du statut de déchet prévue à l'article 4ter du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 juin 2001 favorisant la valorisation de certains déchets*

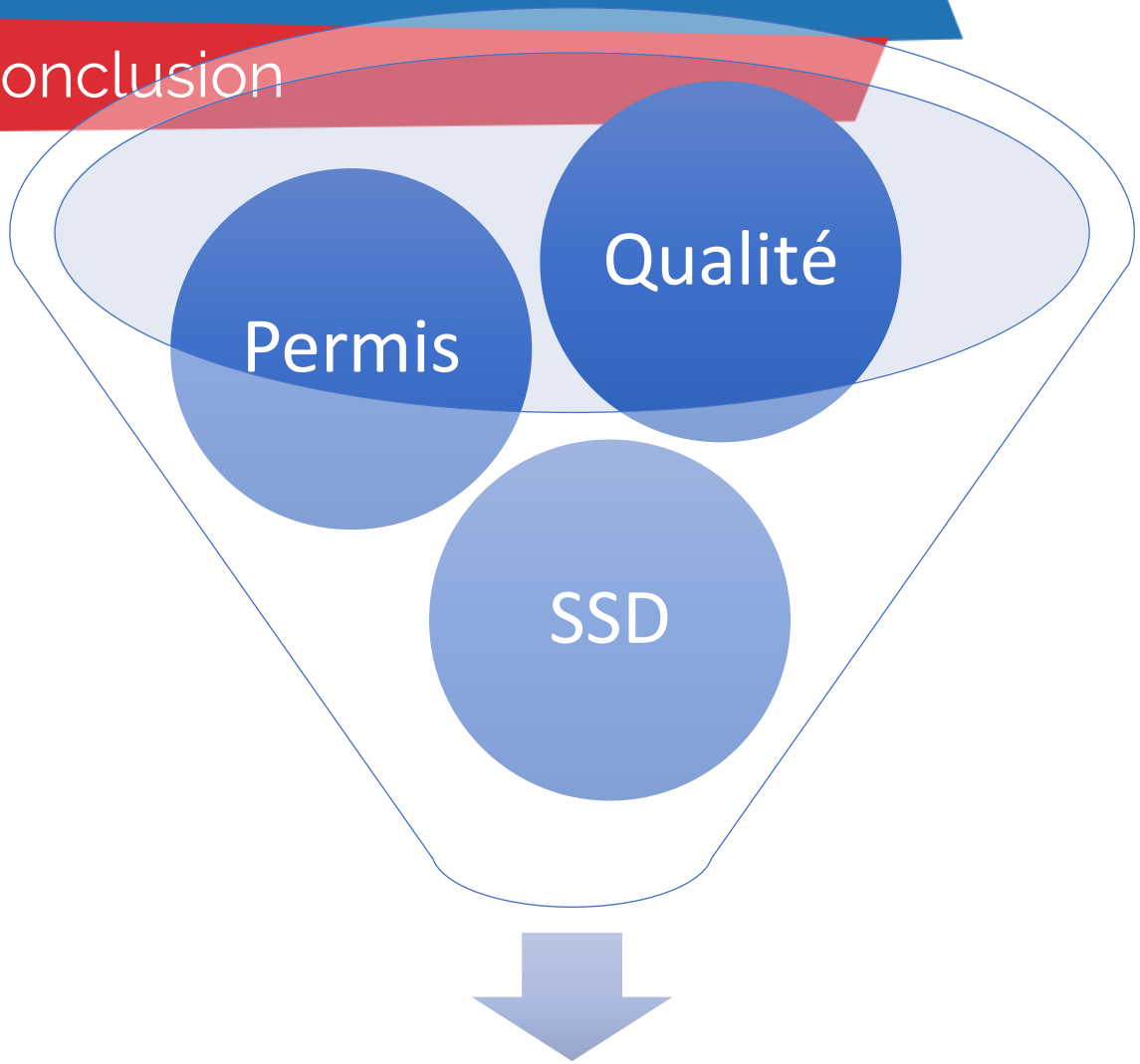
OK!

ENREGISTREMENT
si permis



VALORISATION

Conclusion



Espace de Dialogue ?

Duferco Wallonie

Duferco GROUP

Forum Immobilier de Charleroi

Comment accélérer la reconversion de vos friches industrielles ?

Circularité & gouvernance. Quels modèles et quelles collaborations mettre en place pour transformer les friches en nouvelles opportunités ?






19 NOVEMBRE 2026

3 sites - exemples

1. Tubize (Forges de Clabecq)
2. Duferco La Louvière
3. Flémalle (Usines à Tubes de la Meuse)

- Point de départ : quel nouvel usage donner ?
- Déroulé du projet (jusqu'ici)
- Réussites & Obstacles

Point de départ : quel nouvel usage donner ?

Forges de Clabecq (80 ha)

Contexte :

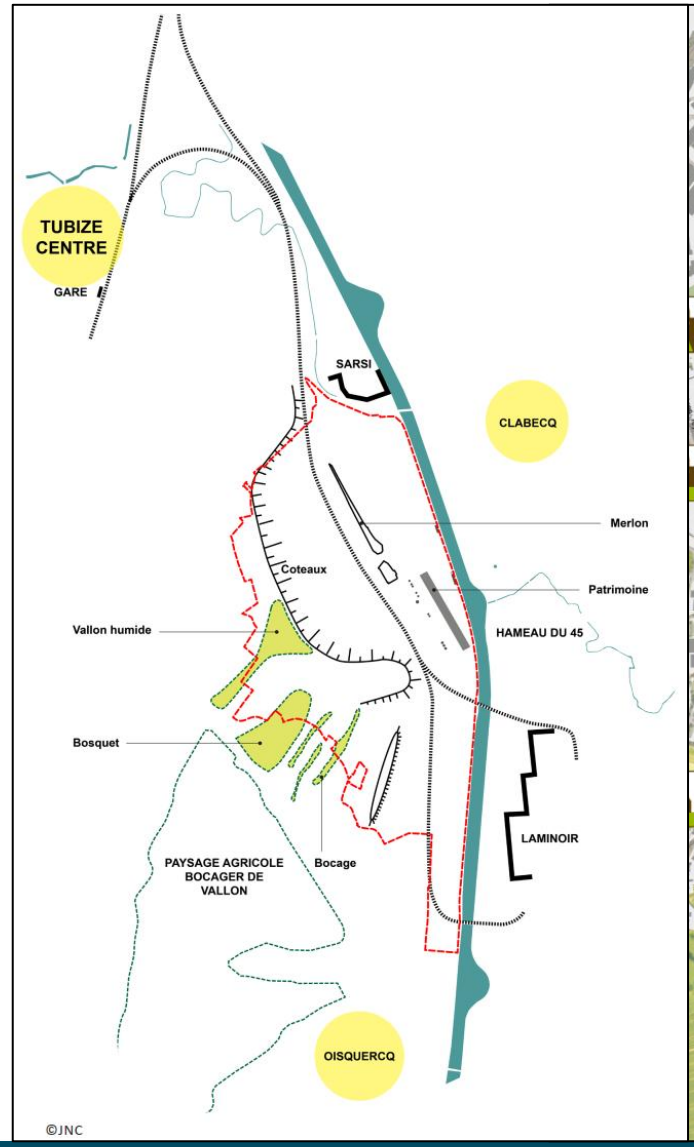
- **Environnement** urbain / péri-urbain
- **Frilosité** des autorités sur la manière de fixer l'usage futur (Enjeu stratégique et politique)
- Volonté d'un **projet mixte sans plus d'industrie** vu la proximité avec les quartiers résidentiels
- **Master plan** via Démarche participative sur la base des **études de sol**

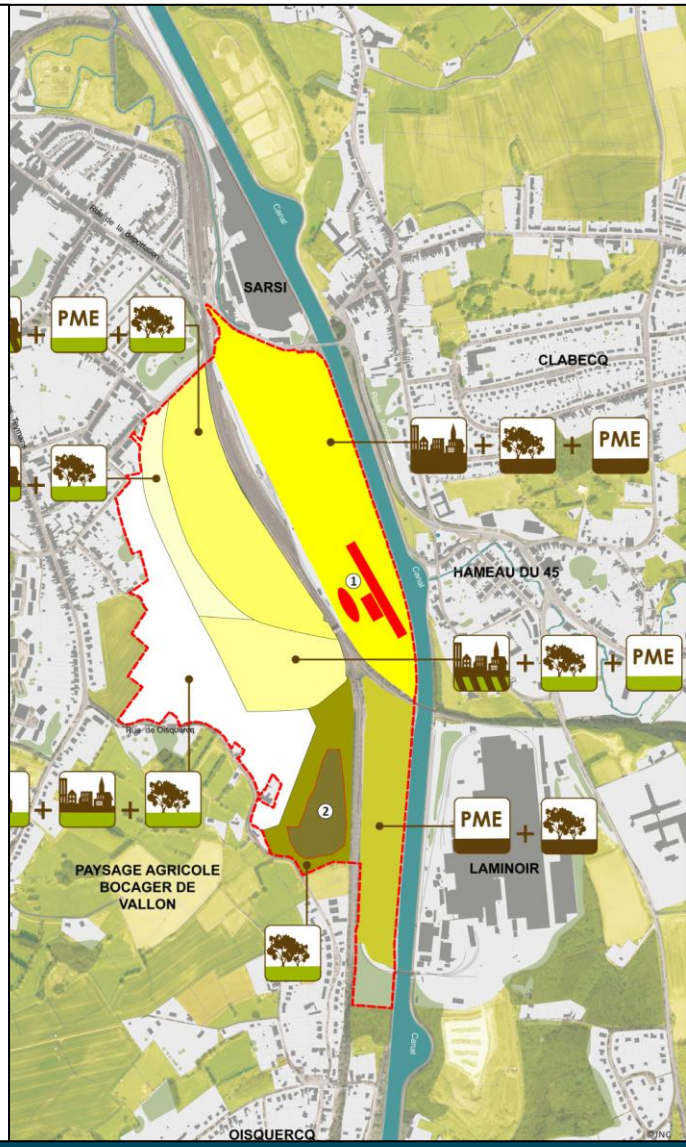












Point de départ : quel nouvel usage donner ?

Contexte :

- **Environnement** urbain / péri-urbain
- **Frilosité** des autorités sur la manière de fixer l'usage futur (Enjeu stratégique et politique)
- Volonté d'un **projet mixte sans plus d'industrie** vu la proximité avec les quartiers résidentiels
- **Master plan** via Démarche participative sur la base des **études de sol**

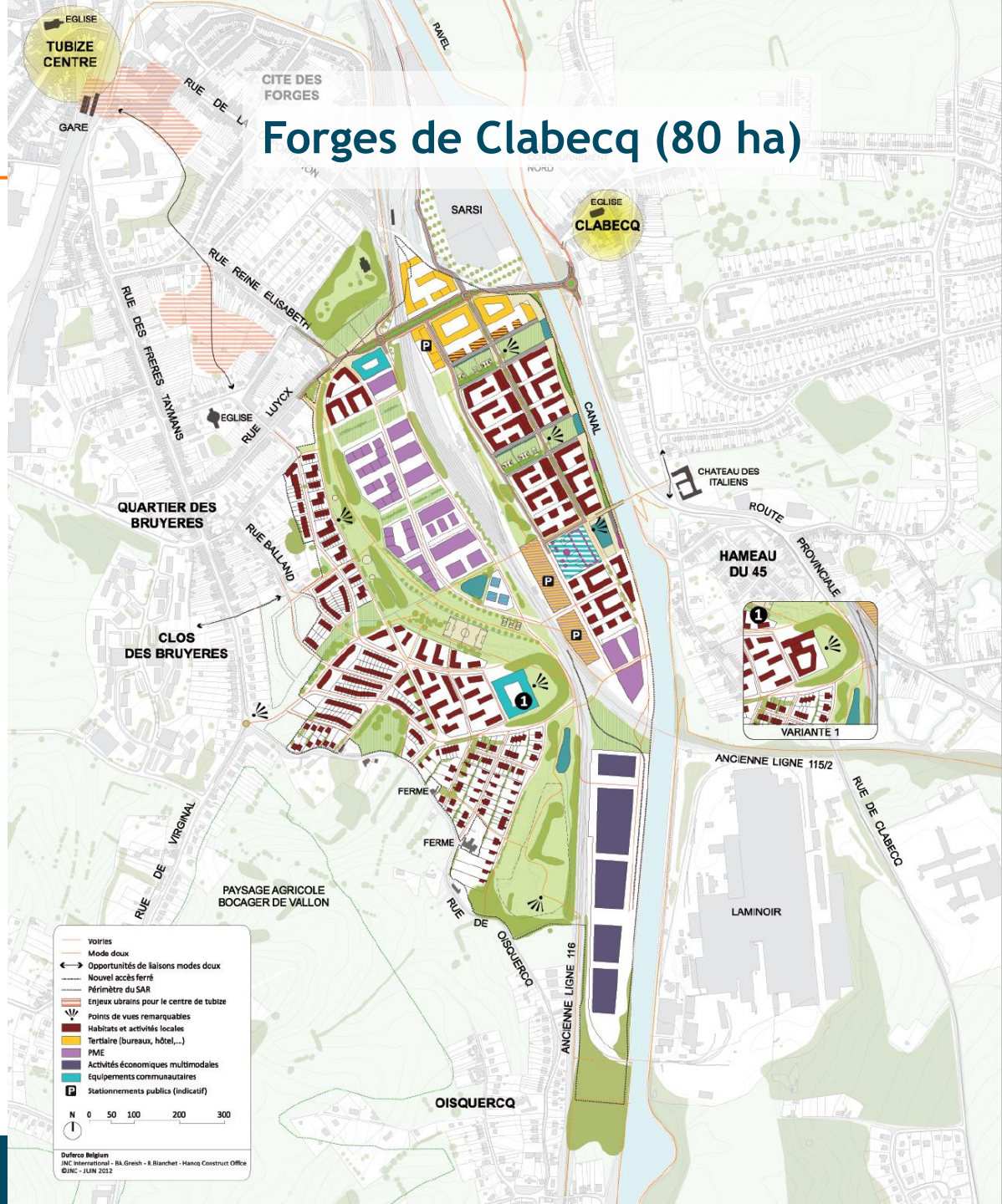








Forges de Clabecq (80 ha)

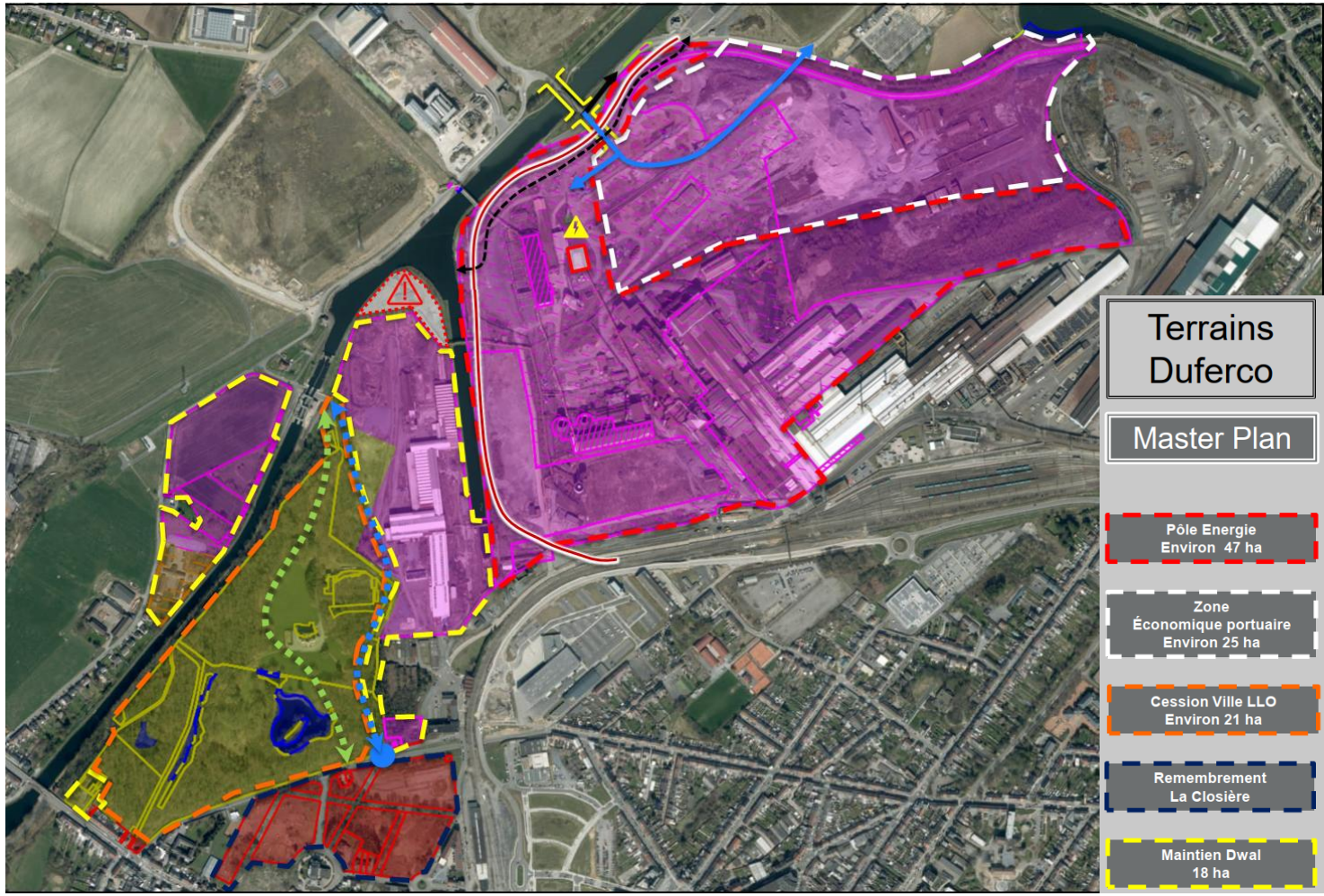


Point de départ : quel nouvel usage donner ?

Duferco La Louvière (122 ha)

Contexte :

- **Environnement** industriel – économique
- Projets visant à réutiliser les équipements (énergie, quais, …) ➔ **Réticence** à recevoir des demandes de permis
- **Master plan** collégial des Instances et **Autorités politiques**



Point de départ : quel nouvel usage donner ?

Flémalle (8,5 ha)

Contexte :

- **Environnement** mixte économie-centre urbain / Foncier privé - communal
- **Initiative de la Commune !**
- **Master plan** collégial des Instances et **Autorités politiques**
- **Schéma d'aménagement : Autorités politiques et administratives**



SCOTc



Master Plan



SAR – RIE

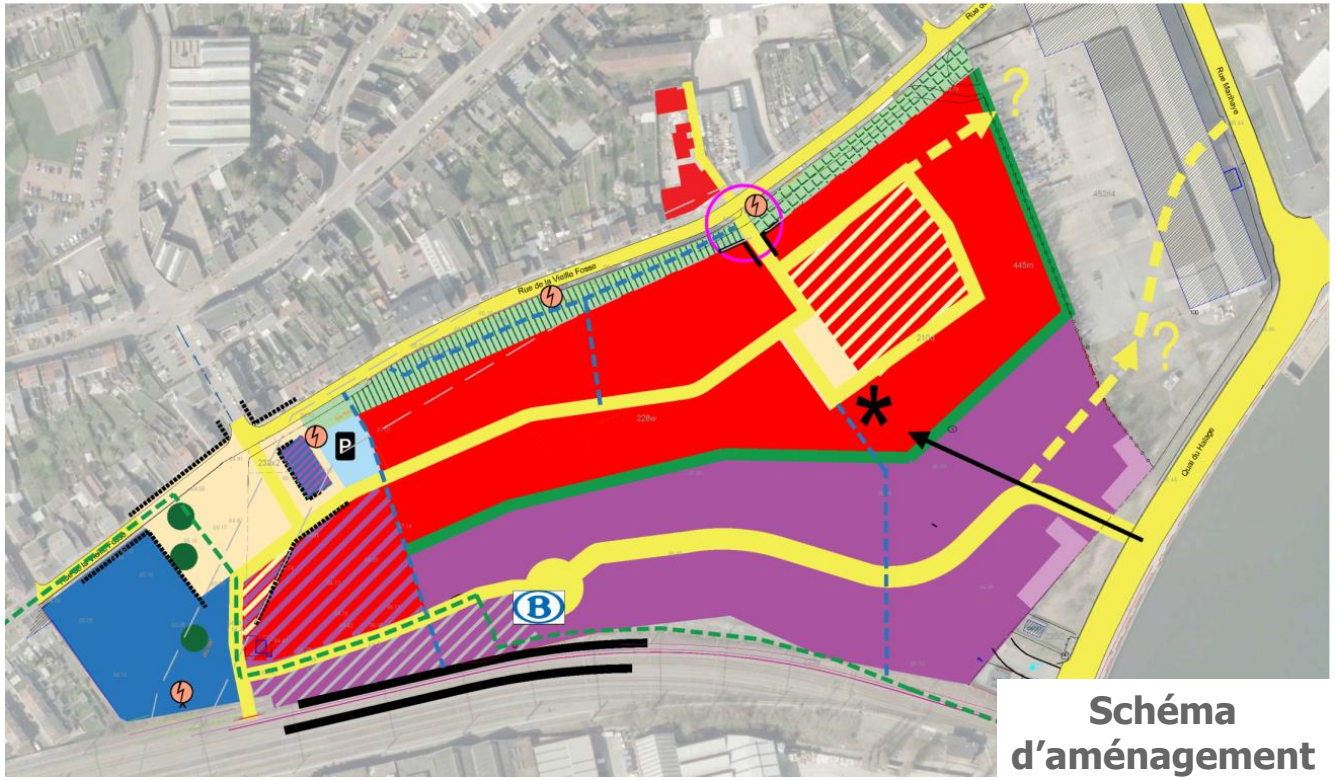


Schéma d'aménagement

Déroulé du projet

Forges de Clabecq (80 ha)

Chronologie :

- 1997 : Faillite de la SA Forges de Clabecq
- 1998 : Reprise et relance des activités
- 2002 : Reprise Carsid ➔ Arrêt du Haut-Fourneau de Clabecq ➔ Gestion de la friche confiée à SPAQuE
- **2008 : Duferco - Ville de Tubize – Région** conviennent d'un **nouveau modèle** :
  - Assainissement du passif historique par Duferco
  - Réalisation des infrastructures publiques externes au site par la Région
- **2008 :** Premières **Démolitions (➔ 2012)**
- **2009 : SAR**
- **2010 :** Lancement **Démarche Participative (➔ 2012)**
- **2013 :** Approbation **Master Plan**
- **2014 : Blocage / Reprise** sur sujet des **charges d'urbanisme**
- **2018 : Premières constructions**

- **Aujourd'hui :**
  - 904 logements autorisés (~400 logements habités)
  - 5.000 m² de loisirs & 15.000 m² de commerce (attente contournement Nord)
  - 27 ha PAE (équipement va débuter)
  - Un nouveau boulevard urbain (suppression passage à niveau)

Réussites & Obstacles :

- **Master Plan collégial** mais **Indicatif - Flexible - Adaptable** à l'évolution de la Société – Largement partagé avec les autorités locales et administratives.
  - **Durée nécessaire à un tel consensus**

- La tape dans la main ne résiste pas à l'évolution politique & budgétaire
  - Délai de financement des infrastructures publiques
  - Charges d'urbanisme



Déroulé du projet

Duferco La Louvière (122 ha)

Chronologie :

- 2013 : Arrêt des activités
- **2015 :** Premières **Démolitions**
- **2017 :** Premiers projets
- **2021 :** Lancement **Master Plan**
- **2022 :** **Approbation** Master Plan
- **2023 :** **Dépôt permis parc de batteries**
- **2024 :** **Cession 21ha parc Boël / Cession 25 ha Extension PAE Garocentre**
- **2026 :** **Dépôt permis éolienne**

- **Aujourd'hui :**
  - La **Ville de La Louvière** met en œuvre le réaménagement du Parc Boël
  - **SPAQuE** met en œuvre l'assainissement et la préparation de l'extension du PAE Garocentre, avant l'intervention d'**IDEA**
  - Le **BESS** 50 MW- 2 heures a été inauguré ce 09/11
  - Le permis d'**éolienne** est en cours d'instruction

  - ***Suspension*** / projet EAF NLMK
  - Projets:
    - Récupérateur chaleur – séchage CV
    - Centre traitement et valorisation de matériaux inertes

Réussites & Obstacles :

- **Master Plan collégial** (instances et autorités politiques)

  Indicatif - Flexible - Adaptable à l'évolution de la Société
  - **Parrainage du Ministre de l'aménagement du territoire ➔ Mission de concertation confiée à Wallonie Entreprendre**
  - **Insuffisamment partagé avec les autorités administratives**
  - **Grande rapidité du Master Plan, adapté au contexte**

Déroulé du projet

Flémalle (8,5 ha)

Chronologie :

- **2016 :** Initiative de la Commune – Intervention de Duferco Wallonie
  Cession de la société intra-groupe
  Signature d'une convention encadrant le développement
- **2018 :** Reconnaissance SAR
  Lancement Schéma d'aménagement – comité d'accompagnement
- **2020 :** Démolitions
- **2021 :** Permis d'urbanisation

- ***2022 – 2025** : Crise financière (Commune) et immobilière (privé) ➔ en attente*

- **2026 :** Dépôt permis unique (PA + urbanisme)

- **Aujourd'hui :**
  - Dossier Complet et recevable : 05/11/2026
  - Attente octroi permis unique (< 24/04/2027)

Réussites & Obstacles :

- **Schéma d'aménagement collégial** (instances, autorités politiques & administratives)
  Niveau de détail adapté à un projet quasi fini ➔ Permis d'urbanisation a été consensuel.
- La **situation budgétaire** (Commune) **et économique** (Immobilier) a conduit à décaler le projet. Flexibilité = **point fort.**
- Le décalage entre le volet communal et le volet privé a conduit à une légère adaptation du projet ➔ Grandement facilitée par la **volonté partagée** d'avancer de la **Commune** et du **FD.**
- Projet d'assainissement + Urbanisme = Permis Unique (Article 68) mais intervention du FT conduit à élargir fortement l'analyse environnementale
  ➔ 20 instances d'avis consultées (!)

- A maintenir / Renforcer
- A mieux faire
- A changer !

Conclusions sommaires

Constats :

- Chaque projet est **différent** tout en rencontrant **des points communs**

- Un **Master Plan Indicatif - Flexible - Adaptable** à l'évolution de la Société est un très bon outil mais son niveau de détail, sa méthode de mise en œuvre sont **à adapter au cas par cas**.
  - **Enjeu** = amener l'administration à jouer un double rôle pour **devenir partenaire des projets**

    1. Un cadre consensuel non contraignant

    & **= Libérer les opportunités**

    2. La conformité aux règles
  - Pre-filing ?
  - Permis de compétence gouvernementale ?

- **Contractualisation des engagements**

- **Libérer les énergies**

Pistes :

- **Fonctionnaire délégué des priorités du Gouvernement** (Task force SPW en charge de l'instruction des permis stratégiques)
- **Dématérialisation = opportunité de concertations en cours d'instruction**

- **Base légale à améliorer ?**

  Brownfield Covenant flamand à adapter à la situation wallonne ?

- **Modification loi électricité (chaleur, eau, …)**



COMMENT ACCÉLÉRER LA RECONVERSION DE VOS FRICHES INDUSTRIELLES?

EXPERIENCE EN COURS

- ✓ 65 HA À FELUY
- ✓ 35 HA À SERAING

DEME

D.Drousie 19 novembre 2026

PROJET “FM2M” – ANCIEN SITE BASF À FELUY



65 ha – zone industrielle –accès E19 – proximité voie d’eau
➔ Atouts pour Réindustrialisation

Facteurs de localisation des entreprises sont multiples

PPP (***F**eluy – **M**eilleur des **D**eux **M**ondes*):

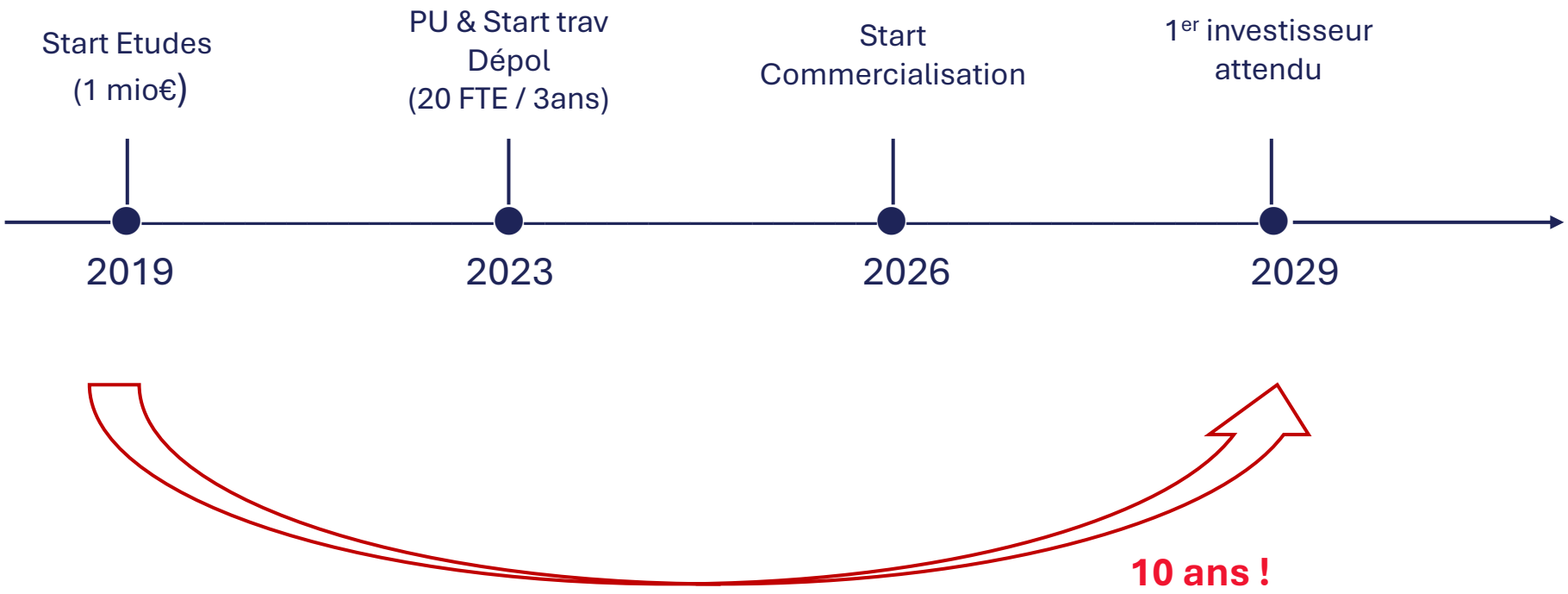
- ✓ Acquisition du site- Remise en état (Dépollution)- Equipement - Commercialisation
- ✓ 52% Privé/ 48% Public ➔ *N’est pas un pouvoir adjudicateur*
- ✓ Société anonyme ➔ *Rentabilité requise pour le capital investi*
- ✓ Privé : finance et garantit dépollution ➔ *pas d’argent public*

Acquisition – Remise en état (Dépollution) – Equipement = *Coûts & besoins de financement*

Commercialisation = *Recettes*

➔ **Délai / Rythme = critère essentiel pour rentabilité du Projet**

PROJET “FM2M” – LIGNE DU TEMPS



PROJET “SORECO” – ANCIENNE COKERIE DE AMB À SERAING



35 ha – zone industrielle –accès N90/E19– proximité voie d’eau
➔ Atouts pour Réindustrialisation

PPP : mêmes principes que FM2M

- ✓ Acquisition du site- Remise en état (Dépollution)- Equipement - Commercialisation
- ✓ 51% Privé/ 49% Public ➔ *N’est pas un pouvoir adjudicateur*



Zone cokerie: pollution très importante

Zone Laminoir: contraintes géotechniques majeures

!

➔ **Délai / Rythme ➔ Fast Track & COMAC avec Ville**

DEME

PROJET "SORECO" – CO-CONSTRUCTION



19 Directions concernées + SPI, Sofico, AIDE, Province, Fluxys, ...

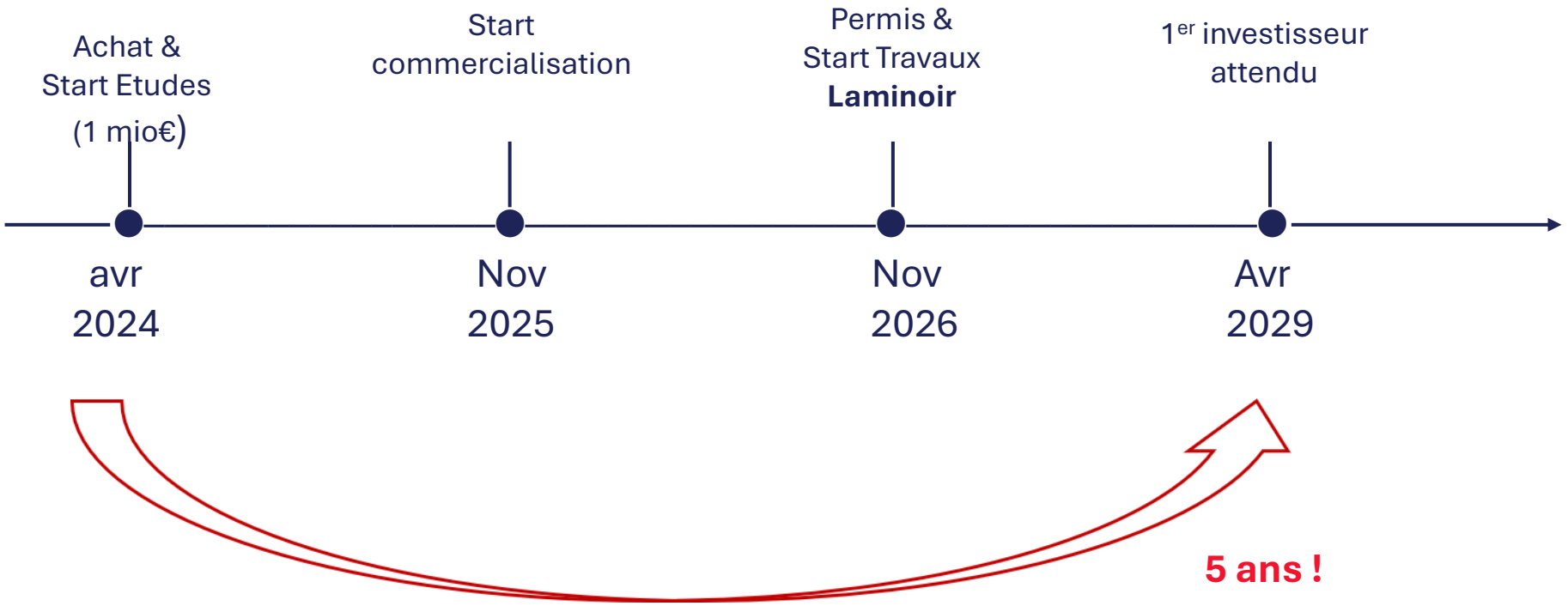
- Mise en place d'un Fast Track
  - Lieu de dialogue
  - Respect et climat de confiance
  - Diminution des Allers & Retours entre Soreco et administrations
  - Travail en mode non-séquentiel
  - « Désilotage »

- Comité d'Accompagnement avec ville: lieu d'échange d'informations tant dans sa composante politique qu'avec son administration

== >
  - ***CO-CONSTRUCTION***
  - ***Administrations = partenaires de solutions et non des « guichets », dans le respect des normes***

DEME

PROJET “SORECO” – LIGNE DU TEMPS





Commercialisation avant permis

QUELQUES RÉFLEXIONS

- ✓ Reconversion de Friches:
  - Pollution (CCS/ risques long terme) & infrastructures souterraines = Contraintes élevées
    == > *Brownfield ne sera jamais un Greenfield*

- ✓ Brownfields:
  - STOP au béton
  - Attractivité du territoire (suppression de chancres)
  - Cibler : rentable pour Privé & Public
    == > *Répondre à une vision politique claire de l'aménagement du territoire & du développement économique*

- ✓ Approche intégrée entre Remise en Etat (Dépollution) – Equipement- Commercialisation
  ==> *Vision de la reconversion*

- ✓ Financements publics = marchés publics
  ==> *Contraintes de délais/rythme*

- ✓ Accès à l'énergie = nouveau challenge

QU'EST-CE QU'ON AURAIT PU FAIRE MIEUX?

- ✓ Plus de « fast sale » = Oser très tôt le démarchage commercial (Pas de commerce, pas de business !)
  == > Vision de reconversion du site validée politiquement
  == > Stratégie commerciale pro-active coordonnée avec les opérateurs publics (AWEX, ADT, …?)

- ✓ Plus de Co-construction avec administrations : Fast Track, pre-filling, autres?
  == > Reconversion friches = projet commun entre Porteur du projet et Public
  == > Poursuivre de développer entre Porteur du projet et Public: respect, confiance, recherche de solutions

- ✓ Autres points d'attention:
  - Le « désilotage » des processus d'octroi des permis = + de coordination entre services
  - La digitalisation


MERCI POUR VOTRE ATTENTION
D.Drousie 19 novembre 2026

DISTRICT CLEANTECH

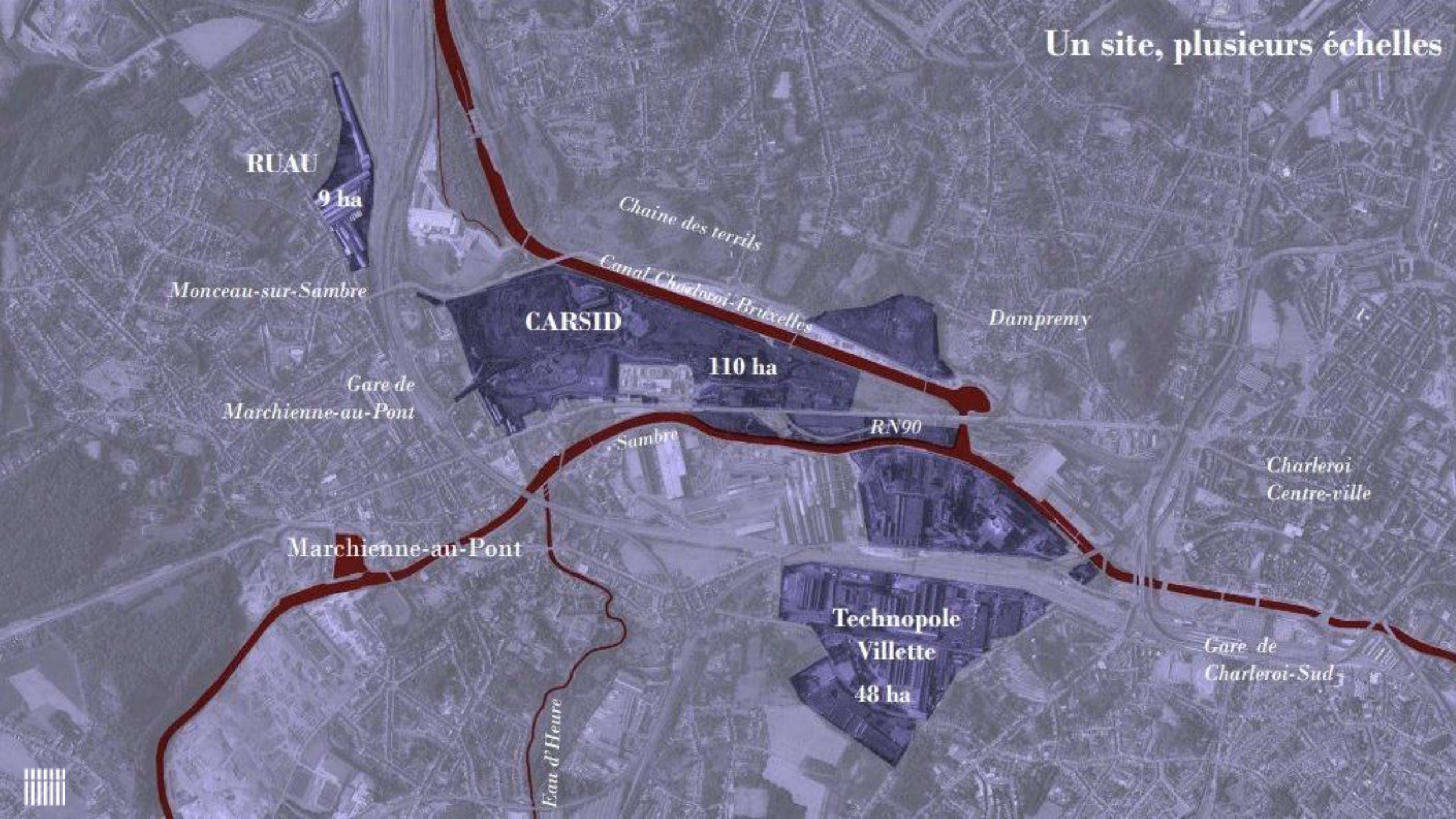
Zoom sur Charleroi Métropole Modèle du District Cleantech

un modèle disruptif

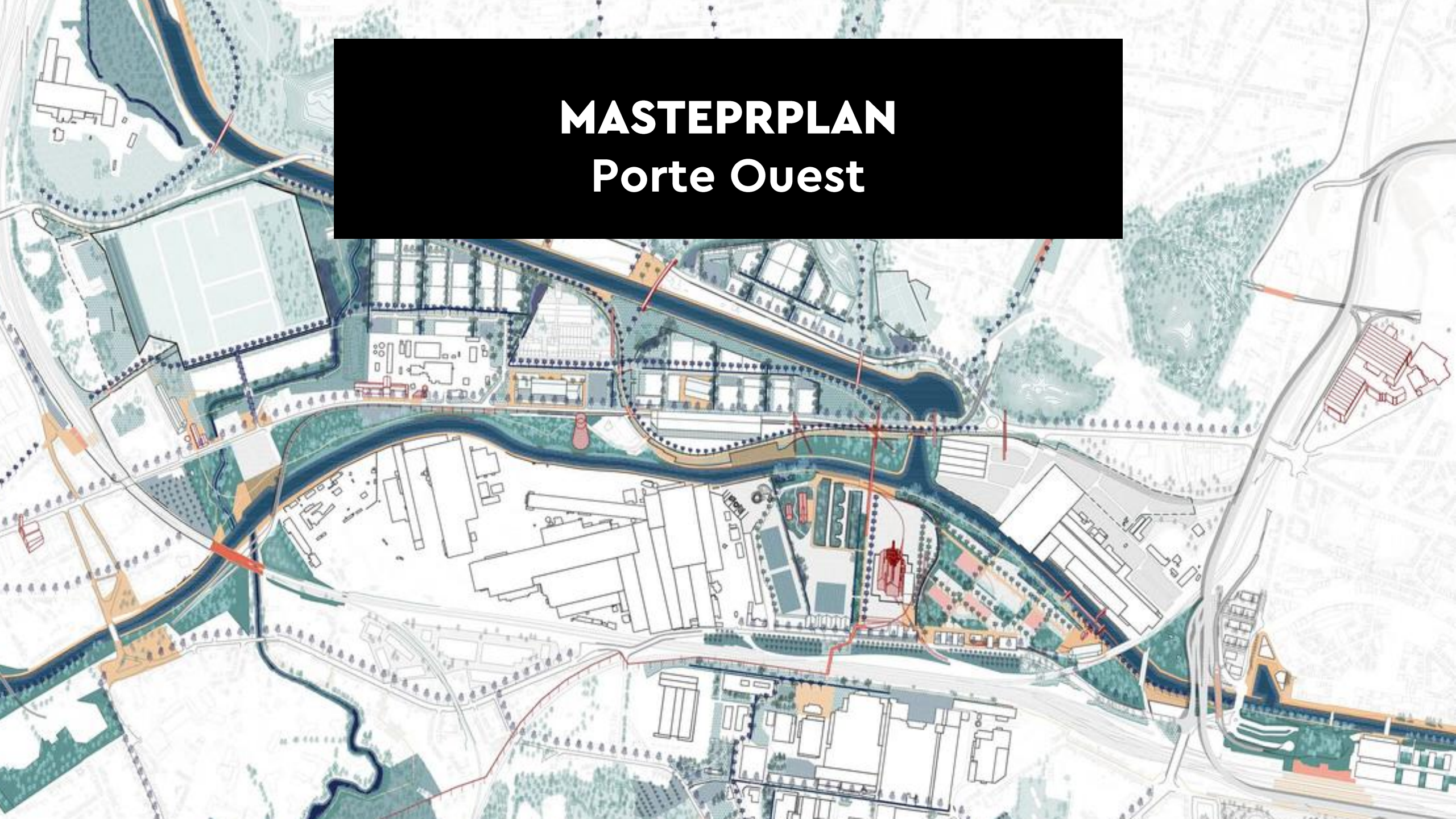



DISTRICT
CLEANTECH

Un site, plusieurs échelles

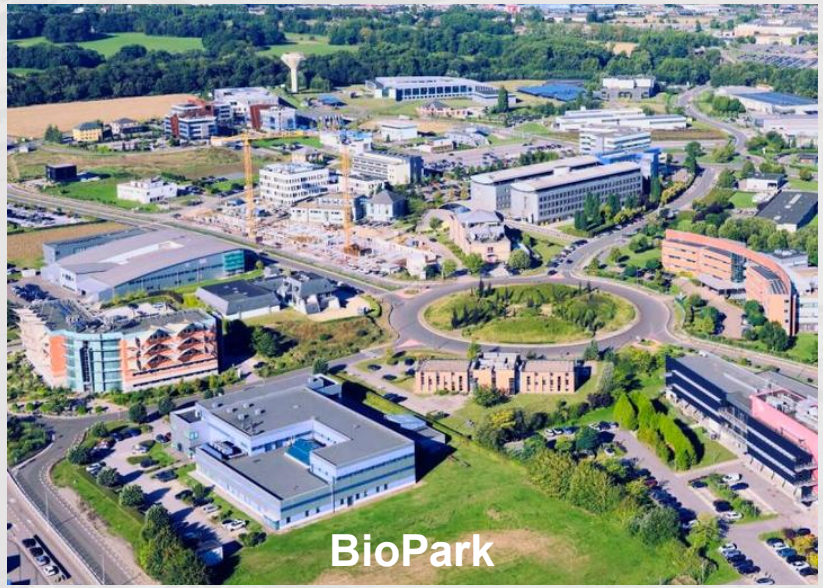


MASTEPRPLAN
Porte Ouest




Sillicon Valley


Port d'Anvers
© Gianni Camilleri


BioPark



ECOSYSTÈME ÉCONOMIQUE & D'INNOVATION

ÉCOSYSTÈME DU DISTRICT CLEANTECH



+ de 110 membres répartis dans 5 catégories d'acteurs (**Corporates, Startups, Public, Recherches, Capital Risk**)

3 SHAREHOLDERS

CARBON WE Wallonie Entreprendre igretec

On construit le site avec ceux qui vont l'occuper

Des projets

1 installé · 3 en cours · 7pipeline

- *Cornermat (Retrival)*
- *Plateforme H2 ULB & BeBlue*
- *Parc batteries Bstor*
- *Centre de consolidation 4C*

Des infrastructures co-conçues

- *Besoins*
- *Programmation sur mesure*
- *Bâtiments évolutifs*

13+ *projets européens*

- *Infrastructures de test*
- *Consortiums de recherche*
- *Écosystème industriel*

Anticiper plutôt que rattraper

- *Énergie*
- *Boucles de circularité*
- *Eau à l'échelle du site*
- *Espaces mutualisés*

Un territoire qui attire à l'international

startups UK · FR · US

- *Partenariats académiques*
- *Terrains et sites pilotes*
- *Premières lignes de production*

igretec

Où sont nos friches, et que pourraient-elles devenir ?

Une démarche au service des communes

Intercommunale
pour la gestion
et la réalisation
d’études techniques
et économiques

6eme Forum de l’immobilier · 19 novembre 2026

Si un appel à projets s’ouvrait demain, ou qu’un investisseur était en recherche, sur quelles friches votre commune pourrait-elle s’appuyer ?

Des friches déjà connues

Des sites auxquels on ne pense plus quand un projet se présente.

Des friches encore inconnues

Des sites que la commune doit d’abord repérer.

Penser les projets en amont et saisir les opportunités

Savoir sur quelles friches s’appuyer et quels projets y envisager.

Co-construction d’un atlas des friches et de leur potentiel

Repérage et analyse

Cartographie

Repérer les parcelles à examiner.

Analyse par Igretec

Confirmer le statut de friches et les caractériser

›

Atlas des friches

Localiser les friches publiques et privées.

Orienter la reconversion

- Renaturation
- Reconversion mixte
- Activité économique

›

Échange avec la commune

Présenter l’atlas aux autorités communales.

Discuter des pistes de reconversion.

Le repérage cartographique en trois étapes

Châtelet · Illustration du repérage cartographique

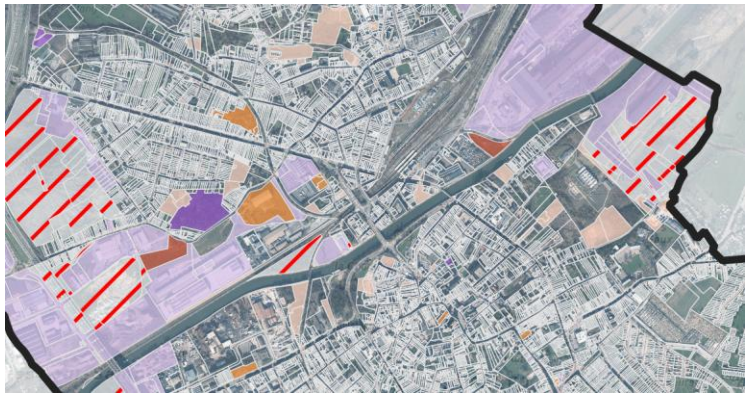
1 Parcelles cadastrales

Le parcellaire sert de base au repérage.



2 Croisement des données

WALous, nature cadastrale et sites à réaménager (SAR).

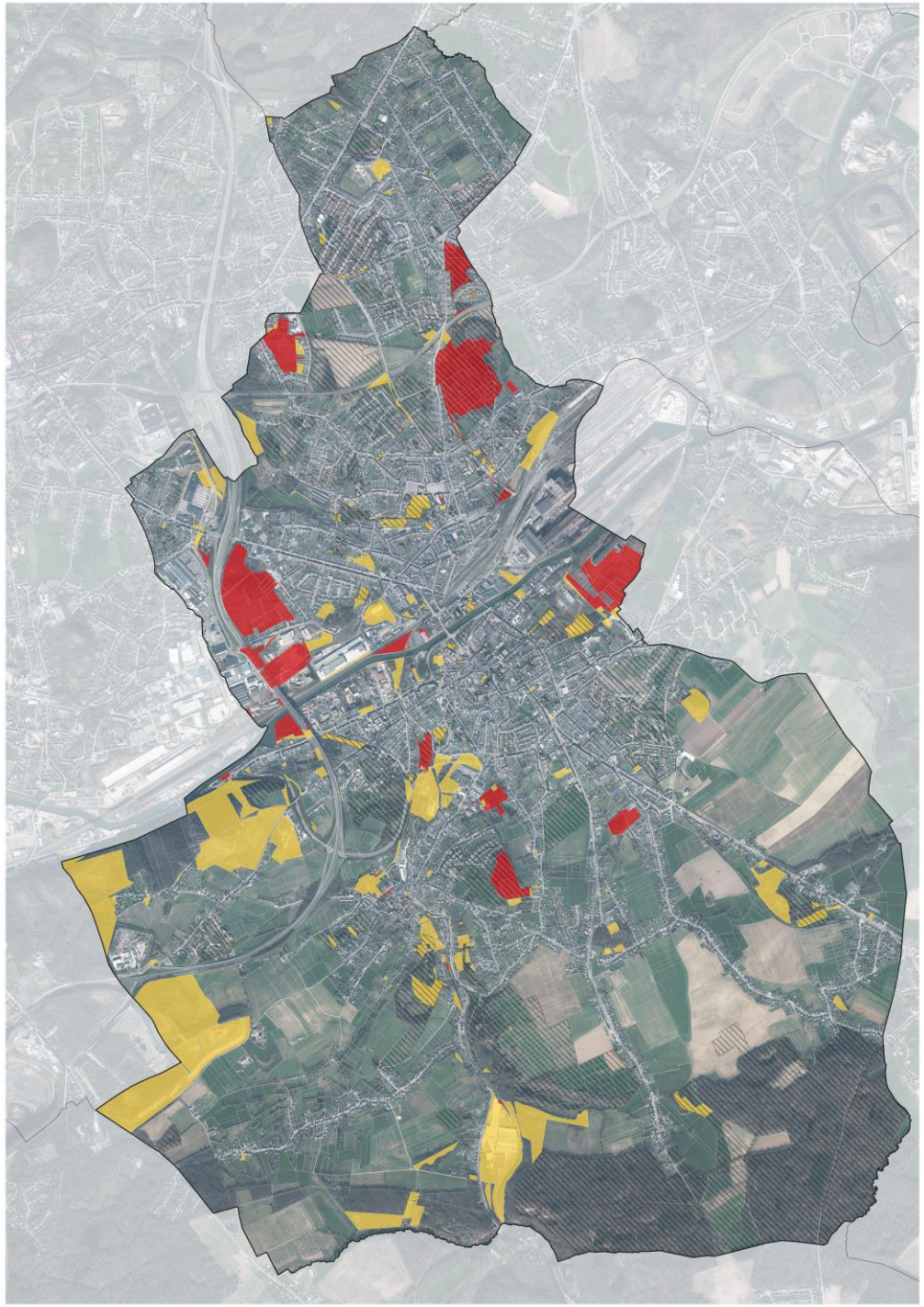


3 Indice de probabilité

Le nombre de sources concordantes fait ressortir les parcelles à examiner.



Source : Igretec, cartes de travail du recensement de Châtelet.



Igretec qualifie les sites repérés

Châtelet · parcelles signalées comme « friches potentielles »



Ressources mobilisées

Orthophotos et connaissance communale.
Visite de terrain si nécessaire.

Est-ce bien une friche ?

Établir l'état du site
et vérifier son usage actuel.

Faut-il la caractériser ?

Retenir les friches dont le potentiel
de reconversion sera étudié.

Fond et emprises de repérage : Igretec, carte de travail du recensement de Châtelet.

L’atlas, support de discussion avec la commune

Extrait illustratif de l’atlas · Châtelet



Concertation

Igretec présente

Les friches retenues, leur carte et leurs fiches d’identité.

La commune vérifie

Elle complète, corrige ou valide les informations.

1 **Renaturation** 2 **Mixité** 3 **Activité économique**

Fond et emprises de repérage : Igretec, carte de travail du recensement de Châtelet.

Merci

Boris LEBRUN
Igretec - Chargé de projet
Développement territorial
et Stratégique
lebrun.boris@igretec.com

Intercommunale
pour la gestion
et la réalisation
d'études techniques
et économiques

Table ronde

Quels modèles existent pour accélérer la reconversion des friches?



Justine Hermans
Journaliste
RTBF



Gilles Durigneux
Responsable développement de projets
Groupe Jean NONET



Marc Degaute
Membre du Comité de direction élargi
Wallonie Entreprendre



Patrick Chalant
Administrateur Délégué
Valimo



Caroline Decoster
Directrice du Pôle Compétences
AKT for Wallonia

DISTRICT CLEANTECH

MERCI

Pour votre attention

