



**FORUM**  
**IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT

FOCUS PROJETS  
La Sambrienne



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT

# [ LA SAMBRIENNE ] Immo Development v2.0

Q4-2015

Fabrice Jacqmin  
*Directeur Immobilier*

FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

la **Sambrienne**

## IDENTITY CARD



La Sambrienne, SCRL agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL) née en juin 2013 de la fusion des 5 Sociétés de Logements de Service Public (SLSP) de Charleroi, est une des 64 SLSP de Wallonie.

Avec près de 10.000 logements et plus de 2.000 garages dans son patrimoine répartis sur les communes de Charleroi et Gerpennes, elle est la plus importante du secteur.

La Sambrienne est un acteur de terrain incontournable de la politique communale du logement. Elle occupe près de 200 personnes au service de ses locataires et candidats-locataires.

Ses principales **missions immobilières** sont :

- **Superviser la conception et la réalisation de nouveaux projets immobiliers**
- **Pérenniser les constructions existantes par la mise en place de programmes d'entretien**
- **Développer la standardisation de nouveaux concepts constructifs**



FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

la Sambrienne

# RENTAL KEY FIGURES



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT



FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

la **Sambrienne**



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT



# IMMO

DEVELOPMENT v2.0

**FOCUS**  
LA BROUCHETERRE  
à Charleroi  
APOLLO  
à Charleroi  
SOLAIRE & EIXAMPLE XII  
à Marcinelle

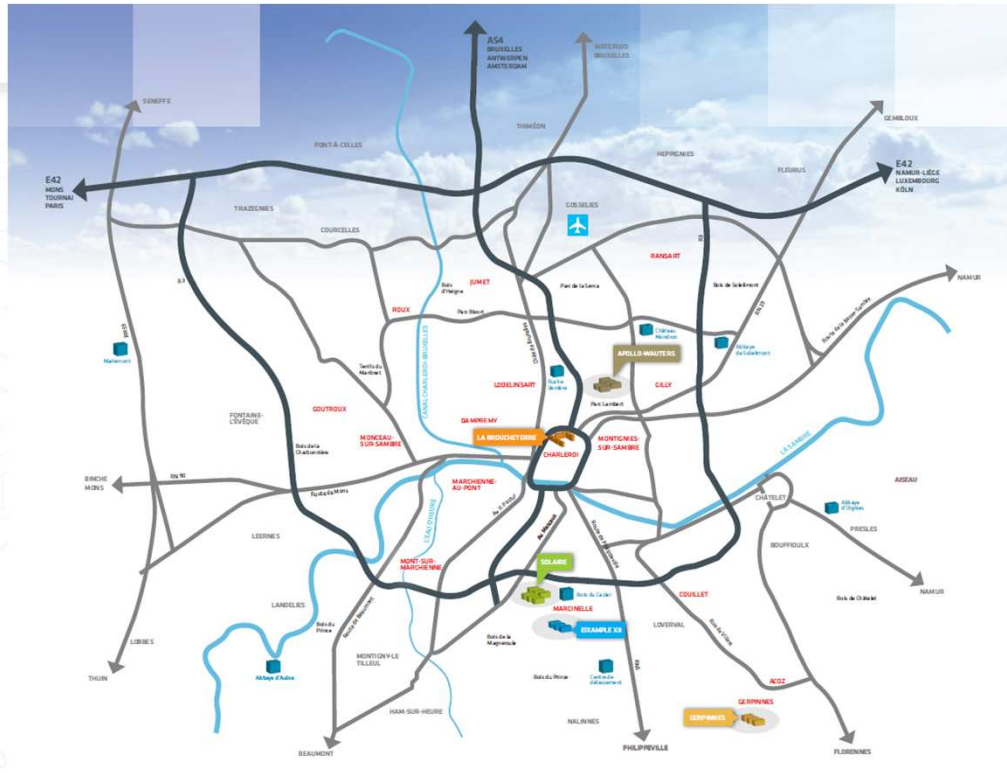
FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

la **Sambrienne**

# ONGOING PROJECT



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT



**CONSTRUCTION  
NEUVES 2014-2017**  
**373**  
LOGEMENTS

**RÉNOVATION  
ÉNERGÉTIQUE  
2014-2017**  
**1.233**  
LOGEMENTS

**20.432.370 €**  
INVESTISSEMENT EN 2014

**FOCUS PROJETS**  
La Sambre

la **Sambrienne**

# LA BROUCHETERRE

à Charleroi



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT



**La Sambrienne ambitionne de redynamiser La Brouchetterre, quartier situé au Nord-Ouest du cœur historique de la Ville de Charleroi, zone en déshérence depuis de nombreuses années.**

Cette « Porte d'Entrée » majeure affiche aujourd'hui une image dévalorisante pour la Cité, aussi, en concertation avec les autorités de la Ville de Charleroi, il a été décidé de se réapproprier l'espace public et de le convertir en zone d'habitat.

Sur un terrain de 2 ha 22 ca, un haut potentiel immobilier a été mis en évidence au travers d'une étude qui démontre que le site offre une capacité pouvant accueillir 120 Logements, 4.000 m<sup>2</sup> de services et commerces et 3.000 m<sup>2</sup> de Bureaux.

Des financements sont d'ores et déjà concrétisés pour la construction de 80 logements et 3.000 m<sup>2</sup> de bureaux destinés à l'édification du futur siège social de La Sambrienne, futur emblème architectural destiné à mettre en évidence la nouvelle image de Charleroi.

De nouveaux services de proximité seront à terme ainsi offerts aux habitants tout en offrant une nouvelle carte de visite pour la Ville de Charleroi.

**FOCUS PROJETS**  
La Sambrienne



LOOK FOR POTENTIAL INVESTOR

**40 LOG / 4.000 m<sup>2</sup> / 11 MIO €**

# LA BROUCHETERRE

à Charleroi



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT

DÉBUT DU CHANTIER  
**1<sup>er</sup> sem. 2015**  
↓  
FIN DU CHANTIER  
**2<sup>e</sup> sem. 2017**

**80**   
APPARTEMENTS

- 2 et 3 chambres
- Équipements sanitaires
- Chauffage central gaz haut rendement
- Basse énergie
- Surface habitable de 100 m<sup>2</sup>

**2 Ha**  
SUPERFICIE

**7.000 m<sup>2</sup>**  
BUREAUX ET SERVICES

LE MONTANT TOTAL DES TRAVAUX DE CETTE PREMIÈRE PHASE S'ÉLÈVE À + DE  
**13.800.000 €**

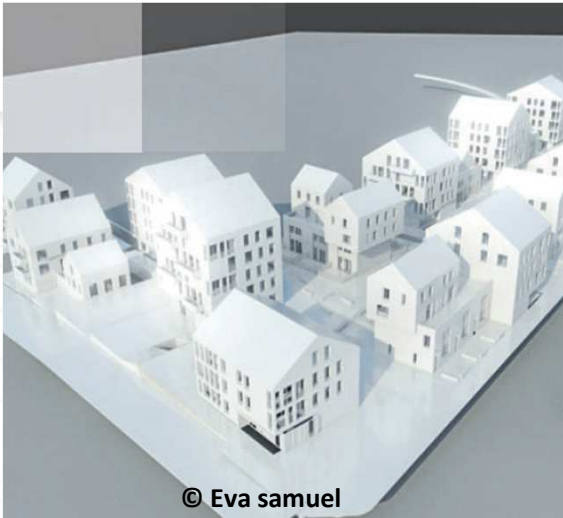
FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

la **Sambrienne**



# APOLLO

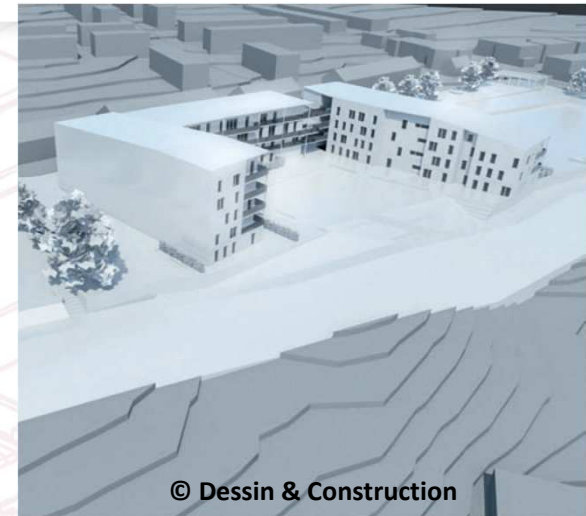
à Charleroi



© Eva samuel



© bob361



© Dessin & Construction



**FORUM**  
**IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT

LE MONTANT TOTAL DES TRAVAUX DE  
CETTE PREMIÈRE PHASE S'ÉLÈVE À + DE  
**8.000.000 €**



**60**  
APPARTEMENTS

**FOCUS PROJETS**  
La Sambrienne

### Site « Apollo » à Charleroi, chronique d'un renouveau annoncé.

Situé au nord de Charleroi, rues Motte et Wauters, un vaste espace, laissé libre par la déconstruction de la « Résidence Apollo », immeuble de 198 logements sociaux, 80 mètres de longueur, 20 mètres de largeur et 40 mètres de hauteur, sera comblé à terme par la construction de 155 logements sociaux.

En 2012, le Conseil d'Administration de l'ex-Carolorégienne et la Ville de Charleroi décident sans appel la démolition de la tour, ainsi que les cinq immeubles adjacents de la rue Wauters.

Le démantèlement des sites commence en mars 2015 et la vision du futur site se dessine et s'impose petit à petit dans l'esprit des dirigeants de la Sambrienne.

En vue de désigner le bureau d'Architecture chargé de la maîtrise d'œuvre du projet, 60 logements à construire en 1<sup>re</sup> phase, la Sambrienne a opté pour un concours d'architecture anonyme. La troisième et ultime phase de sélection verra son aboutissement dans quelques semaines. À ce jour, trois lauréats restent en concurrence. Le choix du projet sera déterminé avant la fin de l'année 2015.

Ce projet devra répondre à différents critères urbanistiques, architecturaux, spatiaux et durables. La mixité sociale, la valorisation des espaces et l'embellissement du cadre de vie entreront également en ligne de compte.



LOOK FOR POTENTIAL INVESTOR  
**40 LOG / 4.000 m<sup>2</sup> / 11 MIO €**



la **Sambrienne**

# EIXAMPLE XII

à Marcinelle



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT

LE MONTANT TOTAL DES TRAVAUX DE  
CETTE PREMIERE PHASE S'ÉLÈVE À + DE  
**6.075.000 €**



**Nous tenterons de répondre à une double thématique plus qu'évidente aujourd'hui, comment faire face à l'accroissement de population et la hausse des prix des logements.**

Ce projet consacrera l'édification d'un lieu de vie qui comprendra 45 maisons et qui fera la part belle à un mécanisme acquisitif faiblement développé à l'échelle de notre région que l'on appelle Community Land & Trust. L'objectif étant de mettre à disposition de futurs candidats acquéreurs des biens à prix attractifs, cela sera rendu possible par une séparation de la propriété du sol (TRUST) de la propriété du logement (HABITANT).



LOOK FOR POTENTIAL INVESTOR  
**15 LOG / 3,75 MIO €**

DÉBUT DU CHANTIER

**2<sup>e</sup> sem.  
2016**



FIN DU CHANTIER

**2<sup>e</sup> sem.  
2018**



SUPERFICIE  
**1,4 Ha**

**45**  
MAISONS



FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

la **Sambrienne**

# SOLAIRE

à Marcinelle



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT



Ecoquartier Vauban (Frelbourg)

SUPERFICIE  
**5,2 Ha**

DÉBUT DU CHANTIER

**2<sup>e</sup> sem.  
2016**



FIN DU CHANTIER

**2<sup>e</sup> sem.  
2018**



**Nous désirons développer dans un environnement verdoyant en bordure de la cité par le projet urbain SOLAIRE. Bien plus qu'un laboratoire à ciel ouvert, respectueux de son empreinte écologique, ce sera une tentative de réponse au logement de demain.**

Il consistera en la création de 117 appartements à haute valeur énergétique, destiné à la location. Par petites unités de logements (3X3), ce programme posera ses valises sur un terrain excessivement bien exposé, offrant de larges perspectives. L'idée est de faire cohabiter différents exemples architecturaux dans un ensemble composé plutôt que juxtaposé.

Basé sur des concepts tels que

- Quartier durable WWF
- BREEAM est le standard de référence en termes de construction durable et est devenu la méthode d'évaluation utilisée de facto pour décrire les performances environnementales d'un bâtiment.

- Les 10 objectifs One Planet Living (OPL)
  - Zéro carbone
  - Zéro déchets
  - Mobilité durable
  - Matériaux locaux et durables
  - Alimentation locale et durable
  - Gestion durable de l'eau
  - Habitats naturels et biodiversité
  - Culture et patrimoine local
  - Équité et développement économique
  - Qualité de vie et bien-être

**117**

APPARTEMENTS



**FOCUS PROJETS**  
La Sambrienne

LE MONTANT TOTAL DES TRAVAUX DE  
CETTE PREMIÈRE PHASE S'ÉLÈVE À + DE

**15.825.000 €**



LOOK FOR POTENTIAL INVESTOR  
**30 LOG / 4,5 MIO €**

la **Sambrienne**

## PROJETS EN COURS

TYPLOGIE	MONTANT	LOGEMENT
<b>MISE EN CONFORMITÉ</b>	<b>6.304.244 €</b>	<b>66</b>
Multi Sites	6.304.244 €	66
<b>CONSTRUCTION NEUVE</b>	<b>53.835.161 €</b>	<b>373</b>
Charleroi	21.870.000 €	146
Couillet	3.300.000 €	20
Dampremy	800.000 €	8
Gerpinnes	2.240.000 €	17
Gilly	1.500.000 €	12
Montignies sur Sambre	1.620.000 €	12
Marcinelle	22.505.161 €	158
<b>DÉCONSTRUCTION</b>	<b>1.986.862 €</b>	<b>0</b>
Charleroi	1.986.862 €	0
<b>TRANSFORMATION CHAUFFAGE</b>	<b>300.000 €</b>	<b>48</b>
Mont sur Marchienne	300.000 €	48
<b>RÉNOVATION</b>	<b>35.539.659 €</b>	<b>1.233</b>
Charleroi	9.120.000 €	213
Couillet	7.705.144 €	88
Lodelinsart	1.040.000 €	21
Mont sur Marchienne	2.160.000 €	69
Montignies sur Sambre	2.089.000 €	120
Marcinelle	9.630.000 €	328
Multi Sites	1.045.516 €	159
Roux	2.750.000 €	235
<b>SÉCURISATION INCENDIE</b>	<b>5.950.965 €</b>	<b>1.098</b>
Multi Sites	5.950.965 €	1.098
<b>Total</b>	<b>103.916.891 €</b>	<b>2.818</b>



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT

### SITE DE LA BROUCHETERRE À CHARLEROI

- 10.000 m<sup>2</sup> de bureaux dont 3.000 m<sup>2</sup> pour notre futur siège social
- 100 logements

### SITE APOLLO-WAUTERS À CHARLEROI

- 145 logements

### ÉCO-QUARTIER DES CLOSIÈRES À MONT-SUR-MARCHIENNE

- 199 logements acquisitifs

### ANCIEN SITE DE LA SWDE

#### RUE DES HAUCHIES À COUILLET

- 2.000 m<sup>2</sup> de bureaux pour l'implantation du futur siège de notre Direction des Régies

### CITÉ PARC À MARCINELLE

- Rénovation de 478 logements
- Construction de 117 logements
- Construction de 35 logements CLT

### CITÉ DU CENTENAIRE

#### À MONTIGNIES-SUR-SAMBRE

- Construction de 24 logements
- Rénovation de 84 logements

### CITÉ HARMEGNIES À CHARLEROI

- Rénovation de 213 logements

### GERPINNES

- Construction de 12 Logements Rue Raguette
- Construction de 5 logements CLT Cité Pouleur



FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

LOGEMENTS RECONDITIONNÉS

**600 log./6.750.000 €**

PÉRIODE 06/2013 - 09/2015



la **Sambrienne**

## PROJETS LONG TERME (2018...)



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT

LOCALITÉ	ADRESSE	LOGEMENTS	€ ESTIM FC
Couillet	Parentville	200	30.538.400,00 €
Couillet	Rue J.Wauters / Capucines	148	21.667.144,00 €
Couillet	Rue des Ecoles / Ferrer / Cote	89	13.010.839,00 €
Couillet	Rue Parentville	10	1.690.282,00 €
Charleroi	rue Wauters	95	14.524.000,00 €
Roux	Rue de la Chapelle	40	5.952.000,00 €
Jumet	Rue Cueilleurs et Coupeurs	24	3.569.000,00 €
Mont/Marchienne	Eco-Quartier Les Closières	130	24.935.347,00 €
<b>Total</b>		<b>736</b>	<b>115.887.012,00 €</b>



**772.640.000 €**  
VALEUR ESTIMÉE  
PATRIMOINE



FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

la **Sambrienne**



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT

- 1 Dessin & Construction
- 2 La Sambrienne
- 3 7 8 Igretec Baneton
- 3 7 8 Asymétrie
- 4 6 Ch. Gérard
- 9 Axi(h)ome



FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

la **Sambrienne**



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT



SOLAIRE 117 LOG



FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

© Asymétrie

la Sambrienne



**FORUM  
IMMOBILIER**  
CHARLEROI SUD-HAINAUT

# Merci

## SCRL LA SAMBRIENNE

RUE TRIEU KAISIN 70 - 6061 CHARLEROI  
MAIL : [INFO@LASAMBRIENNE.BE](mailto:INFO@LASAMBRIENNE.BE)  
[WWW.LASAMBRIENNE.BE](http://WWW.LASAMBRIENNE.BE)

Président : Hicham IMANE  
Directeur-Gérant : Fadel AZZOULI  
Directeur des Régies : Olivier COPMANS  
Directrice Locative et Sociale : Joëlle HOS

Contact : Direction Immobilière  
Allée des Saules 4 - 6031 Charleroi  
Tél. : 071 / 272 051

Directeur Immobilier : Fabrice JACQMIN  
Directeur Administration et Finance :  
Bernard VANHEMMESEEL

© MPW

FOCUS PROJETS  
La Sambrienne

la **Sambrienne**