

Agen, vendredi 19 octobre 2018

DOSSIER DE PRESSE

CENTER PARCS

Session spéciale – 19 octobre 2018
Une étape décisive pour le projet



Le projet de Center Parcs va entrer en phase opérationnelle pour une ouverture prévue au printemps 2021. Depuis le 19 mai 2015 -date de la signature du protocole entre le Département, la Région Nouvelle-Aquitaine et le groupe Pierre & Vacances-, le projet a été murement réfléchi et concerté pour parvenir aujourd’hui à un modèle à taille humaine qui concilie les dimensions environnementale, sociale et économique.

La taille humaine est bien ce qui caractérise ce projet, avec 400 cottages –au lieu des 800 habituellement implantés- et une surface réellement aménagée limitée à 48,8 ha sur les 85 ha de forêts que compte le site au total. Et surtout, une partie couverte la plus restreinte possible pour les équipements de loisirs, en rupture avec le modèle de « bulle » souvent associé à ce type de projet. La conception d’équipements ouverts, respectant l’esprit bastide et profitant du climat lot-et-garonnais, a été privilégié. Un projet sur-mesure donc au cœur du Sud-Ouest.

RAPPEL HISTORIQUE DU PROJET

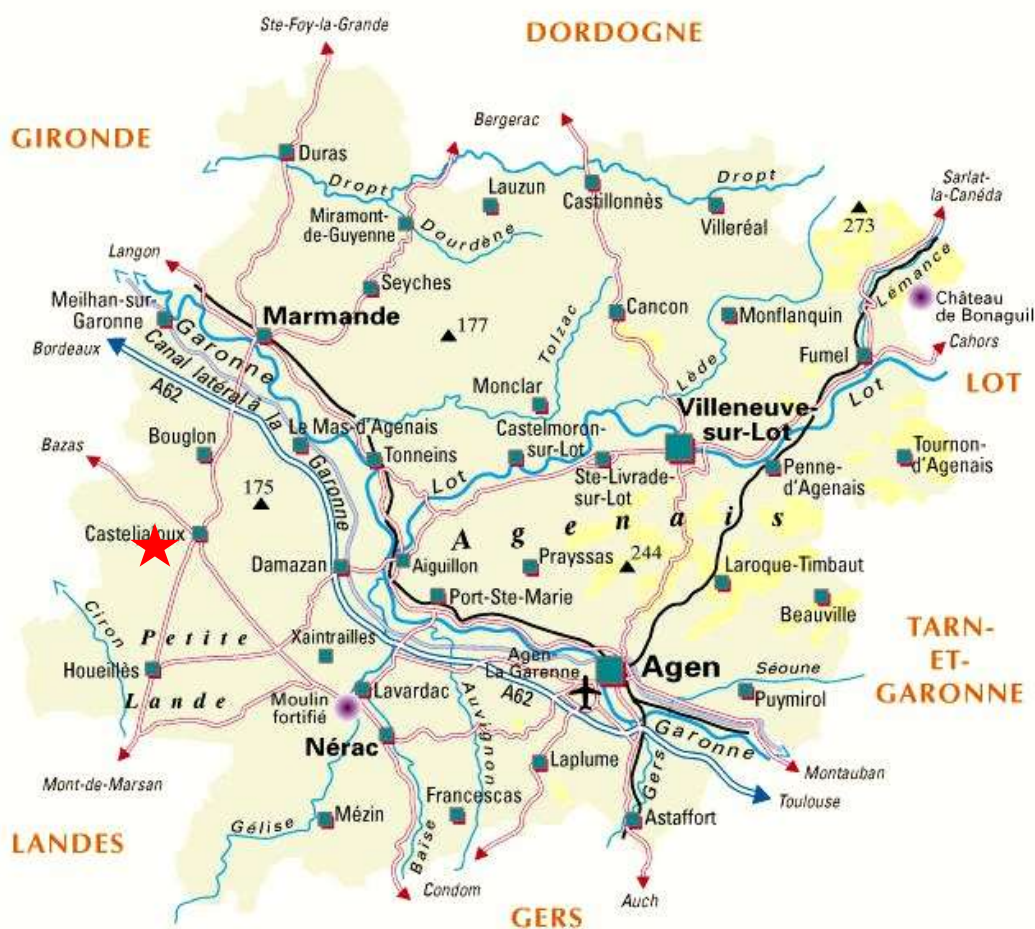
- **Un protocole d'accord** pour poser les conditions d'intervention des collectivités et encadrer une démarche gagnant-gagnant

Le 19 mai 2015, un protocole d'accord a été conclu entre le Département, la Région Nouvelle Aquitaine et le groupe Pierre & Vacances pour déterminer les engagements de chaque partie et définir les modalités de financement, de réalisation et d'exploitation du Center Parcs. Dans ce cadre, le Département et la Région Nouvelle Aquitaine se sont engagés à participer majoritairement au capital d'une société porteuse des équipements de loisirs et de services du Center Parcs.

- **Des critères stricts pour le choix du site**

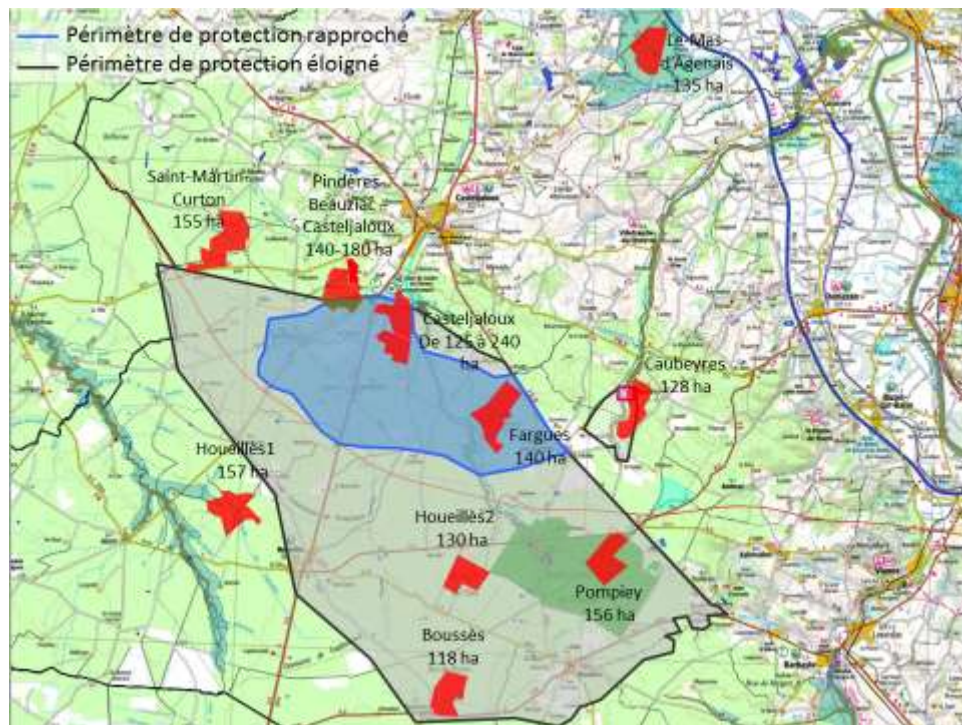
Le site retenu se devait de répondre à plusieurs critères :

- Hors zones à enjeu environnemental
- Terrain boisé mixte avec plan d'eau et faible déclivité
- Aire de chalandise Bordeaux-Toulouse
- Accès rapide à l'échangeur autoroutier



Le parti-pris environnemental a guidé l'étude comparative de 10 variantes :

- Impact des périmètres de protection de captage de sources
- Intérêt de la biodiversité considéré par le Comité National de Protection de la Nature (CNP) comme un critère majeur dans la sélection du site



Le + UN ESPACE NATUREL SENSIBLE AU SUD DU CENTER PARCS

34 ha situés au sud du Center Parcs revêtent un intérêt écologique, confirmé par un diagnostic réalisé par la SEPANLOG. Le Département a ainsi fait l'acquisition de cette emprise et validé la création d'un Espace Naturel Sensible à cet endroit pour préserver la qualité du site, assurer la sauvegarde des habitats naturels et l'ouvrir au public dans le respect de la sensibilité des milieux.



UN PROJET CONCERTÉ

Une concertation publique initiée par le Département au-delà des obligations légales, organisée en 2016, a permis de porter le projet à la connaissance du public à travers des réunions publiques et un site internet. Des ajustements ont d'ailleurs été opérés au regard des préoccupations fléchées, notamment celles exprimées par les riverains.

Comme tout grand projet complexe structurant, le projet Center Parcs est le fruit d'un long travail partenarial sur le plan juridique et financier d'une part, environnemental et d'aménagement territorial d'autre part. Le Département a mobilisé un grand nombre d'acteurs regroupés en comités :

- **Un comité environnement**, composé d'acteurs associatifs (SEPANLOG, CPIE, Conservatoire des Espaces Naturels, Fédérations de chasse et de pêche) et institutionnels (DDT, DREAL, Agence française pour la Biodiversité anciennement ONEMA, Office National de la Forêt et de la Faune Sauvage, Agence Régionale de Santé...) a d'abord participé aux **études environnementales 4 saisons** en vue de déterminer les zones à enjeu environnemental fort et les espèces faunistiques et floristiques protégées.

Ensuite, les demandes d'autorisations environnementales au titre de la Loi sur l'Eau, du défrichement et de la dérogation à la destruction des espèces protégées, ont fait l'objet d'une étude d'impact. Celle-ci a pour objectif d'implanter les constructions en limitant au maximum l'impact environnemental.

Le Conseil National de Protection de la Nature (CNPN) a rendu un avis favorable le 23 mars 2017.

L'avis du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN)

Le 23 mars 2017, le CNPN a émis un avis favorable au projet, en soulignant que « **la démarche 'éviter, réduire, compenser' était remarquablement menée** ». « **L'intérêt de la biodiversité et l'absence de contraintes environnementales fortes ont été un critère majeur** », souligne le CNPN. Le rapport précise que « **le projet d'aménagement initialement de 87 ha est ramené à 48,8 ha réellement aménagés en évitant les espaces d'espèces remarquables, conformément à la démarche ERC, ce qui réduit d'autant le besoin de compenser** ».

- **Un comité aménagement** qui regroupe tous les acteurs impliqués dans l'urbanisme et l'aménagement d'un site, et a eu pour objectif de sécuriser les procédures et de coordonner toutes les interventions réseaux : le SDEE pour l'adduction en gaz et en électricité, Eau 47 pour l'adduction d'eau potable et l'assainissement, *Lot-et-Garonne Numérique* pour la fibre optique, le SDIS et les ASAs de DFCI pour la sécurité incendie. Les services de l'Etat sont intervenus pour conseiller, suivre les procédures d'urbanisme. **Les arrêtés de permis de construire ont été délivrés le 25 septembre 2017.**

- **Un comité économique** conduit en partenariat avec les Chambres consulaires, qui a identifié les entreprises locales potentiellement intéressées et favorisé leur regroupement pour augmenter leur capacité à répondre aux appels d'offres de Pierre & Vacances. En effet, suite aux groupes de travail pilotés conjointement par les Chambres consulaires et le Département, de nombreuses entreprises locales et régionales, notamment sur la filière bois, se sont réunies pour constituer des groupements.

- **Un comité emploi** qui sera mis en place en 2019 pour la dernière étape du projet, celle de la création de plus de 300 emplois en phase chantier et autant d'emplois permanents pour l'exploitation du site.

UN MONTAGE GAGNANT-GAGNANT

Les 400 cottages sont construits et financés par Pierre & Vacances. Les équipements de loisirs et de services sont réalisés par Pierre & Vacances sous un contrat passé avec la Société d'Economie Mixte Locale (SEML). Les parties intéressées à la participation au capital de la SEML, à savoir le Département, la Région Nouvelle-Aquitaine, la Communauté des communes Coteaux et Landes de Gascogne, la Caisse des Dépôts et le groupe Pierre & Vacances ont travaillé au montage financier pour aboutir aujourd'hui à une utilisation optimale des fonds publics et, à terme, à un retour sur investissement.

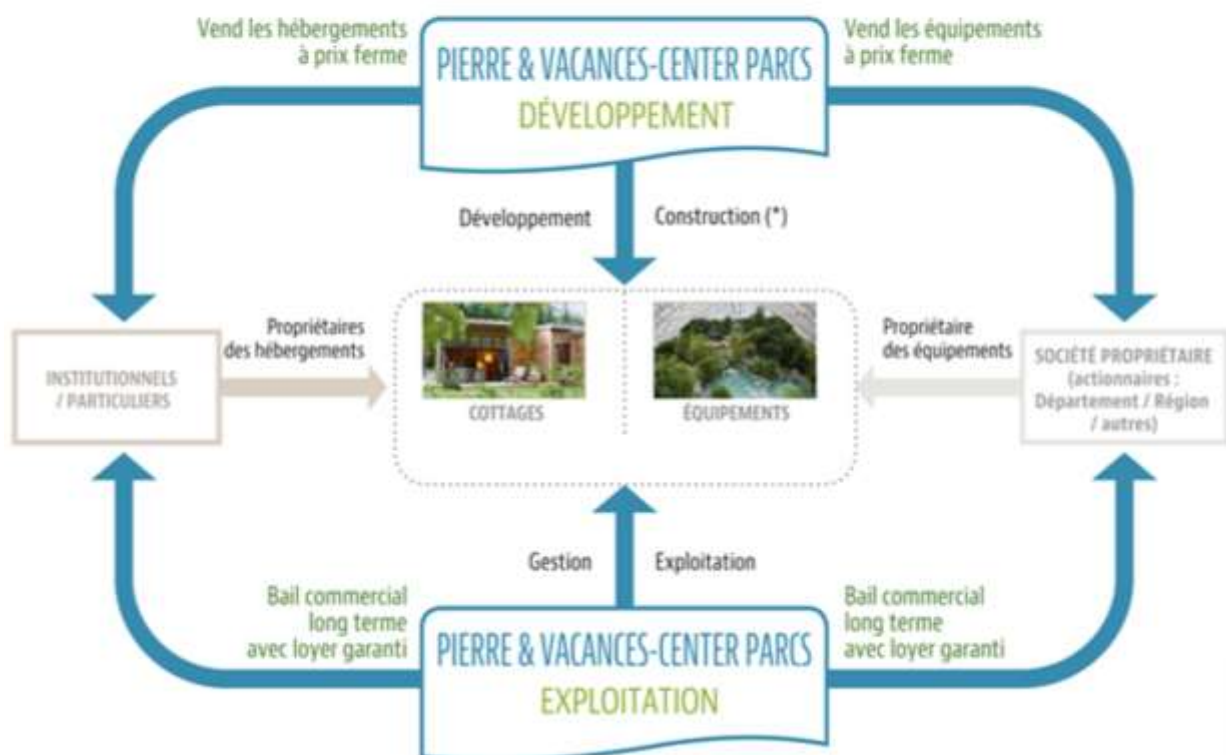
Les éléments clés de la vente des équipements à la SEML (VEFA)

- Le groupe Pierre & Vacances entre au capital de la SEML
- La Caisse des Dépôts est un acteur majeur de la SEML
- La participation des collectivités est revue à la baisse par rapport au protocole initial : 22,5 millions d'euros au lieu de 35 millions d'euros (10,4 M€ chacun pour le Département et la Région, et 1,6 M€ pour la Communauté de communes)
- Les collectivités disposent au terme de 22 ans d'une option de vente garantie de leurs titres

Le bail commercial

- Le groupe Pierre & Vacances s'engage pour une période de 22 ans fermes
- Le montant des loyers est de 2,5 millions d'euros hors grosses réparations prises en charge par Pierre & Vacances

Le montage économique



DES RETOMBÉES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES EVALUEES PAR UN CABINET INDÉPENDANT

Une étude des retombées du Center Parcs conduite par un Cabinet indépendant missionné par le Département a permis d'évaluer les retombées de ce projet équivalent à **un investissement total de 188 M€.**

- **342 emplois Equivalents Temps Plein (ETP) directs** créés sur 2 ans pendant le chantier.
- **300 emplois directs** seront créés en phase d'exploitation, dont 63 % de temps complets et 85 % de CDI.



- Les marchés de travaux représentent environ **157,6 M€ : 77,5 % des marchés de travaux confiés à des entreprises régionales.** Au total sur la phase chantier, la production générée par les entreprises sur la région Nouvelle-Aquitaine s'élève à **214 M€, dont 130 M€ pour le Lot-et-Garonne.** La phase de chantier devrait accroître le PIB de la région Nouvelle Aquitaine et du Lot-et-Garonne respectivement de **93 M€** et de **56 M€.**
- Les dépenses de visiteurs hors du parc généreront une production supplémentaire par an de **1,9 M€,** dont **1,6 M€** pour le Lot-et-Garonne.
- Les recettes liées à la taxe d'aménagement devraient s'élever à **2 256 881 €** dont 462 651 € pour le Conseil départemental.
- La Contribution Economique Territoriale (CET) générera une recette de **9,6 M€** sur 20 ans pour l'ensemble des collectivités territoriales (Communes, Conseil départemental et Conseil régional).
- **333 350 visiteurs** seront captés sur le Lot-et-Garonne chaque année grâce au Center Parcs.

M€ = millions d'euros

LE CALENDRIER PREVISIONNEL



Le programme

- **400 cottages** exploités en Résidence de Tourisme 3*/4*. Surface habitable des cottages : 40m² à 190m² pour un total de 28 300 m². 20 cottages insolites (Ferme et Explorer)
- Un ensemble **d'équipements de loisirs et de services** d'une surface couverte de 11 600 m² comprenant un espace aqualudique, un SPA, une ferme des enfants, un poney-club, un kid's club, deux restaurants (un bistro de marché et un restaurant familial), une épicerie, une boutique, une boulangerie, une salle de séminaires, une antenne de promotion touristique.
- Capacité d'accueil du site : **2 690 personnes**

- 80 % des besoins énergétiques assurés par une chaufferie bois
- Cœur du village non couvert pour minimiser les consommations d'énergie
- Eaux de piscine non renvoyées dans la station d'épuration (marais épurateur) et valorisées (arrosage)
- Certification HQE Aménagement

Esquisses des cottages



- Insertion harmonieuse des cottages dans les espaces boisés
- Construits en bois, larges baies vitrées ouvrant sur une grande terrasse pour un contact direct avec la nature
- Cottages R et R+1 regroupés par îlots de 3 à 5 unités

Architecte : Arotcharen (Bayonne)

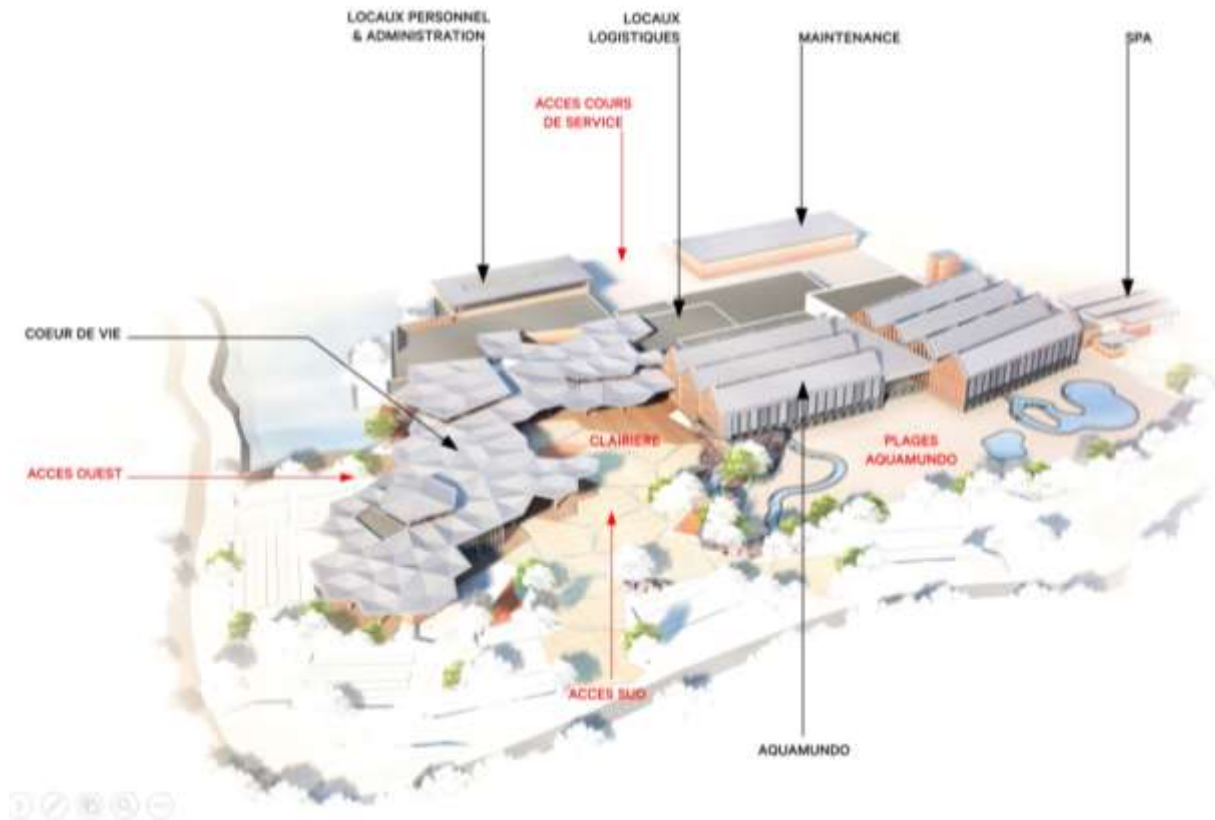
Les cottages insolites explorer



Les équipements de loisirs et de services



Le centre-village



Le centre-village - Les équipements



Contact presse :
Matthieu Stievet, Directeur de la Communication
Tél. : 05 53 69 45 11 / matthieu.stievet@lotetgaronne.fr

LOT-ET-GARONNE
Le Département Cœur du Sud-Ouest 