

Master en Architecture 2023-2024

Amani Khoja
Yasmina Akerrai
Emma Lamaison
Emma Montfort
Cindy Mveng Amougou
Florian Dehon

QA Urbanisme opérationnel

Campus de Charleroi : What's next ?

Logement Étudiant

Table des matières

1. Description

- 1.1. Description générale
- 1.2. Le Campus UCharleroi

2. Histoire du logement à Charleroi

- 2.1. Logements militaires
- 2.2. Logements ouvriers
- 2.3. Logements actuels

3. Logement étudiant

- 3.1. Histoire
- 3.2. Typologie
- 3.3. Situation en Wallonie
- 3.4. Situation à Charleroi

4. Eléments de description

- 4.1. Profils des étudiants
- 4.2. Offres de logements
- 4.3. Projets en cours
- 4.4. Bilan et conclusions

5. Processus d'élaboration

- 5.1. Population étudiante
- 5.2. Stratégies
 - 5.2.1. Grande échelle
 - 5.2.2. Dents creuses
 - 5.2.3. Extensions verticales
 - 5.2.4. Réaffectation de bâtiments abandonnés

6. Scénarios

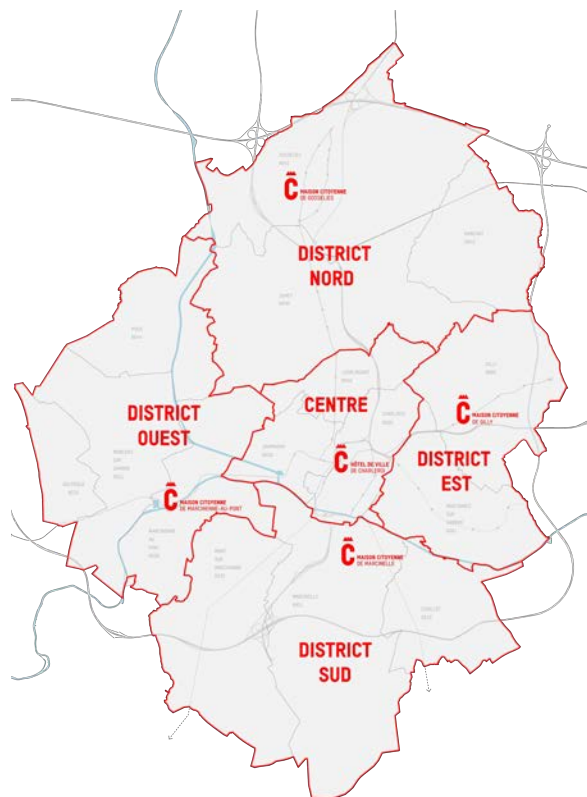
- 6.1. Dents creuses
- 6.2. Extensions verticales
- 6.3. Réaffectation de l'Institut Médico-Chirurgical Arthur Gailly

7. Conclusion

1. Description

1.1. Description générale

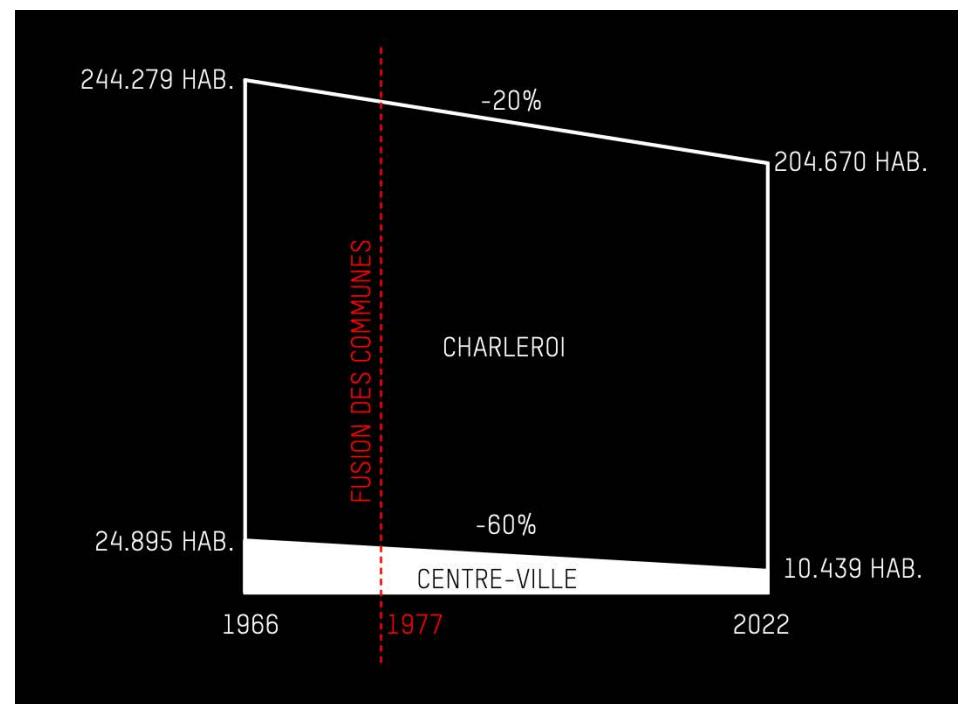
Mutation de Charleroi



Source : www.eden-charleroi.be

Après la fusion de **15 communes** aux identités très marquées en **1977**, Charleroi a récemment établi une réorganisation de son territoire en 5 districts permettant d'administrer et structurer le développement de la métropole en répondant aux spécificités territoriales.

Désertification du centre-ville



Source : *Présentation Charleroi The Metropolitan Project, Charleroi Bouwmeester*

Entre 1966 et 2022 il y'a eu une baisse du taux de citoyens à Charleroi de 20%. Au centre-ville ils qualifient la baisse de "désertification" à cause du taux de baisse de 60%.

Face à cela, la ville décide de **requalifier le centre pour lui redonner vie.**

Stratégies de redéveloppement du centre-ville

Activation de la Sambre



Source : Charleroi, *Le Projet Métropolitain*, Livre, Charleroi Bouwmeester

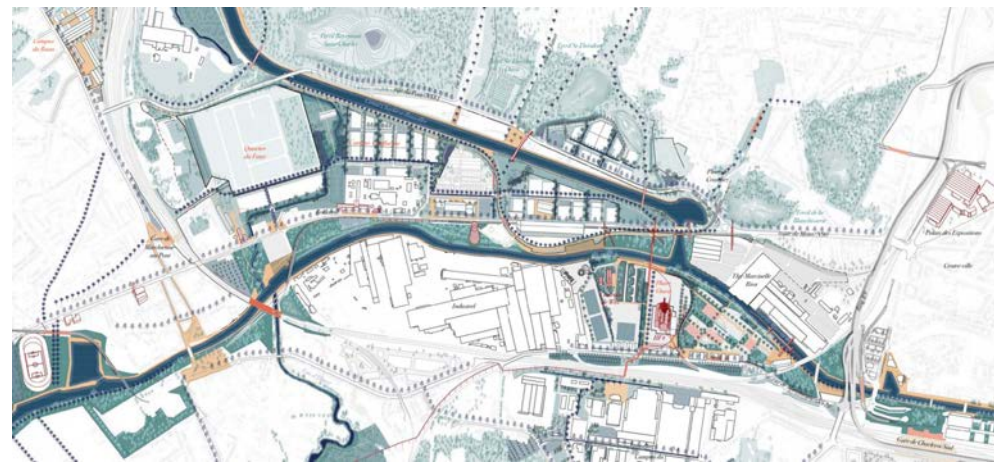
Le territoire constituant le site de la vallée de la rivière la Sambre est actuellement un vaste territoire urbain couvert de friches industrielles, surtout le long de la Sambre et du canal Charleroi-Bruxelles.

Ce qui a mené à la conception de plusieurs masterplans de reconversion majeure.

Par exemple, ci-dessus Le **Charleroi Banks Masterplan**, est un projet qui propose la création d'un district mixte avec une activité économique et de l'habitat, servis d'autres infrastructures.

Le plus grand projet de co-living en Wallonie est prévu sur ce site.

Réhabilitation des friches industrielles



Source : Charleroi, *Le Projet Métropolitain*, Livre, Charleroi Bouwmeester

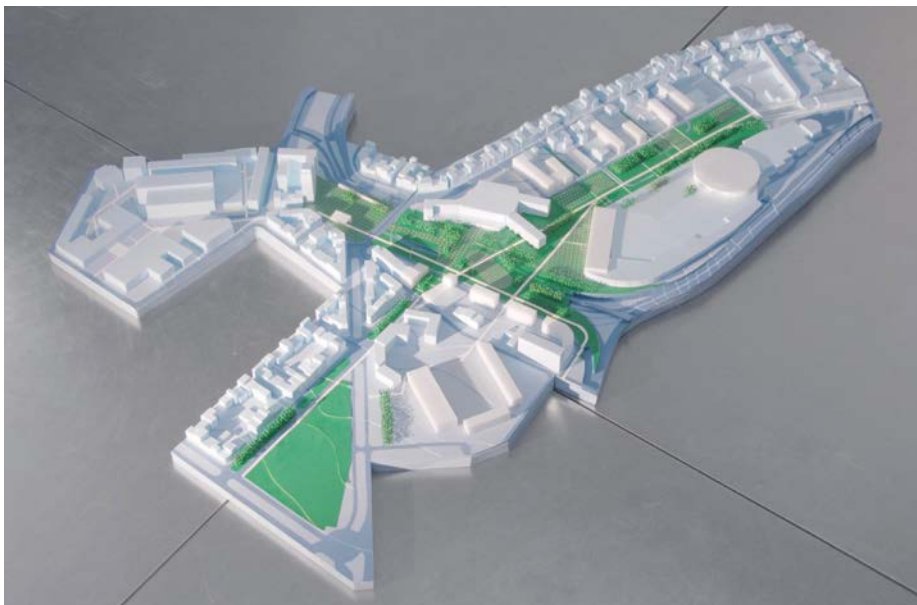
La zone de la Porte Ouest représente un territoire de plus de 2200 hectares fort marqués par le passé industriel de Charleroi.

Le **Masterplan « Porte Ouest »**, a été réalisé dans le cadre de la mission confiée à la SOGEPa par le Gouvernement wallon pour acquérir le site de Duferco à Charleroi en date du 30 avril 2020.

C'est un masterplan qui met en évidence un héritage métropolitain aménagé et économique.

Source : Charleroi, *Le Projet Métropolitain*, Livre, Charleroi Bouwmeester

Jonction avec Charleroi Nord



Le **Masterplan Mambourg** se situe au nord du centre de Charleroi. Il est traversé par plusieurs axes structurants. Les objectifs à atteindre avec ce projet sont mis en place pour répondre aux besoins de différents acteurs, la qualification paysagère, la mobilité des infrastructures métropolitaines, une trame urbaine qu'il faut consolider et l'arrivée du campus universitaire. Ce projet offre **4 stratégies**:

1. Deux axes paysagers structurants:

Un axe vert nord-sud et un espace vert est-ouest large et paysager recomposant l'entrée de la ville.

2. Un réseau Campus lisible et iconique

Un lieu de vie commun emblématique, une programmation "campus" continue accessible en métro

3. Site métropolitain, fonctions métropolitaines

Sports et loisirs accessibles à l'échelle de l'aire métropolitaine. L'implantation d'infrastructures sportives envisagée sur une partie de l'emplacement actuel du parking de Ville 2.

4. Des îlots mixtes, ouverts et traversants

Réintégrer les îlots au système urbain. Différentes largeurs bâties abritent des programmes variés liés à l'habitat ou l'économie.



Source : Charleroi, Le Projet Métropolitain, Livre, Charleroi Bouwmeester

1.2. Le Campus UCharleroi

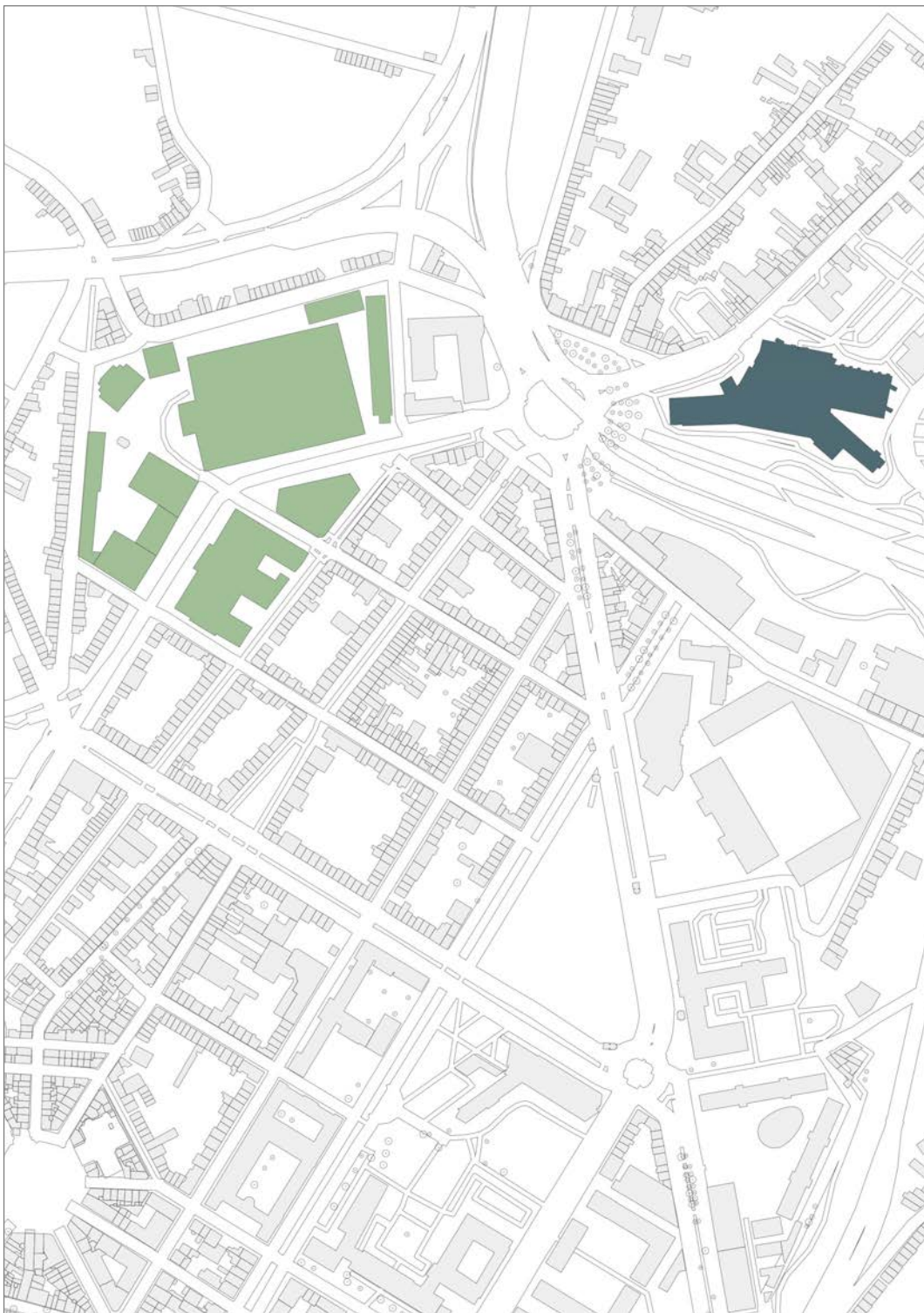


Source : Journal la DH

UCharleroi premier véritable campus universitaire. Ce projet vise à combler cette absence historique universitaire dans une ville de cette échelle, comptant plus de 200 000 habitants, en faisant la ville la plus peuplée de Wallonie.

L'objectif est de minimiser "la fuite des cerveaux", que ce soit à l'échelle nationale ou internationale : terme désignant l'exode d'une partie des jeunes carolos dans le but de réaliser leurs études supérieures ailleurs. Ces derniers ne reviennent que rarement vivre dans leur ville d'origine.

Leur offrir des possibilités de formation permettrait d'élever le niveau de formation des habitants de Charleroi et sa périphérie : seulement 15,5% de la population dispose d'un diplôme de l'enseignement supérieur, contre 28,5% de moyenne nationale (source ?). Faire de la population carolo une population plus qualifiée pourrait permettre également de contribuer à diminuer le taux de chômage particulièrement élevé dans la ville et ses alentours.



Ainsi, le Campus UCharleroi possède de forts objectifs, importants pour la ville et son futur, par le biais de ses étudiants. De plus, dans le futur, va voir le jour le campus UCLouvain, non loin du premier, au Nord de la ville. Cependant, avec ces derniers arrive la problématique du logement. En offrir une quantité suffisante et décente permettrait d'assoir cette stratégie de redynamisation de la ville, de manière indirecte, favorisant ainsi la réussite des étudiants dans leur cursus universitaire.

Sont-ils suffisants ?
Sont-ils décents ?
Combien devront-ils être en 2030 ?
Quels sont leurs enjeux ?

Légende



-  Campus actuels
-  Futur campus UCLouvain-HELHa

Table des matières

1. Description

- 1.1. Description générale
- 1.2. Le Campus UCharleroi

2. Histoire du logement à Charleroi

- 2.1. Logements militaires
- 2.2. Logements ouvriers
- 2.3. Logements actuels

3. Logement étudiant

- 3.1. Histoire
- 3.2. Typologie
- 3.2. Situation en Wallonie
- 3.3. Situation à Charleroi

4. Eléments de description

- 4.1. Profils des étudiants
- 4.2. Offres de logements
- 4.3. Projets en cours
- 4.4. Bilan et conclusions

5. Processus d'élaboration

- 5.1. Population étudiante
- 5.2. Stratégies
 - 5.2.1. Grande échelle
 - 5.2.2. Dents creuses
 - 5.2.3. Extensions verticales
 - 5.2.4. Réaffectation de bâtiments abandonnés

6. Scénarios

- 6.1. Dents creuses
- 6.2. Extensions verticales
- 6.3. Réaffectation de l'Institut Médico-Chirurgical Arthur Gailly

7. Conclusion

2. Histoire du logement à Charleroi

Trois grandes phases à travers le logement : de grandes périodes de transformation

2.1 Le logement militaire : une ville défensive

A ses origines, Charleroi n'était qu'un hameau qui s'étendait sur la rive gauche de la Sambre et comptait alors 350 villageois. Les habitations s'organisaient en îlot au sein d'un paysage de forêts et de prairies marécageuses. Ces habitations seront par la suite partiellement démolies pour permettre l'édification de la citadelle autour de la Ville-Haute et la naissance de la ville de Charleroi.

La ville forte a été créée en 1666 par les Espagnols, choisie pour son emplacement stratégique, et était alors une grande forteresse. Elle avait, à ses origines, une vocation défensive, siège d'une vocation militaire. Ainsi, des quartiers et logements militaires se développent. La Ville haute abritait autrefois la garnison quand la ville faisait office de place d'armes. Le nombre de soldats y était supérieur au nombre de civils. Il s'y trouvait alors des bâtiments spécifiques aux activités militaires ainsi que des habitations destinées à loger des soldats.



Source : Parmentier I. (2003) ; Charleroi découverte (consulté le 12 avril 2023)



CHARLEROI
CASERNE TRÉSIGNIES.

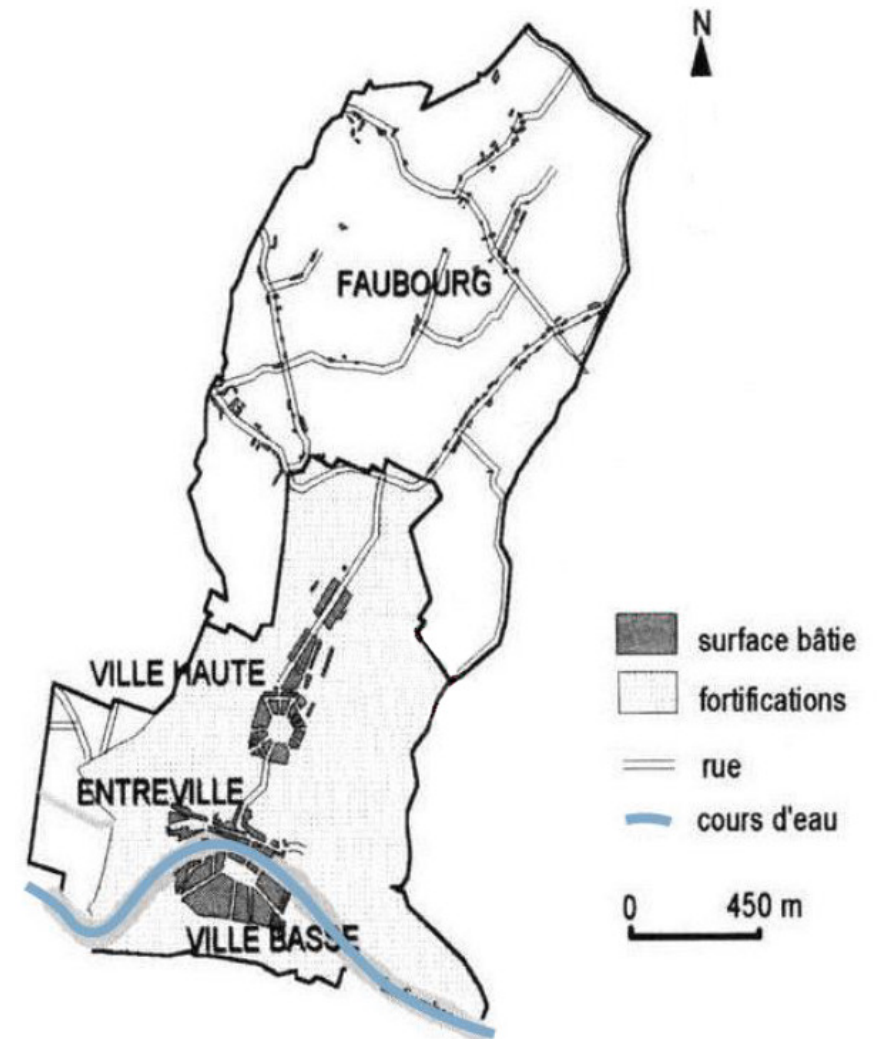
Source : Site internet Delcampe, Caserne militaire construite en 1887

2.2 Le logement ouvrier : une ville industrielle

En 1747, avec la Révolution industrielle, les activités économiques et les commerces vont se développer, diversifiant le caractère monofonctionnel de la ville. Les biens militaires vont être vendus et les casernes réaffectées en habitations, identiques, occupées maintenant par des ouvriers et les mineurs des sociétés houillères. La ville sera alors grande productrice d'acier (sidérurgie), de textile, de charbon ou encore de verrerie, des activités ayant été favorisée par la proximité à la Sambre. À la fin du XVIIIe siècle, la localité connaît donc une croissance démographique et une industrie fructueuse. C'est donc à la veille du XIXe siècle que commence à se forger le paysage urbain de la ville de Charleroi.

À l'aube du XIXe siècle, faisant suite à l'essor des industries, la ville de Charleroi connaît une grande croissance démographique entraînant une forte demande en logements pour travailleurs : de nouvelles maisons ouvrières et logements collectifs sont donc également construits pour héberger les ouvriers et leurs familles. Il y a alors une urbanisation omniprésente et croissante. La Ville basse est majoritairement commerçante et industrielle : il s'y trouve principalement les ouvriers qui sont alors plus proche des usines. Quant à eux, les bourgeois habitent davantage le centre-ville. La lecture du territoire se distingue désormais en quatre entités :

- **La Ville Haute** : quartier de la citadelle et arbore la fonction militaire
- **La Ville Basse** : industrie et commerces.
- **L'Entreville** : espace mixte, bâtiments industriels et militaires
- **Le Faubourg** : habité par les ouvriers de l'industrie (miniers), les habitations s'organisent selon l'emplacement des puits d'extraction de houille.



Source : Archives de l'Etat à Mons, 1819 ; Parmentier (2003)

Marchienne-au-Pont, Cité ouvrière, rue Jean Jaurès

Carte postale ancienne, Edition Brasseur



Source : Collection François Dierick 1925 / charleroi-decouverte.be

Après la 1^{ère} guerre mondiale, la ville connaît une crise du logement : de nouveaux immeubles voient le jour afin de faire face à la demande. Ces appartements sont une forme nouvelle d'habitation pour la ville de Charleroi puisqu'avant 1924, la maison unifamiliale restait le modèle d'habitation le plus commun en Belgique. Impactée par la construction du Ring, on observe une diminution de la demande en logement. Les années 80 voient ainsi émerger de nouvelles préoccupations relatives au patrimoine et au logement. La ville de Charleroi connaît alors également des défis économiques suite à la fermeture de plusieurs usines et entreprises. S'en suit une diminution de la demande en logement ouvriers et une augmentation des logements vacants ou dégradés.



Source : Résidence Albert, construite entre 1937 et 1938 / charleroi-decouverte.be

2.3 Le logement actuel

Au XXI^{ème} siècle, en réponse à cette crise, la volonté est de renforcer son attractivité notamment par la redynamisation du centre-ville de Charleroi, mais par l'inauguration de la boucle de métro. De plus, différentes initiatives sont mises en place pour améliorer la situation du logement en ville, tant via la création de nouveaux logements de qualité et abordables tant via la promotion d'une mixité sociale. Le paramètre logement est donc complètement intégré dans la vision urbanistique globale de la ville. Depuis près d'une dizaine d'années les objectifs annuels se focalisant sur différents objectifs :

- Etendre le parc de logements sociaux public de la Sambrienne
- Développer de nouveaux écoquartiers
- Développer davantage de kots étudiants
- Créer de nouveaux logements de qualité (400/an)
- Rénover les logements existants et intensifier le tissu urbain.



Source : Rtbf.be, Logements sociaux, La Sambrienne

Table des matières

1. Description

- 1.1. Description générale
- 1.2. Le Campus UCharleroi

2. Histoire du logement à Charleroi

- 2.1. Logements militaires
- 2.2. Logements ouvriers
- 2.3. Logements actuels

3. Logement étudiant

- 3.1. Histoire**
- 3.2. Typologie**
- 3.3. Situation en Wallonie**
- 3.4. Situation à Charleroi**

4. Eléments de description

- 4.1. Profils des étudiants
- 4.2. Offres de logements
- 4.3. Projets en cours
- 4.4. Bilan et conclusions

5. Processus d'élaboration

- 5.1. Population étudiante
- 5.2. Stratégies
 - 5.2.1. Grande échelle
 - 5.2.2. Dents creuses
 - 5.2.3. Extensions verticales
 - 5.2.4. Réaffectation de bâtiments abandonnés

6. Scénarios

- 6.1. Dents creuses
- 6.2. Extensions verticales
- 6.3. Réaffectation de l'Institut Médico-Chirurgical Arthur Gailly

7. Conclusion

3. Logement étudiant

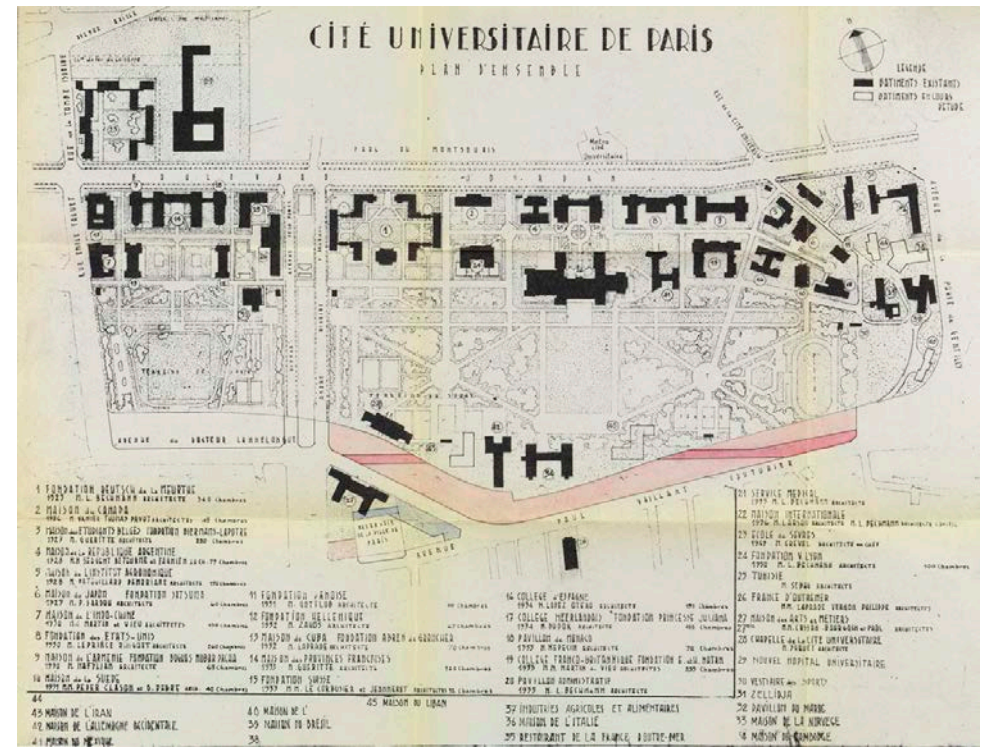
3.1. Histoire

Le logement étudiant est apparu assez tardivement dans l'histoire de l'architecture. Les premiers logements étudiants se sont développés sur les campus très anciens tels que ceux d'Oxford ou de Cambridge. Ces logements prenaient place dans les grands bâtiments rectangulaire qui abritaient aussi bien la bibliothèque et les salles de cours. Il faudra attendre le début du XXème Siècle pour voir le développement massif des résidences étudiantes. Elles apparaissent au même moment que d'autres formes de logements spécialisés tels que les hôtels, les refuges et les logements sociaux. Le logement étudiant suit l'histoire du logement de masse. L'un des meilleurs exemples est la création de la Cité Internationale Universitaire de Paris.

Source: Lapiere, E. (Réalisateur). (2013). 18m2 Habitat étudiant projet d'avenir (Pavillon de l'Arsenal). Pavillon de l'Arsenal.



Source: Wadham College, Oxford, construit en 1610-1613 (Loggan, Oxonia Illustrata, 1675).

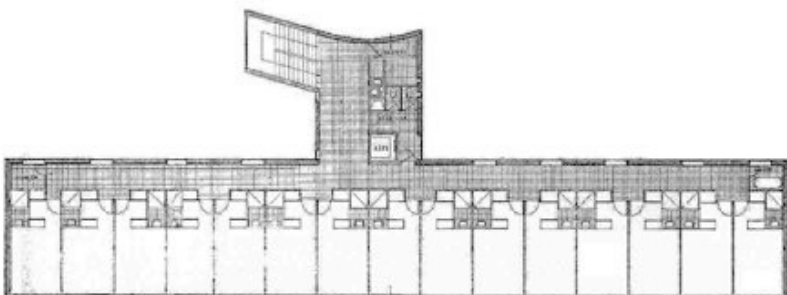


Source: Plan d'ensemble, vers 1960 ; en rose, le tracé du futur boulevard périphérique ; des bâtiments, réalisés ou en projet, occupent l'îlot est et les anciens « terrains de Gontilly » au sud. AN, AJ16 /7027. Repro. Ayrault, Philippe.

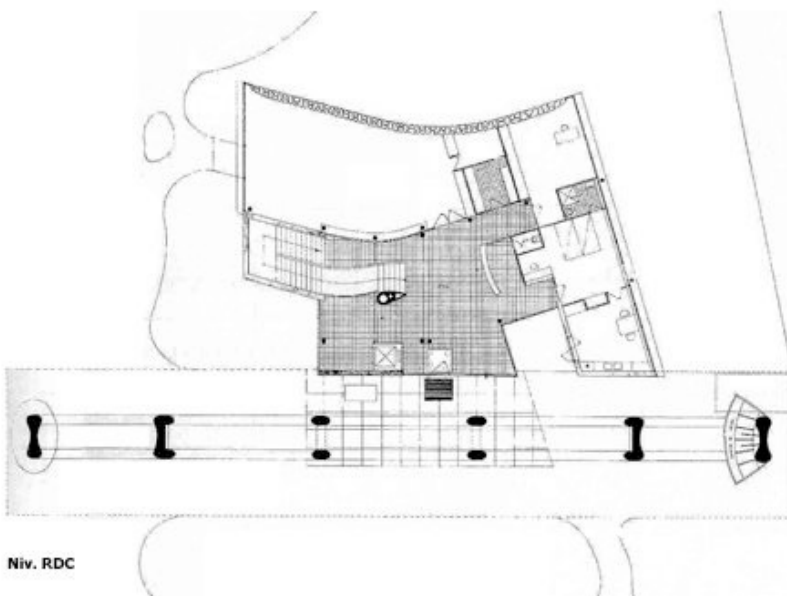
3.2. Typologie



Niv. 04



Niv. 01, 02 & 03



Niv. RDC

Les logements étudiants se caractérisent par un caractère presque rudimentaire de sa spatialité, de long couloir et des cellules en grands nombres contrastant avec un nombre réduit d'espaces collectifs.

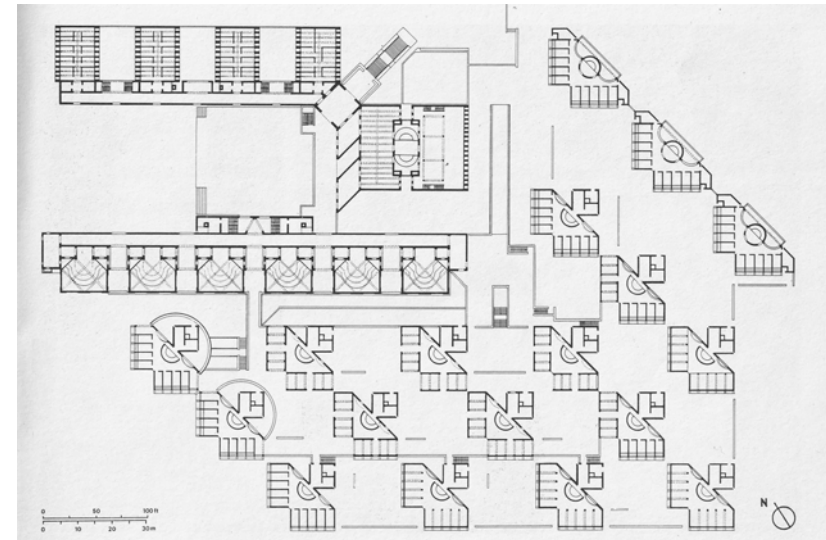
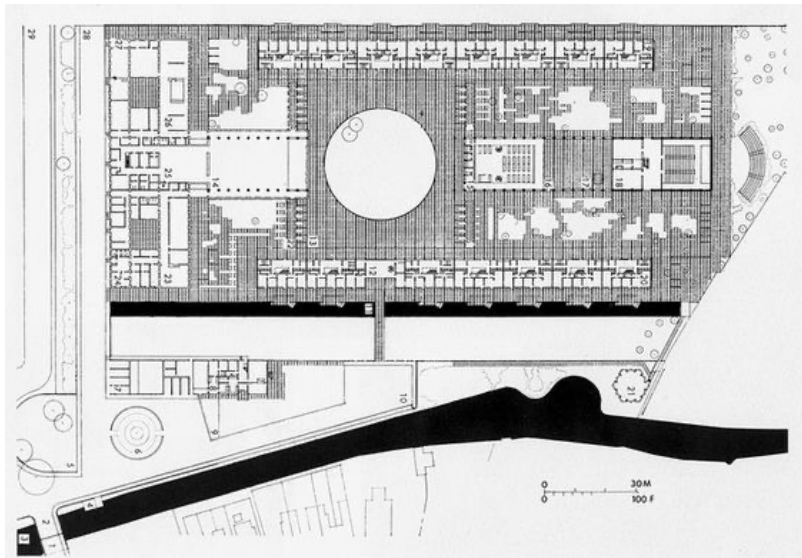
Les espaces collectifs sont généralement plus petits que les espaces privés.

Ces espaces collectifs sont généralement les cuisines, salles à manger, des salles d'études et de rencontre. Généralement, les chambres privées sont de 18m².

Source: Lapierre, E. (Réalisateur). (2013). 18m² Habitat étudiant projet d'avenir (Pavillon de l'Arsenal). Pavillon de l'Arsenal.

3.2. Typologie

Programmes associés possibles aux logements étudiants

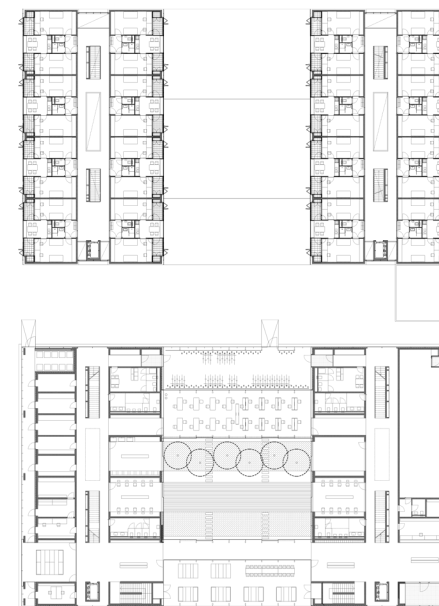


Source: St Catherine's College Oxford, Arne Jacobsen, 1962 (Lapierre, E. (Réalisateur). (2013). 18m2 Habitat étudiant projet d'avenir (Pavillon de l'Arsenal). Pavillon de l'Arsenal)

Source: Indian Institute of Management, Louis Khan, 1962 (Lapierre, E. (Réalisateur). (2013). 18m2 Habitat étudiant projet d'avenir (Pavillon de l'Arsenal). Pavillon de l'Arsenal)

3.2. Typologie

Programmes associés possibles aux logements étudiants



Source: Pink Flamingo, Stéphane Maupin, 2012 (Lapierre, E. (Réalisateur). (2013). 18m2 Habitat étudiant projet d'avenir (Pavillon de l'Arsenal). Pavillon de l'Arsenal)

Source: Résidence Espacil, Emmanuel Combarel et Dominique Marrec, 2008 (Lapierre, E. (Réalisateur). (2013). 18m2 Habitat étudiant projet d'avenir (Pavillon de l'Arsenal). Pavillon de l'Arsenal)

Source: Résidence Poljane, Bevk Perovic, 2006 (Lapierre, E. (Réalisateur). (2013). 18m2 Habitat étudiant projet d'avenir (Pavillon de l'Arsenal). Pavillon de l'Arsenal)

3.3. Situation en Wallonie

En Wallonie, les logements étudiants sont des logements de moins de 28m² qui sont mis à location à des personnes domiciliées ou non occupé par des personnes y habitant la plupart de l'année ou des petits logements individuels ou collectifs loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant.

Ces logements doivent répondre à des règles :

- Ne représenter aucune cause d'insalubrité
- Ne pas nuire par leur caractéristique intrinsèque à la santé des occupants
- Respecter les normes minimales de superficies habitables
- Garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée
- Respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie
- Avoir été construits, aménagés ou créés dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme
- Respecter la réglementation relative au certificat de performance énergétique des bâtiments



Source: Mons, Cité étudiante Pierre Houzeau de Lehaie, 1967 (c) revue Architecture

3.3. Situation en Wallonie

La Région de Wallonie a mis aussi en place le bail étudiant. Le bail étudiant concerne la location d'un logement par ou pour le compte d'un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études.

L'étudiant ou le preneur qui agit pour le compte de l'étudiant (ex. ses parents), doit apporter la preuve qu'il est régulièrement inscrit et poursuit ses études dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur. Tout bail étudiant a une durée d'un an.

Le preneur et le bailleur peuvent toutefois conclure un bail d'une durée inférieure à un an. Cette grille a pour but de fixer un rapport qualité-loyer juste sur le marché locatif des « kots », tout en garantissant une juste rémunération du bailleur. Elle vise aussi à tempérer l'augmentation des loyers des nouveaux baux. Le loyer indicatif est fixé en fonction des caractéristiques objectives offertes par le bien. Les critères retenus sont la configuration du logement, la performance énergétique du bâtiment, le niveau d'équipement de la chambre et des pièces partagées et la proximité aux services et aux transports. Grâce à cet outil, il est possible d'estimer gratuitement le loyer indicatif d'un logement étudiant en Wallonie.

Ce loyer indicatif est entendu hors charges. Il n'est pas contraignant.



Source: La résidence universitaire du Sart Tilman (<https://www.lesoir.be/447261/article/2022-06-09/logements-etudiants-luniversite-de-liege-sur-le-point-de-faire-exploser-les-prix>)

Source : <https://logement.wallonie.be/fr/bail/le-bail-etudiant>

3.4. Situation à Charleroi

Il s'agit d'un certificat attribué par la Ville de Charleroi à tous les kots qui respectent les critères de qualité repris dans le règlement communal arrêtant les dispositions relatives à l'octroi du label « C Mon Kot » et « C Mon Kot + » et approuvé par le Conseil Communal de Charleroi en date du 21 novembre 2022.

Le label « C Mon Kot+ » sera attribué aux logements accessibles aux personnes en situation de handicap.

Le but de ce label vise à promouvoir et encourager la qualité du logement étudiant à Charleroi.

Il permettra de garantir à l'étudiant.e et à ses parents la qualité du logement dans lequel il/elle s'installe. Il permettra aussi aux propriétaires de visibiliser leurs kots puisque que ceux-ci seront signalés sur les sites internet des partenaires de l'enseignement supérieur de Charleroi.

Actuellement, il n'y a aucun kot qui a ce label car les candidatures commencent le janvier 2023.



3.4. Situation à Charleroi

Logement étudiant à Charleroi

En 2023, la Ville de Charleroi met en place un label C Mon Kot qui vise à vérifier la qualité des logements étudiants.

Les critères sont :

- La création du kot doit être conforme aux règles urbanistiques et le kot ne doit pas être en infraction en la matière.
- Le kot doit être habitable sans manquement.
- Le kot doit disposer d'un permis de location si celui-ci est soumis à cette législation.
- Le kot doit disposer d'un rapport Satisfaisant (sans autre condition) émanant de la Zone de secours Hainaut Est si l'immeuble est soumis au chapitre A du Règlement communal arrêtant les dispositions en matière de prévention incendie et de salubrité des logements.
- Le cas échéant, les taxes communales relatives au permis de location et aux logements meublés ne font l'objet d'aucun arriéré.
- Le kot est destiné exclusivement au logement d'étudiant.e

Autres critères d'évaluation

- Performance énergétique du logement située entre A+ et B.
- Présence d'un espace extérieur (balcon, terrasse, jardin)
- Présence d'un espace de rangement (grenier, cave)
- Présence d'un espace récréatif (ex : bibliothèque, salle de sport, salle de gaming,...) - Présence d'un local sécurisé pour entreposer les vélos, trottinettes,...
- Présence d'un garage ou d'un espace de stationnement privatif -- -Présence d'un système de sécurité (ex : système d'alarme, caméra,...) - Nettoyage et entretien des espaces communs inclus.
- Présence d'une conciergerie
- Présence d'un arrêt de bus desservant directement une école supérieure dans les 250 mètres de l'immeuble
- Présence d'une école supérieure dans les 2 km aux alentours de l'immeuble.
- Salle de bains/douches et WC privés.
- Accès à une connexion internet.
- Immeuble situé à distance de marche d'équipements collectifs ou de zones de loisirs (ex : piscine, parc, bibliothèque, salle de sport,...).
- Immeuble situé à distance de marche de commerces de première nécessité (ex : supermarché, pharmacie,...).
- Possibilité de faire charger un véhicule électrique.

Table des matières

1. Description

- 1.1. Description générale
- 1.2. Le Campus UCharleroi

2. Histoire du logement à Charleroi

- 2.1. Logements militaires
- 2.2. Logements ouvriers
- 2.3. Logements actuels

3. Logement étudiant

- 3.1. Histoire
- 3.2. Typologie
- 3.2. Situation en Wallonie
- 3.3. Situation à Charleroi

4. Eléments de description

- 4.1. Profils des étudiants
- 4.2. Offres de logements
- 4.3. Projets en cours
- 4.4. Bilan et conclusions

5. Processus d'élaboration

- 5.1. Population étudiante
- 5.2. Stratégies
 - 5.2.1. Grande échelle
 - 5.2.2. Dents creuses
 - 5.2.3. Extensions verticales
 - 5.2.4. Réaffectation de bâtiments abandonnés

6. Scénarios

- 6.1. Dents creuses
- 6.2. Extensions verticales
- 6.3. Réaffectation de l'Institut Médico-Chirurgical Arthur Gailly

7. Conclusion

4. Éléments de description

4.1. Profil des étudiants

Haute Ecole de la Province de Hainaut – Condorcet

Enseignement de Jour

Bachelier en électromécanique (3 ans)
Bachelier en Informatique (3 ans)
Bachelier en génie électrique (3 ans)
Master en Sciences de l'ingénieur Industriel (5 ans)
Master en Gestion de la maintenance électromécanique (5 ans)
Master en jeux vidéos (5 ans)
Master en Architecture Transmédia (5 ans)

Certificat

Certificat en maintenance et pilotage de drones

HELHa – Haute Ecole de Louvain en Hainaut (204 étudiants)

Enseignement de jour

Bachelier en Domotique
Bachelier en Génie Electrique
Bachelier en Informatique industrielle
Master Ingénieur Industriel

UCLouvain (200 étudiants)

Enseignement de jour

Bachelier en Informatique (3 ans)
Master en Sciences de Gestion (1 an)

Certificat

Certificat en Gouvernance des territoires : élaboration et pilotage de projet
Certificat en expertise comptable approfondie
Certificat en fiscalité des entreprises
Certificat en fiscalité des personnes
Certificat en transformation digitale des entreprises

UMons / ULB (1000 étudiants)

Enseignement de Jour

Bachelier en sciences de l'ingénieur orientation ingénieur civil (3 ans)
Bachelier en Sciences Biologiques (3 ans)
Bachelier en Sciences de gestion (3 ans)
Bachelier en enseignement (3 ans)
Bachelier n Sciences humaines et sociales (3 ans)
Master en Biochimie et Biologie moléculaire et cellulaire (2 ans)

Enseignement en horaire décalé

Bachelier en sciences psychologiques et de l'éducation (3 ans)
Bachelier en Enseignement (3 ans)
Master Ingénieur civil en Informatique et Gestion (2 ans)
Master de spécialisation en Gestion (1 an)
Master en sciences de l'éducation (2 ans)
Master en sciences Informatique (1 an)
Master en alternance en Sciences Informatiques (2 ans)
Master en Sciences de Gestion (1 an)
Master de Gestion à finalité spécialisée en Management et stratégie (2 ans)
Master de Spécialisation en Enseignement (1 an)
Master de Spécialisation en Management des Territoires en Transition (1 an)

4.1. Profil des étudiants

Haute Ecole de la Province de Hainaut – Condorcet

Enseignement de Jour

Bachelier en électromécanique (3 ans)
Bachelier en Informatique (3 ans)
Bachelier en génie électrique (3 ans)
Master en Sciences de l'ingénieur Industriel (5 ans)
Master en Gestion de la maintenance électromécanique (5 ans)
Master en jeux vidéos (5 ans)
Master en Architecture Transmédia (5 ans)

Certificat

Certificat en maintenance et pilotage de drones

HELHa – Haute Ecole de Louvain en Hainaut (204 étudiants)

Enseignement de jour

Bachelier en Domotique
Bachelier en Génie Electrique
Bachelier en Informatique industrielle
Master Ingénieur Industriel

UCLouvain (200 étudiants)

Enseignement de jour

Bachelier en Informatique (3 ans)
Master en Sciences de Gestion (1 an)

Certificat

Certificat en Gouvernance des territoires : élaboration et pilotage de projet
Certificat en expertise comptable approfondie
Certificat en fiscalité des entreprises
Certificat en fiscalité des personnes
Certificat en transformation digitale des entreprises

UMons / ULB (1000 étudiants)

Enseignement de Jour

Bachelier en sciences de l'ingénieur orientation ingénieur civil (3 ans)
Bachelier en Sciences Biologiques (3 ans)
Bachelier en Sciences de gestion (3 ans)
Bachelier en enseignement (3 ans)
Bachelier n Sciences humaines et sociales (3 ans)
Master en Biochimie et Biologie moléculaire et cellulaire (2 ans)

Enseignement en horaire décalé

Bachelier en sciences psychologiques et de l'éducation (3 ans)
Bachelier en Enseignement (3 ans)
Master Ingénieur civil en Informatique et Gestion (2 ans)
Master de spécialisation en Gestion (1 an)
Master en sciences de l'éducation (2 ans)
Master en sciences Informatique (1 an)
Master en alternance en Sciences Informatiques (2 ans)
Master en Sciences de Gestion (1 an)
Master de Gestion à finalité spécialisée en Management et stratégie (2 ans)
Master de Spécialisation en Enseignement (1 an)
Master de Spécialisation en Management des Territoires en Transition (1 an)

Pour l'instant, sur 37 formations disponibles actuellement, il y a 18 formations qui sont en horaire décalés et destinées à des personnes qui ont déjà un emploi

4.2. Offre de logements

C'est l'échevine du Logement et de l'Urbanisme de Charleroi, Laurence Leclercq, qui l'a précisé au Conseil Communal, il y a déjà à Charleroi **assez de kots pour la moitié des étudiants attendus** sur le nouvel U-Campus carolo **en 2030**. Et des permis ont été demandés pour de gros projets d'immeubles privés de kots.

Il y aurait déjà 1 000 kots à Charleroi

On connaît la Vigie pour ses kots étudiants. Mais il y en a aussi d'autres à Charleroi. Une étude de l'Université ouverte de Charleroi a démontré qu'il existe pour l'instant déjà 1 000 kots à Charleroi allant de 220 € à 700€, **plus ou moins qualitatifs**. Et la même étude annonce aussi que d'ici à **2030, il en faudra 1 000 de plus**.

Exemple d'un kot à Charleroi :

Loyer 380€

Co-location de 2 chambres dans une maison privée. Parties communes : cuisine équipée, salon salle à manger, 2 WC, une salle de bain, une salle d'eau avec machine à laver. Pour chaque chambre : lit, table de nuit, commode, bureau, chaise de bureau, garde-robe. Services: Internet, raccordement télévision possible.

Bus à 100m ; accès rapide au ring et autoroute (500m) A proximité de l'école Condorcet Marcinelle (Ipsma), Ecoles HelHa Charleroi, Gilly, Montignies. Condorcet Montignies et Charleroi, UMon, Cité des métiers, Hôpitaux du GHDC, etc... Commerces de proximité, parking aisé.



Source :
<https://www.student.be/fr/kots-a-louer/kots-e9e2092d-6585-4ae3-89c8-257965749ea9>





Résidence étudiantes actuelles :

- 1) La Vigie, public
- 2) Logements étudiants, privé

A celles-ci, s'ajoutent les différents kots et co-housing existants.

Logement étudiant public

La Cité Vigie



La Vigie est située au coeur du Campus de l'université du Travail, dans la partie Nord de Charleroi, elle est accessible aux **étudiants et aux stagiaires autorisés** par le Président du Comité de gestion.

La Vigie est composée de **140 chambres sur 16 étages**. D'environ 10m², elles sont meublées (lit, matelas, table de travail, chaise, placard, étagère, lavabo). Seuls les oreillers et le linge de lit est non-fournis. Du matériel est également mis à disposition pour l'entretien. Chaque étage dispose de sa propre cuisinée équipée. En ce qui concerne les installations sanitaires, la Vigie est composée de quatre salles de douches ; une machine à laver et un sèche-linge (services payants) et deux WC par étage. Pour la détente, les étudiants pourront profiter d'un **coin salon/TV**, une **salle commune** (bar, billard, baby-foot, tennis de table), une **salle de musculation**, deux **terrains multisports**, une **salle de musique** équipée et un studio radio. Le wifi est gratuit. De plus, le comité des étudiants et l'équipe éducative organisent régulièrement des activités.



Actuellement, le prix de la pension est de **264 €** par mois. La Vigie propose un système de pension complète aux étudiants, du lundi matin au vendredi midi.

Source : https://fr.m.wikipedia.org/wiki/Fichier:Charleroi_-_Université_du_Travail_-_La_Vigie_hennuyère_et_la_Cité_juvenile_-_04.jpg

Logement étudiant Privé Rue Saint Valentin

La superficie des logements pour étudiants varie de **28 à 50 m²**. Chaque **studio** est entièrement carrelé et possède une kitchenette **équipée** avec taques électriques, micro-ondes, évier, frigo, une salle de bain avec Douche, WC et lavabo. Il est à noter que nos logements ne sont pas meublés.

Chaque studio possède une prise TV, un interphone avec ouverture de porte électrique, chauffage central avec vannes thermostatiques individuelles, double vitrage, pré-câblage téléphone, alarme incendie. Internet WiFi dans toute la résidence, extincteurs, éclairage extérieur, machine à laver commune. Ces studios pour étudiants sont installés dans une rue calme et sécurisante. La résidence possède un **petit espace vert privé** avec une **terrasse** et quelques meubles de jardin.

Cette résidence est située à environ 500M de l'école HELHA IESCA de Montignies sur Sambre et à 3km de Charleroi.

Loyer à partir de **390 € + 130 €** de charges.

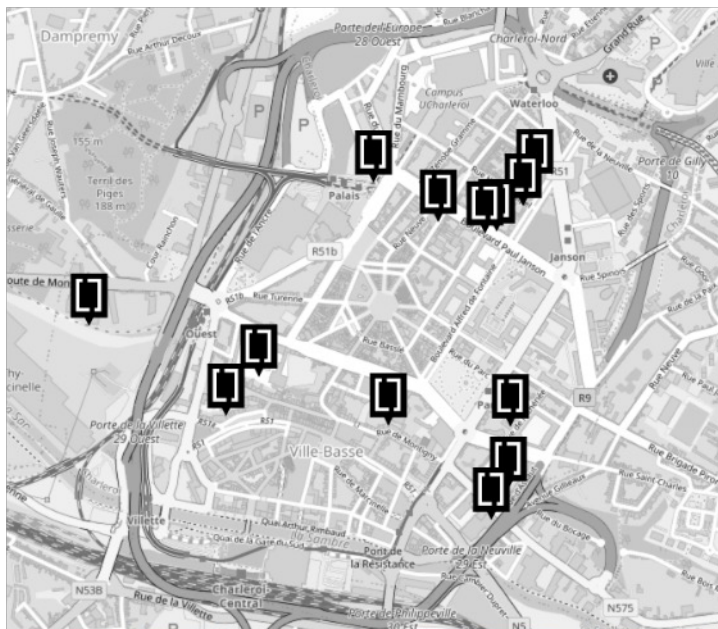


Offre co-housing à Charleroi (campus UCharleroi)

Le site de UCharleroi recommande au étudiant en recherche de logement de se renseigner sur différent site relayant des annonces de kots étudiants. On peut remarquer 2 autres manières de koter différentes.

- student.be
- inforjeunes.be
- ikoab.com
- kots.be
- 1toit2ages.be
- etudierenhainaut.be

1. IKOAB : co-housing



595€ /mois (charges comprises)

- Superficie: 13m²
- Salon: Partagé
- Toilette: Partagé
- Cuisine: Non admis
- Etage: 3

Ikoab co-housing
Source : <https://www.ikoab.com/rooms/5692>

2. 1toit2âges

Etudiant

Formule "Classique" : Logement avec indemnité d'occupation

Pas d'engagement particulier de votre part.

Vous n'avez pas de contraintes sur votre emploi du temps. Le senior est souvent une personne encore jeune et tout à fait indépendante. Vous saurez offrir une relation de courtoisie et de respect, ainsi qu'une compagnie bienveillante visant à rompre la solitude.

Pour les étudiants: L'indemnité d'occupation demandée sera comprise entre:
-300€ et 450€ (charges comprises) à Bruxelles
-250€ et 380€ (charges comprises) en Wallonie

Fonctionnement:

1. Nous rencontrons individuellement celles et ceux qui sont intéressés par ce projet
2. Nous nous assurons de la qualité du logement proposé
3. Nous avons un entretien approfondi avec les futurs accueillis pour nous assurer qu'ils sont dans l'esprit de l'habitat intergénérationnel et pour connaître leur disponibilité
4. Quand il nous semble que les personnes d'accueil et les jeunes peuvent cohabiter de manière harmonieuse, nous les mettons en relation
5. Si la rencontre est positive, accueillants et accueillis signent une convention personnalisée et s'acquittent de la cotisation
6. Un suivi est assuré toute l'année par le responsable du binôme

A savoir :

- L'étudiant ou le jeune travailleur ne doivent pas porter de soin à la personnes (toilette, habillage, donner des médicaments). Il ne se substitue pas aux services de soins à domicile ou d'aide médicale.
- L'accueilli prend à sa charge l'entretien courant du bien occupé.
- Pour entrer dans les lieux, l'étudiant ou le jeune travailleur est tenu de souscrire à la compagnie de son choix une assurance en responsabilité civile familiale (RC familiale) et une assurance incendie-dégâts des eaux (Habitation).
- Par facilité et pour ceux qui le souhaitent, il est possible de souscrire une assurance habitation auprès d'1Toit2Âges. Celle-ci s'élève à 100€/an.
- L'accueilli s'engage à ne pas recevoir d'invités ou personne à dormir sauf accord préalable de son accueillant.
- Le senior propriétaire (ou locataire) devra déclarer à son assureur la présence d'un étudiant à son domicile et devra être en possession d'une assurance familiale ainsi qu'une assurance incendie-dégâts des eaux en ordre de validité.
- Il demandera l'accord du propriétaire s'il n'est que locataire de son domicile.
- Une convention d'hébergement est signée entre l'accueilli et le senior.
- Le senior et le jeune se rencontrent seuls afin de se choisir.
- Une caution correspondant à 1 mois d'occupation est demandée par le propriétaire lors de votre entrée dans les lieux.

1toit2âges
Source : <https://www.1toit2ages.be/formules-étudiant>

4. Éléments de description

4.3. Projets en cours



Projet Eldorado : 170 kots étudiants

<https://www.telesambre.be/info/charleroi-lancienne-galerie-eldorado-va-se-transformer-en-144-kots-etudiants/52265>



5e Élément : 30 logements étudiants

<http://www.charleroi-bouwmeester.be/5eelement>



Projet IKOAB Hôtel des chemins de fer : 70 logements étudiants

Source : <https://www.ikoab.com/rooms/5692>



Ancienne Banque : 9 logements étudiants



Projet Charleroi I : 35 kots étudiants



Projet Résidences des Alliés : 124 kots étudiants hauts de gamme

<https://www.sudinfo.be/id698800/article/2023-08-18/>



Projet Parking expo

<https://trends.levif.be/immo/banimmo-relance-un-projet-mixte-sur-lancien-parking-du-palais-des-congres-de-charleroi/>



Logement collectif étudiant : 8 logements étudiants

4.3.1 Stratégie de Projet à grande échelle à Charleroi : IKOAB

« Le co-living IKOAB, c'est une expérience d'habitation collective, flexible et all inclusive, pour les jeunes actifs qui ne veulent ni mourir d'ennui, ni faire de compromis sur leur qualité de vie »



Le projet de reconversion de l'Hôtel des Chemins de fer côtoie divers autres projets.

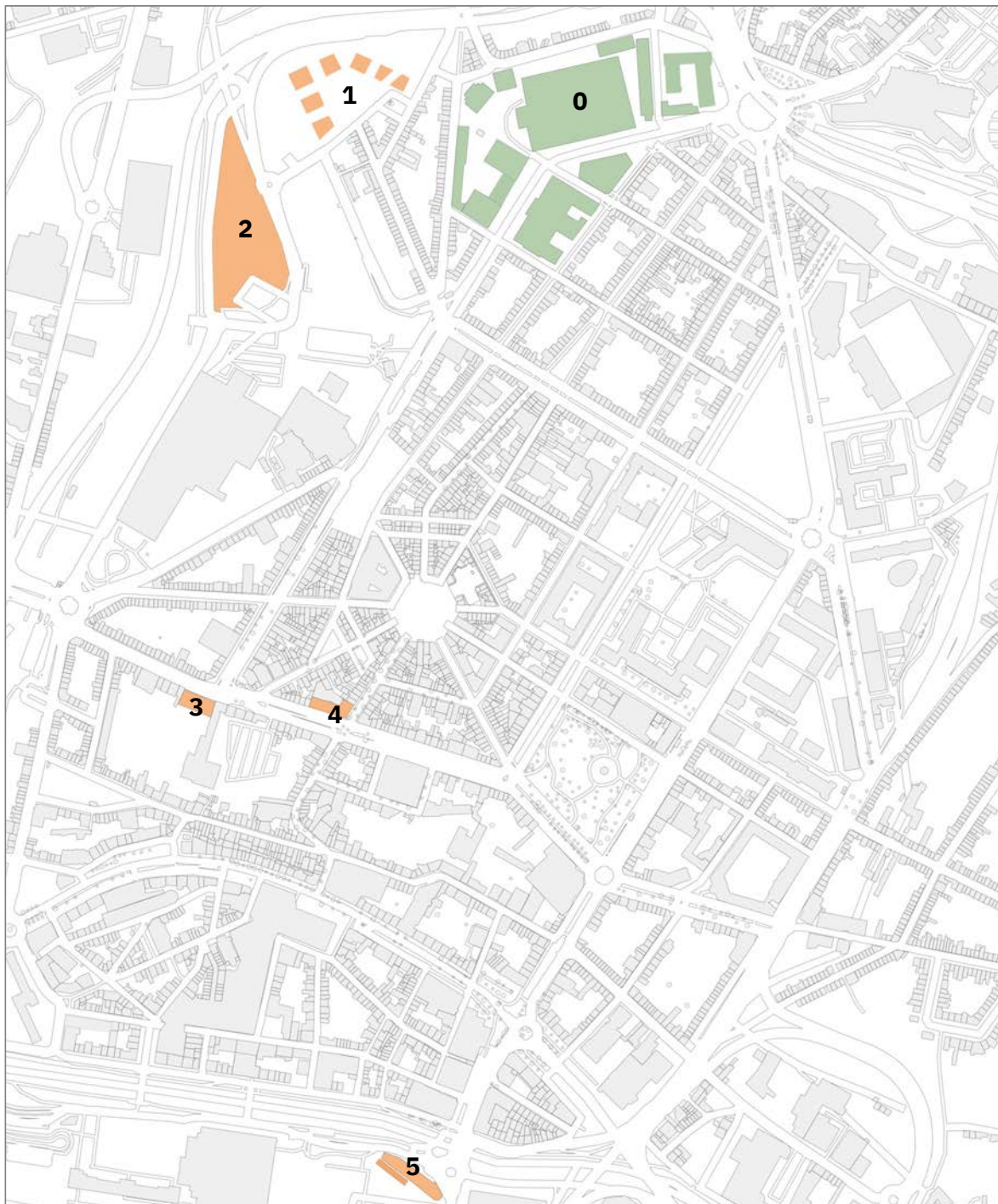
Source : <https://www.ikoab.com/rooms/5692>

- **Projet** : Complexe de co-living
- **Adresse** : Quartier de Gare de Charleroi
- **Année** : permis délivré fin 2022 ; livraison des travaux attendue pour 2026
- **Programme** : reconversion du bâtiment en co-living ; food market ; jardin ; salle de cinéma ; salle événementielle ; terrasse de 300 m² sur le toit
- **Nombre de chambres étudiantes** : 70 chambres privatives (vu 76)
- **Chambres** : 24 à 52 m² (trame de 3.60 x 6.70 m // couloirs de 2.80 m de large) pour un prix
 - entre 400 et 700 € (annoncé)
- **Acteurs du projet** : Ikoab ; Koeckelberg ; SNCB ; Goffart-Polomé (bureau d'architecture)
- **Financement** : privé, investissement total autour de 8 à 9 millions
- **Montage** : la société Ikoab et l'entreprise Koeckelberg acquièrent le bâtiment mis en vente par la SNCB (1,65 M €)
- **Surface de plancher** : 5 250 m²
- **Information complémentaire** : des navettes devraient être prévues depuis la Ville basse jusqu'au , Biopark de l'Aéropôle ?

Comment conjuguer habilement vie en communauté, logement privé et services intégrés. IKOAB propose des espaces de vie communautaires, associés à des services mutualisés. L'ancien Hôtel des chemins de fer de Charleroi accueillera tout prochainement un projet ambitieux porté par cette jeune entreprise carolo : faire de 5200 mètres carrés emblématiques un lieu de résidence attractif pour jeunes actifs, mais pas seulement - le projet se veut inclusif et veillera à proposer des aménagements adaptés (pour PMR, notamment), un food market, la possibilité d'y déployer des exploitations temporaires, etc. L'idée ? Simplifier le quotidien, tout en proposant de nombreuses fonctionnalités à proximité de l'esplanade de la gare.

Il s'agit ni plus ni moins du plus grand projet de coliving, et il va en plus transformer et donner une seconde vie à l'hôtel des chemins de fer carolo, un bâtiment de briques aux allures de grand paquebot dessiné par l'architecte Henry Van de Velde dans les années 1930 pour y accueillir les bureaux de la SNCB.

Carte de projets de logements étudiants en cours à Charleroi Centre



Légende

- 0. Campus UCharleroi
- 1. 5^e élément
- 2. Plais des expos
- 3. Eldorado
- 4. Résidence des alliés
- 5. IKOAB

Les projets de logements étudiants en cours à Charleroi

Projet	Acteur	Programme	Logements étudiants	Typologie
1. Eldorado	Privé: Jesse De Preter SL+ARCHITECTE	Permis délivré en 2022 pour transformer l'ancienne galerie de L'Eldorado en 170 kots étudiants.	170 kots étudiants	Résidence étudiante + Logements communautaires.
2.5 ^e Element	Public: La Ville de Charleroi La Sambrienne	Le 5e ELEMENT comprendra 150 unités d'habitations, 40 d'entre elles seront destinées à la vente, 80 à la location à notre public. Et, c'est une nouveauté, le projet comprend aussi 30 logements pour étudiants.	35 logements	Logement sociaux étudiants
3.Parking des expos	Privé – Public: La Ville de Charleroi + MSA + City Tools	Création d'un nouveau quartier autour d'un parc qui deviendrait le plus grand espace vert du centre-ville. « Ce projet inclura des commerces, des bureaux, des restaurants mais surtout du logement ,dans toute sa diversité.		Commerce , bureaux , restaurant, kots étudiant, Co-living jeunes et senior.
4.IKOAB	Privé: IKOAB	Immeuble de co-living abritant une 70 ^e de chambre étudiante.	70 chambres étudiantes	Co-living
5.Résidence des Alliés	Privé: Belfius	Transformation de l'ancien immeuble du Forem de l'avenue des Alliées en kots de haut standing.	124 kots étudiants	Kots étudiants de haut standing
6. Logement collectif étudiant Rue Hanoteau	Privé	Bâtiment rénové en logement collectif étudiant à petite échelle.	8 logements	Logements Collectifs.
7.Montigny-sur-Sambre, ancienne banque .	Privé		9 logements	

4.4. Bilan Offre de logement

Bilan Situation actuelle:

- La Vigie est la seule résidence étudiante en lien direct avec le campus de UCharleroi, il compte seulement 140 chambres
- Possibilité de louer un Studio mais budget plus important
- Le co-housing est une autre possibilité pour louer un kot à Charleroi (exemple: IKOAB)

Bilan projet en cours:

- Majorité de projet privé ,haut de gamme
- Réhabilitation de bâtiment désaffecté au centre-Ville de Charleroi
- Projet à échelle plus modeste décentralisé
- Préférence pour la Résidence étudiante/ Le Kot étudiant

Actuellement	1000 kots
En projet	416 kots
TOTAL	1416 kots

Table des matières

1. Description

- 1.1. Description générale
- 1.2. Le Campus UCharleroi

2. Histoire du logement à Charleroi

- 2.1. Logements militaires
- 2.2. Logements ouvriers
- 2.3. Logements actuels

3. Logement étudiant

- 3.1. Histoire
- 3.2. Typologie
- 3.2. Situation en Wallonie
- 3.3. Situation à Charleroi

4. Éléments de description

- 4.1. Profils des étudiants
- 4.2. Offres de logements
- 4.3. Projets en cours
- 4.4. Bilan et conclusions

5. Processus d'élaboration

- 5.1. Population étudiante
- 5.2. Stratégies
 - 5.2.1. Grande échelle
 - 5.2.2. Dents creuses
 - 5.2.3. Extensions verticales
 - 5.2.4. Réaffectation de bâtiments abandonnés

6. Scénarios

- 6.1. Dents creuses
- 6.2. Extensions verticales
- 6.3. Réaffectation de l'Institut Médico-Chirurgical Arthur Gailly

7. Conclusion

5. Processus d'élaboration

5.1. Population étudiante

Le but de la création de l'Université à Charleroi est de viser les étudiants de la région de Charleroi Métropole. Nous devons donc identifier le chiffre potentiel d'étudiants de la région. Selon les chiffres de Charleroi-Sud Hainaut (l'ancien nom de Charleroi Métropole), en 2012-2013, il y avait 5978 étudiants qui étudiaient dans le supérieur non-universitaire et 1212 dans les universités. Au total, il y avait donc **7190 étudiants** au total.

Il n'y a aucun chiffre actualisé traitant de cette question

Nous pouvons mettre à jour ces chiffres pour l'année 2023. Selon les chiffres de la province de Hainaut, il y a une croissance de 2,1%. Actuellement, il y aurait donc 7340 étudiants résidents dans la Métropole de Charleroi (arrondissement de Charleroi et de Thuin).

Si on prend actuellement les chiffres des potentiels étudiants seraient de 7340.

Donc il y aurait potentiellement **1468 étudiants** qui kotteraient en prenant le chiffre de un étudiant qui kotte sur 5 étudiants.

Le total des kots actuels et en projet est de 1416 kot.

Il manquerait donc 52 logements pour les étudiants à Charleroi.

Source : <https://www.igretec.com/fr/2015/11/09/atlas-socio-economique-2eme-edition/>, consulté le 14/01/2024

Région de Charleroi et du Sud Hainaut

Etudiants de l'enseignement supérieur (non universitaire) - 2012-2013

	Total	Fédération Wallonie-Bruxelles	Libre confessionnel	Libre non confessionnel	Officiel communal	Officiel provincial
Charleroi	5.709	-	2.989	-	-	2.720
Thuin	269	-	-	-	-	269
Hainaut	19.812	2.965	8.252	-	-	8.595
Wallonie	56.049	10.859	23.400	-	2.701	19.089
Fédération Wallonie-Bruxelles	83.956	15.431	40.213	2.354	5.433	20.525

Région de Charleroi et du Sud Hainaut - Etudiants universitaires - 2012-2013

	ULg	UCL	ULB	UMONS	UNamur	USL-B	TOTAL
Arr. Charleroi	44	223	80	270	186	11	814
Arr. Thuin	17	112	41	157	67	4	398
Hainaut	121	728	398	1.086	374	54	2.761
Wallonie	3.216	2.744	885	1.201	1.585	182	9.813
Région Bruxelles-Capitale	23	632	1.560	19	40	451	2.725
Flandre	31	235	369	8	61	141	845
Etranger ou inconnu	26	69	41	118	21	9	284

Université	Nombre d'étudiants	Nombre de kots	Proportion
UCLouvain (Louvain-la-Neuve)	24 4000	5 700	1 logement pour 4 étudiants
UMons	10 557	1000 (objectif 2000)	1 logement pour 5 étudiants
ULiège	25 000	7 000	1 logement pour 3,5 étudiants

5.2. Stratégies

5.2.1. Stratégie de Projet à grande échelle - Cas d'études : CityCampus

La résidence étudiante CityCampus répond non seulement aux besoins fondamentaux du logement, mais comprend également des espaces communs de qualité (espaces de vie, d'étude et de détente) répartis dans l'ensemble du bâtiment. CityCampus dispose de 289 chambres et studios branchés pour accueillir les étudiants.

Cette résidence étudiante était divisée en 18 communautés comprenant chacune 15 chambres avec sanitaires privés et cuisine commune. Il existe également des studios (accessibles en fauteuil roulant) pour 1 ou 2 personnes disponibles dans chaque communauté.

Le démarrage de la location de la résidence étudiante City Campus est prévu à partir de l'année universitaire 2023-2024.

La conception architecturale a été pensée pour favoriser les interactions entre les différentes fonctions. Une nouvelle rue piétonne arborée a été intégrée pour créer des liens entre les activités productives, les nouveaux logements et le quartier existant. Les ateliers PME aux larges vitrines donnant sur cette rue permettront de créer une dynamique enrichissante pour tous les passants.

- **Projet** Mixte

- **Adresse** : Avenue Emile Gryson / Rue des Grives, 1070 Anderlecht, Région bruxelloise

- **Année** : Démarrage du chantier en août 2020 ; livraison prévue pour juin 2023

- **Programme** : ateliers pour PME (18) actives dans l'agro-alimentaire au REC (accessibles via une entrée distincte et auvent acoustique couvert d'une toiture végétalisée pour éviter les nuisances sonores), logement étudiant et logement public social, 1 pôle d'innovation → choix d'assumer l'intégration verticale des activités productives

- **Nombre de chambres étudiantes** : 293 (pas de balcon privatif mais une grande terrasse commune et des espaces verts accessibles aménagés sur les toits)

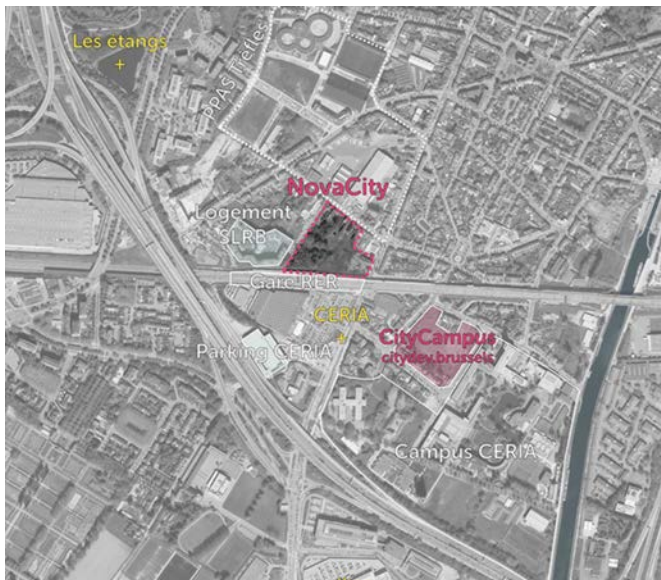
- **Nombre de logements sociaux** : 70 (44 appartements avec terrasse ou balcon et 26 maisons familiales avec jardin)

- **Chambre** : 24 à 52 m² (trame de 3.60 x 6.70 m // couloirs de 2.80 m de large)

- **Acteurs du projet** : Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), Foyer anderlechtois, promoteur Van Roey Vastgoed, architectes *Binst Architects & ORG Permanent Modernity*

- **Planification** : Citydev

- **Superficie totale** : site : 1,7 ha



Plan City Campus

Source: <https://consult.citydev.brussels/fr/novacity>



City Campus

Source: <https://consult.citydev.brussels/fr/novacity>

5.2.2. Dents creuses

En urbanisme, une dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Cela peut-être une ancienne destruction ou encore une parcelle restée vierge de toute construction pour différentes raisons. De nombreuses dents creuses se situent à proximité du Campus. Construire sur ces dernières s'inscrirait dans le contexte de re densifications du centre-ville de Charleroi. L'échelle de ces espaces libres en ville nous permettrait de réaliser des projets en concordance avec la demande actuelle de logement étudiants.

Avantages :

- Rentre dans le programme de re densification de la ville.
- Echelle de projet en concordance avec la demande de logement.
- Proximité avec le Campus.
- Offre adaptée aux nouveaux profils des étudiants de Charleroi.

Inconvénients :

- Nouvelles constructions.
- Projet non évolutif.
- Surface restreinte.
- Terrain privé.



Exemples

De Studenterie

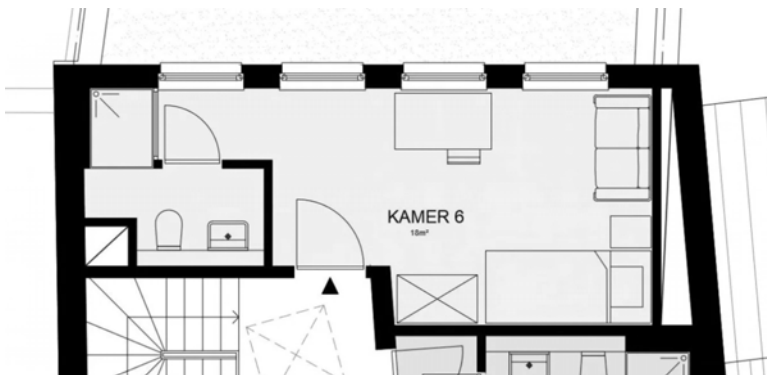


€ 590
Emplacement au centre de Louvain
2 studios & 6 chambres
18 m²
À proximité de plusieurs facultés

Studentenresidentie LW



Petite résidence étudiante de 7 chambres située sur la Hogeschoolplein.



5.2.3. Extension verticale (Surélévation)

Qu'est-ce que la surélévation ?

Surélever un bâtiment existant consiste à l'élever d'un ou plusieurs niveaux, sans modifier son emprise au sol. La surélévation consiste à densifier un bâtiment, c'est-à-dire de créer de nouvelles surfaces habitables, généralement sur les toits. Cette pratique prend particulièrement sens dans les grandes villes qui ne pouvaient pratiquement plus créer de nouvelles surfaces habitables supplémentaires. **Participer à la densification du bâti existant, à une densification urbaine, respectueuse, concertée et mesurée, c'est devenir un acteur responsable pour la vie de la Cité.**

Pour qui ?

La surélévation s'adresse à tous les propriétaires, mandataires, gestionnaires susceptibles de posséder des droits à construire résiduels, notamment :

- Propriétaires
- Copropriétaires
- Administrateurs
- Mandataires
- Gestionnaires d'actifs

Quels avantages ?

- La surélévation génère des **bénéfices** importants pour le propriétaire ou la copropriété. Ces gains peuvent être répartis entre tous les copropriétaires et permettent d'améliorer la copropriété.
- La **plus-value patrimoniale** sera d'autant plus importante en cas de revente.
- L'immeuble sera doté d'une réelle **signature énergétique, écologique et esthétique.**
- **Une démarche citoyenne** : participer à une densification du bâti existant, à une densification urbaine respectueuse, concertée, mesurée et écologique, c'est devenir un acteur responsable pour la vie de votre quartier.

Exemple : Tivoli Building – Martin Lejarra

Appartements, rénovation, extension

Cartagena, SPAIN

Surface: 3871 m² / Surélévation : 700 m²

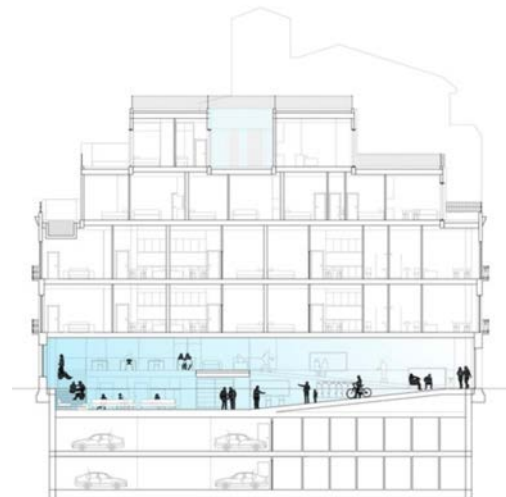
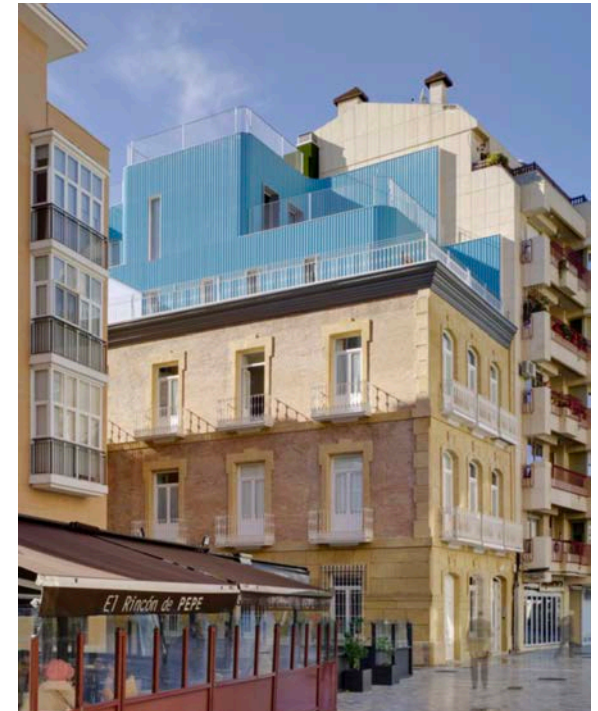
Année: 2018

Source : Archdaily.com

Un volume avec un nouveau plan d'étage et une présence distinctive est exécuté au-dessus de la construction existante, ce qui établit un dialogue bien entre l'héritage historique et la réalité actuelle.

Le nouveau volume étudie les conditions intrinsèques du bâtiment existant, en adoptant comme siennes les mêmes hauteurs de plafond, la proportion des ouvertures dans la façade, la relation entre les volumes et les creux et les axes structurels difficiles. De cette façon, la partie supérieure s'adapte à ces conditions avec une configuration sinueuse, contrastant avec la rigueur géométrique et l'ordre militaire de ce bâtiment historique qui surplombe l'arsenal naval de la ville.

Le contraste entre les deux niveaux du projet est encore souligné par les éléments modulaires en céramique bleue qui composent la façade ventilée des nouveaux appartements, générant une image continue et reconnaissable. De plus, les revers, respectant la façade historique, sont destinés aux terrasses et aux piscines qui complètent les appartements à l'extérieur.



5.2.4. Réaffectation de bâtiments abandonnés

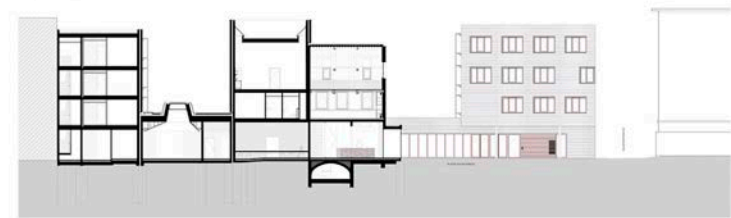


Ensemble Immobilier Mouzaia, Architecture des canaux, Paris, 2020

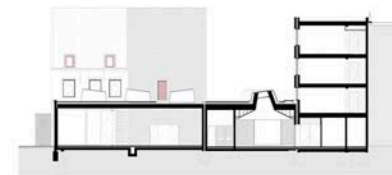
Source : <https://divisare.com/projects/440168-canal-architecture-andrea-montano-pierre-lexcellent-ensemble-immobilier-mouzaia>, consulté le 24/01/2024



SECTION A
1.00m - 1.1.2.3 - 5.00m



SECTION B
1.00m - 1.1.2.3 - 5.00m



Gate 15, Blob 361, Anvers, 2014

Source : <https://www.bob361.com/projects/detail/gate-15>, consulté le 24/01/2024

Table des matières

1. Description

- 1.1. Description générale
- 1.2. Le Campus UCharleroi

2. Histoire du logement à Charleroi

- 2.1. Logements militaires
- 2.2. Logements ouvriers
- 2.3. Logements actuels

3. Logement étudiant

- 3.1. Histoire
- 3.2. Typologie
- 3.2. Situation en Wallonie
- 3.3. Situation à Charleroi

4. Eléments de description

- 4.1. Profils des étudiants
- 4.2. Offres de logements
- 4.3. Projets en cours
- 4.4. Bilan et conclusions

5. Processus d'élaboration

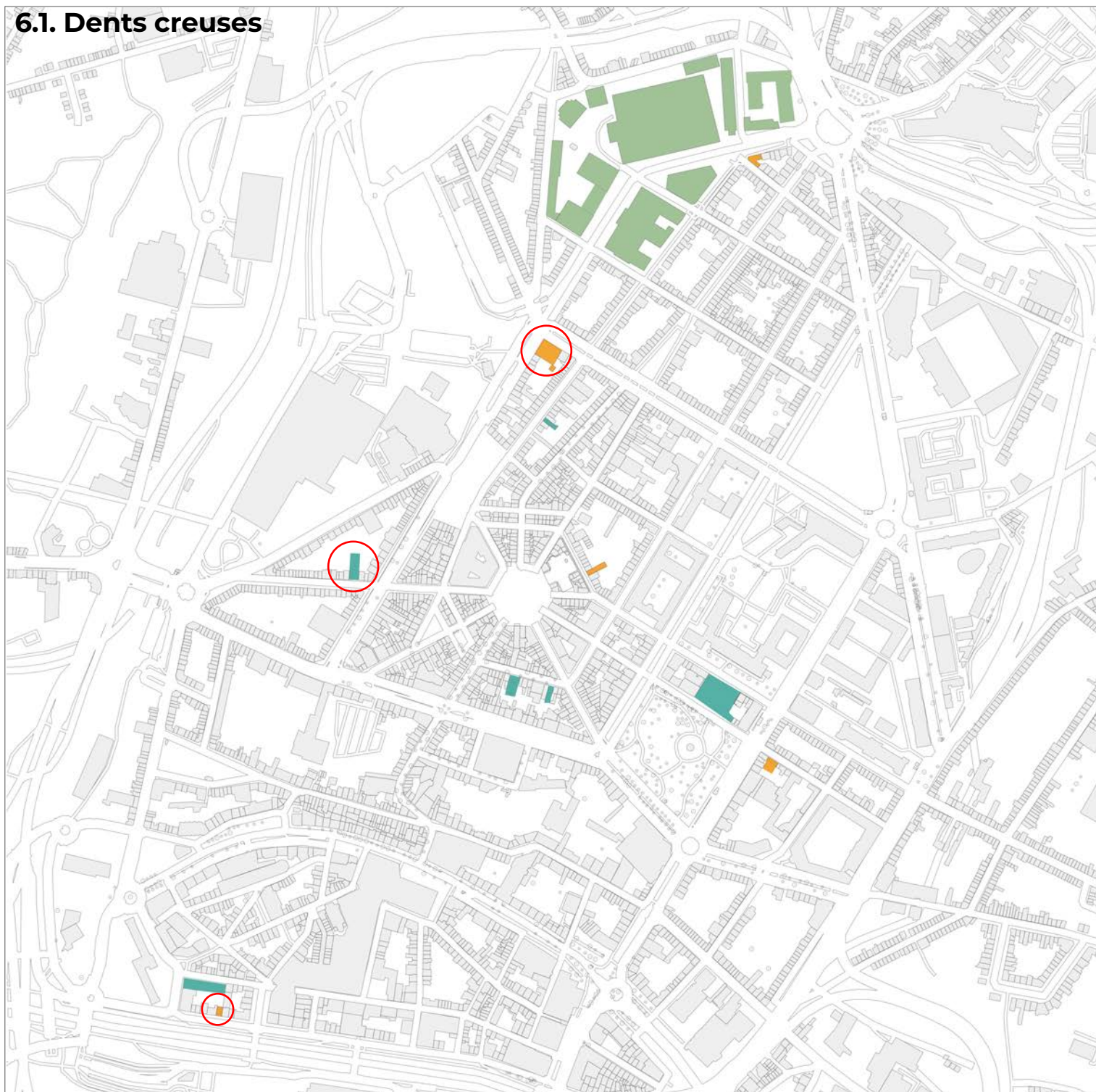
- 5.1. Population étudiante
- 5.2. Stratégies
 - 5.2.1. Grande échelle
 - 5.2.2. Dents creuses
 - 5.2.3. Extensions verticales
 - 5.2.4. Réaffectation de bâtiments abandonnés

6. Scénarios

- 6.1. Dents creuses
- 6.2. Extensions verticales
- 6.3. Réaffectation de l'Institut Médico-Chirurgical Arthur Gailly

7. Conclusion

6.1. Dents creuses



Légende

- Campus UCharleroi
- Possibilité d'extension verticale
- Dents creuses

Etude de cas : Rue Turenne 25/27, 6000 Charleroi

Au cours de nos recherches nous avons pu nous rendre compte qu'il était compliqué d'établir des estimations de l'évolution de la population estudiantine Carolo. Cette dernière semble stagner, n'évolue que très peu. Ainsi, adopter cette stratégie des dents creuses permettrait une approche plus précise de la création d'offre logement qui serait alors mesurée et davantage contrôlée, Nous avons ainsi relevé les potentielles dents creuses pouvant être exploitées, à proximité du campus, dans le périmètre de Charleroi centre-ville.

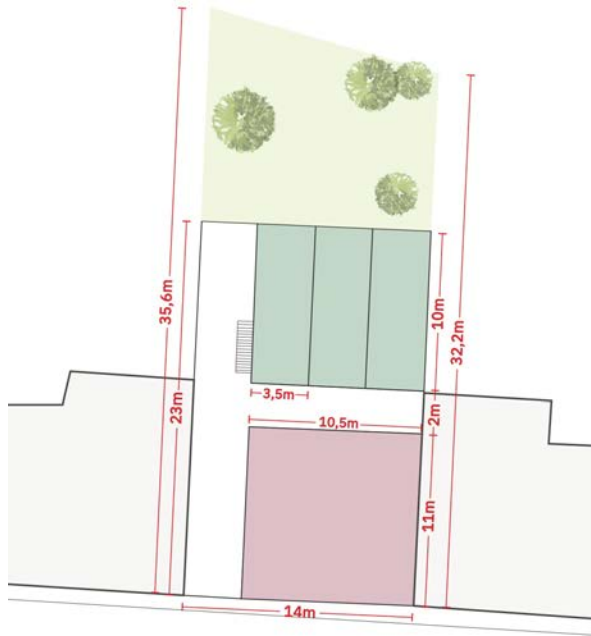


Nous nous sommes concentrés sur l'une d'entre elle afin de démontrer ce potentiel déploiement de logements étudiants.

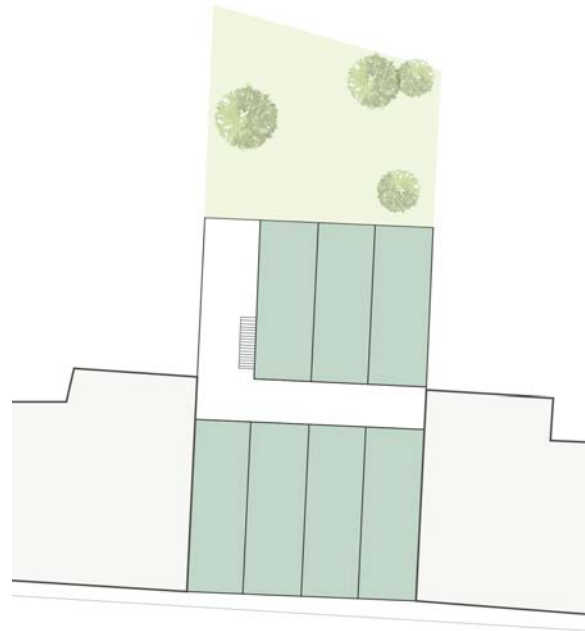
Ici, le bâtiment s'installerait sur une dent creuse de 440 m², dont environ 300 m² d'espace bâti, que nous viendrons créer. Il respecterait la hauteur définie par la mitoyenneté. Ce croquis illustre bien l'idée de densification urbaine : stratégie directrice très importante pour la ville de Charleroi.

Cette dent creuse est de taille moyenne, on en trouve de bien plus petites ainsi que de bien plus grandes. Cette différence de taille et donc d'emprise au sol, permet de construire de manière plus ou moins importante. Cela revient à une maîtrise mesurée de la construction de logements étudiants sur ces dernières: on peut jouer sur leur surface mais aussi sur leur nombre.

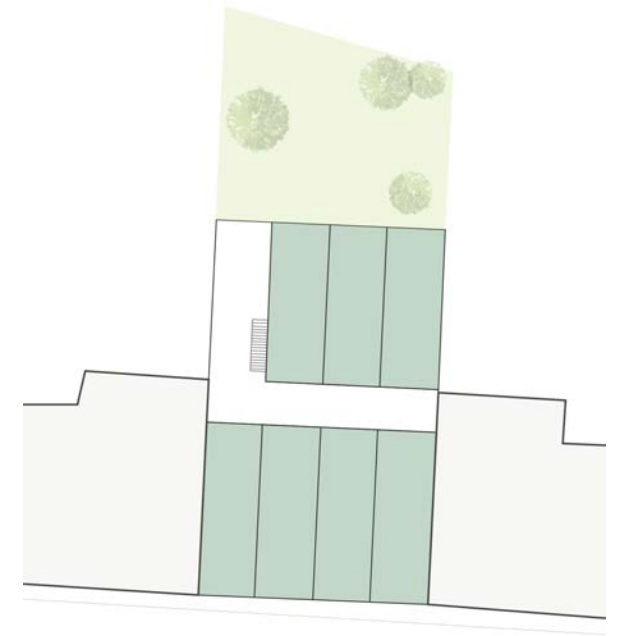
Plans de l'exploitation potentielle de la *dent creuse* en logement étudiant



Plan du rez-de-chaussée






Plan du R+1



Plan du R+2

- La disposition proposée permet d'avoir :
- 17 logements, chacun d'environ 35m²
 - 1 espace commun au rez de chaussée de 115m²
 - Un grand espace extérieur de 140m²

Légende

-  Chambres
-  Espace commun
-  Espace extérieur

6.2. Extensions verticales

Surélévation moyenne échelle



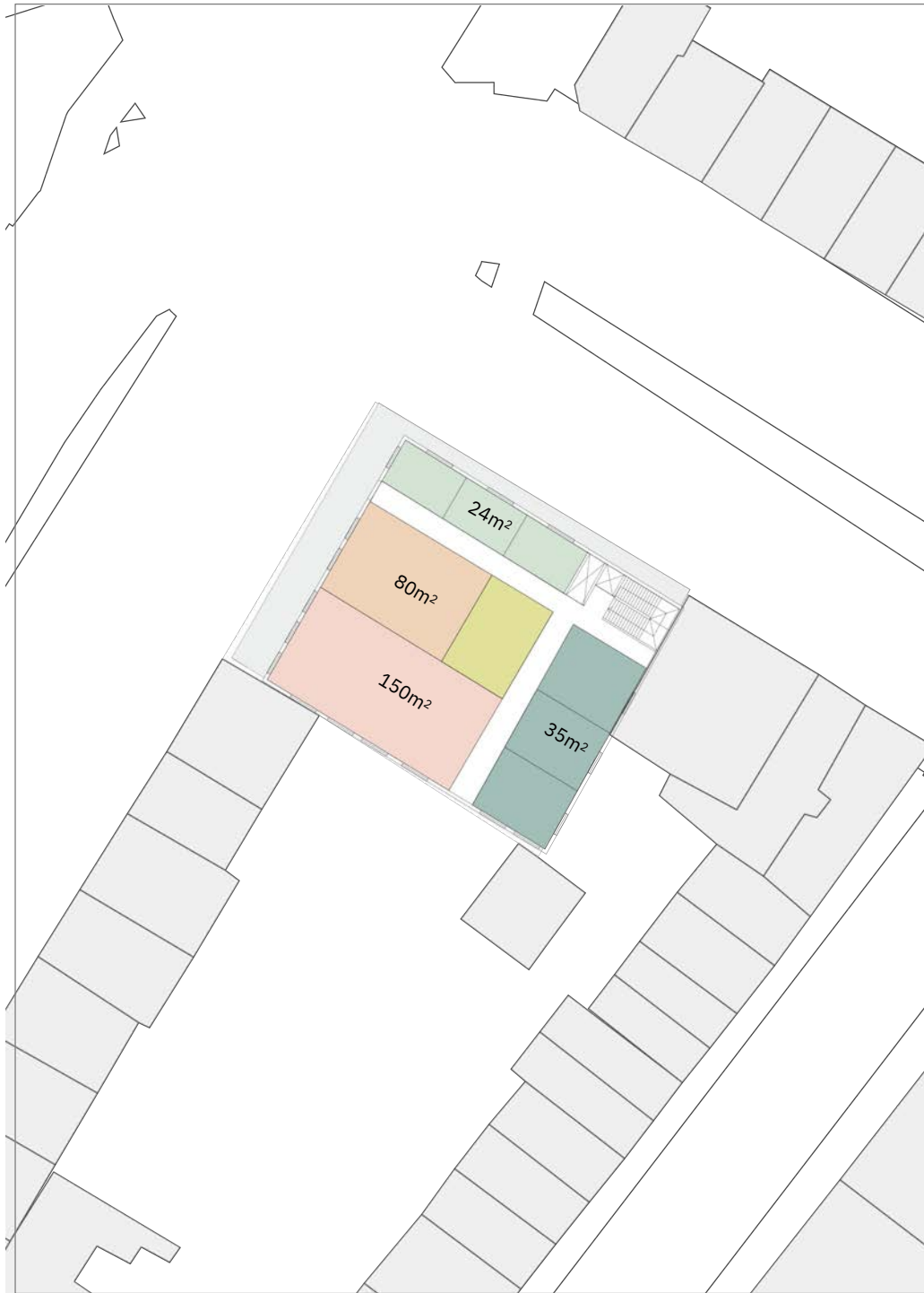
Dans la continuité des recherches de dents creuses , nous avons également relevé un certain nombre de bâti sur un ou deux étages nous permettant d'envisager une extension verticale du bâtiment pouvant ainsi abriter de nouvelles d'habitations.

Nous nous sommes concentrés sur un premier bâtiment commercial de deux étages situés à 300m du campus de UCharleroi. Ce bâtiment à une empreinte au sol de 830m² et une hauteur de 8 mètre.

Notre proposition consiste en une surélévation de 4 étages composé de 6 studios (3 de 24 m²et 3 de 35 m²) et de 2 appartement (80 m² et 150 m²) pouvant se convertir en collocation, une salle commune est également placé au centre de l'étage pouvant accueillir des espaces mutimédia ou de sport.Au total , cette surélévation serra constitué de 24 studio et 8 appartement pouvant accueillir 44 personnes.

Ce scénario permet de réaliser des logements propicent à l'accueil d'étudiants mais également à d'autre type de profil. Dans le contexte incertain d'évolution du nombre d'étudiants à Ucharleroi, il serai interrèssant de proposer à la ville des projets unisant différents types de logements pouvant accueillir des étudiant ou des jeunes travailleurs.





Légende

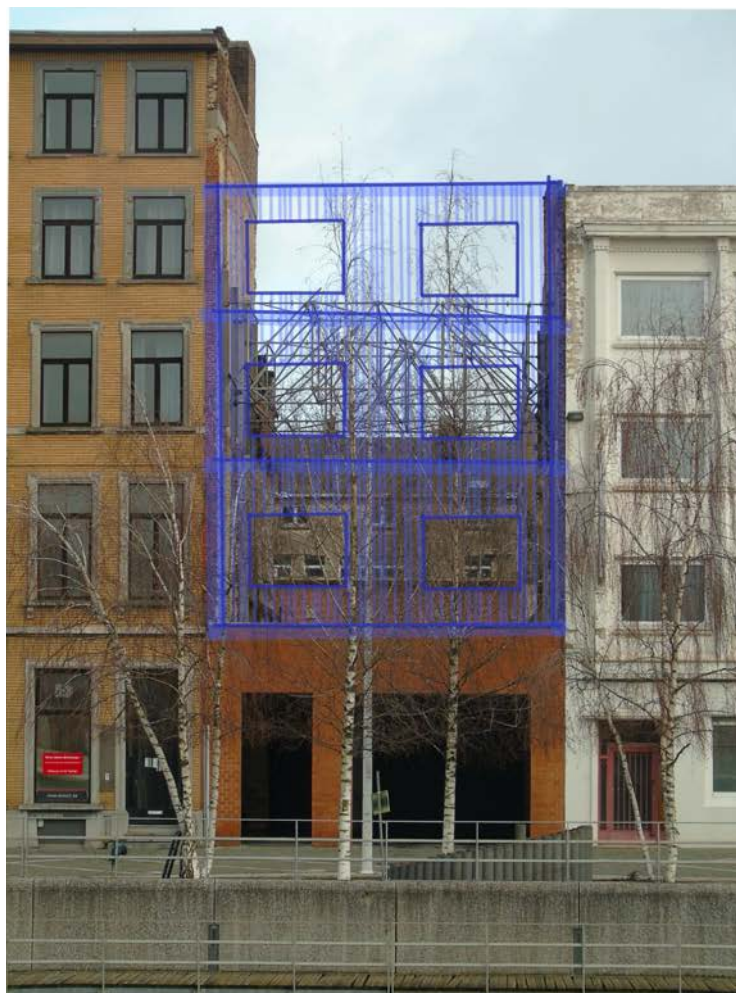
- Salle commune
- Appartement/Collocation
- Studio
- Appartement/Collocation
- Studio
- Terrasse

Plan

Surélévation moyenne échelle **6. Scénarios**

Surélévation petite échelle

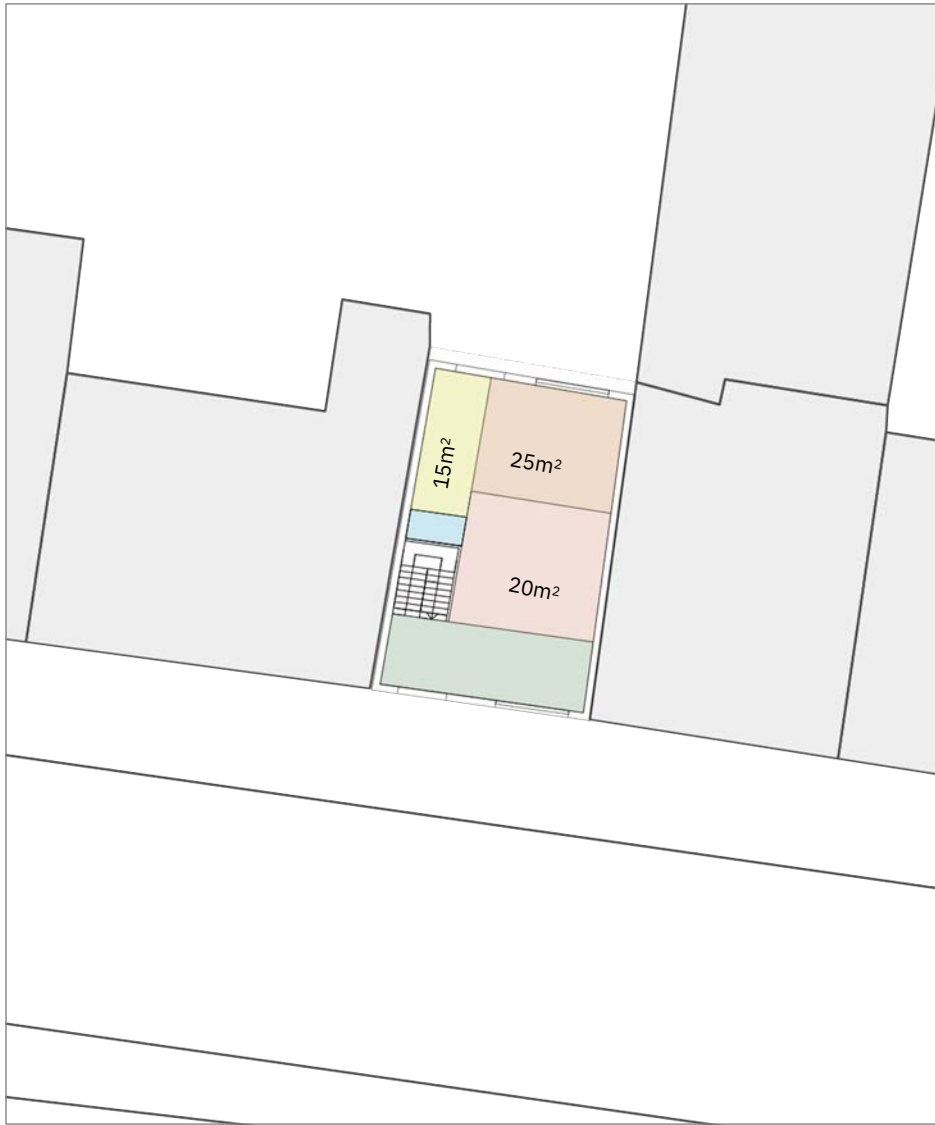
Après la réalisation du premier scénario d'extension verticale, nous nous sommes concentrés sur une échelle plus petite permettant d'offrir un co-living unique accueillant au maximum 12 étudiants ce qui se prêterait d'avantage au besoin réel de logement étudiant à Charleroi.



Nous avons choisi un bâtiment de plein pied non-occupé situé à proximité du site des Quai. Celui-ci à une surface de 122 m² et une hauteur de 4 mètres.

Notre proposition consiste en une surélévation de 3 étages avec la réhabilitation du RDC. Les différents étages seront composés de 3 chambres étudiantes d'environ 18 m² avec une salle de bain privative et le RDC sera consacré aux espaces communs de 100 m² (salon, salle à manger et cuisine). Au total, cette surélévation sera constituée de 9 chambres.

Ce scénario permet de réaliser des logements étudiants répondant à la faible demande tout en répondant à la volonté de redensifications de la ville de Charleroi.



Plan RDC

Légende

- Cuisine
- Salle à manger
- Salon
- Hall d'entrée/rangement
- WC



Plan R+1

Légende

- Chambre
- Salle de bain privative
- WC



Légende

- Campus UCharleroi
- Bâtiments prochainement abandonnés

6.3. Réaffectation de l'Institut Médico-Chirurgical Arthur Gailly

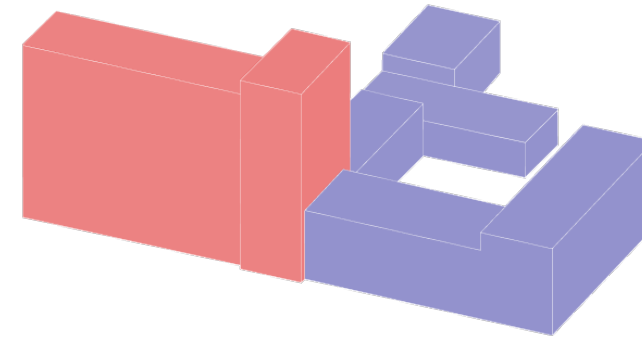
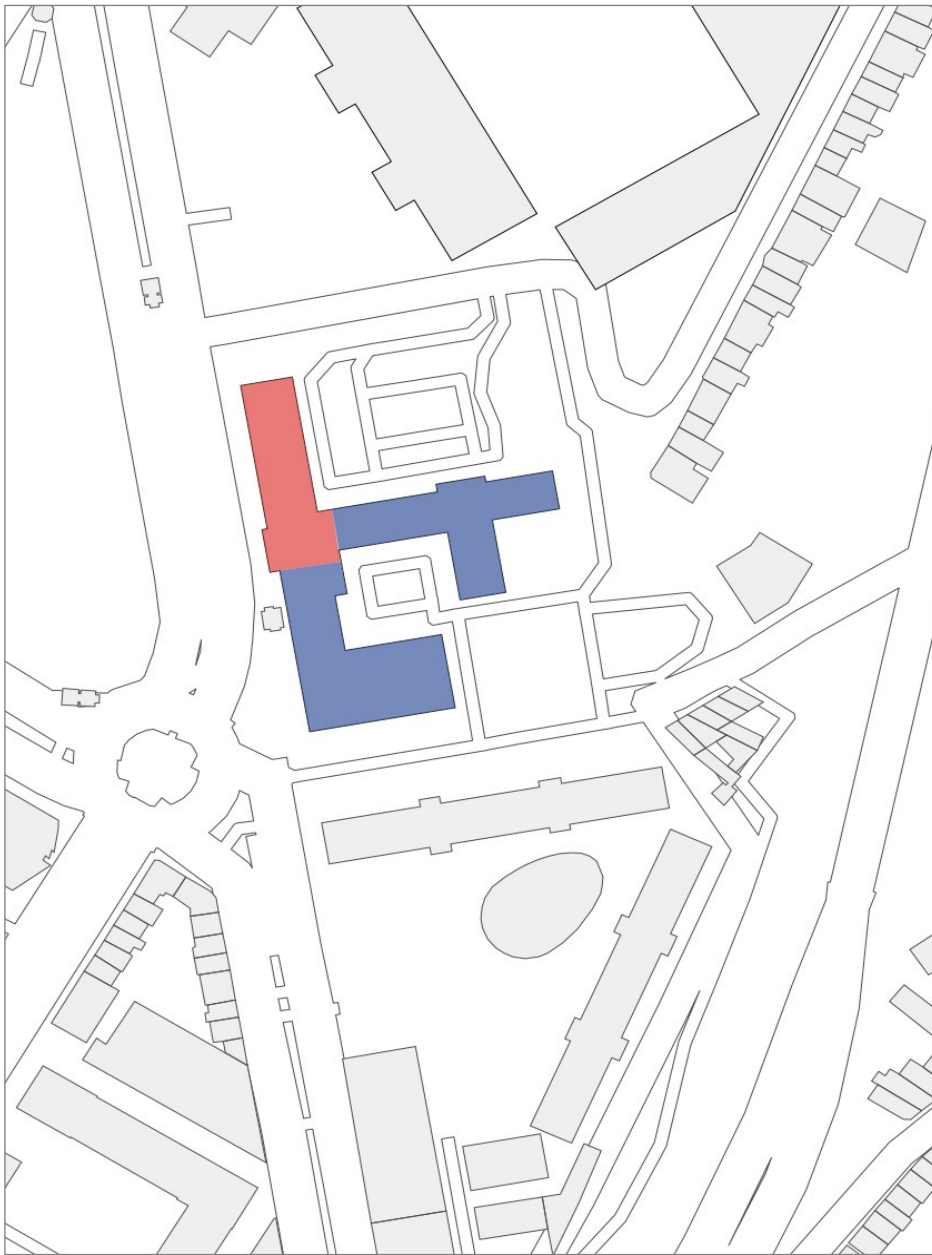


En 1940, le bâtiment de l'Institut Médico-Chirurgical Arthur Gailly anciennement l'Institut Médico-Chirurgical des Mutualités Socialistes est construit dans le but de fournir des soins égaux pour tous, gratuits. Durant la Seconde Guerre Mondiale, il accueillera le siège de la Orts Kommandantur. Après la guerre, l'Institut aura un certain succès et connaîtra différentes extensions entre 1955-1965.

Par après, l'hôpital subit des restrictions budgétaires et des installations vieillissantes. Les décennies 80-90 seront fatals pour le centre de soin. En janvier 1995, l'hôpital est mis en liquidation. Quelques années, un Espace Santé ouvre ses portes dans les anciennes installations de l'Institut.. En 2014, la Polyclinique du Mambourg s'y installe à son tour, assurant la poursuite de certaines activités de l'hôpital civil dans le centre, suite à son déménagement à Lodelinsart.

En 2019, l'ISPPC, le CPAS et la Ville de Charleroi annonce le déménagement de la polyclinique Mambourg.





Le bâtiment étant trop grand, nous ne pouvons le transformer totalement en cité étudiante. Si nous reconvertissons totalement le bâtiment en logement étudiant, il y aurait environ plus de 710 logements disponibles. N'étant pas sûre d'un tel besoin de kots pour la ville de Charleroi, nous n'envisageons pas la reconversion totale.

Nous envisageons plutôt un programme mixte. Nous reconvertissons une aile de ce bâtiment et envisageons d'installer une extension du campus ou des services associés dans le reste du bâtiment.

Légende

- Logements
- Extensions et services associés

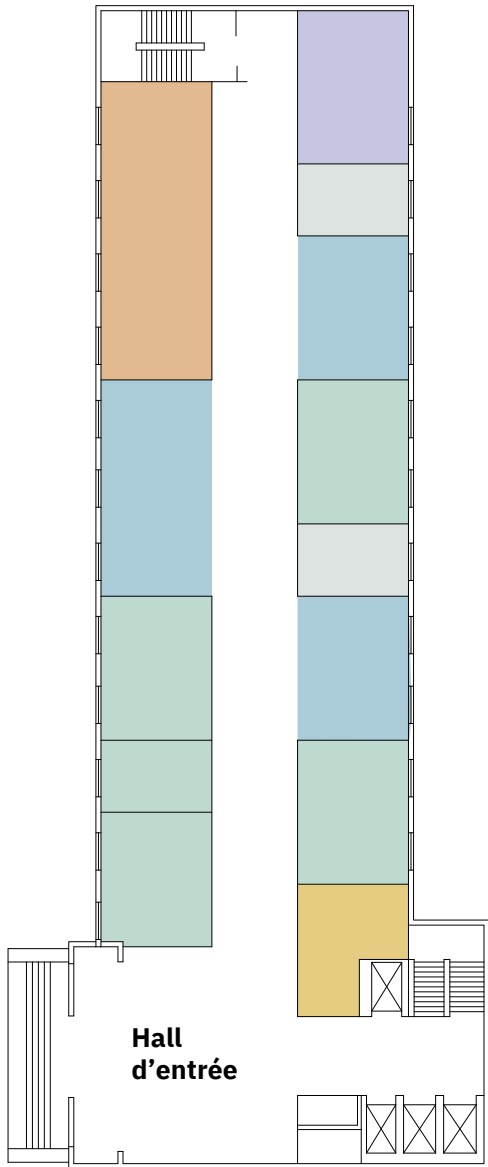


Pour réaffecter ce bâtiment, nous inspirons du bâtiment F qui abrite des logements, des restaurants, des boutiques, des espaces de travaux, des bureaux, des espaces culturels. Nous envisageons donc l'usage de ce bâtiment comme une véritable extension du UCampus de Charleroi.



Images issues de la présentation de Central, ULB 3000

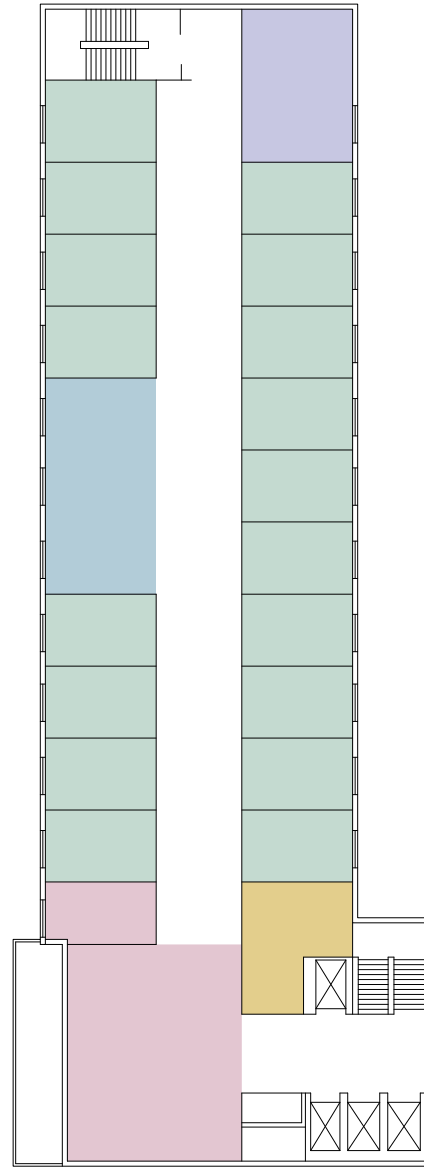
Plan du rez-de-chaussée



Légende

- Bureaux
- Conciergerie
- Espace détente
- Local technique
- Salle polyvalente
- WC

Plans des étages



Légende

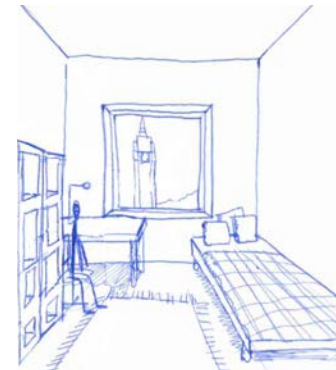
- Chambres individuelles avec douche et sanitaire
- Espaces partagés (cuisine et salon)
- Salle d'étude
- Espace détente
- Local technique



Espace partagé



Espace détente



Chambres

Table des matières

1. Description

- 1.1. Description générale
- 1.2. Le Campus UCharleroi

2. Histoire du logement à Charleroi

- 2.1. Logements militaires
- 2.2. Logements ouvriers
- 2.3. Logements actuels

3. Logement étudiant

- 3.1. Histoire
- 3.2. Typologie
- 3.2. Situation en Wallonie
- 3.3. Situation à Charleroi

4. Eléments de description

- 4.1. Profils des étudiants
- 4.2. Offres de logements
- 4.3. Projets en cours
- 4.4. Bilan et conclusions

5. Processus d'élaboration

- 5.1. Population étudiante
- 5.2. Stratégies
 - 5.2.1. Grande échelle
 - 5.2.2. Dents creuses
 - 5.2.3. Extensions verticales
 - 5.2.4. Réaffectation de bâtiments abandonnés

6. Scénarios

- 6.1. Dents creuses
- 6.2. Extensions verticales
- 6.3. Réaffectation de l'Institut Médico-Chirurgical Arthur Gailly

7. Conclusion

7. Conclusion

Stratégie	Propositions	Type de logement	N° de Logement
Dents creuses	Permettent un accroissement modéré et contrôlé de logements étudiants, en fonction de la demande.	Studio (20 m2) / Colocations	200 (environ)
Extension verticale	Permettent un accroissement modéré tout en offrant différents types de logements accessibles aux nouveaux profils d'étudiants à Charleroi.	Studios Colocations Co-living	100 logements (environ)
Réaffectation d'un bâtiment abandonné	Permet d'avoir d'un coup beaucoup de logements accessibles mais il est réalisable s'il y a une explosion de la population étudiante à Charleroi	Logement étudiant	162 logements

Après l'analyse de la situation actuelle en termes d'offre de logement étudiant à Charleroi et aillant étudié la futur demande de logements dans le contexte d'agrandissement du campus de UCharleroi, nous réalisons que la ville dispose de suffisamment de kots pour accueillir les étudiants souhaitant s'installer au plus près du campus.

C'est pour cela que nous suggérons que les stratégies des dents creuses et des extension verticales soit adoptées car elles constituent les stratégies les plus pertinentes pour répondre à la faible demande de nouveaux logements et à la volonté de redensification du centre-ville. Néanmoins, si l'évolution du nombre d'étudiants de l'université de Charleroi augmente drastiquement la stratégie de la réaffectation d'un bâtiment abandonné à plus grande échelle pourrai s'avéré pertinente.



Légende

- Campus actuels
- Futur campus UCLouvain-HELHa
- Logements étudiants actuels
- Logements étudiants en cours
- Dents creuses / surélévation
- Bâtiments prochainement abandonnés