



ENCOURAGER LA CIRCULARITÉ DANS LES PROJETS IMMOBILIERS ET LE SECTEUR DE LA FORMATION



Corédigé par :



Cycle de visites de chantiers et projets circulaires
5 recommandations, 17 pistes d'action

Septembre 2025



Le 29 novembre 2024, plus de 160 professionnels du secteur de la construction et/ou de la formation se sont réunis pour visiter le site des ACEC à Herstal. Cette ancienne friche industrielle est réhabilitée de manière circulaire par SPI, Urbeo, la Ville de Herstal et la Société de Logement de Herstal, avec l'aide de la Région wallonne et du FEDER.

Cet événement clôturait un cycle de visites de projets circulaires coorganisé par l'Instance Bassin Enseignement qualifiant-Formation-Emploi de Liège, SPI Agence de Développement Territorial pour la province de Liège, et le GRE Liège. Les visites ont été organisées au MundoLab Louvain-la-neuve, au 't Centrum de Kamp C à Westerloo et aux ACEC à Herstal. Compte tenu du succès de l'initiative, un nouveau cycle a été lancé en 2025.

Deux objectifs :

- **Démontrer** que la circularité est possible, diverse et bénéfique tant pour le territoire que pour les acteurs économiques ; sa mise en œuvre permet de monter en compétences, tout en favorisant le développement économique, social et environnemental.
- **Faire se rencontrer** les entreprises du secteur, les maitres d'ouvrage, les administrations et les acteurs de la formation, afin de créer des ponts et d'accélérer les prises d'initiatives.

Deux tables rondes ont abordé respectivement la maîtrise d'ouvrage circulaire et la formation nécessaire à l'immobilier circulaire. Le rapport complet de cet après-midi ainsi que les présentations de la journée sont disponibles via www.spi.be et www.bassinefe-liege.be/eda

Le présent document reprend les besoins et recommandations issus des débats et présentations de la journée, des questionnaires d'évaluation ou encore des échanges menés avec les participant·es du cycle 2023-24 de visites de projets circulaires.

Ces recommandations se concentrent principalement sur la maîtrise d'ouvrage et la formation, elles ne sont donc en aucun cas exhaustives par rapport au grand nombre de thématiques relatives à la construction circulaire.

L'ensemble est articulé autour de 5 grandes recommandations, lesquelles s'appuient sur plusieurs constats et donnent lieu à 17 pistes d'action à portée territoriale (*en vert italique*). Ces recommandations sont destinées à tout acteur qui souhaite soutenir et développer la construction circulaire sur son territoire, dans le cadre de ses missions et compétences : région, villes & communes, provinces, administrations transversales (SPW-FWB), agences de développement territorial, fédérations, clusters, pôles, centres de formation, etc.

En rouge italique sont proposées des pistes d'actions pouvant être menées à l'échelle d'une organisation (entreprise, maître d'ouvrage, ...).

Ces recommandations viennent compléter celles qui ont été rédigées en 2023 dans le document « Introduire la circularité dans les projets publics immobiliers » et téléchargeable via www.spi.be



1. Construire un projet sectoriel circulaire, clair et affirmé; le doter d'un cadre solide facilitant sa concrétisation

"Il est temps de « pousser » le circulaire pour œuvrer à sa normalisation et dépasser le réseau des convaincus". Un-e des 160 participant-es le 29/11/24

L'approche circulaire ne va pas de soi. Elle est, le plus souvent, le fruit des convictions et valeurs des porteurs de projet. Ceux-ci ont en général dû convaincre leur propre entreprise, organisation, centre de formation, etc. Et bien que des aides, appels à projets et soutiens soient disponibles, que la Wallonie se soit dotée de la stratégie Circular Wallonia et de mesures adhoc, que fédérations et clusters se mobilisent, qu'il existe des outils d'aide à la décision et des initiatives inspirantes, les projets et chantiers existants sont rares. Côté projets territoriaux, ils sont soit émergents, soit incertains en termes de financement, soit à l'étude. C'est que, hormis le cadre européen (taxonomie, CSRD, clauses DNSH...), les obligations et contraintes ne sont pas encore réellement effectives en termes de circularité. Or les freins sont nombreux, car l'approche se déploie dans un cadre normatif, économique et culturel qui relève de l'économie linéaire.

Pour effectuer un bond d'échelle, il faut notamment que chacun des acteurs prenne conscience de la place qu'il occupe ou peut occuper dans la chaîne de valeur. Le manque d'ambition collective en matière de circularité est flagrant : pour les écoles, mises sous pression par une série de réformes et en même temps tributaires de référentiels officiels pour orienter les apprentissages, intégrer la circularité dans les options construction n'est pas la priorité à l'heure actuelle ; les maîtres d'ouvrage, au planning et au budget souvent bien tendus, sont réticents à l'idée de se mettre en difficulté dans une démarche perçue à la fois comme chronophage et énergivore car novatrice et incertaine; les entreprises hésitent à prendre un risque économique supplémentaire dans un contexte frappé par le manque de main d'œuvre et un marché concurrentiel. Sans cette vision circulaire commune et partagée dans le secteur de la construction, maîtres d'ouvrage compris, les changements nécessaires à l'échelle des organisations sont difficiles et les porteurs de projet s'épuisent à convaincre plutôt qu'à opérationnaliser.

- I. *Créer un récit collectif permettant d'entraîner les différentes parties prenantes dans la démarche circulaire, pour que chacun, au départ de son métier et de sa place dans la chaîne de valeur de la Construction, puisse mettre ses compétences, ses idées et son savoir-faire au service d'un projet circulaire.*
- II. *Accélérer la construction du cadre normatif, réglementaire et économique favorable à la mise en œuvre circulaire des projets.*

⁽¹⁾ Citons par exemple Ad Vitam Material, Appels à projet Chantiers Circulaires, RenversC, RelInvente, GRO 3R et son amplification de la démarche circulaire.

La circularité apporte une réponse concrète aux enjeux de résilience environnementale, sociale et économique, auxquels nos sociétés sont confrontées. Des défis dont l'urgence va croissant. Et cependant, les avantages de la circularité restent méconnus.

III. *Valoriser de façon claire et systématique les retombées économiques et sociétales positives de l'approche circulaire.*

Côté *maitres d'ouvrage et entreprises*, voir également à ce sujet la recommandation suivante.



Une ambition circulaire claire et affirmée

= un cadre au sein duquel chacun peut y inscrire sa compétence, sa créativité et son savoir-faire

Le GRO (www.gro-tool.be), dont la version interrégionale (Flandres-Bruxelles-Wallonie) vient d'être éditée en 2025, permet de fixer les ambitions durables d'un projet immobilier, de les traduire en cahier des charges, de les monitorer et de communiquer avec l'ensemble des parties prenantes tout au long du projet. L'outil peut être utilisé de façon globale ou par thème, voire par critère. Il peut également être combiné à d'autres outils d'évaluation.

Si le projet est porté par plusieurs parties prenantes, le GRO peut jouer le rôle de catalyseur et permettre de développer une vision commune malgré les attentes ou intérêts éventuellement divergents.

A une échelle plus territoriale, le GRO pourrait devenir un langage commun des maitres d'ouvrage publics.





2. Constituer un ou des réseaux d'échange d'information et de partage d'expériences

Curieux, débutants ou confirmés, les acteurs de la construction circulaire ont besoin d'échanger sur les pratiques et d'envisager les possibilités de mise en œuvre. Chaque projet possède ses spécificités et innovations. Le partage d'expériences et de bonnes pratiques permet de dégager des réflexes et des pratiques relativement standards, ce qui se traduit par des gains de temps et une économie d'échelle.

IV. Intensifier l'organisation d'événements permettant les échanges et le réseautage entre professionnels de la circularité. Viser la complémentarité des acteurs pour une représentation de chaque maillon de la chaîne de valeur.

Notons que la plateforme [Ad Vitam Material - Réseau du réemploi dans la construction en Belgique](#) a cette ambition, néanmoins son champ d'action est restreint au réemploi. Il s'agirait donc d'élargir la dynamique à terme.

V. Développer des sites totems et projets démonstrateurs, à l'instar de celui des ACEC, visitables et à haute valeur pédagogique, tant pour les étudiants que pour les entreprises, maîtres d'ouvrage et administrations.

Les projets immobiliers offrent aux entreprises l'occasion de développer leur savoir-faire ou d'exercer leur métier selon une approche circulaire. Ces projets sont pour elles à la fois une opportunité de monter en compétence, de tester de nouvelles sources d'approvisionnement plus locales, parfois affranchies de l'achat de nouvelles matières premières, d'augmenter la valeur de leur service et de préserver leur compétitivité (notamment face à certaines entreprises étrangères qui ont fait de la circularité un avantage compétitif).

En intégrant la circularité dans les projets, les maîtres d'ouvrage répondent donc non seulement aux enjeux environnementaux et rendent plus pérennes les infrastructures, mais soutiennent également l'évolution d'une chaîne de valeur structurante pour notre économie wallonne.

Notons la spécificité de la maîtrise d'ouvrage publique, davantage réglementée et ainsi moins flexible que la promotion privée, avec ses contraintes propres, mais portée par la responsabilité de l'intérêt public. La qualité des projets et l'optimisation des ressources financières publiques ressortiraient gagnantes de la mutualisation des ressources et expériences.

VI. Développer un réseau de maîtres d'ouvrage à ambitions circulaires, afin de systématiser la circularité au sein des projets immobiliers.

Le sujet circulaire fait l'objet de nombreuses publications en Belgique et dans les pays voisins. La charge d'information est énorme et difficile à gérer pour chacun des acteurs. Un réseau permettrait le partage d'informations, d'outils et ressources, de cahiers des charges, etc. Et éviterait à chaque acteur pris séparément de tout découvrir de "zéro".

VII. Créer un centre de ressources proposant une bibliothèque numérique centralisée des publications relatives à la construction circulaire, informations sur les formations, banques de données cahiers des charges à ambition circulaire.

Le site web de [Circular Wallonia \(et sa plateforme d'écosystème circulaire\)](#) a amorcé ce travail de centralisation. Il s'agirait donc d'accentuer cet effort pour augmenter la proposition.

A l'échelle de chacun des acteurs opérationnels (entreprises, communes, intercommunales, etc.), il est important de chercher à bien s'entourer, se former et s'informer :

- **Connaître son tissu local propre ou connexe à la démarche circulaire**
- **Développer son réseau de partenaires motivés par la démarche circulaire, avec lesquels il est possible de construire des projets, de s'entraider voire de se challenger mutuellement**
- **Se former sur le sujet, en restant attentifs aux pratiques proposées dans les projets démonstrateurs ou par ses coopétiteurs, en s'abonnant aux diverses newsletters sur le sujet, en lisant les guides de base disponibles en Belgique, ...**





3. Proposer des formations qui répondent aux enjeux circulaires en même temps qu'elles portent un récit positif et mettent en avant le rôle sociétal du métier ; s'ancrent dans la réalité des chantiers, en lien avec les besoins des entreprises ; favorisent la collaboration entre les corps de métier, que ces métiers soient nouveaux ou existants

De plus en plus d'entreprises et bureaux d'étude s'intéressent à la déconstruction, au réemploi et autres pratiques circulaires (voire développent des départements dédiés) et recherchent donc ce type de compétences qu'on qualifiera d'émergentes.

Ces compétences, fruit d'une évolution du secteur de la construction, soulèvent plusieurs enjeux de formation qui peuvent, par exemple, concerner des travailleur·euses déjà en poste dans des entreprises qui s'orientent vers des pratiques circulaires. Or, il existe actuellement assez peu d'offre en formation continue en Wallonie, alors qu'en Région bruxelloise, l'offre est attractive mais pas toujours accessible aux travailleur·euses wallon·nes. Dans certaines entreprises, l'impossibilité de recruter ces nouveaux profils pousse à réfléchir au développement de la formation en interne, avec les difficultés et la mobilisation de ressources que cela peut engendrer.

VIII. Développer l'offre de formation à tous les échelons pour les différents publics cibles et favoriser les partenariats entre Régions pour un accès plus aisé des professionnels à la formation continue

Une piste pourrait consister à assouplir les règles afin de favoriser l'accès des professionnels à des formations en dehors de leur région. Cette solution pourrait être temporaire, jusqu'à ce que l'offre en formation continue s'accroisse partout en Belgique.

Si actuellement les formations continues sont encore assez peu nombreuses en Wallonie, les choses commencent à bouger, y compris du côté de l'offre destinée aux demandeur·euses d'emploi. On peut citer en exemple le catalogue des formations du centre de compétences Environnement de Mons (valoriste, facilitateur·rice et collaborateur·rice en économie circulaire, conseiller en assainissement des sols, ...) ou encore le récent lancement d'une formation de préparateur·rice en déconstruction au centre de compétences Constriform de Grâce-Hollogne, fruit d'un partenariat FOREM-IFAPME.

Dans tous les cas, afin de répondre à cette demande croissante et dans l'objectif de proposer des formations pertinentes pour le secteur, les acteurs de la formation qualifiante et continue (IFAPME, FOREM, Service Francophone des Métiers et des Qualifications, Embuild, Centres d'Insertion Socio-Professionnelle, etc.) ont besoin d'échanges récurrents avec le terrain, pour une prise d'information au plus proche des réalités du secteur, des métiers et des compétences à développer.

IX. Renforcer les liens entre les mondes de l'entreprise et de la formation

Ce rapprochement passe notamment par l'organisation d'événements ou de workshops favorisant les rencontres et le réseautage entre entreprises et acteurs de la formation. Une meilleure connaissance mutuelle serait profitable aux deux parties.

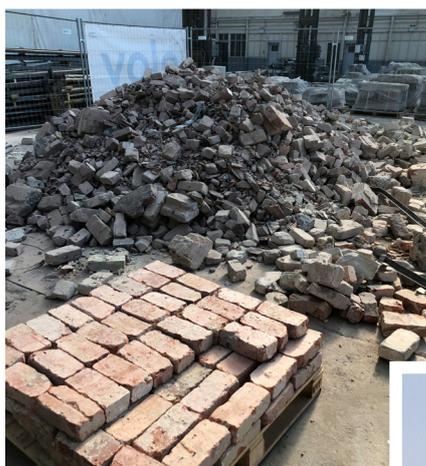
Un évènement comme celui du 29 novembre 2024 a joué ce rôle. Les acteurs de la formation y ont glané les dernières évolutions du secteur et des réalités métiers, en plus de pouvoir échanger entre organismes de formation.

Mais pour que cette connaissance mutuelle s'affine, il est important que les entreprises prennent contact avec le monde de la formation et qu'elles expriment leurs besoins concrets ; parfois, il suffit de peu de temps pour mettre sur pied un module de formation répondant à un besoin objectif, lorsque les perspectives d'emploi à la clé sont réelles.

Le FOREM et l'IFAPME ont déjà démontré, par exemple, la réactivité du dispositif "Coup de Poing Pénurie" qui vient en aide aux entreprises pour recruter des profils en pénurie, grâce à la création d'une formation sur mesure pour des demandeurs d'emploi, l'objectif étant une acquisition des compétences attendues pour un engagement direct dans l'entreprise en fin de formation.

Les enjeux de formation concernent aussi bien les métiers techniques (ou de la mise en œuvre) que ceux de la conception (architecture, urbanisme, etc.) et l'approche circulaire d'un projet immobilier nécessite collaboration et hybridation des compétences entre les professionnels. Or, actuellement les cursus de formation sont structurés en silos et ne favorisent pas ou peu (en tous les cas de prime abord) cette manière de travailler.

En ce qui concerne le contenu des formations, trois axes sont à distinguer : le développement de compétences et/ou d'approches circulaires dans les formations métiers existantes, notamment les métiers de la construction. Il s'agit également de développer des modules de formation transversaux, ciblant davantage l'approche circulaire, l'économie circulaire, l'environnement, et dont la durée variera en fonction des besoins identifiés. Enfin, nous parlons également de formations spécifiquement dédiées aux métiers de l'économie circulaire et de l'environnement, comme ceux de facilitateur-riche en économie circulaire, valoriste, préparateur-riche en déconstruction, ...





X. Développer des partenariats enseignement-formation-entreprise qui permettent aux stagiaires de tester les techniques in vivo sur chantiers/projets circulaires.

Pour se former à un métier ou à de nouvelles compétences, il est important de pouvoir tester en situation réelle, idéalement sur de vrais chantiers qui développent des pratiques circulaires. Or on sait que la mise en stage est parfois compliquée pour les écoles et les centres de formation. Elle l'est d'autant plus, sans doute, pour les métiers liés à la construction circulaire en raison de la rareté des chantiers.

Dans ce contexte, toutes les démarches qui permettent de faciliter les échanges d'informations et les collaborations entre les "mondes" de l'entreprise, de l'enseignement et de la formation sont à encourager.

XI. Favoriser l'approche collaborative dans les cursus d'enseignement et de formation, et, partant, entre les (futur-es) professionnels.

Comme mentionné précédemment, les enjeux de la formation concernent aussi bien les métiers techniques et de la mise en œuvre que ceux de la conception comme l'architecture ou l'urbanisme. L'approche circulaire d'un projet immobilier mobilise donc la collaboration et l'hybridation des compétences entre professionnels. Or les cursus actuels de formation sont structurés en silos et se prêtent souvent peu – voire pas du tout – à cette manière de travailler. Un décloisonnement similaire entre niveaux d'enseignement/de formation serait également profitable et pourrait être mis en œuvre par le biais d'organisations pédagogiques et transversales sur la circularité.

XII. Développer les compétences circulaires dans l'ensemble des métiers, de la conception, à la maintenance en passant par la mise en œuvre.

L'un des leviers pour atteindre cet objectif est le Service Francophone des Métiers et des Qualifications (SFMQ), chargé de rédiger les référentiels métiers et de formations. Solliciter le SFMQ et l'alimenter d'informations de terrain sur les réalités métier est par conséquent essentiel et peut contribuer à une transformation plus rapide des différents parcours de formation concernés par les profils SFMQ.

Tous les profils formation en construction seront revus à terme. Ceux relatifs au gros œuvre, à la toiture et à l'électricité sont d'ailleurs à ce jour rédigés. Ils intègrent des compétences circulaires de base (tri et récupération des matériaux par exemple).

Récemment, le SFMQ a été contacté pour la rédaction éventuelle de profils portant sur l'analyse, la déconstruction, la récupération, le stockage et la vente de matériaux du bâtiment.

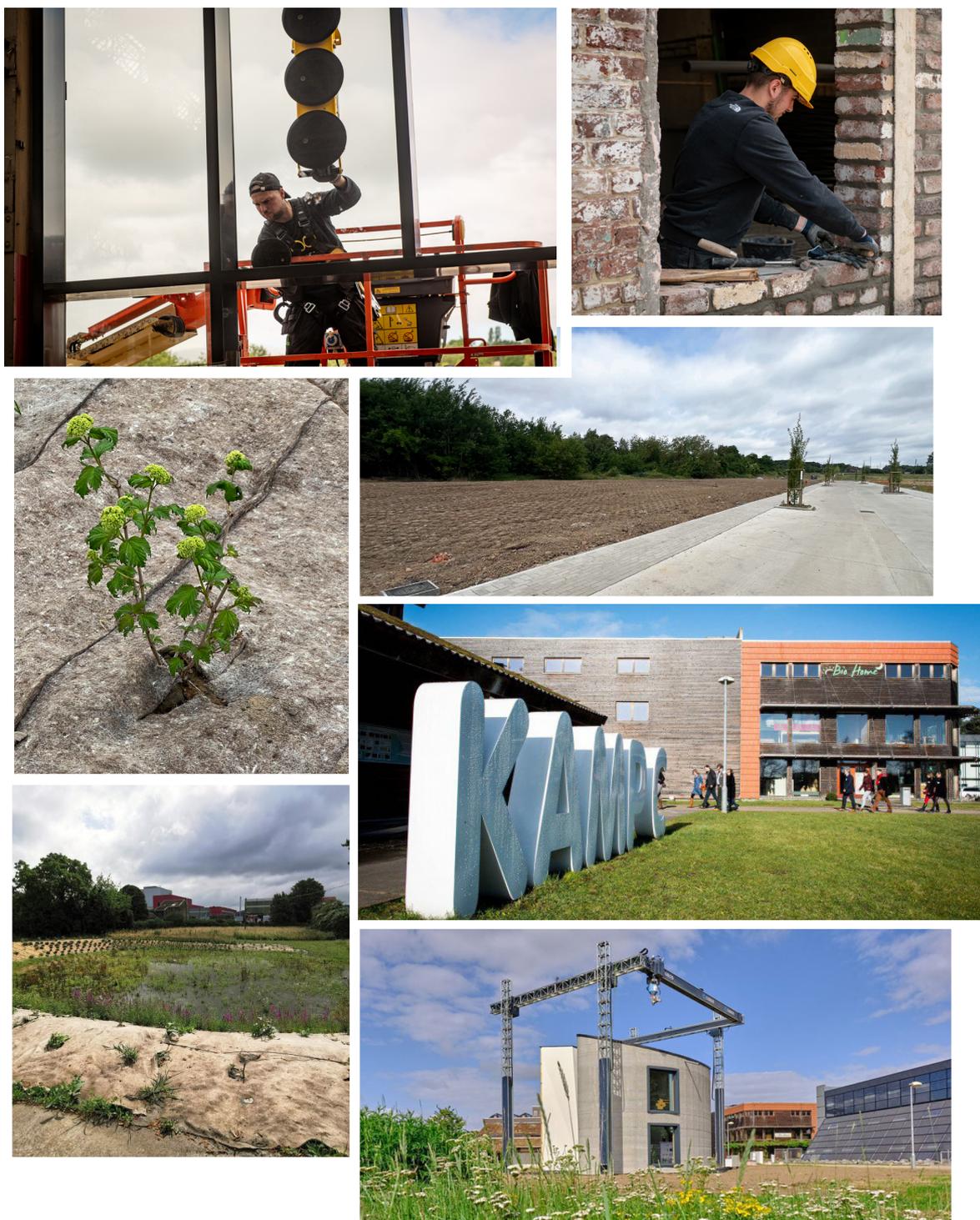
XIII. Faire de la circularité un argument de valorisation des métiers et des formations.

Le constat est trop fréquemment posé : les métiers techniques sont, d'une part, généralement en pénurie et, de l'autre, n'attirent pas suffisamment les apprenant-es en formation. Inclure l'approche circulaire dans l'argumentaire participe d'un discours plus positif et valorisant de ces métiers délaissés en introduisant un argument sociétal : la contribution à une société plus juste et soutenable.

² <https://liege.formation-construform.be/nos-services/coup-de-poing-penurie-cdc-construform-liege>

Une profession utile devient une profession porteuse de sens que l'on peut être fier·e d'exercer. Les publics féminin et/ou jeunes portent d'ailleurs un intérêt plus fort aux thématiques environnementales et, de là, aux métiers s'y rapportant.

Les promouvoir de la sorte permet de féminiser les métiers techniques – objectif qu'aucune campagne de communication n'a encore réussi à atteindre – et de les rajeunir, puisque pour beaucoup de métiers de la construction, l'âge moyen des travailleur·euses est de 50 ans et plus.





4. Introduire souplesse, dialogue, flexibilité et audace aussi bien dans les procédures administratives que dans les modes de subvention et les relations entre parties prenantes

La circularité demande un changement dans les pratiques métier, une hybridation des compétences, un autre rapport au temps et aux projets immobiliers. Elle nécessite par exemple un effort d'adaptation à une temporalité plus longue et moins maîtrisée dans les projets immobiliers.

Prendre conscience de cette asynchronie et l'intégrer dans la coordination du projet. Aligner les services internes vis-à-vis de cette réalité (devis, exécution, juridique, comptabilité, etc.).

XV. Accorder du temps long aux projets de construction, en ce compris la phase d'études, avec une période de subvention découplée des rythmes politiques ou de mandat.

En l'état, la circularité nécessite de prendre quelques risques, « des paris », de commencer quelque part, de se tromper, de s'améliorer en cours de route.

Prendre conscience de cette prise de risque et l'intégrer dans la coordination du projet. Aligner les services internes vis-à-vis de cette réalité (devis, exécution, juridique, comptabilité, etc.).

Laisser de la liberté/souplesse dans les cahiers des charges. La souplesse peut prendre plusieurs formes (délais, matériaux, méthodes, ...). Afficher des objectifs de moyens (ex : mettre en place des démarches et procédés qui permettent de réduire la consommation d'énergie grise sur le chantier, avoir recours à des filières de réemploi, ...) plutôt qu'imposer la méthode, voire dans certains cas des résultats précis qui pourraient occasionner de la frilosité.

S'orienter vers des procédures, clauses et types de marchés publics qui favorisent le dialogue avec les parties prenantes.

Côté *maitre d'ouvrage*, voir également à ce sujet les recommandations suivantes.



Une organisation orientée vers la coopération et un dialogue équilibré
= les conditions propices aux partenariats constructifs et équilibrés entre/intra acteurs publics et privés



Une aide à la mise en œuvre
= le soutien plutôt que de rapport de force, informer, donner des ressources, chercher avec

5. Adopter une vision à long terme et holistique afin de positionner avec justesse la question du coût

La focalisation sur les coûts (à court terme) place la circularité dans une lecture biaisée par le paradigme de l'économie linéaire. Tel un boomerang, elle revient systématiquement dans les conversations, réduisant les efforts circulaires à une impossible rentabilité, une démarche séduisante mais non reproductible de façon plus structurelle.

À l'heure actuelle, les approches circulaires sont pénalisées à la fois par l'organisation linéaire de notre économie, qui favorise le neuf et l'extraction des matières premières, et par l'absence de prise en compte des coûts à long terme (maintenance, réparation et fin de vie) ou cachés. À ce titre, le coût est réduit à la valeur économique sur le marché ; or, de nombreux coûts cachés d'ordre social ou environnemental ne sont pas ou peu répercutés sur le prix des matériaux et pratiques non circulaires.

Par ailleurs, la circularité entraîne des retombées économiques et sociétales positives, qui ont ou auront à terme une valeur territoriale. Concrètement : la création d'emplois durables et locaux, la réduction de notre dépendance aux importations (matériaux, énergies fossiles, ...), l'amélioration durable du bâti wallon très vieillissant et des meilleures conditions de logement et de vie pour les citoyens.

Bien entendu, les entreprises ont besoin d'un minimum de faisabilité économique pour développer les services ou produits ad hoc.

Dès lors, les maîtres d'ouvrage sont pris en tenaille entre ces constats, sans voir l'enveloppe budgétaire des projets immobiliers s'adapter.

Utiliser des modèles et outils qui permettent de tenir compte, dans les prises de décision, de ces paramètres, de ces « coûts cachés », d'ordre économique, social et environnemental : TOTEM, analyse de cycle de vie, clauses sociales, etc.

Intégrer l'approche circulaire le plus en amont possible c'est-à-dire dès l'étape de programmation et des ambitions formalisées dans le marché de service d'études. Cette intégration précoce des concepts circulaires permettra d'en minimiser les surcoûts, et de les budgéter dans un plan financier qui intègre le cycle de vie complet du bâtiment.

XVI. Encourager les analyses prospectives, de cycle de vie, qui étudient l'impact (économique et environnemental, au-delà de l'empreinte carbone) des matériaux et techniques de construction employés sur le long terme, et qui le convertissent en coût-vérité.

XVII. Rendre obligatoire l'inventaire réemploi et, à plus long terme, le réflexe réemploi in/ex situ.

XVIII. Favoriser des modes de financement de projets en adéquation avec cette vision long terme de cycle de vie

Voir également à ce sujet la recommandation suivante.



Un investissement et une vision sur l'ensemble du cycle de vie du projet
= prise de décision d'investissement + organisation du financement => sur base de l'ACV

Vous avez une question ?
Vous désirez discuter de votre projet avec Spi ?

Contactez-nous

commercial@spi.be

Tél. : + 32 (0) 4 230 11 22

www.spi.be



Agence de développement territorial pour la province de Liège

Rue du Vertbois, 11 — 4000 LIÈGE

T. +32 (0)4 230 11 12

info@spi.be — www.spi.be

Cycles de visites organisés avec :



Crédits photos : Spi - G. Bugni - MundoLab - Kamp C