

# Futurn redonne vie aux sites industriels

Un méga projet est en cours de développement sur l'ancien site Catala, à Drogenbos. Il prévoit le réaménagement complet du site en un campus d'entreprises moderne et durable.

PAOLO LEONARDI

Les anciens se souviendront avec nostalgie du site « Catala ». Situé sur les communes de Drogenbos et de Leeuw-Saint-Pierre, à l'entrée de l'autoroute E19 Mons-Paris, il a abrité jadis une ancienne usine à papier, notamment spécialisée dans les emballages en carton. Depuis la faillite de Catala déclarée en 2015, le site est resté à l'abandon. Il est aujourd'hui la propriété de trois entités : le distributeur de gaz Fluxys, l'entreprise de matériel de construction Façozinc et Futurn, un promoteur spécialisé dans la reconversion de sites industriels, propriétaire de 12 des 18 hectares du site.

Le terrain de jeu préféré de Futurn ? « Des sites "brownfield", c'est-à-dire à réaménager et/ou à dépolluer, d'une grandeur qui varie entre 2 et 10 hectares et qui présentent une qualité architecturale qu'on souhaite conserver et réutiliser », explique François Tack, responsable de la commercialisation du site. « Le site Catala est réellement exceptionnel. Par sa grandeur, d'abord, et par sa localisation ensuite. »

Un site d'une telle ampleur aux portes de Bruxelles est devenu rarissime. Futurn compte y développer un « campus d'entreprises » offrant un biotope pour entrepreneurs d'horizons divers avec des facilités pour se réunir. Le projet prévoit ainsi deux bâtiments pour une quarantaine d'unités PME, une vingtaine d'autres projets sur-mesure ainsi que des bureaux destinés à la production de biens immatériels, comme par exemple des laboratoires ou des centres de recherche et de développement. Ceux-ci seront situés soit dans l'ancienne maison du directeur de Catala, encore présente sur le site mais qui va



nécessiter une solide remise en état, soit dans un nouveau bâtiment de 4.500 m<sup>2</sup> sur trois niveaux pouvant accueillir jusqu'à six sociétés. « La demande est clairement là », assure François Tack. « Les entrepreneurs ont besoin d'espaces pour développer leurs activités. Avec les exigences actuelles en matière de développement durable, ils recherchent toujours plus des locaux différents dans des parcs d'activités hybrides avec des fonctions multiples en un seul lieu. »

## Des appartements et un parking

Entreprises de construction, corps de métier divers, entrepôts de production et d'entreposage, showrooms, bureaux... Les responsables de Futurn démarchent dans toutes les directions. Le projet comprendra également deux tours abritant une quarantaine d'appartements ainsi qu'un parking de 250 places réparties sur trois niveaux. « Au total, nous tablons sur un passage de 1.500 personnes par jour sur le site, y compris les visiteurs », assure Ben Six, le responsable du projet. « Vu la rareté des sites encore disponibles pour l'industrie et l'artisanat, nous choisissons d'utiliser au mieux l'espace disponible pour les entreprises en superposant ou en reliant les fonctions dans les bâtiments tout en aménageant de beaux espaces verts, mais en tenant compte de l'espace nécessaire à l'infiltra-

**A l'entrée de Bruxelles, le site Catala s'étend sur 18 hectares. »**

*Avec les exigences actuelles en matière de développement durable, les entrepreneurs recherchent toujours plus des locaux différents dans des parcs d'activités hybrides*

**François Tack**  
Responsable de la commercialisation du site

”

tion et la rétention d'eau », assure Raf De Blay, le responsable du projet.

A ce jour, l'entièreté du site a été dépolluée. Il aura fallu près de trois ans pour nettoyer le sol et Futurn a déjà obtenu le permis pour la voirie centrale. Le développeur espère démarrer les travaux d'ici la fin de l'année pour une réception définitive des lieux en 2025 ou 2026.

Une autre particularité de ce site hors du commun est qu'il est traversé par la Senne, que Futurn va « utiliser » pour la production de chaleur et de refroidissement. Une fois achevé, il permettra aux habitants du coin (mais pas que) de se promener puisque des zones de balades, tant pédestres que cyclistes, seront aménagées. « Au pied de la tour d'eau et de la halle attenante encore présents sur le site, nous misons sur une zone de loisirs avec de l'horca accessible au public, même le week-end », détaille François Tack. « Cet été, il était carrément possible de rejoindre le site de Catala en kayak au départ de la commune de Lot. Nous espérons pouvoir pérenniser cette activité sur le site l'avenir. »

Une activité au fil de l'eau pas comme les autres, longue de six kilomètres, qui devrait parfaitement convenir aux activités dominicales. Les visiteurs d'un jour pourront également contempler l'échelle à poissons qui devra être

construite pour permettre à ces derniers, malgré le fort dénivelé, de passer d'une zone à l'autre du terrain en évitant la turbine existante qui produira de l'électricité pour une partie du site.

On le voit, l'ancien site Catala aura tout pour plaire. La société d'origine courtraisienne emploie 20 collaborateurs et est active depuis une douzaine d'années, principalement en Flandre, mais avec un objectif clair : se développer dans la partie sud du pays, comme

Le développeur espère démarrer les travaux d'ici la fin de l'année pour une réception définitive des lieux en 2025 ou 2026

c'est déjà le cas à Herstal et Braine-l'Alleud. « Nous voyons clairement le potentiel entrepreneurial en Région wallonne, mais aussi de nombreux hectares de terrains industriels sous-exploités, pollués et vétustes », expliquent en chœur François Tack et Ben Six. « Au fil des années, Futurn a réalisé une quarantaine de projets, dont une dizaine est en cours de développement. Le marché est porteur. Il existe beaucoup de parcs PME en Belgique mais beaucoup sont obsolètes et ne correspondent plus du tout aux activités et aux exigences actuelles. »