

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

Le Département de la Vienne et Pierre & Vacances SA

Concernant les conditions de réalisation du projet de

**CENTER PARCS de la Vienne
sur les communes des Trois Moutiers et de Morton**

ENTRE

Pierre et Vacances SA, société anonyme au capital de 88.109.110 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 316 580 869 dont le siège social est situé à l'Artois, Espace pont de Flandre 11, rue de Cambrai 75947 Paris cedex 19, représenté par son Président, Gérard Brémond ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes et ci-après désignée par "Pierre et Vacances SA",

D'une part,

Et

Le Département de la Vienne, domicilié à l'hôtel du Département, Place Aristide Briand, BP 319, 86008 POITIERS, représenté par le Président du Conseil Général, Claude Bertaud, dûment habilité par délibérations du Conseil Général du 13 décembre 2010 et de la Commission Permanente du 16 décembre 2010,

et ci-après désigné par le "Département",

D'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit

CHAPITRE I - PRESENTATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Article 1 - Objet du présent protocole

La société Pierre et Vacances SA, actionnaire unique de la Société Center Parcs Europe, spécialiste dans les domaines de la conception, de la réalisation et de l'exploitation de résidences de tourisme, souhaite, dans le cadre de sa stratégie de développement, réaliser un nouveau Center Parcs dans l'Ouest de la France afin d'accueillir, tout au long de l'année, une clientèle touristique et d'affaires, tant française qu'européenne.

Dans le cadre de sa politique globale de développement de l'activité touristique, le Conseil Général de la Vienne a lancé, sur son territoire, une étude de recherche de sites pouvant accueillir des équipements de loisirs et des hébergements touristiques. Le Département de la Vienne souhaite notamment développer et équilibrer l'activité économique et touristique de son territoire, qui a particulièrement souffert ces dernières années en raison de la crise économique, par la réalisation d'opérations significatives, à fort impact économique en termes de créations d'emplois et de valorisation de son image.

Compte tenu du potentiel particulier du loudunais, situé entre la Vallée de la Loire et le Parc du Futuroscope, et de la volonté de favoriser des retombées économiques sur le tissu local et la création significative d'emplois, le Département de la Vienne a particulièrement axé ses efforts sur ce territoire rural. Il a ainsi été successivement proposé plusieurs localisations aux deuxième et troisième trimestres 2010 au groupe Pierre et Vacances SA.

Le groupe a alors examiné les potentialités des différents sites proposés et a retenu en août 2010, le Bois de la Mothe Chandenières situé sur les communes des Trois Moutiers et de Morton. Fin août, le Département de la Vienne et le groupe Pierre et Vacances SA ont signé les principes d'un accord pour le développement d'un Center Parcs dans la Vienne, Pierre et Vacances s'engageant à mener une négociation exclusive avec le Département de la Vienne jusqu'au 31 décembre 2010.

Les deux parties sont alors convenues d'un protocole d'accord sur le montage de l'opération, précisant, en particulier, le programme, les modalités de cession des terrains, de réalisation des constructions, ainsi que les conditions économiques de mise en oeuvre du projet.

Le présent protocole a pour objet de définir le cadre général du projet, de préciser les engagements de la société Pierre et Vacances SA sur ce projet et les contreparties et modalités d'intervention du Département. Il abroge l'accord cadre signé le 24 août 2010.

Les engagements du présent protocole seront, en fonction de leur nature, repris dans les différents actes nécessaires à la réalisation du projet et plus particulièrement la vente en l'état futur d'achèvement des équipements collectifs et le bail portant sur lesdits équipements, visés aux articles 5 et 9 ci-après.

Article 2 - Présentation de l'opération

Article 2.1 - Présentation du projet de réalisation d'un Center Parcs

Sur les terrains du Bois de la Mothe Chandenières, situé sur les communes des Trois Moutiers et de Morton, Pierre et Vacances SA réalisera un programme de résidences de tourisme de la marque Center Parcs, comprenant des hébergements, des équipements ludiques et sportifs, de restauration, des commerces et des services. Ce programme sera exploité sous la marque "Center Parcs".

La note de programmation, dont le détail objet de l'annexe 1 du présent protocole, décrit les bâtiments et ouvrages qui seront construits.

Ce projet sera réalisé suivant des normes de qualité et de développement durable particulièrement innovantes et notamment en anticipant la réglementation RT 2012 (cf article 8 du présent protocole).

Le projet sera réalisé en deux tranches maximum soit :

- en une tranche de 800 cottages (58 500 m² habitables environ) avec les équipements de loisirs et de services (25 500 m² utiles environ) nécessaires à son bon fonctionnement,
- en deux tranches fermes (une de 500 cottages et une de 300 cottages avec les équipements de loisirs et de services nécessaires au bon fonctionnement du projet).

Une extension de 200 cottages supplémentaires est envisagée pour atteindre les 1000 cottages.

L'objectif partagé entre les parties est de réaliser les deux tranches concomitamment pour une livraison des 800 cottages au printemps 2015. Toutefois, en cas de difficultés conjoncturelles de nature économique impactant le projet et dûment justifiées par Pierre et Vacances SA, les parties se rencontreront pour adapter le planning de réalisation du solde du nombre de cottages de la seconde tranche, le lancement des travaux ne pouvant intervenir plus de deux ans après l'ouverture de Center Parcs.

Article 2.2 - Implantation géographique du Center Parcs

Le périmètre retenu, présenté en annexe 2, couvre une surface d'environ 264 hectares. Il est situé dans le Bois de la Mothe Chandenières, aux Trois Moutiers et à Morton. Il appartient actuellement à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 2.3 - Présentation des acteurs impliqués dans le projet

Plusieurs parties se sont engagées sur ce projet :

- o Pierre et Vacances SA et ses filiales concernées par le projet,
- o le Département de la Vienne, au titre de ses compétences, en matière de développement rural, de tourisme, d'aménagement du territoire, d'action sociale et d'insertion,
- o les Communes de Morton et des Trois Moutiers, communes supports et compétentes en matière d'urbanisme.

D'autres parties ont été sollicitées :

- o l'Etat au titre de l'aménagement du territoire,

- la Région Poitou-Charentes, au titre de ses compétences sur la formation professionnelle et le développement durable,
- la Communauté de Communes du Loudunais, au titre de sa compétence économique et de sa compétence en matière de gestion des déchets,
- le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vienne (SIVEER), en sa qualité de gestionnaire des réseaux d'eau potable et d'assainissement sur son territoire, ou tout autre organisme compétent en la matière.
- Le Syndicat des Energies de la Vienne (SOREGIES), pour ses compétences en matière de gestion des réseaux de gaz et d'électricité, ou tout autre organisme compétent.

Les investissements (publics et privés) consentis par chacun des acteurs pour l'implantation de ce complexe touristique majeur auront un impact positif sur le territoire, grâce notamment :

- à l'amélioration des réseaux et autres équipements publics nécessaires à la desserte locale, mais aussi au Center Parcs,
- aux emplois créés directement et indirectement et nécessaires à la construction et à l'exploitation du Center Parcs,
- aux retombées fiscales (taxes d'urbanisme, taxes foncières, taxe professionnelle, taxes de séjour, ...).

Les VRD et infrastructures extérieures au village en matière de réseaux nécessaires aux raccordements (routes, assainissement, gaz, électricité, eau, téléphonie, fibres optiques,...) sont à la charge des collectivités territoriales compétentes.

Les VRD intérieurs au site (voies de circulation, voies piétonnes, desserte de l'assainissement, du gaz, de l'électricité, téléphonie, éclairage public, fibre optique....) seront réalisés et pris en charge par Pierre et Vacances ou ses filiales.

Article 3 – Contexte de l'opération

Article 3.1 – Foncier

Le massif forestier du Bois de la Mothe Chandenières est situé sur les communes des Trois Moutiers et de Morton et couvre une superficie de 264 hectares.

Le terrain se caractérise par sa forêt d'exploitation, essentiellement constituée d'arbres à feuilles persistantes (conifères).

Il est la propriété de la Caisse des Dépôts et Consignations dont la gestion est confiée à la Société Forestière, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations. Un plan de gestion forestier a été mis en place et est appliqué par le gestionnaire du site.

Le terrain accueillera, dans la zone centrale, les équipements collectifs et de loisirs structurants qui seront entourés par les hébergements, organisés en hameaux reliés par des voiries légères et des cheminements piétons. Les parkings principaux seront situés à proximité de l'entrée des hameaux.

Pierre et Vacances SA souhaite acquérir les terrains tout comme les voies situées à l'intérieur de ce périmètre. A cet effet, Pierre et Vacances SA s'est rapproché de la Caisse des Dépôts et Consignations et a négocié avec elle, sur la base d'un prix 1 755 000 euros HT, les termes d'un compromis de vente, concernant les terrains constituant le Bois de la Mothe Chandeniers, ainsi que l'emprise foncière des chemins ruraux et des chemins d'exploitations existants, sous condition suspensive du caractère définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.

Article 3.2 – Situation du terrain au regard des documents d'urbanisme ainsi que des zones de protection concernant le périmètre de l'opération

L'implantation du Center Parcs dans le périmètre retenu est conditionnée au respect des procédures administratives suivantes :

➤ le terrain est situé sur les communes des Trois Moutiers et de Morton. La commune des Trois Moutiers dispose d'un PLU, alors que celle de Morton ne possède aucun document d'urbanisme. Ces documents doivent donc être modifiés ou élaborés dans le cadre de ce projet. Il convient donc de procéder à la révision simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune des Trois Moutiers et à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Morton, dans un délai compatible avec le planning général de l'opération.

➤ La réalisation du projet sur le terrain retenu par Pierre et Vacances SA impose le défrichement d'une partie du couvert forestier. Le Bois de la Mothe Chandeniers fait l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés, l'autorisation de défrichement est nécessaire afin de permettre la réalisation du projet étant précisé que cette autorisation est soumise à étude d'impact et enquête publique. Celle-ci sera réalisée une fois la procédure de révision du PLU approuvée.

➤ La Société Forestière a signé un bail avec une société de chasse. La période triennale de ce bail se termine au mois de mars 2011 et ne sera pas renouvelée. Le bail de chasse précise que la vente du terrain concerné met un terme à tout contrat entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association de chasse. La Caisse des Dépôts résiliera ce bail dès la signature du compromis de vente qui doit intervenir fin 2010 ou début 2011.

➤ Avant le lancement des travaux, la société Pierre et Vacances SA devra obtenir diverses autorisations administratives dont une autorisation de défrichement et un permis de construire. Cette demande devrait prendre la forme d'un permis de construire unique, portant à la fois sur l'ensemble des constructions prévues (cottages et équipements de loisirs et de services). Cette demande de permis sera déposée conjointement par deux sociétés filiales à 100 % de Pierre et Vacances SA constituées à cet effet, l'une pour la réalisation des équipements, l'autre pour la réalisation des hébergements touristiques (cottages). Ce permis sera déposé sur le fondement de l'article R 431-24 du code de l'urbanisme et emportera division parcellaire. En vertu de l'article R 123-1 du code de l'environnement, ce permis sera soumis à étude d'impact et enquête publique.

➤ Compte-tenu de l'importance des travaux envisagés et du milieu naturel dans lequel le projet s'inscrit, une autorisation au titre de la loi sur l'eau devra également être obtenue avant l'engagement des travaux. Ce dossier fera également l'objet d'une étude d'impact et d'une enquête publique.

➤ La réalisation du projet nécessitera également une dérogation à la protection des espèces protégées, soumis à avis préalable du Conseil National de la Protection de la Nature (CNP).

➤ Il est prévu d'organiser de manière conjointe les enquêtes publiques relatives au défrichement, au permis de construire et à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Chacune des parties prenantes dans le projet s'engage, dans le cadre de ses compétences, à mener à bien ces procédures et toute autre procédure qui s'avèrerait nécessaire au bon déroulement du projet.

Article 4 - Calendrier prévisionnel

A la signature du présent protocole, le calendrier prévisionnel des principales étapes est le suivant :

⇒ **Octobre 2010** : Délibérations des Conseils municipaux initiant la procédure de révision simplifiée du PLU pour la commune des Trois Moutiers et la création du PLU pour la commune de Morton.

⇒ **Décembre 2010** :

- Délibération du Conseil Général autorisant le Président à signer le présent protocole d'accord avec Pierre et Vacances SA,
- Signature du présent protocole d'accord entre le Département et Pierre et Vacances SA.

⇒ **Année 2011** :

- Signature du compromis de vente entre la Caisse des Dépôts et Consignations et Pierre et Vacances SA, relatif aux terrains du Bois de la Mothe Chandenières.
- Elaboration de l'ensemble des études attachées aux différentes demandes d'autorisation.
- Création de la Société d'Economie Mixte départementale se portant acquéreur des équipements collectifs,
- Dépôt de la demande de dérogation au titre des espèces protégées.

⇒ **Janvier 2012** : Enquête publique pour la révision simplifiée du PLU des Trois Moutiers et pour la création du PLU de Morton.

⇒ **Mars 2012** :

- Approbation de la révision simplifiée du PLU des Trois-Moutiers et du PLU de Morton.

- Dépôt de la demande de défrichement.
- Délivrance de l'ordre de service pour la réalisation de la station d'épuration, (nécessaire à la délivrance du permis de construire du projet).

⇒ **Avril 2012** : Dépôt des demandes de permis de construire et d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

⇒ **Mai 2012** : Obtention de l'arrêté portant dérogation à la protection des espèces protégées.

⇒ **Juin/Juillet 2012** : Enquête publique portant sur le permis de construire, de défrichement et l'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

⇒ **Août 2012** : Obtention de l'autorisation de défrichement.

⇒ **Septembre 2012** : Obtention du permis de construire et de l'autorisation loi sur l'eau.

⇒ **Novembre 2012** : Permis de construire définitif.

⇒ **Décembre 2012** : Caractère définitif des autorisations administratives.

⇒ **Décembre 2012 – Janvier 2013** :

- Acquisition définitive du terrain.
- Acte notarié d'acquisition en VEFA des équipements par la SEM départementale.
- Démarrage des travaux de desserte par les collectivités compétentes (hors voie de chantier qui aura été anticipée).
- Lancement des travaux du complexe touristique par Pierre et Vacances SA.

⇒ **Avril 2014** : Lancement des formations "métiers" (notamment dans les secteurs de l'hôtellerie et de la restauration) en collaboration avec les partenaires locaux, suivi par la phase de recrutement.

⇒ **Printemps 2015** : Ouverture du Center Parcs Vienne.

CHAPITRE II – LES ENGAGEMENTS DU GROUPE PIERRE ET VACANCES SA

Article 5 - Engagements financiers

Pierre et Vacances SA s'engage directement ou par une ou plusieurs sociétés substituées au sens de l'article 13 ci-après à :

- acquérir, sur la base d'un prix de 1.755.000 euros HT, les terrains et voies appartenant à la Caisse des Dépôts et Consignations et correspondant aux besoins du projet Center Parcs (équipements et hébergements tels que décrits en annexe n°1 « Note de

programmation »), après désaffectation des chemins ruraux et obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, devenues définitives,

- réaliser un projet dont l'investissement global est estimé à environ 300 M€ (valeur 2010) conformément au programme indiqué en annexe 1.

Il est précisé que ce projet sera financé :

⇒ par la vente des cottages à des investisseurs, assortie de la signature d'un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans, étant indiqué que l'engagement du Département de la Vienne, défini à l'article 9 ci-dessous, est subordonné au respect de cet engagement,

⇒ en ce qui concerne les équipements de loisirs et de services (hors cottages), une Société d'Economie Mixte départementale, créée en application des articles L 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, se portera acquéreur de ces équipements (sur la base du programme prévisionnel en annexe) pour un prix d'achat en vente en l'état futur d'achèvement payable en fonction de l'avancement des travaux de 125.000.000 € HT (hors frais de notaire et frais de portage, ceux-ci étant estimés à environ 5.000.000 €).

Le prix de vente de 125.000.000 € HT sera révisé sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) indice de référence - décembre 2010 - jusqu'à l'acte de vente notarié. Le prix deviendra ferme, définitif et non révisable à cette date.

Les équipements seront loués à une société filiale de Pierre et Vacances SA (Center Parcs France ou autre société) moyennant un loyer annuel et forfaitaire (valeur décembre 2010) défini comme suit:

- ✓ 4.500.000 € HT en année 1 d'exploitation
- ✓ 5.200.000 € HT en année 2 d'exploitation
- ✓ 5.800.000 € HT en année 3 «
- ✓ 6.700.000 € HT en année 4 «
- ✓ 7.000.000 € HT en année 5 «
- ✓ 7.200.000 € HT en année 6 «

La progressivité des loyers précités correspond à l'hypothèse de la réalisation des 800 cottages en deux phases avec une seconde phase de 300 cottages livrée deux ans après l'ouverture du Center Parcs.

Suivant l'évolution du prix de 125 M€ HT liée à l'indexation ci-dessus indiquée, le montant du loyer des années 1 à 6 d'exploitation sera révisé une fois sur la base de l'ICC (indice de référence décembre 2010 – base de loyer année 6) à la signature de l'acte notarié de vente, l'indice de révision étant l'ICC connu 30 jours avant la date de signature de cet acte.

Les loyers des années 1 à 6 deviendront alors définitifs.

A partir de l'année 7, le loyer annuel sera arrêté par application d'une clause d'indexation sur le loyer de l'année 6 par référence à l'évolution de l'IRL (indice de référence : décembre année 6).

Le loyer sera révisé au 1er Janvier de chaque année, en fonction de la variation annuelle de l'indice national de référence des loyers (IRL), tel qu'il est établi par l'INSEE.

L'indexation prendra effet automatiquement et notamment sans notification préalable.

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance.

Les loyers et les indemnités visées ci-après seront garantis, dans leur totalité, par la délivrance de la caution de la société Pierre et Vacances SA.

Le bail sera conclu pour une durée de 12 ans fermes et le preneur aura la faculté de le renouveler par une ou plusieurs période(s) de 9 années (bail 3/6/9).

Au cas où le preneur délivrerait un congé au bailleur sans l'assortir d'une demande de renouvellement à l'échéance du bail des 12 premières années, le preneur sera redevable d'une indemnité égale à 6 années du dernier loyer.

Si ce congé est délivré au cours de la première période triennale du bail renouvelé, cette indemnité sera égale à 3 années du dernier loyer.

En cas de non renouvellement ou de fin anticipée du bail (initial ou renouvelé) non imputable au bailleur, Pierre et Vacances SA s'engage à lui céder le fonds de commerce à l'euro symbolique.

Au terme du bail, les équipements ainsi entretenus, réparés et renouvelés devront être en parfait état de propreté, de fonctionnement, d'exploitation et de sécurité. Cette obligation devra être garantie par le groupe Pierre et Vacances.

Pierre et Vacances SA assumera, au titre du bail, le risque d'occupation et l'ensemble des charges d'entretien, de renouvellement, et de grosses réparations ainsi que l'ensemble des charges du propriétaire (loyer triple net),

- conduire et réaliser le projet, objet du présent protocole, en respectant les engagements "Développement Durable" précisés à l'article 8,
- honorer ses obligations fiscales auprès des collectivités locales concernées (taxes liées aux permis de construire, taxes foncières, taxe se substituant à la taxe professionnelle...).

Article 6 – Engagements économiques et sociaux

- créer des emplois sur le site : Center Parcs emploiera directement ou indirectement pour l'exploitation du site, une fois les deux tranches réalisées, environ 600 collaborateurs (sous contrats de travail Center Parcs ou contrats de travail avec des sociétés partenaires). La répartition prévisionnelle de ces emplois se fera sur les différents secteurs d'activités et selon les pourcentages indicatifs suivants :

✓ Restauration et marché :	34 %
✓ Boutique :	1 %
✓ Récréation (sports, espace aquatique tropical)	10 %
✓ Nettoyage / Cleaning :	34 %
✓ Maintenance :	6 %
✓ Accueil / Réception :	6 %
✓ Sécurité/Administration/Ressources Humaines	9 %

Center Parcs établira un partenariat privilégié avec les différents acteurs de l'emploi du Département (Pôle emploi, services sociaux...) et de la Région dans l'objectif de mettre en place, en amont du recrutement, des formations pour les différents "métiers" permettant de renforcer le vivier local. Le recrutement sera par la suite effectué en collaboration avec les Pôles Emplois de la Vienne.

Le Département de la Vienne et Pierre et Vacances SA feront en sorte de maximaliser le nombre d'emplois en CDI tendant vers les 35 heures par semaine. A titre d'information, le Center Parcs de Moselle propose actuellement la répartition suivante : 76% des salariés en CDI et 61 % de salariés en 35h. L'objectif commun du Département de la Vienne et de Pierre et Vacances sera d'atteindre 80% de contrats en CDI, et 65% de contrats à temps plein.

L'objectif partagé est de faire en sorte que les emplois créés soient pourvus à 85% par des résidents de la Vienne et à 65% par des demandeurs d'emploi.

Toute embauche hors département nécessitant des aides particulières devra faire l'objet d'un accord entre le Département de la Vienne et les départements limitrophes.

La sous-traitance régulière sera sensibilisée et associée à ces dispositifs, et ce pour :

- maintenir pendant une durée d'au moins 10 années un mode d'exploitation du Center Parcs en résidence de tourisme, qui conserve ou améliore les emplois et l'activité induite pour l'économie et les collectivités territoriales tel que décrits dans le présent protocole,
- générer des emplois indirects : des contrats de sous-traitance concernant des fournitures ou des prestations qui peuvent être estimés à un chiffre d'affaires prévisionnel annuel de 10 millions d'euros HT.

➤ utiliser les filières courtes

Les ressources locales doivent être privilégiées :

- pour la biomasse,
- pour l'approvisionnement en bois de chauffage,
- pour l'approvisionnement de la boutique (produits du terroir),
- pour le savoir faire et les produits de construction,

➤ contacter les acteurs économiques de la Vienne

Après la signature du présent protocole, une rencontre entre Pierre et Vacances SA et les différents acteurs économiques de la Vienne (membres de la Chambre de Commerce et de

l'Industrie, Chambre des Métiers, Fédération du Bâtiment, ensemble des fédérations attachées aux différents secteurs économiques de la Vienne...) sera organisée. L'objectif sera d'étudier en amont les différentes compétences de la Vienne disponibles et de faire le point sur les entreprises qui pourraient répondre aux appels d'offres lancés par Pierre et Vacances SA en vue des travaux à réaliser, mais également des maintenances à mettre en œuvre par la suite.

Article 7 : Engagements concernant la stratégie touristique et l'attractivité du territoire

- Renforcer la notoriété du département et ce, à une échelle nationale mais aussi européenne en associant le nom de la « Vienne au pays du Futuroscope » dans la dénomination et les actions commerciales du Center Parcs.

Pierre et Vacances SA s'engage à coopérer activement avec le Département et les collectivités locales pour valoriser la destination « Vienne au pays du Futuroscope » et ses richesses identitaires, touristiques et patrimoniales.

Cette coopération se traduira notamment par l'engagement conjoint d'une réflexion sur les moyens de valoriser les éléments d'identité marquants de la Vienne à travers le nom du Center Parcs.

D'autres moyens tels que les éléments de la décoration, la signalétique interne au site, les noms des voies internes du site, et toutes autres dispositions appropriées seront étudiées.

- Mettre en place une coopération en matière d'actions marketing concertées afin d'aboutir aux meilleures synergies possibles, sur la base de cibles et de produits communs : des réunions seront organisées, une ou plusieurs fois par an, afin d'assurer une coordination des plans d'action marketing.
- Mettre en place une vitrine touristique du département de la Vienne afin d'accompagner le développement économique et touristique.
- Créer un espace de promotion touristique et d'information des vacanciers sur les ressources du département : le pilotage de cet espace de promotion sera réalisé par le Comité Départemental du Tourisme de la Vienne.
- Mettre en place des « packages sites » afin de promouvoir les sites touristiques : la mise en place de ces packages (packages avec le Futuroscope et/ou tout autre site touristique) sera étudiée en collaboration avec le Comité Départemental du Tourisme. Pour les packages réalisés avec des sites situés dans des départements limitrophes, un protocole d'accord devra être signé entre le Conseil Général de la Vienne et le Conseil Général du département concerné.
- Mettre en valeur les ressources locales et notamment les produits du terroir dans un espace adjacent à la supérette : l'utilisation des filières courtes permettra de mettre en avant les produits des producteurs locaux. La Vienne offre une grande diversité de produits du terroir ce qui démontre la richesse de ses ressources locales. Ainsi, les

spécialités les plus connues et incontournables sont : le farci poitevin, le broyé du Poitou, le foie gras, les tourteaux fromagers, le chabichou, les macarons de Montmorillon, les truffes, les échalions, le miel, les escargots, l'huile de noix et de noisette, le scofa, le jus de pomme, les vins AOC de Saumur et du Haut Poitou, les asperges, les mogettes, les melons, le beurre AOC Charentes-Poitou ... Outre ses spécialités, la filière fruits et légumes, l'élevage (ovins, porcins et bovins) et les produits issus de ces élevages et la production de lait complètent la gamme de tous les produits du terroir ainsi que les objets artisanaux emblématiques de la Vienne de façon générale. Toutes ces spécialités seront présentées dans l'espace réservé aux produits locaux. Une commission de sélection, pilotée par le Comité Départemental du Tourisme et le groupe Pierre et Vacances SA, déterminera les produits présentés dans l'espace réservé aux produits du terroir.

- Mettre en place un espace permettant l'organisation de marchés thématiques de produits du terroir, selon les modalités d'organisation et d'occupation qui demeureront sous maîtrise de Pierre et Vacances SA.
- Etudier la création d'une attraction type « Futuroscope » incitant les résidents à visiter le Parc de l'image et ce en collaboration avec la société chargée de l'exploitation du Parc.
- Mettre en place dans tous les cottages une chaîne de télévision dédiée aux sites touristiques de la Vienne au pays du Futuroscope.

Article 8 – Engagements "Développement Durable"

Compte-tenu de l'implantation au cœur d'un espace boisé et de sa destination touristique, le projet se doit d'être exemplaire en ce qui concerne ses impacts environnementaux et d'une façon générale, sur sa conformité avec les engagements des Grenelles de l'environnement I et II et avec la politique "développement durable" du Département de la Vienne. Il sera à ce titre d'une qualité supérieure à celle du Center Parcs Moselle, Domaine des Trois Forêts, récemment réalisé par Pierre et Vacances.

Le projet de Center Parcs Vienne bénéficiera des innovations actuellement à l'étude pour le futur projet de Village Nature qui doit être réalisé en Ile de France, en commun entre Eurodisney et Pierre et Vacances.

C'est pourquoi, en complément du respect des prescriptions issues du schéma directeur, du plan local d'urbanisme et des études d'impact liées aux autres autorisations administratives (défrichement, loi sur l'eau...), il est convenu par Pierre et Vacances SA que l'opération sera réalisée en prenant particulièrement en compte des engagements dans six domaines fondamentaux qui sont :

- les économies d'énergie et l'utilisation de ressources énergétiques locales dans la mesure du possible d'origine renouvelable,
- la limitation des consommations d'eau,
- l'optimisation des transports et des déplacements,
- la réduction, le tri et la valorisation des déchets,
- la préservation, voire l'enrichissement de la biodiversité du site,

- la responsabilité sociale et le développement local.

Article 8.1 - les économies d'énergie et l'utilisation de ressources énergétiques locales

➤ Obtenir une excellente qualité d'isolation des hébergements : le niveau d'isolation devra permettre une réduction très importante des déperditions calorifiques. La performance énergétique des hébergements visera l'objectif d'une réduction de la consommation conventionnelle d'énergie équivalente à la référence RT2012.

➤ Limiter les besoins en chauffage des hébergements et des équipements collectifs en favorisant l'inertie thermique, l'isolation et les apports solaires.

➤ Limiter les besoins en climatisation des hébergements et des équipements collectifs et s'interdire la climatisation dans les hébergements : la conception des équipements collectifs favorisera une forte inertie et l'usage de protections solaires pour le confort. La conception des bâtiments maximisera l'utilisation de systèmes de rafraîchissement passifs (ventilation naturelle, sur-ventilation nocturne au niveau des bâtiments collectifs, etc...). Aucun équipement électrique de climatisation ne sera installé, sauf pour le centre de séminaires, et en cas de nécessité de protection d'équipements techniques sensibles (baies informatiques...).

Pour les cottages, les surfaces de baies seront optimisées afin d'offrir le meilleur compromis entre confort visuel, confort thermique d'hiver et confort thermique d'été.

➤ Utiliser de l'énergie renouvelable (*chaufferie bois ou autre*) : une étude d'opportunité sur le recours aux énergies renouvelables sera réalisée afin d'identifier le mixte énergétique le plus pertinent par rapport au contexte du projet, sa situation géographique, les spécificités du plan de masse, les besoins énergétiques, les potentialités locales etc... Les solutions seront étudiées en fonction des critères suivants : pérennité de la ressource, bilan CO₂, possibilités d'approvisionnement local, coût d'investissement, possibilité de subventions, temps de retour sur investissement et contraintes d'exploitation. L'engagement de Pierre & Vacances SA est de favoriser le recours aux énergies renouvelables dès que possible, principalement au niveau des équipements collectifs, comme cela a été fait pour le Center Parcs Domaine des Trois Forêts, mais également au niveau des zones d'hébergements.

➤ Utiliser des systèmes énergétiques économes et performants : l'utilisation d'éclairages "basse consommation" sera favorisée, tout en garantissant la sécurité et le confort des résidents. Les équipements électriques les plus performants seront intégrés dans la conception des bâtiments.

Un système de gestion technique centralisée sera mis en place pour les bâtiments les plus sensibles.

Le réseau d'éclairage extérieur sera équipé d'un système d'abaissement de tension programmé pour les heures creuses de la nuit ce qui permettra une baisse des consommations sur ce poste de l'ordre de 25%. Un éclairage bas sera privilégié afin de limiter la pollution lumineuse du site, sous réserve du respect des contraintes réglementaires d'accessibilité.

➤ Privilégier l'utilisation de matériaux locaux : notamment pour la construction en bois des cottages, et l'approvisionnement en bois de la chaufferie si cette solution s'avère être la plus adaptée (sous réserve des capacités de production des filières locales).

D'une manière générale, le recours aux ressources locales sera privilégié autant que possible pour les approvisionnements du site (en période de construction et de fonctionnement).

Article 8.2 - la limitation des consommations d'eau

➤ Récupérer les eaux du centre aqualudique : l'eau de lavage des filtres des bassins sera récupérée et traitée par osmose inverse pour être réutilisée comme appoint d'eau journalier des bassins.

➤ Gestion de l'eau de pluie : réduction du ruissellement

Les eaux de ruissellement seront réduites : la conception du site (plan masse) permettra de minimiser l'imperméabilisation des sols (parking et voirie essentiellement). Les solutions de récupération et le traitement in situ des eaux de pluie (aménagement de noues autour des cottages, bassin de récupération des eaux, etc...) seront favorisés afin de maintenir l'équilibre hydrologique du site par rapport à l'état initial : favoriser l'infiltration, respecter le débit de fuite.

➤ Gestion de l'eau : économie de la ressource

L'optimisation du recours à la ressource en eau sera faite en valorisant dès que possible les eaux non potables du site (soumis à autorisations sanitaires) et par l'utilisation d'équipements hydro-économiques au niveau des sanitaires et cuisines pour les cottages et au niveau des douches, cuisines et sanitaires pour les équipements collectifs.

Le recours aux eaux non potables disponibles sur le site (eaux de pluie, eaux grises) sera étudié pour :

- l'arrosage (très faible dans le cas d'un Center Parcs),
- pour les usages domestiques (lavage des sols),
- pour l'alimentation des sanitaires des équipements collectifs (sous réserve d'autorisation administrative et de faisabilité technique).

Il est notamment envisagé de traiter les eaux grises des douches de l'Aquamundo pour alimenter les sanitaires (sous réserve de faisabilité sanitaire et technique).

Article 8.3 - l'optimisation des transports et des déplacements

➤ Promouvoir l'accessibilité en transport en commun

L'accessibilité en transport en commun du site sera étudiée, à la fois pour les vacanciers et pour les employés.

L'accès au site (navette gare / Center Parcs) sera étudié par Pierre et Vacances SA et pourra faire l'objet d'une offre particulière (billet combiné train & navette), à valider en fonction des résultats sur la pertinence de cette offre d'un point de vue marketing.

La desserte locale (excursion à la journée...) sera étudiée en partenariat avec le Département de la Vienne et les acteurs locaux. La location de voitures électriques aux clients du Center Parcs pourra être envisagée.

Sur le site, à l'exception des arrivées et départs des vacanciers, seuls les modes de déplacement doux seront autorisés (voitures électriques, vélos, etc...).

Article 8.4 - le tri et la valorisation des déchets

➤ Trier et valoriser les déchets, en se conformant en premier lieu au Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés mis en place dans la Vienne.

La production de déchets sera réduite notamment par la mise en place d'une politique de réduction des emballages. Les fournisseurs du Center Parcs auront obligation de ramassage de leurs emballages. Le recours à des produits non "sur-emballés" sera favorisé. De même, le recours aux produits emballés particuliers (bouteilles d'eau, etc...) sera rationalisé.

Dans les hébergements, toutes les cuisines seront équipées de poubelles adaptées au tri des déchets et des zones d'apport volontaire seront localisées près des hébergements afin de faciliter le tri pour les clients. Des poubelles de tri seront également installées au niveau des équipements collectifs accessibles aux clients.

Par ailleurs, des installations permettant le tri des déchets générés par l'exploitant, dont les déchets spéciaux, seront prévues au niveau des locaux techniques (cahier des charges à réaliser en fonction des solutions locales de valorisation et de la politique ISO 14001 de Center Parcs) et des consignes de tri seront données aux salariés. Une attention particulière sera portée au niveau de la gestion des déchets compostables, issus de la restauration, de la gestion des espaces verts etc... La gestion des huiles usagées fera l'objet d'une filière de traitement adaptée.

Article 8.5 - la préservation de la biodiversité

➤ Préserver la biodiversité :

L'implantation des bâtiments sur la parcelle sera définie en fonction de la sensibilité du site afin d'éviter au maximum les impacts sur les écosystèmes et sur les espèces à protéger.

Par ailleurs, le massif forestier concerné par l'opération étant composé principalement d'un bois d'exploitation de résineux, qualifié de biodiversité ordinaire, le projet pourra servir de support à des projets de restauration de la faune et de la flore locale. Les mesures favorisant la création d'habitats et le renforcement de la biodiversité seront développées hors de l'emprise des équipements collectifs et des cottages (création de plan d'eau et/ou zones humides). Ces mesures seront définies également en prenant en compte l'intégration du site dans son territoire (trames vertes et bleues). Elles seront établies en concertation avec les associations et organismes naturalistes locaux (par exemple la LPO de la Vienne, Vienne Nature, Centre Régional de la Propriété Forestière...) et le Département.

Le Center Parcs sera conçu avec très peu d'espaces verts aménagés et entretenus.

Dans le cadre de la conception du projet paysager, il sera fait appel à la LPO de la Vienne et à Vienne Nature pour déterminer les espèces végétales à implanter et qui seraient les mieux adaptées au respect, voire au développement de la biodiversité du site.

Concernant l'entretien des espaces verts, l'objectif sera la suppression de l'usage des produits phytosanitaires d'origine chimique et le recours à un arrosage raisonné (en favorisant par exemple la réutilisation des eaux retraitées ou des eaux pluviales). Les consignes d'entretien des espaces verts pourront être reprises dans le plan de gestion des espaces naturels qui sera mis en place sur le site.

Au titre des mesures compensatoires, la biodiversité du site sera favorisée par l'établissement d'un plan de gestion écologique et forestier de la forêt et par la définition des mesures compensatoires au défrichage et à la préservation/valorisation de la biodiversité, en concertation avec les associations et organismes naturalistes locaux (la LPO de la Vienne, Vienne Nature, CRPF...) et le Département, afin notamment de favoriser le choix d'essences locales.

- Interdire les sports mécaniques thermiques.

Article 8.6 - la responsabilité sociale et le développement local

➤ Recruter le maximum de personnels au niveau local en favorisant la réinsertion des bénéficiaires des minimas sociaux locaux, en étant partenaire des dispositifs de formation.

- Privilégier le recours aux entreprises et prestataires locaux du Département

- Favoriser les retombées économiques locales en phase d'exploitation

- Former le personnel aux démarches éco-responsables et sensibiliser les vacanciers

Un programme de communication à destination des vacanciers sera mis en place afin d'exposer l'intégration de la démarche de "développement durable" dans la conception du Center Parcs et de préciser les moyens mis à disposition des vacanciers pour suivre cette démarche. Par ailleurs, un programme d'animation ludo-éducatif sera élaboré pour les enfants avec des activités qui pourront être développées en partenariat avec des associations naturalistes locales.

La totalité du personnel sera formée aux bonnes pratiques environnementales.

- Valoriser les retombées économiques locales

Le projet doit s'insérer harmonieusement dans le territoire et accompagner le développement économique local.

Une charte d'achat responsable sera établie par Pierre et Vacances SA afin de préciser les objectifs à atteindre pour la consommation de produits frais locaux et pour favoriser le recours et la promotion des filières courtes de production alimentaire. Annuellement, les indicateurs de consommation de ces produits seront fournis au Département afin de juger l'adéquation de l'offre locale avec la demande du Center Parcs et prendre les mesures correctives qui s'imposent.

CHAPITRE III - LES ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT DE LA VIENNE

Il est rappelé que compte tenu de l'intérêt général du projet présenté par Pierre et Vacances Center Parcs et notamment en raison des créations d'emplois importantes particulièrement attendues dans ce périmètre du département ainsi que des retombées fiscales économiques sur le tissu local, le Département de la Vienne consent à accompagner financièrement ce projet afin d'en permettre la réalisation.

Ainsi le Département confirme s'engager à ce que des financements publics soient apportés à hauteur de **30 Millions €** qui seront affectés de la façon suivante :

23 M€ à la Société d'Economie Mixte départementale qui fera l'acquisition des équipements.

7 M€ au titre des investissements spécifiques visant à réaliser un projet exemplaire en termes de développement durable, de la formation et du recrutement du personnel.

Ces dispositifs pourront être soutenus par des aides d'Etat ou d'autres collectivités territoriales, notamment la Région Poitou-Charentes.

Article 9 – Définition des engagements

Le Département confirme que les interventions suivantes seront mises en œuvre :

- le Département s'engage à réaliser les programmes de desserte locale relevant de sa compétence, c'est à dire l'amélioration du réseau routier de desserte pour l'exploitation du site compris entre la RD 347 et le Bois de la Mothe Chandenières :
 - aménagement du carrefour sur la RD 347,
 - élargissement ou création de la voie publique d'accès jusqu'à l'entrée du terrain de Center Parcs.

La voie d'accès reliant la RD 49 à la RD 347 devra pouvoir servir de voie d'accès pendant le chantier et donc être réalisée de façon provisoire avant le démarrage des premiers travaux du site (défrichement).

En cas d'impossibilité administrative ou technique de la réaliser dans un planning compatible avec le démarrage du chantier, le Département s'engage à effectuer les travaux nécessaires sur une autre voie pour permettre la circulation de camions poids lourds.

- Le Département poursuivra son rôle de coordination (technique et administrative) de l'ensemble des interventions publiques nécessaires au projet (des services du Conseil Général), et assurera la liaison avec les Communes des Trois Moutiers et Morton, le Syndicat maître d'ouvrage de la station d'épuration, les services de l'Etat, ... Il fera en sorte que les collectivités ou organismes partenaires compétents (en matière d'eau, assainissement, raccordement en gaz, électricité, télécommunications...) assurent le raccordement du site dans des délais compatibles avec le planning général de l'opération.
- Le Département s'engage à ce qu'une Société d'Economie Mixte départementale, dont il sera l'actionnaire majoritaire, devienne propriétaire des équipements collectifs. Celle-ci s'en rendra acquéreur auprès de Pierre et Vacances SA dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement sur la base de la note de programmation objet de l'annexe n°1 établie par Pierre et Vacances SA et sous réserve du respect des engagements de cette dernière.
- Le Département aura un rôle actif dans le cadre de la mise en œuvre de la plate-forme emploi et formation, dans le respect des compétences de la Région Poitou-Charentes, et plus généralement pour toute étude nécessaire à l'accompagnement du projet et n'étant pas du ressort de Pierre et Vacances SA. Le Département s'engage à favoriser les

personnes bénéficiaires du RSA ou de toute autre aide liée au retour à l'emploi afin que celles-ci puissent être prioritaires pour un emploi au sein du Center Parcs.

- Le Département s'engage, avec l'aide du Comité Départemental du Tourisme, à accompagner Pierre et Vacances SA au niveau de la promotion touristique (site internet, brochures, packages de loisirs...).

- Le Département s'engage à faciliter la recherche de terrains qui s'avèreraient nécessaires au titre des mesures compensatoires (défrichage, loi sur l'eau...): analyse environnementale et technique, négociation foncière, affectation de la TDENS collectée par le Département (dont le produit est réputé compris dans sa propre participation).

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'APPLICATION

Article 10 – Conditions suspensives

Le Département et Pierre et Vacances SA mèneront conjointement à bonne fin l'ensemble de cette opération, conformément au calendrier prévisionnel de l'article 4 et prendront toutes les dispositions possibles pour s'adapter aux événements nouveaux qui pourraient venir modifier le montage de l'opération.

Le projet, ci-avant décrit reste soumis à la réalisation de plusieurs conditions qui devront être intégrées dans le processus de développement de l'opération et plus particulièrement dans la vente en l'état futur d'achèvement et le bail à intervenir entre la Société d'Economie Mixte départementale et Pierre et Vacances SA.

Ces conditions devant être levées aux échéances ci-après précisées portent sur :

- 28 février 2011 : signature du compromis de vente entre la Caisse des Dépôts et Consignations et Pierre et Vacances pour la cession de l'ensemble du Bois de la Mothe Chandeniers y compris l'emprise foncière des chemins ruraux intérieurs au site,

- 31 décembre 2012 : le caractère exécutoire et définitif de l'approbation de la révision simplifiée du PLU des Trois Moutiers et de celle de la création du PLU de Morton,

- 31 décembre 2012 : le caractère exécutoire et définitif de la délibération de la Commune de Morton propriétaire de l'emprise d'un chemin rural intérieur au site portant désaffectation ainsi que celle portant sur la cession de cette emprise à Pierre et Vacances SA ou toute société substituée,

- 31 décembre 2013 : le caractère exécutoire et définitif de l'ensemble des décisions et autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.

Si l'une ou plusieurs des décisions ou autorisations venaient à faire l'objet d'un recours administratif ou contentieux, ou d'une décision de retrait ou plus généralement en cas de survenance d'un événement majeur, extérieur aux parties, venant gravement remettre en cause l'économie générale et l'intérêt de l'opération pour les deux parties, celles-ci s'engagent à se rapprocher sous un délai de un mois à compter de la connaissance desdits recours, ou retraits, ou événements extérieurs pour examiner les suites à donner et décider des conditions de poursuite de l'exécution du protocole. Elles s'engagent, à cette fin, à s'informer mutuellement de l'existence de tels recours, ou décisions de retrait, ou événements dès que l'une ou l'autre en aura eu, pour sa part, connaissance.

Chacune des parties pourra, à l'issue d'une période d'examen commune de six mois des motifs mettant en question le projet, renoncer à l'opération et le présent protocole deviendra alors caduc.

Le présent protocole deviendra caduc, sauf accord contraire des parties, si l'une ou plusieurs conditions n'étaient pas levées aux échéances précitées.

Article 11 – Conditions particulières

Article 11.1 – Financement bancaire de la SEM :

« La société d'économie mixte départementale devant avoir recours à un prêt bancaire pour assurer le financement de l'acquisition en VEFA des équipements, il est convenu que dans l'hypothèse où cette société ne pourrait pas obtenir avant le 31 juillet 2011 un accord de prêt sur 25 ans à un taux d'intérêt fixe inférieur ou égal à 5 % l'an, le coût financier lié à l'écart de taux entre 5 % et 5,3 % pour la durée du prêt sera supporté de façon égalitaire entre la Société d'Economie Mixte départementale et Pierre et Vacances SA.

En cas de taux supérieur à 5,3 %, les parties se rencontreront afin de rechercher une solution permettant néanmoins la poursuite du projet dans des conditions économiques proches de celle convenues dans le présent protocole.

Il est précisé que dans l'attente de la signature de la VEFA, le prêt pourra être souscrit directement par le Département et prévoira une clause de substitution au profit de la société d'économie mixte départementale »

Article 11.2 – Commercialisation des cottages

Pierre et Vacances engagera la commercialisation immobilière du programme en fonction de l'avancement des procédures administratives et les modalités seront arrêtées, conformément à l'usage professionnel, au plus tard le 31 juillet 2011.

Article 12 – Droit de préférence – option d’achat

Au titre du bail conclu avec la Société d’Economie Mixte départementale, Pierre et Vacances SA ou la société substituée pourra se porter acquéreur des biens à compter de la 13^{ème} année de la mise en exploitation, pendant la durée résiduelle du bail ainsi que pendant le ou les renouvellements successifs.

Le prix sera établi conformément aux conditions du marché, dont sera déduite, à compter de la mise en exploitation, une obsolescence annuelle égale à 2%, plafonnée à 10 années (20%).

Article 13 - Durée du protocole

Le présent protocole prend effet à la date de signature des présentes par les deux parties et prendra fin soit dans l’un des cas de caducité visés à l’article 10, soit le jour de la prise d’effet du bail entre la Société d’Economie Mixte départementale et Pierre et Vacances SA ou son substitué, portant sur les équipements collectifs.

Article 14 - Cession / Substitution

Toute cession du protocole à titre gratuit ou onéreux est interdite.

Pierre et Vacances SA pourra se substituer à une ou plusieurs des sociétés du Groupe Pierre et Vacances après en avoir averti le Département. Pierre et Vacances SA restera garant de ses engagements envers le Département et la société d’économie mixte locale.

On entend par société du Groupe Pierre et Vacances toute société contrôlée directement ou indirectement par ledit Groupe. Le contrôle s’entend au sens de l’article L 233-3 du Code du commerce.

Article 15 - Modalités d’exécution

Un comité de suivi sera mis en place pour piloter l’exécution du présent protocole. Il sera constitué :

- du Président du Conseil Général, ou de ses représentants, ainsi que toute personne susceptible d’apporter des conseils pertinents.
- du Président de Pierre et Vacances SA ou de ses représentants,
- du ou des directeurs des sociétés filiales de Pierre et Vacances SA intervenant sur le site.

Il se réunira au moins une fois par trimestre.

Article 16 – Litiges

Les parties conviennent expressément de soumettre les litiges dont la solution ne pourrait être trouvée à l’amiable au Tribunal administratif de Poitiers.

Article 17 - Election de domicile

Les parties élisent domicile en leur siège respectif.

DONT ACTE

Le présent protocole a été établi en exemplaires originaux.
En l'hôtel du Département de la Vienne, le

Lecture du présent protocole rédigé sur 21 pages et 6 pages d'annexes a été donnée aux parties et leurs signatures ont été recueillies aux lieu, jour, mois et an susdits.

Le Président -
de Pierre et Vacances SA,
Gérard BREMOND

Le Président
du Conseil Général de la Vienne,
Claude BERTAUD

Annexe 1 : Principaux bâtiments et ouvrages à réaliser

dans le Center Parcs Vienne (programmation donnée à titre indicatif, à la signature des présentes)

<p style="text-align: center;">Note programmation préliminaire Center Parcs Grand Ouest - Base 800 cottages -</p>

Le concept Center Parcs:

Le Center Parcs Grand Ouest devrait tout d'abord partager les caractéristiques communes aux Center Parcs qui en ont fait le succès depuis plus de quarante ans :

- un plan masse compact, avec un centre village autour duquel rayonnent tous les cottages et activités ;
- un parking unique à l'entrée (ou plusieurs parkings décentralisés), les villages étant des lieux de circulation pédestre et à vélo sans voiture ;
- des services, grâce à l'emploi salarié de plus de 600 personnes (base 800 cottages) œuvrant dans 64 métiers ;
- un centre village garantissant la pratique de loisirs en toutes saisons avec une expérience unique dans l'Aqua Mundo, des restaurants et des commerces thématiques ;
- des cottages confortables, où l'on privilégie l'intimité des occupants et la sensation d'immersion en pleine nature ;
- des loisirs, avec un large choix d'activités de détente en intérieur et en plein air.

Le projet intégrera de nombreuses innovations par rapport aux Villages existants, tant sur l'amélioration continue des performances au plan du développement durable et du respect de l'environnement, que par le développement de nouvelles attractions et activités.

Le projet sera conçu afin de pouvoir être réalisé en plusieurs phases : 500 cottages dans une première phase, 300 cottages additionnels en seconde phase, complétée par une possibilité d'extension de 200 cottages supplémentaires.

La présente note est établie sur la base d'un projet de 800 cottages.

Le centre village :

Grand espace couvert, le centre Village assure l'ouverture du domaine à la clientèle touristique 365 jours par an. Il comporte :

l'Aqua Mundo, l'activité phare du Village Center Parcs, offrant en toutes saisons dans un paysage tropical une multitude de jeux d'eau : lagon à 29°C, arbre à eau, piscine à vagues, toboggans, bains bouillonnants, rivière sauvage, piscine extérieure avec plage aménagée et solarium... Il sera dimensionné et équipé en fonction des capacités d'accueil du Village (mais aussi des éventuelles visites à la journée).

Sous une immense serre transparente, le **Market Dôme**, avec sa végétation aux essences variées provenant de forêts contrôlées, invitera à la détente par la desserte de boutiques, des terrasses de café et des restaurants, des jeux pour les enfants, une scène de spectacle...

Les activités conçues pour toute la famille permettront aux enfants, adolescents et adultes de choisir librement parmi la ferme des animaux, le tir à l'arc, le bowling, le skate parc, les ateliers d'éveils, le tennis, le parcours aventure dans les arbres, le squash, les jeux électroniques...

La présence d'un lac élargira l'offre d'activités, de même que la présence de pôles d'activités existants à proximité du site (parcs de loisirs, zoos, etc.), ou des partenariats à mettre en place.

Le spa, si le Center Parcs grand ouest en fait effectivement le choix, permettra à tous ceux qui le souhaitent de se ressourcer dans un véritable jardin d'Eden : hammam, saunas, bains de senteur, douches sensorielles, s'inscriront dans la partie balnéothérapie, tandis que les soins, massages, traitements et expériences les plus variées prolongeront les bienfaits d'une détente en famille ou entre amis par un « ressourcement personnel ».

Le centre de séminaires, performant tant sur le plan technique qu'au travers de ses équipements, visera à exploiter le potentiel du tourisme d'affaires. La commercialisation auprès des groupes accueillis en milieu de semaine et en dehors des vacances scolaires complète en effet parfaitement la clientèle loisirs des week-ends et des périodes de vacances.

La programmation retenue est donc la suivante :

Centre village	Estimation Surface utile (m ²)
Aqua mundo	6 000
Piscine tropicale y.c. plages	
Vestiaires et Sanitaires publics	
Aquabar (y compris cuisine)	
Locaux personnel & Divers	
Sanitaires entrée + Local poussettes	
Market dome	3 800
Serre (comprenant réception - entrée - sanitaires et terrasses intérieures)	
Boutique + Réserves	
Zone Banque	
Supermarché & Boulangerie (comprenant réserves, chambres froides et stockage)	
Restaurants	2 400
Buffet - Marché du monde	
Grill Restaurant	
Family - Pizza & Pasta	
Cuisines centralisées (comprenant réserves, chambres froides et stockage)	
Crêperie	
Fast food / Snack	
Zone bowling	1 400
Bowling	
Bar bowling + Sanitaires	
Galerie Jeux électroniques	
Cuisine et logistique	
Zone des enfants	1 200
Jeux d'enfants intérieurs (Baluba)	
Espace Découverte	
Club enfants - Kid's Club	
Centre de séminaires	2 000
Spa	1 000
Halle des sports / salle polyvalente	1 600
Back office	5 000
Bureaux administration	
Locaux personnel	
Maintenance & stockage	
Locaux techniques (y. c. locaux traitement d'eau sous aquamundo)	
Autres	
Teenage spot	400
Mini ferme - Poney club	700
Surface Centre Village	25 500

Les ratios de coûts retenus ci-dessous (unitaires ou par m²) sont basés sur les investissements réellement supportés lors de la construction du Center Parcs de Moselle – Lorraine (livraison mai 2010). Ces ratios satisfont à toutes les normes actuelles, tant au plan de la sécurité que de l'environnement et s'inscrivent dans le niveau qualitatif élevé de la construction de Moselle.

Centre village	Estimation budget (M€)
Quote part terrain	0,5
VRD intérieures*, aménagements paysagers	14,5
Construction	52
Décoration et plantations intérieures	9
Equipements, aménagements et mobilier	15
Ingénierie et bureaux d'études	11
Honoraires et frais internes	7
Risques et aléas	8
Frais financiers intercalaires	5
Assurances et taxes diverses	3
Budget estimatif	125

*Les VRD et infrastructures extérieures au Village en matière de réseaux (routes, assainissement, gaz, électricité, eau, etc.) sont à la charge des collectivités territoriales.

Les cottages :

Les cottages Center Parcs spacieux et intégrés à leur environnement, sont implantés au cœur d'une forêt préservée des voitures. Aux lignes contemporaines et utilisant des matériaux durables et écologiques, ils s'inscrivent dans la topographie du lieu. Ils sont disposés en hameaux intégrant décalages et décrochages afin de préserver l'intimité de chacun. Ils sont ouverts sur la nature grâce à de larges baies vitrées et une terrasse privative.

Outre l'architecture, l'esthétique, et la décoration qualitative, les cottages Center Parcs sont conçus et aménagés dans le respect de la norme HQE.

Les cottages Center Parcs se déclinent en trois styles de cottages : Confort, Premier, VIP. Chaque ligne de cottages a son caractère spécifique :

- Confort : convivial et moderne ;
- Premier : spacieux et cosy ;
- VIP : haut de gamme et zen.

A chaque ligne de cottage, son mobilier design, sa cuisine américaine entièrement équipée, son téléviseur écran plat, sa terrasse avec mobilier de jardin...

Les cottages se distinguent également par leur taille, intégrant deux chambres pour les 4 personnes jusqu'à six chambres pour les 12 personnes.

A ce stade des premières études, le Center Parcs Grand Ouest serait composé de 800 cottages, répartis de la manière suivante :

Cottages	Nombre	Répartition	Surface Habitable (m²)
Confort 8 pers.	64	8%	92
Confort 6 pers.	104	13%	72
Confort 4 pers.	144	18%	53
Premier 8 pers.	104	13%	92
Premier 6 pers.	112	14%	72
Premier 4 pers.	128	16%	53
VIP 4 pers.	80	10%	69
VIP 6 pers.	40	5%	86
VIP 12 Pers.	24	3%	168
Total	800	100%	58 416
Confort	312	39%	67
Premier	344	43%	71
VIP	144	18%	90
Moyenne	800	100%	73
4 Pers.	368	46%	54
6 Pers.	248	31%	77
8 Pers.	160	20%	97
12 Pers.	24	3%	168
Moyenne	800	100%	73

Le budget prévisionnel de cette programmation s'établit comme suit :

Base 800 Cottages	Estimation budget (M€)
Quote part terrain	0,8
VRD intérieures*, aménagements paysagers	40
Construction	93
Décoration et plantations intérieures	8,2
Equipements, aménagements (hors mobilier)	2
Ingénierie et bureaux d'études	11
Honoraires et frais internes	10
Risques et aléas	5
Frais financiers intercalaires	2
Assurances et taxes diverses	3
Budget estimatif	175

NB: Hors coûts marketing et de commercialisation immobilière

*Les VRD et infrastructures extérieures au Village en matière de réseaux (routes, assainissement, gaz, électricité, eau, etc.) sont à la charge des collectivités territoriales.

Sur la base de 800 cottages, l'investissement global s'élève ainsi à 300 millions d'euros (valeur 2010).

