

CHARBONNAGE DE MARCASSE NOTE D'INVESTISSEMENT

Sentier de Saint-Ghislain 7
7340 Wasmes
Belgique

V1 29.06.16: 01.11.16
Tous droits réservés - ne peut être reproduit sans l'accord des auteurs

Vincent van Gogh
Mijnwerkers in de sneeuw: winter
tekening 7,2 x 10,9 cm
Van Gogh Museum, Amsterdam



CHARBONNAGE DE MARCASSE CENTRE D'INNOVATION POUR LE BORINAGE

L'ancien charbonnage de Marcasse peut être considéré comme un monument historique dans le Borinage et en Wallonie avec une renommée internationale. Dans le contexte spatial, historique et social, cette ancienne mine possède une immense valeur pour l'avenir de cette région. L'investissement dans ce patrimoine contribuera au développement régional du Borinage.

Une étude préliminaire a été réalisée en tant que « masterplan¹ » d'orientation. Le « Marcasse Masterplan Team » et les propriétaires privés sont prêts à s'engager dans un projet plus étendu.



¹ Le Marcasse Masterplan, dd 29/06/2016, est disponible (cfr contact) et il peut, sous conditions, servir comme base et étude préliminaire pour tout dossier d'investissement à Marcasse. Le « Marcasse Masterplan Team » a aussi intégré une étude de conception et un concept de contenu pour une réaffectation possible du site et, si nécessaire, est prêt à s'engager pour sa réalisation (tous droits réservés).

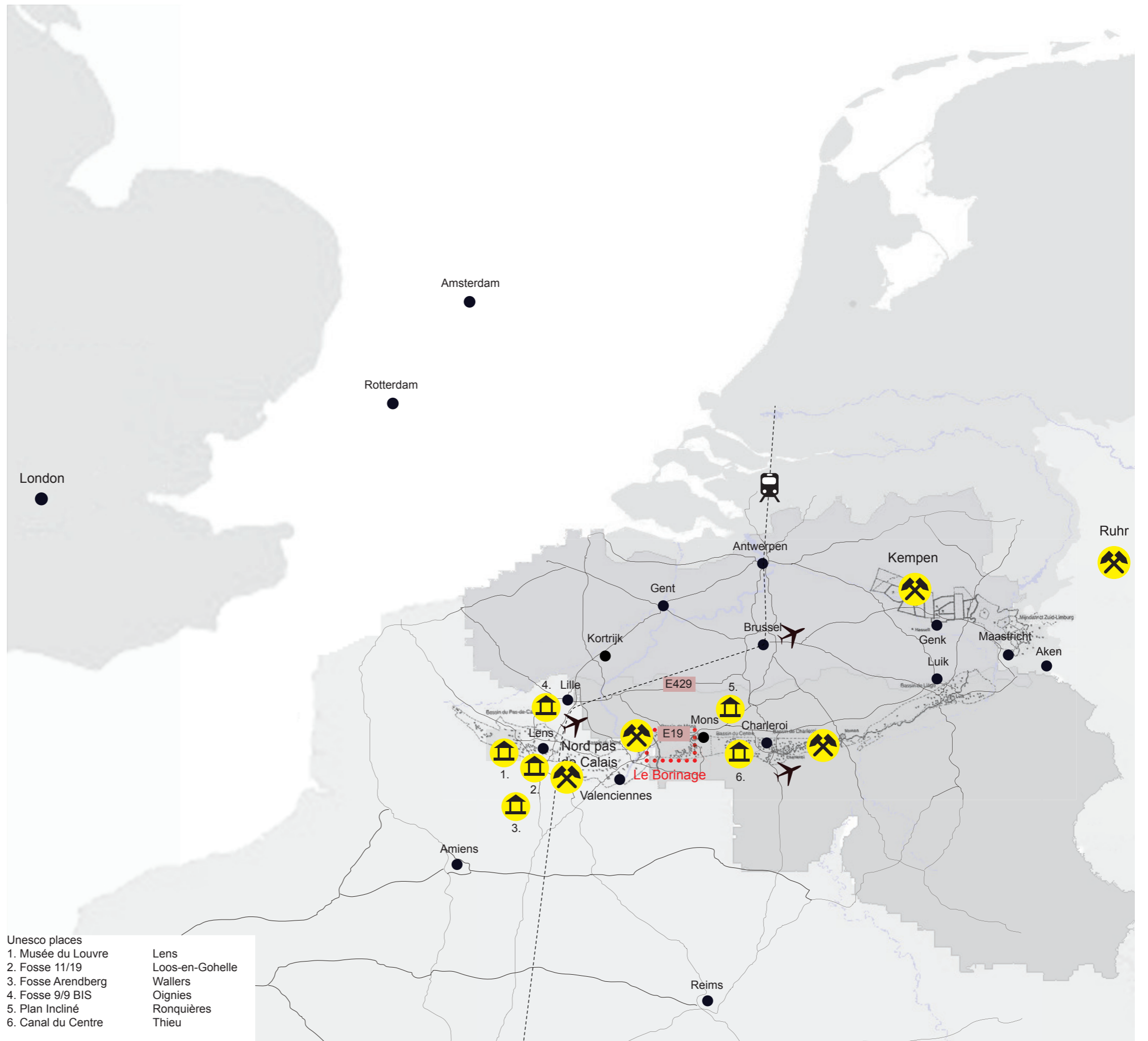
SITUATION GÉOGRAPHIQUE EN EUROPE OCCIDENTALE

L'histoire du Borinage est intimement liée à celle de l'exploitation charbonnière. Après une longue période d'exploitation artisanale, l'exploitation minière industrielle naquit ici sur le continent européen. Vers 1820, le Borinage fournissait la Belgique, mais aussi 75% des besoins de la France.

Le Borinage fut aussi le théâtre des premiers grands mouvements sociaux. C'est le berceau du syndicalisme organisé. Vers la moitié du XIXème siècle, le Borinage était à son apogée, il était le plus grand bassin houiller en Europe. Début du XXème siècle, avec l'exploitation du charbon en campine, les exploitations boraines perdent leur monopole de production de charbon gras. La fermeture des puits non rentables s'accroît, y compris ceux appartenant aux plus grandes sociétés.

Après la guerre 40-45, le métier de mineur n'avait plus grand succès, on commença alors à faire venir plus de travailleurs étrangers en Belgique, notamment des Italiens.

En 1951, la Belgique signa le traité de la Communauté Européenne du Charbon et de l'Acier (la CECA) qui ouvrit les frontières, et fit baisser le prix du charbon. Les mines belges fermèrent les unes après les autres... En 1976, le puits d'Hensies fut le dernier à fermer ses portes, et une vraie relance économique de la région se fait toujours attendre



Unesco places
 1. Musée du Louvre
 2. Fosse 11/19
 3. Fosse Arendberg
 4. Fosse 9/9 BIS
 5. Plan Incliné
 6. Canal du Centre

Lens
 Loos-en-Gohelle
 Wallers
 Oignies
 Ronquières
 Thieu

CHARBONNAGE DE MARCASSE

Le lieu où Vincent Van Gogh a vu la lumière depuis le fond.

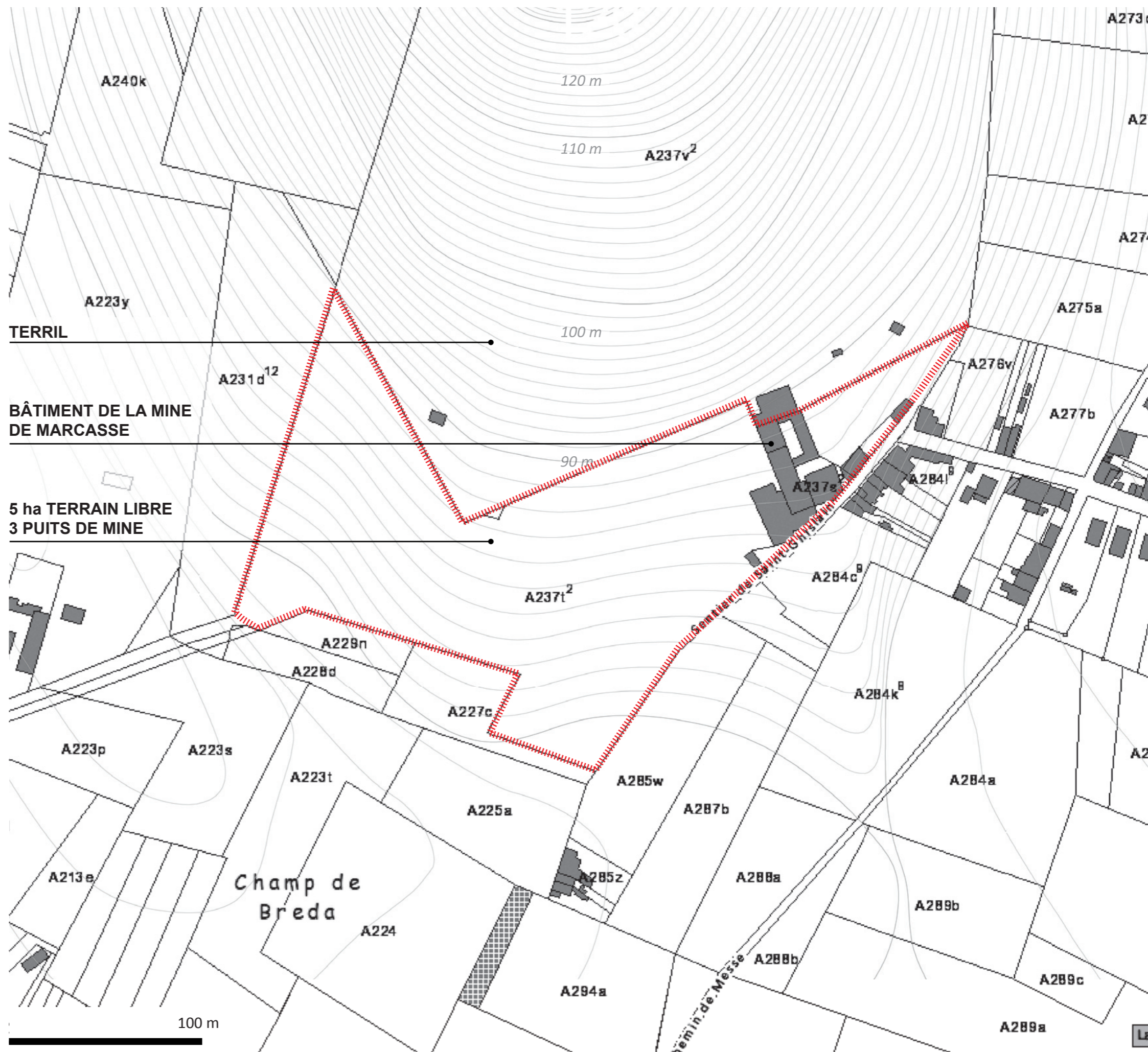
L'ancien charbonnage de Marcasse est un site d'intérêt historique, culturel et patrimonial. Il s'inscrit dans l'histoire du développement économique d'une région et d'un pays: la révolution industrielle.

Vincent Van Gogh, qui a vécu près de deux ans dans le Borinage, la région minière la plus ancienne du continent européen, était proche des mineurs et est descendu avec eux au fond de la mine de Marcasse. Cette période marque le début de sa période artistique et apporte une dimension culturelle d'exception à ce site.

Contrairement à la plupart des autres sites miniers, les bâtiments les plus importants de Marcasse ont survécu. Les édifices conservés, datant du début du 20ème siècle, restent toujours aussi impressionnants.

Situé dans une des communes les plus pauvres de Belgique, le projet de restauration et de réhabilitation du site de Marcasse est un projet ambitieux et économiquement important pour cette région. De plus, Marcasse complétera le parcours culturel déjà existant dans la région: Grand Hornu, Le PASS, Mons Capitale Culturelle, etc., et s'inscrira parfaitement dans le projet international "Van Gogh Europe"¹.

1. Initié par Van Gogh Brabant, en partenariat avec le Van Gogh Museum à Amsterdam et le Kröller-Müller Museum à Otterlo, ce projet a comme but de relier et valoriser les lieux où Vincent Van Gogh a séjourné et travaillé.



PROJECT

Le charbonnage de Marcasse offre la possibilité de réaliser un projet d'investissement important :

- La restauration des bâtiments monumentaux.
- La reconversion du charbonnage dans son contexte paysager du Borinage, du terril et de la cité résidentielle adjacente.
- Réaffectation des bâtiments et du terrain de 5 ha pour des fonctions modernes.
- Profilage de ce site d'une extrême importance symbolique en tant que « lieu de rencontre culturel en soutien au renouvellement social et économique du Borinage. »

Le site demande un plan, non seulement pour l'espace et les bâtiments, mais aussi pour un fonctionnement / une exploitation futur(e).

LE LIEU DU PROJET

Le projet se situe à Marcasse sur l'ancienne commune de Wasmes, aujourd'hui intégrée dans l'entité de Colfontaine. Le terrain couvre 5 hectares et se trouve à côté d'un terril protégé en tant que réserve naturelle.

L'exploitation de ce site industriel de charbonnage s'est arrêtée en 1954 à la suite d'un accident dramatique.

Le foncier du projet est dans le périmètre acquis par un privé au pied du terril. L'intégralité de ce foncier est à investir.

Ce foncier comprend des terrains libérés par la démolition d'installations minières (aujourd'hui en pâtures ou friches végétales), et des constructions notamment :

- Un château d'eau,

- Deux structures couvertes au-dessus des puits A et B,
- Un portique de transport de charbon,
- Une trémie, et
- Deux bâtiments en front de voirie publique

L'ensemble (partiel ou complet) est le point de départ de la recomposition d'une silhouette significative à l'échelle du site.

Les constructions valent surtout par leurs volumes, formes, structures et façons par l'ensemble qu'elles forment. La qualité (et pas seulement l'état technique) de l'ossature en béton est particulièrement déterminante pour motiver les choix de conservation, réhabilitation et de reconversion.

Dès le départ, la conception du projet a été le fruit d'une analyse des contraintes imposées par le site et l'édifice patrimonial en ce compris les éléments qui témoignent de l'exploitation industrielle du lieu.

LES ATOUTS DE MARCASSE EN TANT QU'OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT :

- Marcasse porte une IDENTITÉ distincte de mine de charbon d'une importance historique.
- Marcasse contient des bâtiments monumentaux sur un domaine de 5 ha, situé dans une région de valeur paysagère et naturelle.
- Marcasse porte une partie du patrimoine spécifique de Vincent Van Gogh, qui lui donne un caractère mondial réaliste.
- Marcasse, avec le Borinage, porte une partie de l'histoire européenne minière, technique, culturelle et sociale.
- Au niveau spatial, Marcasse se situe dans

un endroit favorable par rapport aux pôles de croissances régionaux et nationaux : Lille, Bruxelles, Mons, Charleroi, Courtrai, Tournai,...

- Marcasse se situe au sein d'une zone de reconversion et de développement, bénéficiant en particulier de l'attention des structures politiques en Wallonie, en Belgique et en Europe.

Le "Marcasse Masterplan Team" suggère utiliser ce charbonnage comme lieu pour le développement d'un projet autour du thème central du « Passé, Présent, Futur du TRAVAIL ». Cela peut devenir un projet sur plusieurs niveaux, dans lequel la mémoire collective sera présentée et développée en un espace d'expérimentation pour le « travail du futur » et pour l'innovation sociale, culturelle et économique en générale. Des fonctions diverses seront entrelacées d'une façon créative afin d'atteindre un public cible très vaste. L'atmosphère et la communication d'un tel centre montrera l'émotion du respect pour le passé, lié à l'enthousiasme pour la construction d'un nouveau futur.

Dans ce sens, Marcasse devient en même temps un INCUBATEUR, un LIEU DE RENCONTRE, un CENTRE D'EXPERIENCE, avec comme parties identifiables : des conférences et des événements – à l'intérieur et en plein air – des lieux de travail pour des métiers locaux et des startups high-tech, des bureaux et des espaces de réunion, des expositions et des centres d'accueil autour des thèmes : le monde minier, le monde de Van Gogh. Le concept est décrit dans le document

du masterplan et il peut être activé en association avec un scénario d'investissement.

INTERPRÉTATION DU CONCEPT : “PASSÉ, PRÉSENT ET FUTUR DU TRAVAIL”

PASSE – CENTRE D'EXPERIENCE
Briquetage - structure solide
Utilisé comme machinerie.

Destination :

1. Puits A - 215 m²

*Auditorium = partage de connaissances
Conférences, formations, forums, présentations,
cinéma / théâtre, musique au Borain,
commémoration.*

2. Machine Puits A - 140 m²

- Présentation de l'exploitation minière industrielle et du travail minier du 19^e siècle dans lequel l'espace est dépeint contre la réalité historique du mouvement ouvrier croissant en Belgique et dans le monde ;
- Le monde de Vincent Van Gogh en relation avec l'expérience artistique internationale et les réseaux autour de son œuvre ;
- Des « archives » de la mémoire collective du Borinage', où la mémoire collective, l'histoire orale et la recherche en ces matières pourront être centralisés ;

5. Ventilateur - 40 m²

L'entrée de la mine, au travers des puits, a été coupé afin d'enlever la machinerie. Aujourd'hui, ce ne sont plus les machines qui animent la mine mais les Borains, qui entreront par les mêmes puits.

PRESENT – LIEU DE RENCONTRE
Briquetage et béton – structure combinée
Utilisés comme des espaces de traitement.

Destination :

4. **Machine Puits B** - (+0) 280 m²

- Espace culturel
- Taverne - (+1) 280 m²
- + terrasse sur le toit de la salle des machines ;

6. (or +3) Salle des machines - 500 m²

- Conférences qui pourront générer une grande participation du domaine scientifique et du monde des affaires.
- Evènements, pour lesquels la mine et le terroir serviront comme décor privilégié.
- Activités culturelles au niveau local et international.

7. Réfégérant - 120 m²

- Vue panoramique sur le paysage champêtre

8. Bureaux - 230 m²

- Court séjour / B&B ;

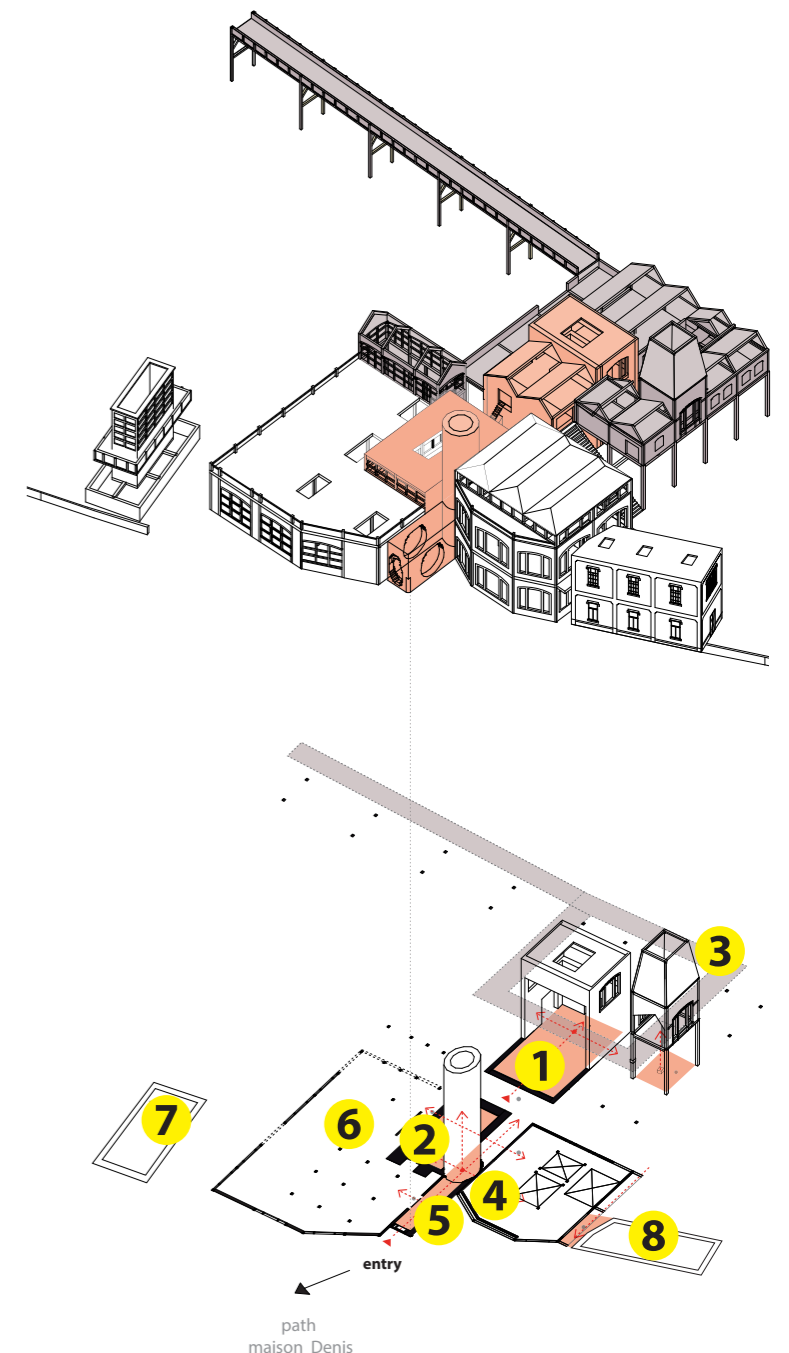
FUTUR - INCUBATEUR
Béton – structures de colonnes
Ligne de production.

Destination :

3. Puits B (+1) 420 m²

*Ateliers = création, innovation et recherche :
Inviter des écoles enseignant l'artisanat. Un espace pour des formations pratiques qui contribueront à la rénovation du site ;*

- Petites Cabanes : espace Borain ; Ateliers, qui offriront de l'espace pour l'artisanat local ainsi que les startups high-tech ;
- Bureaux pour les startups et les entreprises établies ;
- Structures gouvernementales impliquées et partenaires scientifiques.



1. Une projection d'un programme de construction : la combinaison de la conservation et la restauration, la rénovation et la réaffectation de volumes historiques avec la réalisation d'architecture nouvelle et la modernisation d'un parc.

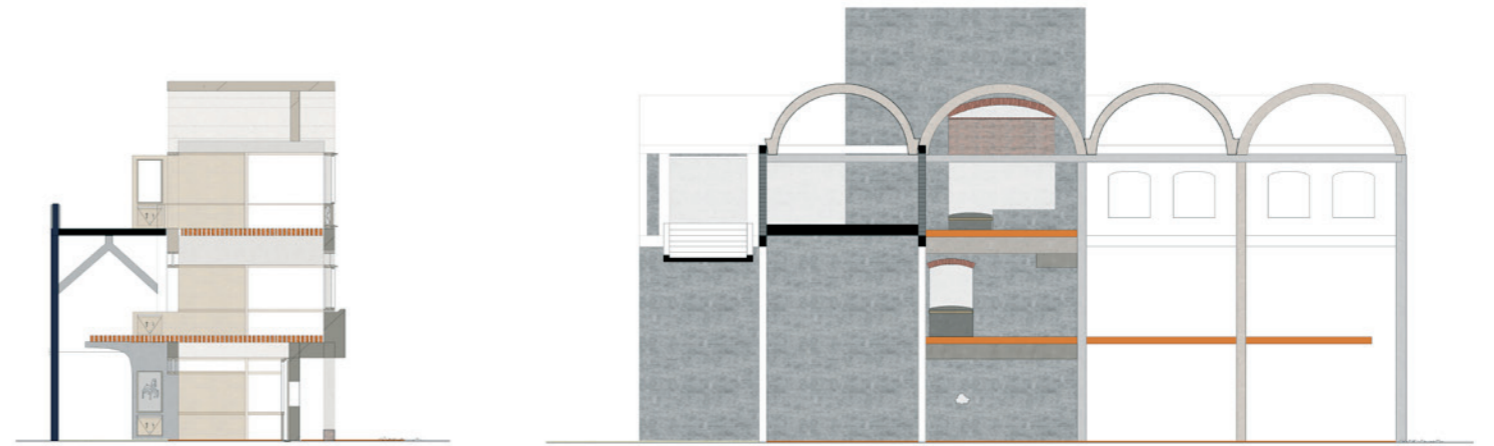
LES BESOINS D'INVESTISSEMENT

Afin de transformer le site de Marcasse en une réaffectation culturelle gérée de façon socialement et économiquement responsable, un montant d'investissement de 18 millions d'euros est nécessaire. ¹

Travaux préparatoires	40.000,00
Démontages / démolitions	326.637,94
Menuiseries extérieures acier	1.111.464,50
Ferronneries	278.491,00
Toitures	232.019,00
Revêtements de sols intérieurs	546.173,00
Parachèvements intérieurs – menuiseries / enduits / revêtements muraux / peintures	1.705.304,00
Menuiseries spécifiques – mobilier intégré	288.000,00
Abords - Jardins	55.000,00
Stabilité	1.534.665,00
Techniques spéciales	3.440.315,60
Eclairages	525.900,00
Signalétique	300.000,00
Scénographie	2.645.080,00
Interventions artistiques	114.000,00
TOTAL GENERAL – hors options, hors imprévus, <u>htva</u> et hors honoraires	13.143.050,04
Total travaux de restauration / mise en sécurité du site	4.915.555,97
TOTAL GENERAL - hors options, hors imprévus, <u>htva</u> et hors honoraires	18.058.606,01

1. Cette reproduction globale des frais prévus est basée sur un calcul détaillé, disponible ou consultable en annexe de ce document.

UN CONCEPT GLOBAL POUR LE (RE)DÉVELOPPEMENT DU MARCASSE¹



Cette proposition d'investissement a été développée par le « Marcasse Masterplan Team » et elle est une concrétisation du Masterplan Marcasse, qui regroupe l'étude préliminaire et l'étude de conception. Le « Marcasse Masterplan Team » est un groupe de projet interdisciplinaire.

CONTACT

Filip Depuydt
BORIGINES
Rue de la Source 20
7080 Frameries
Belgium
Tel : + 32 (0)487 685859
Email : filip.depuydt@netc.eu

ATELIER D'ARCHITECTURE CAZ
TRANSIT_LAB
DROOMPLAATS

Filip Depuydt
Paul Berckmans
Carmen Azevedo
Paul Boutsen
Monique van den berg

