

Des Villages Nature en 2015

Dossier de presse



SOMMAIRE

Édito : Un Projet partagé

par Gérard Brémond et Philippe Gas

1• Un Message

L'harmonie entre l'Homme et la Nature

2• Un Engagement

Un Plan d'Action Durable et une intégration territoriale

3• Un Concept

Un projet novateur pour des vacances nature

4• Une Destination

L'évasion à proximité de Paris

5• Un Territoire

Création d'emplois, développement local et attractivité touristique

6• Un Calendrier

Chiffres-clés et dates-repères



Édito : Un Projet partagé

par Gérard Brémond et Philippe Gas

Une grande idée est née en 2003. Si grande que nous l'avons eue à deux ! Pierre & Vacances Center Parcs et Euro Disney ont imaginé ensemble une destination touristique unique et totalement innovante.

Cette nouvelle destination que les deux groupes ont eu envie d'inventer ensemble est l'expression d'un concept aussi simple qu'ambitieux : la nature au cœur, au cœur de la nature... Aussi l'avons-nous baptisé "Villages Nature".

«Il s'agit d'inventer le tourisme familial de demain autour d'un concept de destination unique et durable.»

Imaginons... Un vaste espace naturel protégé, beau, accueillant et propice au ressourcement et à la découverte ; des hébergements parfaitement intégrés à la nature ; des équipements de loisirs construits à base de matériaux naturels et fonctionnant aux énergies durables et renouvelables.

Philippe Gas
Président, Euro Disney S.A.S.



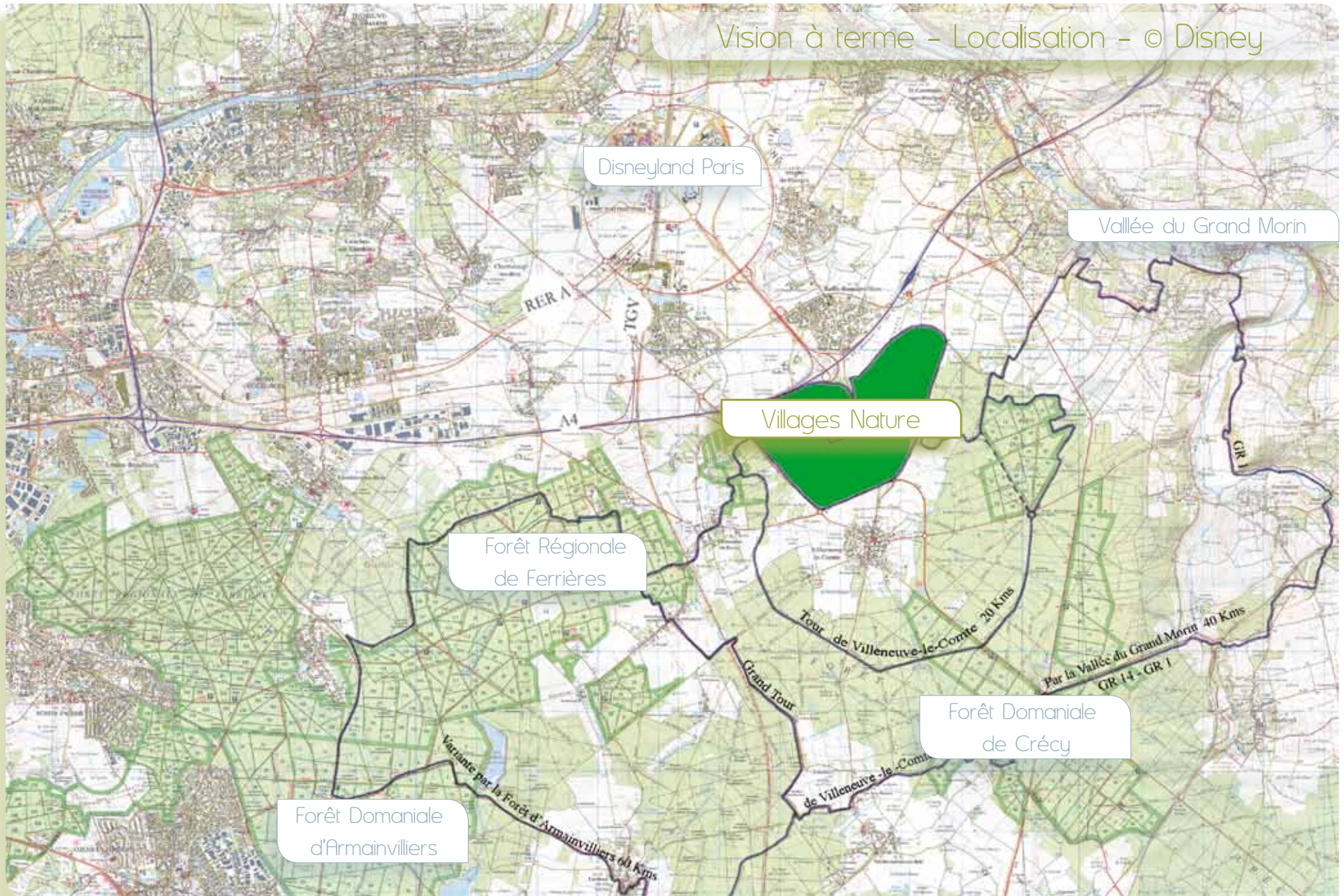
L'idée de 2003 est aujourd'hui devenue projet. Et bientôt elle sera réalité, grâce à la volonté conjointe de Pierre & Vacances Center Parcs et d'Euro Disney de créer une destination durable à part entière, fondée sur l'harmonie entre l'Homme et la Nature.

Pourquoi ce projet partagé ? Parce que les deux partenaires possèdent en commun une vision stratégique du tourisme de demain, ainsi qu'un grand nombre de valeurs proches et de compétences complémentaires. Parce que tous deux se placent à une échelle européenne pour proposer un concept innovant de tourisme à une clientèle essentiellement familiale, recherchant la qualité et le partage de l'expérience, ainsi que l'émotion autour de sensations uniques. Parce que l'ampleur du défi méritait ce double engagement.

Nous sommes convaincus qu'un nouveau concept de vacances en famille, "Villages Nature", devait naître. Rendez-Vous en 2015.

Gérard Brémond
Président, Groupe Pierre & Vacances Center Parcs







Vision à terme - © Disney



1. Un Message

L'harmonie entre l'Homme et la Nature

Les études d'empreinte écologique montrent que l'humanité consomme plus de ressources et rejette plus de déchets que ce que la Terre peut produire et absorber d'une année sur l'autre. Si tous les êtres humains vivaient comme des Européens, il faudrait près de trois planètes pour subvenir à nos besoins !

Une expérience nouvelle, source d'émotions et de plaisir

A travers Villages Nature, l'objectif de Pierre & Vacances Center Parcs et Euro Disney est de créer une destination touristique permettant de vivre "avec une seule planète" durant le séjour. Son message essentiel est de tendre vers l'harmonie et l'interaction entre l'Homme et la Nature, où la rencontre de l'un avec l'autre permet de créer une expérience nouvelle, source d'émotions, de plaisir et de découverte.

Pour réaliser cette promesse, Villages Nature sera constitué à plus de 90 % de sa surface d'espaces naturels - le Coefficient d'Occupation des Sols sera en effet inférieur à 10 % - et proposera de nouvelles expériences fondées sur les espaces lacustres, les jardins, les sentiers pédestres et équestres, une ferme bio, des itinéraires de découverte, ou encore des expériences culinaires ou des festivals liés aux saisons. Cet ensemble formera une "histoire" cohérente autour du plus grand parc aquatique d'Europe et de son lagon géothermique de 3 500 m², véritable icône de la destination.

L'architecture, expression privilégiée de l'harmonie entre l'Homme et la Nature

Comment vivre différemment, l'espace de quelques jours, loin de son quotidien et de ses habitudes ? À cette question, les concepteurs de Villages Nature ont répondu en acceptant de remettre en cause tous les critères de l'architecture : pas de rez-de-chaussée, pas de façades, pas de toiture. Pour Jacques Ferrier (architecte du Pavillon français de l'Exposition universelle de Shanghai), Jean de Gastines et le Groupe Patriarche (architectes ayant participé à la création des Center Parcs), Thierry Huau (paysagiste, urbaniste et ethnobotaniste), ainsi que toute l'équipe de Walt Disney Imagineering (le département unique dédié à la création de tous les parcs et hôtels à thèmes dans le monde), l'enjeu consistait à faire percevoir aux hôtes de Villages Nature, dès le premier regard, qu'ils entraient dans un monde différent.

Pour nourrir leurs réflexions, ces différents architectes se sont inspirés des tentatives de la période très particulière du tournant des XIXe et XXe siècles de marier l'Homme et la Nature - mouvements Arts & Crafts, Art Nouveau et Jugendstil, jardins japonais zen - pour conduire jusqu'aux développements contemporains sur l'architecture durable - à travers ce que l'on peut considérer en quelque sorte comme le "chaînon manquant" où l'architecture a cherché à marier l'Homme et la Nature - et aux réalisations, dans les années 1970 à 2000, de l'artiste visionnaire de l'architecture écologique, Friedensreich Hundertwasser.

Conclusion de ces études : il fallait renouer le fil d'une expression stylistique qui avait mis la nature au cœur de l'architecture, en allant encore plus loin.

C'est ainsi qu'a été élaboré le thème de l'architecture végétale et des jardins suspendus destiné à mettre en scène les résidences en bordure du lac, en mariant totalement architecture

et paysage. La nature sera tellement imbriquée dans l'architecture qu'un même lieu sera différent d'une saison à l'autre, qu'il s'agisse des villages forestiers ou des cités lacustres.

Même ambition, même audace, pour l'autre pilier majeur du projet Villages Nature : son lagon géothermique. La possibilité de disposer à volonté d'une eau chauffée naturellement, sans aucune empreinte écologique, a décuplé les possibilités et l'imagination des architectes. La géothermie permet de créer des bassins gigantesques, beaucoup plus vastes que les Aqua Mundo des Center Parcs, déjà de dimensions exceptionnelles.

Une partie de ce lagon sera partiellement couverte par un bâtiment qui ne comportera ni véritables façades, ni vraies toitures ! Le verre sera omniprésent tout comme la nature, et ce qui peut se décrire comme une pyramide tronquée (évoquant les pyramides mayas) prendra l'aspect d'un volcan émergeant d'une vaste étendue d'eau. L'occupation spatiale sera inédite : sur/dans cette colline transparente, l'intérieur comme l'extérieur seront des lieux de découvertes, de promenades, de jeux et de bien-être.

Pièce maîtresse du projet Villages Nature, ce lagon unique au monde figurera au carrefour de tous les axes visuels du domaine.

«De la rencontre du génie humain et du génie de la nature, naissent chaque jour des expériences nouvelles, source d'émotions et de plaisir. C'est pourquoi nous avons créé Villages Nature»



La géothermie profonde, emblème de la destination

Villages Nature sera une destination touristique inédite en matière de tourisme durable à une telle échelle. L'exploitation de la géothermie profonde, véritable génie du lieu, lui confèrera toute sa singularité et constituera l'emblème de la destination. Notamment, les besoins en chaleur, y compris ceux du parc aquatique, seront fournis par cette énergie renouvelable et durable, ne produisant pas de gaz à effet de serre. Grâce à deux

puits forés jusqu'à 1 800 mètres, l'eau à 78°C permettra d'alimenter les réseaux de chaleur en surface, par un procédé de transfert de calories, avant d'être réinjectée dans la nappe souterraine appelée *dogger*. Dans le futur, la géothermie devrait permettre également d'alimenter jusqu'à 30 % des besoins en chaleur des deux parcs à thèmes de Disneyland Paris et du Disneyland Hotel.

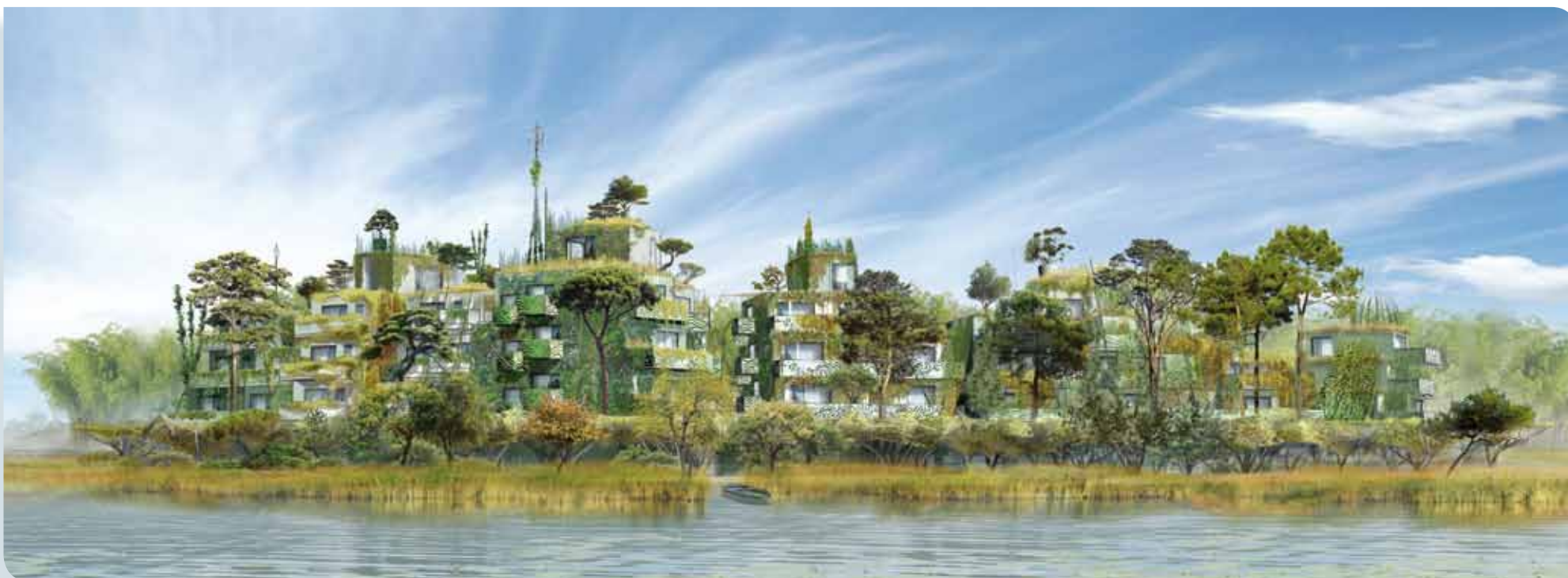
Le parc aquatique



© JFA / JACQUES FERRIER ARCHITECTURES

Premières esquisses d'inspiration

Les jardins suspendus



Premières esquisses d'inspiration

© AGENCE D'ARCHITECTES DE GASTINES
AGENCE D'ARCHITECTES PAYSAGISTES INTERSCÈNE
AGENCE D'ARCHITECTES PATRIARCHE & CO



2. Un Engagement

Un Plan d'Action Durable et une intégration territoriale

Villages Nature a pour ambition de devenir une référence à l'échelle européenne en matière d'éco-tourisme et ce, aussi bien dans son concept que dans son mode d'exploitation.

Réduire au maximum l'empreinte écologique de la destination

Pour répondre à ce défi, et en se fondant sur la crédibilité de l'engagement de Pierre & Vacances Center Parcs en matière de développement durable, les deux groupes se sont inspirés de la méthodologie "One Planet Living", élaborée par BioRegional et WWF International (www.oneplanetliving.org), pour mettre au point un Plan d'Action Durable (PAD).

Ce PAD repose sur 10 cibles-clés mesurables visant à réduire au maximum l'empreinte écologique de la destination, à assurer un équilibre social et à développer une synergie territoriale autour du site :

Cible 1 0 carbone

Un site à énergie positive tendant vers le "Zéro carbone"

- Maîtrise des consommations et obtention du label Bâtiments Basse Consommation (BBC).
- Couverture des besoins en chaleur de Villages Nature par la géothermie profonde, soit une économie de 6 750 tonnes de CO²/an (et couverture par ce même procédé de 30 % des besoins en chaleur des parcs Disney et du Disneyland Hotel dès 2015).
- Couverture des besoins en électricité (éclairage, fonctionnement des équipements) par des sources d'énergies renouvelables (actuellement à l'étude : éolien, photovoltaïque, biomasse).

Cible 2 0 déchets

Un traitement durable des déchets

- Promotion d'actions de prévention pour limiter la production globale de déchets (produits en vrac, consignes, réparation des équipements...).
- Tri de 90 % des déchets recyclables (verre et autres déchets recyclables).
- Actions de formation du personnel et de sensibilisation des visiteurs en vue de composter 75 % des déchets organiques (nourriture + déchets verts).

Cible 3 Transports durables

Un élément incontournable pour la maîtrise des émissions de carbone

- Tendre vers un site "zéro voiture" : interdiction de circuler en voiture à l'intérieur du site durant le séjour.
- Faire en sorte qu'environ un visiteur sur trois vienne à Villages Nature en transports en commun (comme pour Disneyland Paris).
- Faire en sorte que 100 % des visiteurs venus en voiture utilisent les transports en commun durant leur séjour pour leurs déplacements hors du site (Paris, parcs Disney...).
- Priorité aux circulations douces : vélos, parcours pédestres et équestres.
- Amélioration des infrastructures de transports en commun : gares, nouvelles liaisons, flotte de bus verts...

Cible 5 Alimentation locale et durable

Favoriser une alimentation locale, équitable, biologique et de saison

- Approvisionnement avec au moins 25 % de denrées produites à moins de 100 km, 20 % de denrées issues de l'agriculture biologique, 30 % de fruits et légumes de saison, et au moins 50 % de produits issus du commerce équitable (pour ceux ne pouvant être produits sous des latitudes européennes) et aucun produit contenant des OGM.
- Des partenariats avec des agriculteurs locaux seront recherchés.
- Production de denrées alimentaires sur site (serres chauffées, ferme pédagogique...).
- Des menus durables et bio seront suggérés dans les restaurants du site (menus équitables, végétariens et végétaliens, de saison...).

Cible 4 Matériaux locaux et durables

La nature sera intégrée dans l'architecture même des bâtiments avec, par exemple, des toitures ou murs végétalisés

- Prise en compte des critères environnementaux (analyses de cycle de vie, choix de produits éco-labellisés, recherche d'éco-label...) dans les choix des procédés constructifs, des matériaux de construction et des produits d'aménagement.
- Maximisation de l'usage du bois, en favorisant les bois d'origine française ou issus de forêts gérées durablement.



Cible 6 Eau durable

L'eau, élément central de la Phase 1 de Villages Nature, sera préservée

- Installation de dispositifs économes permettant de réduire de 35 % les consommations domestiques.
- Techniques performantes du traitement de l'eau pour le parc aquatique, permettant de limiter le renouvellement d'eau.
- Arrosage et protection incendie uniquement par l'eau des bassins.
- Alimentation des plans d'eau à 100 % par les eaux de pluie et de ruissellement (pas de prélèvements dans les nappes souterraines ni de recours à l'eau potable). En période de sécheresse, la destination se conformera aux restrictions d'eau générales. De plus, les plans d'eau seront conçus pour pouvoir subir une baisse de leur niveau sans compromettre le concept de la cité lacustre.
- Conception des plans d'eau pour stocker de l'eau en hiver, qui sera restituée dans le réseau hydrographique en été.
- Conception écologique des plans d'eau (plantation de roselières) pour améliorer la qualité de l'eau et préserver la biodiversité du secteur.

Cible 7 Faune, flore et biotopes

Le concept même de Villages Nature est basé sur le respect des espaces naturels et de la biodiversité

- Faible occupation des sols : un coefficient inférieur à 10 %.
- Maintien des cours d'eau naturels et des zones d'intérêt écologique du site.
- Maintien des boisements interstitiels (régénérés et protégés).
- Création d'un corridor écologique et d'un maillage végétal permettant une connexion des espaces naturels à l'échelle de la destination et de l'ensemble du territoire.
- Création de jardins thématiques et d'une ferme biologique.
- Elaboration d'une charte de végétalisation du site et d'un plan de gestion écologique, afin d'augmenter la biodiversité et de détailler les modalités de l'intégration de nouvelles espèces sans perturber l'écosystème existant.
- Mise en place d'observatoires de la faune et la flore, et suivi régulier du nombre d'espèces remarquables.

«Le Plan d'Action Durable de Villages Nature repose sur 10 cibles environnementales mesurables visant à réduire au maximum son empreinte écologique et à développer une synergie territoriale.»

Cible 8 Culture et héritage

Villages Nature a également pour fonction de sensibiliser ses visiteurs, de façon ludique, sur notre environnement naturel et l'avenir de notre planète, ainsi que sur la valorisation de la culture et des savoir-faire locaux

- Programmes de promenades ou d'excursions orientés vers la découverte du patrimoine et de la culture locale.
- Promotion des produits locaux, par exemple des produits labellisés "Produits et Terroirs de Seine-et-Marne", dans les restaurants et les magasins du site.
- Programme d'information et d'implication sur le développement durable et sur la démarche "One Planet Living".

Cible 10 Qualité de vie et bien-être

Villages Nature, une destination où visiteurs, salariés et habitants des territoires voisins pourront s'épanouir

- Réalisation d'hébergements aménagés pour les personnes à mobilité réduite.
- Hébergements favorisant le bien-être, l'utilisation de matériaux sains, l'accès à une offre alimentaire saine et variée.
- Programme d'animations autour de l'apprentissage des modes de vie durables et des activités axées sur la découverte de la nature, le sport et la santé.
- Intégration territoriale du projet à son environnement social et économique.
- Promotion d'une politique de ressources humaines responsable.

Cible 9 Partenariats locaux et commerce équitable

Afin que la destination bénéficie au tissu économique local

- Création d'emplois directs et indirects en partenariat avec les services publics dès la phase de construction.
- Maximisation des dépenses réalisées dans une zone de 100 km.
- Partenariats avec les agriculteurs locaux.
- Opportunités d'emploi, retombées économiques, sociales et fiscales pour les habitants des territoires avoisinants.
- 100 % des équipements accessibles aux personnes à mobilité réduite.



3 • Un Concept

Un projet novateur pour des vacances nature



Il fut un temps où l'homme vivait au sein même de la nature... plus ou moins difficilement selon les climats et les régions. Puis, au fil des siècles, il a modifié son environnement au lieu de s'y adapter. En rompant cet équilibre, l'homme s'est ainsi "dénaturé", jusqu'à faire naître un problème de cohabitation entre l'humanité et les ressources naturelles. Aujourd'hui, un lien est à renouer, un mouvement à reprendre. Une philosophie qui peut s'appliquer dans bien des domaines, à commencer par le secteur du tourisme et des loisirs. Et si le tourisme devenait pionnier, devenait symbole, devenait avant-garde d'un nouvel état d'esprit ?



Une volonté commune d'innovation touristique et d'inspiration des générations futures

C'est parce qu'ils partagent une même volonté d'innovation dans leur cœur de métier touristique et d'inspiration des générations futures que Pierre & Vacances Center Parcs et Euro Disney ont conçu ensemble Villages Nature. Ce désir de lancer un projet de destination d'envergure européenne, durable dans son concept comme dans son mode d'exploitation, était ancré depuis bien longtemps dans les valeurs d'entreprise des deux partenaires. Ainsi, Disney fut associé à l'origine de nombreux films sur la nature, notamment du Commandant Cousteau, tandis qu'avec son domaine de Belle Dune, en baie de Somme (label Éco-Village), ou avec son tout nouveau Center Parcs des Trois Forêts Moselle-Lorraine, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a largement concrétisé son engagement en faveur du développement durable.

Une destination touristique unique

Villages Nature sera une destination touristique unique, inspirée par la réussite des grandes destinations et les valeurs des deux entreprises. Elle permettra, au cours d'un séjour de plusieurs jours, de se ressourcer, de partager des émotions, et de redécouvrir la nature autour de thèmes et d'activités variés. Elle sensibilisera de façon ludique et pédagogique au respect de notre environnement naturel et à l'avenir de notre planète. Parc aquatique, lagon géothermique, Ile de l'aventure, jardins extraordinaires, Arche Jardin : autant de mots qui, demain, deviendront réalité, inventeront le nouveau vocabulaire de vacances différentes... Autant de rendez-vous inédits comme autant de surprises et de façons de se reconnecter avec la nature, avec les siens et avec soi-même. Le tout au cœur de la France et de l'Europe.

Espace central réunissant lieux d'accueil et d'information, restaurants et boutiques à thèmes, vaste étendue lacustre aux contours dessinant autant de territoires accueillant les cottages et les appartements, forêts préservées : les ambiances seront multiples, les surprises innombrables...

Si l'essentiel du concept du nouveau projet tient en un seul mot, nature, l'enjeu n'est pas de cultiver une certaine nostalgie ou un utopique "retour à la nature", mais bien de se tourner vers l'avenir de façon résolument positive, tout en célébrant la permanence des relations Homme-Nature dans le passé comme le présent et l'avenir. Ainsi, le meilleur de la technologie, de l'architecture, de la construction et de l'art paysager, sera utilisé avec l'objectif de transformer la performance en sensations, l'excellence en émotions.

Pionnier dans sa philosophie, Villages Nature sera également novateur dans son mode d'exploitation : il fonctionnera selon les principes du développement durable avec, notamment, l'utilisation de la géothermie. Le lagon géothermique de 3 500 m² qui sera réalisé dès la première phase de développement, constituera l'icône de la destination : toute la puissance et la force de la nature transformées en chaleur et en bien-être...

La réponse à une demande

Des études de marchés réalisées entre 2004 et 2006 ont indiqué un intérêt marqué du consommateur européen pour un concept mêlant détente, loisirs et nature. Les visiteurs potentiels formeront ainsi un public très large, composé notamment de jeunes couples, de seniors, de familles avec enfants... Au cours de la 1ère phase, le marché clé de Villages Nature sera la France avec, ponctuellement, d'autres pays européens. Dans les phases ultérieures, un élargissement progressif à d'autres pays européens tels que la Belgique, les Pays-Bas, l'Allemagne, le Royaume-Uni, sera envisagé.

Euro Disney et Pierre & Vacances Center Parcs : des expertises complémentaires

Villages Nature ne constitue pas la première collaboration entre les deux groupes au cours de leur histoire, puisque les partenaires ont déjà travaillé ensemble pour réaliser à Val d'Europe une résidence de tourisme 3 étoiles de 290 appartements - dénommée Adagio Aparthotel Val d'Europe - qui a ouvert ses portes en avril 2003.

Avec Villages Nature, les deux partenaires se projettent désormais sur une vision commune d'avenir à une toute autre échelle : inventer un nouveau concept de destination durable qui préfigure le tourisme de demain. Et pour y parvenir, Pierre & Vacances Center Parcs et Euro Disney se fondent sur des expertises et des savoir-faire très complémentaires qu'ils ont déjà largement démontrés tout au long de leur histoire :

- Euro Disney apportera à Villages Nature son expertise unique du développement des parcs et hôtels à thèmes à Disneyland Paris, la première destination touristique européenne avec plus de 230 millions de visites depuis 1992 ; la force mondiale de la marque Disney en matière d'innovation et de créativité pour offrir des moments inoubliables à ses visiteurs à travers des histoires cohérentes ; et sa connaissance des tendances des marchés touristiques européens et des attentes des familles européennes en matière de qualité de l'expérience et du séjour.

- Pierre & Vacances Center Parcs, leader européen du tourisme de proximité, apportera à Villages Nature ses compétences éprouvées des vacances en famille au travers de ses sept différentes marques d'activités touristiques ; son expérience des courts et moyens séjours dans ses domaines Center Parcs et ses resorts Pierre & Vacances ; la crédibilité de son engagement en matière de développement durable en partenariat avec WWF ; ainsi que son modèle original d'investissement immobilier touristique s'adressant aux particuliers comme aux institutionnels, sur lequel son succès s'est bâti depuis plus de 40 ans.

«Villages Nature, la rencontre des expertises complémentaires de Pierre & Vacances Center Parcs et Euro Disney pour une vision commune : inventer le tourisme familial de demain.»

4 • Une Destination

L'évasion à proximité de Paris



Une localisation à proximité de Disneyland Paris, 1^{ère} destination touristique européenne

Villages Nature sera situé en Seine-et-Marne, à 6 km de Disneyland Paris, sur un périmètre situé au sud de l'autoroute A4, aux portes de la Brie Boisée. Le projet porterait sur une surface potentielle à terme d'environ 500 hectares et devrait se réaliser en plusieurs phases, en fonction des conditions du marché, sur une période d'environ vingt ans. La première phase, dont l'ouverture est projetée en 2015, portera sur une surface d'environ 175 hectares situés sur les communes de Villeneuve-le-Comte et Bailly-Romainvilliers.

Un site privilégié doté d'une accessibilité exceptionnelle

Dès le lancement du projet, l'ambition de Pierre & Vacances Center Parcs et d'Euro Disney a été d'inventer et d'implanter un tourisme de proximité au cœur de la France, au cœur de l'Europe.

Pour permettre à Villages Nature de s'exprimer totalement, un site de très grandes dimensions était nécessaire. Ce vaste espace, entouré de massifs forestiers, existait en région parisienne non loin de Disneyland Paris.

Non seulement cette proximité permettra une complémentarité entre les deux pôles, mais cette situation géographique privilégiée mettra Villages Nature à portée de tous les visiteurs européens, grâce aux exceptionnelles infrastructures de transports déjà existantes à Val d'Europe, et qui continueront d'être développées à l'avenir par les pouvoirs publics : 1^{er} hub TGV de France à Marne-la-Vallée/Chessy, RER A, Autoroute A4, lignes de bus interurbaines, navettes aéroportuaires...

*«Villages Nature, un site idéalement desservi,
pour une destination unique.»*

Une destination unique

Villages Nature constituera une destination à part entière, distincte de Disneyland Paris et Pierre & Vacances et de leurs concepts respectifs de parcs et hôtels à thèmes, et de Center Parcs. Villages Nature constituera un cheminement, une expérience douce et belle, un voyage imaginaire, le temps d'un séjour de trois jours, quatre jours, une semaine... Villages Nature offrira une véritable pause dans le quotidien, avec le recours à des prouesses technologiques mises au service de l'émotion et des plaisirs simples : voir, écouter, sentir, bouger, découvrir, partager... Plus qu'un ailleurs géographique, Villages Nature sera un ailleurs sensoriel.

Un projet d'investissement attractif pour les institutionnels et les particuliers

La première phase de Villages Nature portera sur la réalisation de 1 730 appartements et cottages d'une surface comprise entre 32 m² et 85 m² et répartis entre trois villages : deux villages lacustres et un village forestier. Des équipements de loisirs collectifs sont également prévus pour une surface totale de 70 000 m².

En application du modèle de développement immobilier éprouvé depuis plus de 40 ans par Pierre & Vacances Center Parcs, l'investissement des appartements et des cottages se fera auprès des particuliers en tant que résidences de tourisme, tandis que les équipements collectifs seront cédés à des investisseurs institutionnels. La pré-commercialisation pourrait débuter au cours du second semestre 2011.



Interview

Questions à Dominique Cocquet, Directeur général de Villages Nature

Quelle intégration territoriale pour la future destination ?

La nécessité pour nous de créer les conditions d'une pleine intégration de Villages Nature dans son territoire d'accueil seine-et-marnais en général, et des intercommunalités concernées du Sud A4 en particulier, est au cœur même de notre démarche de développement durable. C'est pourquoi nous n'avons pas attendu le lancement effectif de Villages Nature pour entamer le dialogue avec les élus locaux concernés, et avons tenu plusieurs réunions publiques pour permettre la meilleure appropriation possible du projet. Nous continuerons de le faire régulièrement d'ici à l'ouverture de la destination. Par ailleurs, nous commençons à rencontrer une par une les associations locales intéressées par le cadre de vie et la protection de l'environnement, ainsi que les organismes consulaires (Agriculture, Commerce, Métiers, Bâtiment) du département, pour les informer et enrichir le projet de leurs observations. La destination elle-même contribuera au développement de la région en créant 4 500 emplois à l'issue de la première phase, en générant des retombées fiscales importantes, et en travaillant en synergie avec les acteurs économiques locaux, parmi lesquels les agriculteurs et les autres professionnels du tourisme.

Quelles sont vos trois prochaines priorités pour amorcer le lancement effectif du projet ?

Dans l'année qui vient, nous allons nous atteler à trois tâches majeures. D'abord, d'ici à la fin 2010, la mise en place de l'ensemble des procédures publiques et d'acquisitions foncières. Ensuite, la poursuite des études architecturales, urbanistiques et techniques, qui s'étendront jusqu'en 2013. Enfin, nous visons le lancement de la commercialisation des 1 730 appartements et cottages prévus en phase 1 au cours du second semestre 2011. Tout ceci pour tenir notre plan de marche d'un démarrage des travaux au 1^{er} semestre 2013, en fonction des acquisitions foncières, pour une ouverture d'une première tranche de la phase 1 courant 2015.

Biographie :

Né en 1947, Dominique Cocquet est Directeur général de Villages Nature. Chez Euro Disney depuis 1989, Dominique Cocquet y a successivement occupé les postes de Directeur de l'Aménagement, Vice-président Relations extérieures, Vice-président Développement & Relations extérieures, puis Directeur général adjoint, Conseil & Développement Projets Stratégiques. Auparavant, il avait successivement occupé différentes fonctions de direction dans des organismes d'aménagement du territoire au niveau régional, notamment celui de Directeur du Syndicat Mixte d'Aménagement de la Côte Picarde de 1980 à 1986, avant de devenir Directeur général de Forest-Hill Développement et de Urbaclub Développement, ce qui lui a notamment valu de diriger le projet Aquaboulevard de Paris. Dominique Cocquet est par ailleurs Président de la commission Stratégie d'Atout France, et siège au Conseil Economique et Social d'Ile-de-France et à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne.



5 • Un Territoire

Création d'emplois, développement local et attractivité touristique

Projet touristique innovant initié conjointement par Pierre & Vacances Center Parcs et Euro Disney, Villages Nature est aussi un projet d'aménagement du territoire et de développement économique étudié depuis 2007 en partenariat avec les pouvoirs publics, et avalisé par eux en septembre 2010.

Un partenariat inédit en France entre acteurs publics et privés

Le 14 septembre 2010, Euro Disney et les pouvoirs publics (Etat, Région Ile-de-France, Département de Seine-et-Marne, RATP) ont signé à l'Hôtel Matignon, en présence du Premier ministre François Fillon, un avenant à la Convention du 24 mars 1987 relative au projet Euro Disney en France.

Cet avenant se traduit notamment par la prorogation de 2017 à 2030 de la durée de ce partenariat entre acteurs publics et privés sans équivalent en France, qui a permis depuis 1987 le développement combiné de la 1^{ère} destination touristique européenne - Disneyland Paris - et d'un pôle urbain et économique majeur dans l'Est francilien - Val d'Europe - dont l'impact économique et social a été considérable.

Cet avenant donne un nouveau souffle au développement de l'ensemble du secteur à l'horizon 2030, au travers de la poursuite du développement de Disneyland Paris et de Val d'Europe et, avec Villages Nature, d'une innovation majeure en matière d'éco-tourisme. Il exprime ainsi une ambition renouvelée au service du rayonnement touristique de la France, qui s'inscrit parfaitement dans les objectifs stratégiques 2010-2020 d'Atout France.

Dans le domaine du tourisme, la France figure aujourd'hui au premier rang des pays en termes de fréquentation, alors que l'on anticipe un doublement des flux touristiques mondiaux d'ici 2020. Dans cette perspective, et alors que Paris et l'Ile-de-France veulent continuer de se positionner en capitale mondiale du tourisme, la création de Villages Nature contribuera à cette ambition.

Une contribution à la structuration de l'aménagement de l'Est francilien et au développement de la Seine-et-Marne

Alors que la notion de développement durable est devenue un paramètre central de tout nouvel aménagement, et que l'Est francilien souhaite se projeter dans l'avenir en tant que territoire de grands projets, la contribution de Villages Nature sera essentielle.

L'activité touristique représente l'une des filières économiques les plus prometteuses pour le développement de la Seine-et-Marne. Parce que Villages Nature viendra renforcer les synergies existantes dans le département entre le divertissement familial - avec Disneyland Paris - et le tourisme patrimonial - avec les hauts lieux historiques et culturels de Seine-et-Marne (Provins, Fontainebleau, Vaux-le-Vicomte...) - la nouvelle destination confèrera au département un atout majeur pour l'avenir.

Un projet économique impliquant les acteurs locaux

Ces dernières années, Villages Nature a fait l'objet de nombreuses phases de dialogue avec les acteurs locaux. Les élus des intercommunalités du Sud A4 ont rédigé un Livre Blanc qui a été pris en compte au projet, tandis que le Conseil Général de Seine-et-Marne et la Région Ile-de-

France ont voté leur soutien à Villages Nature. Ce dialogue va se poursuivre, notamment avec les collectivités et communes situées à proximité de la future destination, pour développer les interactions entre Villages Nature et son territoire d'accueil. En particulier, un débat public associant les habitants sera organisé courant 2011 conjointement par "Les Villages Nature de Val d'Europe" et l'aménageur public EPA Marne / EPA France, en lien avec la Commission Nationale du Débat Public (CNDP).

L'impact économique et social local de Villages Nature est l'un des aspects centraux de son intégration territoriale. Une fois la première phase terminée et complètement opérationnelle, elle devrait permettre de générer environ 7 millions d'euros de retombées fiscales locales par an, ainsi que la création de 4 500 emplois, dont 1 600 directs. Les opportunités d'emploi au sein de Villages Nature, notamment au plan local, seront valorisées par une coopération avec les acteurs publics de l'emploi. Enfin, dans le cadre de l'exploitation de la destination, des synergies seront recherchées avec le territoire et ses acteurs économiques.

Au-delà des retombées mesurables, la réussite de l'intégration territoriale de la destination comporte un enjeu fort : celui d'un projet véritablement identitaire pour la Seine-et-Marne, et en particulier pour les collectivités et communes situées au sud de l'A4, avec lesquelles la concertation a débuté de longue date et se poursuivra jusqu'en 2015.

Les acteurs :

- Les acteurs privés du projet : Pierre & Vacances Center Parcs et Euro Disney S.C.A. Pour mettre en œuvre ce projet, les deux groupes ont créé une société commune à parité, "Les Villages Nature de Val d'Europe", dont l'entité de gouvernance est co-présidée par les Présidents respectifs des deux groupes, Gérard Brémond et Philippe Gas, et dont le Directeur général est Dominique Cocquet. Cette société disposera d'une équipe de développement qui s'appuiera sur les ressources des deux groupes.

- Les acteurs publics : L'État, l'Etablissement Public d'Aménagement de Marne-la-Vallée EPA Marne / EPA France, le Conseil régional d'Ile-de-France, le Conseil général de Seine-et-Marne, les communes et intercommunalités concernées.

L'impact économique et social :

A l'issue de la Phase 1 :

- 4 500 emplois, dont 1 600 directs.
- Une convention avec Pôle Emploi et une plateforme régionale seront mises en place (formations prévues un à deux ans avant l'ouverture du projet).
- Une plateforme régionale emploi-bâtiment sera instaurée par les services publics.

«4 500 emplois, dont 1 600 directs, sont prévus au terme de la première phase»

Les investissements :

- L'essentiel de l'investissement nécessaire sera apporté par des investisseurs privés pour les appartements et cottages, selon le modèle éprouvé de Pierre & Vacances Center Parcs.

Le soutien à l'économie locale :

- Les producteurs et exploitants locaux seront sollicités à plusieurs niveaux : achats de denrées alimentaires, animations d'ateliers, plateforme de compostage...
- Villages Nature fera la promotion des produits locaux labellisés.

Les retombées fiscales locales :

- Elles sont estimées à environ 7 millions d'euros par an (au terme de la Phase 1).

Les transports :

Dans le cadre de l'Avenant du 14 septembre 2010, la construction de nouvelles infrastructures de transports en commun et la réalisation d'aménagements routiers ont été prévues, qui faciliteront notamment la vie quotidienne des riverains de Villages Nature :

- Amélioration de l'échangeur autoroutier n°14 sur l'A4.
- Doublement de la RN36.
- Réalisation d'un barreau de liaison Est A4-RN 36.
- Reconfiguration du Carrefour de l'Obélisque.
- Amélioration des gares TGV, RER A et routière de Marne-la-Vallée/Chessy.
- Mise en place de navettes pendulaires entre la gare routière de Chessy et Villages Nature en phase 1 (à terme, un réseau de transports en commun en site propre sera étudié).
- Liaison RER E (Esbly) - RER A (Chessy).

6 • Un Calendrier

Chiffres-clés et dates-repères



Dates-repères

Mai 2003

Création d'une co-entreprise
Pierre & Vacances-Euro Disney
pour la conduite des études
préliminaires

Février 2007

Signature d'une lettre d'intention
avec les pouvoirs publics,
confirmant l'intérêt et le soutien
de ces derniers pour l'étude du projet

Septembre 2010

Signature d'un avenant à
la Convention
du 24 mars 1987
relative au projet Euro Disney en France

Septembre 2010
Décembre 2010

Mise en place de
l'ensemble des
procédures publiques
et acquisitions foncières

Chiffres-clés

Au terme de la phase 1 :

175
Environ 175 hectares
aménagés, sur le territoire
de deux communes :
Villeneuve-le-Comte
et Bailly-Romainvilliers

1730
1 730 appartements
et cottages en Résidences
de Tourisme, correspondant à une
capacité équivalente à deux hôtels
Disney ou à deux Center Parcs

Septembre 2010
Décembre 2012

2^{ème} semestre 2011

1^{er} semestre 2013

1^{er} semestre 2015

Poursuite des études
architecturales,
urbanistiques et techniques

Lancement de la
commercialisation
(en fonction des
acquisitions foncières)

Démarrage des travaux
(en fonction des acquisitions
foncières)

Ouverture au public



Euro Disney
Communication corporate
Nadim Tawil
Tél. : 01 64 74 59 50
Email : nadim.tawil@disney.com

Pierre & Vacances Center Parcs
Directrice Communication corporate
Valérie Lauthier
Tél. : 01 58 21 54 61
Email : vlauthier@pierre-vacances.fr