

COOPERATIVE FABRIQUE CIRCUIT COURT – NAMUR

NOUVEAUX ESPACES DISPONIBLES EN 2026



C'est en 2020 que la Fabrique Circuit Court a été créée à l'initiative de la coopérative Paysans-Artisans dans le zoning Ecolys à Rhisnes-Namur.

Elle regroupe différents ateliers artisanaux de transformation et de distribution agro-alimentaires dédiés au Circuit Court : une conserverie, une bocalerie, une légumerie, un abattoir de volaille, un glacier, une miellerie, un atelier de découpe de viande, un traiteur et un distributeur de produits bio issus du commerce équitable.

La Fabrique est idéalement implantée au croisement de la N4 et de l'autoroute E42 (sortie 12 Namur-Ouest). L'échangeur de Daussoulx entre les autoroutes E42 et E411 est situé à quelques kilomètres seulement.

Une nouvelle phase de construction est prévue en 2025-2026, sur une superficie de 950m².

Le projet architectural et la construction sont gérés collectivement. Le bureau d'architecture CM2 a été désigné. Les plans sont établis. La construction démarrera en 2025 pour se terminer au printemps 2026.

Plusieurs entreprises ont déjà montré un intérêt pour occuper ces nouveaux bâtiments : chocolaterie, confiserie, torréfaction de café, bocalerie.

Il reste quelques espaces disponibles à la vente pour de nouveaux ateliers sur des superficies allant de 100m² à 250m². Ceux-ci sont réservés à des projets de transformation ou de distribution agro-alimentaires privilégiant le circuit court.

Il est également possible de **louer un espace de 120m²** déjà construit au prix de 6€/m²/mois, soit 720€/mois. Possibilité de scinder cet espace en deux ateliers /entrepôts loués séparément.

Quelles sont les modalités financières pour s'installer sur le site de la Fabrique Circuit Court ?

Chaque investisseur finance et devient propriétaire de son atelier. Chaque investisseur devient également membre de la coopérative faitière « LA FABRIQUE CIRCUIT COURT » qui finance et gère les communs : parkings, espace vert, voiries, cabine à haute tension, chaufferie bio-masse collective, panneaux solaires, cantine, locaux techniques. La coopérative FCC est propriétaire du terrain et concède un bail emphytéotique de 99 ans aux investisseurs.

La phase de construction sur le site est gérée collectivement par les acteurs concernés avec une entreprise, un architecte et des bureaux d'études communs.

La construction devrait commencer à l'automne 2025 et se terminer en juin 2026.

Le coût de construction pour le gros œuvre fermé/isolé est estimé dans une fourchette située entre 1.050€/m² et 1.200€/m², y compris l'égouttage, un point d'arrivée pour l'électricité, l'eau, le gaz, le réseau d'eau chaude. L'appel d'offres aux entreprises n'a pas encore été lancé et devra confirmer cette fourchette de prix.

Les aménagements et équipements intérieurs sont à charge de chaque investisseur.

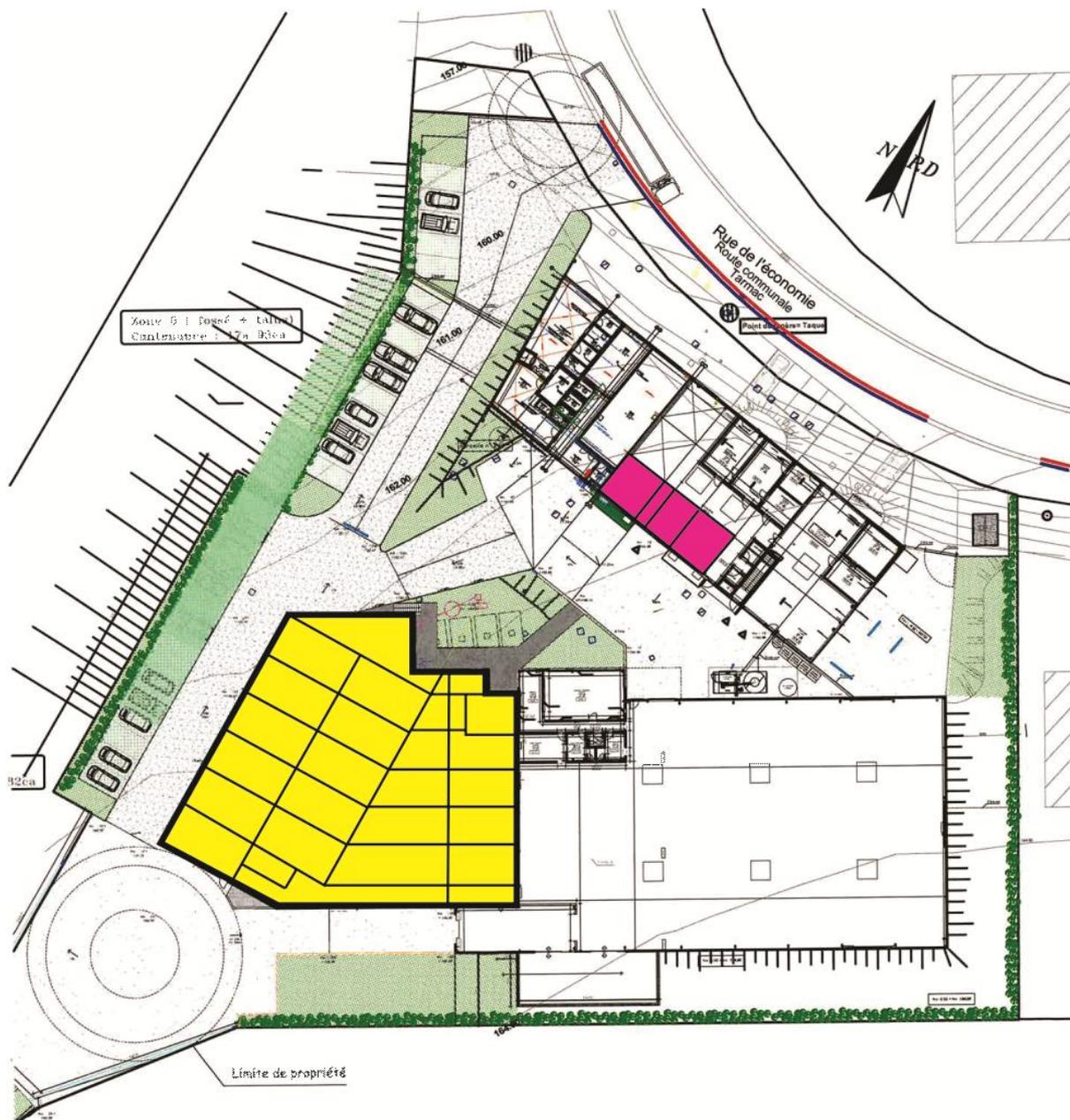
En outre le nouvel occupant devra participer au **financement des communs** :

- **Canon emphytéotique** pour l'accès au foncier à travers un bail emphytéotique de 99 ans : **73.5€/m²** à payer à l'entrée ;
- **Souscription dans le capital de la coopérative** Fabrique Circuit Court : **33 €/m²**
- **Participation aux aménagements collectifs** : 75.5€/m²

En outre, pour la gestion des communs, **une participation aux frais de gestion de 1€/m²/mois est actuellement facturé aux différents partenaires.**

Plusieurs services sont mutualisés entre les partenaires du site et permettent des économies de fonctionnement significatives :

- Assurance incendie
- Gestion des déchets
- Chaudière bio-masse (chauffage et eau chaude sanitaire)
- Panneaux solaires
- Alarmes incendies et anti-intrusion



PLAN DU SITE DE LA FABRIQUE CIRCUIT COURT

En jaune, le futur bâtiment M4 (4^{ème} phase de construction) – 950 m²
dans lequel des espaces de 100 à 250m² sont disponibles

En fushia, un espace de 120m² disponible en location à partir de septembre 2026



Le bâtiment sur trois niveaux avec l'entrée marquée par un bardage vert est construit. A droite de ce bâtiment, une représentation du bâtiment M4 à construire.



L'arrière du bâtiment M4 et le quai de déchargement, déjà existant, qui sera disponible pour les ateliers qui s'installeront dans le nouveau bâtiment.

Intéressés ? Contactez-nous.

Benoît Dave – 0478/97.03.58 – benoit@fabriquecc.be

Hugues Bearzatto - 0477/95.12.90 – hugues@fabriquecc.be