



SOGEPA
CHANGE • MANAGEMENT • INVESTMENT

SFPI
M

SORESIC
SOCIÉTÉ DE RECONVERSION DES SITES INDUSTRIELS DE CHARLEROI



Le groupe Merlin Entertainments, la SOGEPA et la SORESIC signent un « Head of Terms » pour continuer leur collaboration à l'ouverture d'un LEGOLAND® Resort sur l'ancien site industriel de Caterpillar, à Charleroi

Communiqué de presse

Bruxelles, le 30 août 2022

Le groupe Merlin Entertainments, leader dans les parcs d'attraction, la SOGEPA et la SORESIC signent un Head of Terms – un protocole d'accord non contraignant – visant à approfondir leur collaboration de l'ouverture à l'horizon 2027 d'un LEGOLAND® Resort sur l'ancien site industriel de Caterpillar, à Charleroi. À travers cet acte fort, Merlin Entertainments, la SOGEPA confirment leur volonté de travailler ensemble autour de ce projet de valeur, structurant pour la Wallonie.

Initiée en 2019, l'étude pour l'ouverture d'un parc à thème LEGOLAND® Resort à Charleroi progresse et vient de franchir une nouvelle étape. Le 30 août 2022, les parties prenantes du projet – Merlin Entertainments Group, SOGEPA et SORESIC – ont signé un premier accord de partenariat. Ce document définit les grandes lignes de la collaboration future sur ce projet majeur.

Porté par Merlin Entertainments, le leader européen du secteur des attractions et des parcs à thème (et le deuxième au monde), le projet de construction et d'ouverture d'un LEGOLAND® Resort à Charleroi est non seulement la promesse de la reconversion de l'ancien site de Caterpillar à travers une marque forte et mondialement reconnue telle que LEGOLAND®, mais aussi de l'expertise du Groupe Merlin et de son expérience réussie dans le développement de complexes similaires. Avec la création de plus de 1.000 emplois dès le premier jour d'exploitation, le projet viendrait aussi renforcer l'écosystème touristique de l'Europe continentale en général et de la Wallonie en particulier.

John Jakobsen, COO du Groupe Merlin Entertainments pour LEGOLAND® Resorts :

« Il s'agit d'une autre « pierre à l'édifice » passionnante posée en vue d'offrir un potentiel LEGOLAND® Resort aux nombreux fans de LEGO® de Wallonie, du Benelux et du Nord de la France. Nous continuerons à travailler en étroite collaboration avec le Gouvernement wallon et la Ville, ainsi qu'avec nos partenaires de la SOGEPA et de la SORESIC, pour espérer faire de cette vision une formidable réalité. »

Elio DI RUPO, Ministre-Président wallon :

« Je suis heureux à plus d'un titre que la Wallonie puisse accueillir cet investissement. Il nous permet tout d'abord de tourner la page de cette catastrophe que fut la fermeture de Caterpillar. La souffrance laisse maintenant place à l'espoir, et de nouvelles perspectives d'emploi sont offertes aux travailleurs de notre Région. Il démontre également que Charleroi, à l'image de la Région wallonne, est résiliente et tournée vers l'avenir et la relance. Le Gouvernement, à travers son ambitieux Plan de relance, entend renforcer cette dynamique. »

Willy BORSUS, Ministre wallon de l'Économie et de l'Aménagement du territoire :

« Avec le projet d'implantation d'un Legoland à Charleroi, nous franchissons une nouvelle étape dans un secteur fort et en constant développement : celui des loisirs et du tourisme. L'écosystème wallon des loisirs est déjà bien développé et ce projet viendra le renforcer de la plus belle manière qui soit, car Lego est une marque forte et appréciée du plus grand nombre. C'est donc une opportunité à saisir pour la Wallonie, à la fois pour l'emploi, la visibilité de notre Région et l'économie dans son ensemble. Le projet de Legoland permettra en outre aussi d'atteindre un objectif majeur du Gouvernement : celui de réhabiliter nos friches industrielles. L'ancien site de Caterpillar apporte une réponse concrète aux besoins du groupe Merlin tout en reconstruisant ceux du bassin de Charleroi et plus largement de la Wallonie, avec la création d'environ 1.000 emplois non délocalisables et certainement davantage en raison des emplois indirects complémentaires qui seraient créés. »

Sébastien DURIEUX, Président du Comité de direction de la SOGEPA :

« La SOGEPA a toujours été en quête pour l'ancien site de Caterpillar d'un projet ambitieux, structurant et porteur d'emplois. Depuis la fermeture du site, nous avons toujours travaillé dans ce sens en laissant la porte ouverte à de nombreuses possibilités de natures parfois très différentes, car c'est de l'ouverture que naissent les opportunités. Dans ce cadre, le projet porté par le Groupe Merlin est des plus solides et à haute valeur ajoutée sur le long terme pour la région. Leur projet rencontre nos ambitions en matière d'emploi, mais aussi de renforcement de la chaîne de valeur des loisirs et du tourisme en Wallonie. L'investissement à consentir est certes conséquent et s'il se concrétise, ce serait d'ailleurs le deuxième en importance de ces 10 dernières années dans notre région, après celui de Google. Mais c'est de cet investissement que naîtra une activité économique positive et inscrite dans la durée. La perspective de l'implantation d'un LEGOLAND® Resort est donc notre priorité et nous continuerons de collaborer étroitement dans les semaines et mois qui viennent avec le groupe Merlin ainsi qu'avec tous les autres acteurs impliqués dans ce projet. »

LEGOLAND®, l'expansion d'une marque forte

Avec trois complexes LEGOLAND® Resort en Europe, le Groupe Merlin Entertainments cherche depuis plusieurs années à étendre sa présence en Europe et en particulier dans la région du BENELUX/Nord de la France, qui a été identifiée comme un marché viable pour un

quatrième complexe LEGOLAND® européen. Le très populaire LEGOLAND® Resort Deutschland, situé dans le sud de l'Allemagne, a été le dernier parc LEGOLAND® européen à ouvrir ses portes il y a plus de 20 ans.

Les études techniques et de marché réalisées ont montré tout le potentiel d'une localisation sur l'ancien site industriel de Caterpillar situé au centre d'une zone densément peuplée autant qu'à proximité de grandes facilités de transport : nœuds autoroutiers, réseau de chemin de fer développé et aéroport largement desservi. La forte appétence pour la marque LEGO® laisse avec la perspective d'un vivier de 21 millions de visiteurs potentiels localisé à moins de deux heures de route du site. Un parc LEGOLAND attire généralement entre 1,5 et 2 millions de visiteurs par an. Grâce à la forte base de marché qui soutient ce site, les projections montrent que ce chiffre pourrait également être obtenu pour le LEGOLAND® Resort de Charleroi.

Le parc et ses infrastructures couvriront dans un premier temps une surface de 70 ha, ce qui signifie le ménagement d'une réserve foncière de 20 ha permettant de futures extensions et évolutions.

Le potentiel 2^e plus gros investissement de ces 10 dernières années en Wallonie

Les premiers mois de cette année ont été mis à profit pour travailler activement sur 3 volets en vue d'une prise de décision définitive pour la fin 2022 : le master plan technique détaillé et notamment le chiffrage de l'investissement à réaliser, la structuration du projet et l'énonciation des principes clés de la collaboration au travers un Head of Terms.

Entériné ce 29 août par les Conseils d'administration de la SOGEPa et de la SORESIC, le projet d'un LEGOLAND® Resort à Charleroi est fondé sur un investissement estimé entre 370 et 400 millions d'euros, ce qui en ferait le 2^e plus gros investissement de ces 10 dernières années en Région wallonne après Google à Mons. Concrètement, l'investissement sera réparti entre le Groupe Merlin, la SOGEPa, potentiellement la SFPI et quelques partenaires bancaires avec une part pour la Wallonie avoisinera des 100 millions d'euros nets en fonction des analyses budgétaires actuellement en cours.

En effet, dans le contexte hyperinflationniste actuel, le coût d'investissement doit faire l'objet d'études plus approfondies dans les semaines et mois à venir afin de rester acceptable pour chacune des parties prenantes, ce qui vaut aussi pour les coûts de décontamination et d'assainissement. Une option de sortie est d'ailleurs prévue pour chacune des parties prenantes dans le Head of Terms en cas d'explosion des coûts. C'est ce qui explique qu'une décision finale sur le projet de LEGOLAND® Resort à Charleroi est attendue pour la fin 2022 avec l'objectif d'une ouverture du parc en 2027.

Le Head of Terms signé précise également la structuration du projet. Dans le schéma arrêté, la SORESIC, actuelle propriétaire du terrain, sera en charge de la transformation du site pour permettre la construction du parc. Par transformation, on entend : les opérations de déconstruction ainsi que d'assainissement des sols. Le schéma de collaboration prévoit également que le Groupe Merlin Entertainments soit en charge de la gestion des opérations du parc d'attractions sur un site qui sera acquis par une joint-venture entre le groupe, la SOGEPa et potentiellement la SFPI.

Le projet de la construction d'un LEGOLAND® Resort à Charleroi est donc solidement ancré, d'autant que, en ce qui concerne le plan directeur technique, il n'y a pas de contre-indications aux différents scénarios de mise en œuvre. Ce projet économique est ambitieux et son aboutissement générerait des retombées positives importantes. Parmi les avantages de sa réalisation, il faut citer :

- Le renforcement de l'écosystème LEGOLAND® ;
- La création d'un volume important d'emplois dès l'ouverture la réhabilitation d'une grande friche industrielle associée à une logique durable mise en œuvre par le groupe Merlin (verdurisation, durabilité des matériaux utilisés pour la construction et une production d'énergie verte) ;
- L'impact structurant sur l'économie de Charleroi et de sa région est en outre naturellement considérable avec, entre autres, la mobilisation de prestataires belges dès la phase de construction et, pour l'opérationnalisation, la promotion de produits « *Made in Belgium* » au sein du parc ainsi qu'une forte visibilité du territoire ;
- Le projet de ce LEGOLAND® Resort renforcera de surcroît l'offre touristique existante en Wallonie et en Belgique. Il permettra en effet de massifier l'offre touristique régionale et nationale, de la rendre plus attractive en vue d'attirer des visiteurs plus éloignés qui sont typiquement plus enclins à séjourner quelques jours sur le territoire belge ;
- Enfin, de par sa nature, le projet d'ouverture d'un LEGOLAND® Resort à Charleroi comporte aussi peu de risques au niveau d'une délocalisation.

Les chiffres clés du projet LEGOLAND® Belgique

14^e parc LEGOLAND® dans le monde (actuellement 10 et 3 en phase d'ouverture en Chine)

Investissement estimé : 370-400 M€

Emplois créés : + 1.000 dès l'ouverture

Surface réhabilitée : 93 ha dont 70 ha exploités directement

Localisation : proximité immédiate d'un bassin de 21 millions de visiteurs potentiels

Pour plus d'informations

Merlin Entertainments

Chloe Couchman

+44 (0)7885 827836

chloe.couchman@merlinentertainments.biz

Cabinet du Ministre de l'Economie wallon, Willy Borsus

Pauline Bievez

+32 477 38 45 01

pauline.bievez@gov.wallonie.be

SOGEPA

David Leclercq

+32 476 54 57 30

david.leclercq@sogepa.be

SORESIC

Marie Minet

+32 (0) 479 88 84 75

marie.minet@igretec.be