

## Projet Center Parcs Communes des Trois-Moutiers et de Morton



16 mai 2011

# LE GROUPE PIERRE & VACANCES CENTER PARCS

Leader européen du tourisme de proximité



# LE GROUPE PIERRE & VACANCES CENTER PARCS

## Chiffres clés et marques

### Chiffres clés

Création en 1967

51 200 appartements soit 240 200 lits

7,4 millions de clients dont 50 % de Français

CA de 1 427 M€ (immobilier & tourisme)

### Résidences

Maeva, Pierre & Vacances et Pierre & Vacances premium

### Resorts

Pierre & Vacances resorts, Center Parcs et Sunparks

### Aparthotels

Adagio, Citéa



# LES DEUX MÉTIERS DU GROUPE PIERRE ET VACANCES

De la décision d'implantation à l'exploitation: des métiers complémentaires



## ■ Immobilier

Le Groupe Pierre & Vacances maîtrise l'ensemble des étapes de ses projets immobiliers, depuis leur conception et leur réalisation, jusqu'à leur commercialisation.



## ■ Tourisme

Avec ses marques touristiques, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs propose une offre unique de séjours de proximité en résidence et en village. Ses formules s'adressent à toutes les générations et conjuguent destinations attractives et services à la carte.

## UN GROUPE ENGAGÉ DANS LE DEVELOPPEMENT DURABLE



- Depuis 2008, un programme d'actions concrètes de la construction à l'exploitation des résidences
- Démarche accréditée par le WWF-France, partenaire depuis 2005
- Pour l'immobilier : réduire l'empreinte écologique des projets avec 3 priorités
  - **La performance énergétique et les énergies renouvelables :**
    - niveau THPE minimum requis depuis 2008, des réalisations pilotes BBC, recherche systématique des potentiels en énergies renouvelables, ...
  - **La biodiversité :**
    - Conserver la richesse écologique, minimiser les impacts, restaurer les milieux dégradés, adapter les plans de masse, construire en limitant l'impact sur les sols et le défrichage, respecter une démarche de chantier vert, mettre en place un plan de gestion écologique et forestier ...
  - **L'intégration locale :**
    - dialogue et échanges en amont avec les associations et partenaires locaux, collaboration privilégiée avec des entreprises locales pour la construction, choix de matériaux locaux notamment pour la construction bois, ...

# CENTER PARCS

## Destination nature

- Center Parcs propose à ses clients de passer des courts séjours, au cœur de la forêt, dans des cottages spacieux et confortables, auxquels sont associés divers équipements de loisirs.
- Concept de vacances sans voiture : les clients circulent en vélos, les véhicules de service sur site sont tous électriques
- Promotion du covoiturage et du train (partenariat SNCF en Moselle)
- Implication quotidienne des clients dans la démarche (incitation au tri, animations enfants, sensibilisation au respect du site, etc)

### Une démarche proactive soutenue par un management environnemental certifié:

- Certification ISO 14 001 depuis 1999
- Label Clef Verte
- Formation environnementales des équipes (écogestes)
- Achats responsables et implication de nos partenaires


**ISO 14001**

UN ENGAGEMENT TOUT NATUREL POUR CENTER PARCS

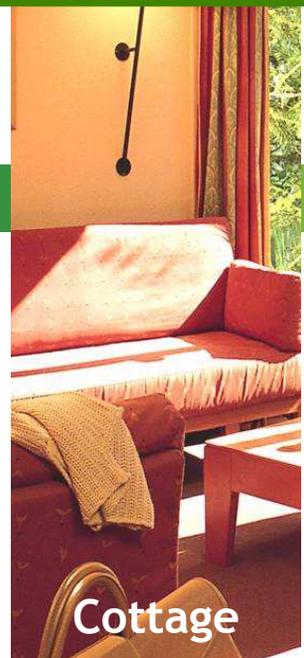
# CENTER PARCS

## Le concept

Pour se retrouver avec la nature



Nature



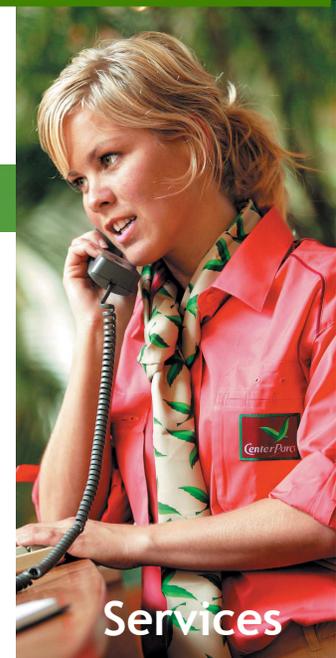
Cottage



Eau



Activités



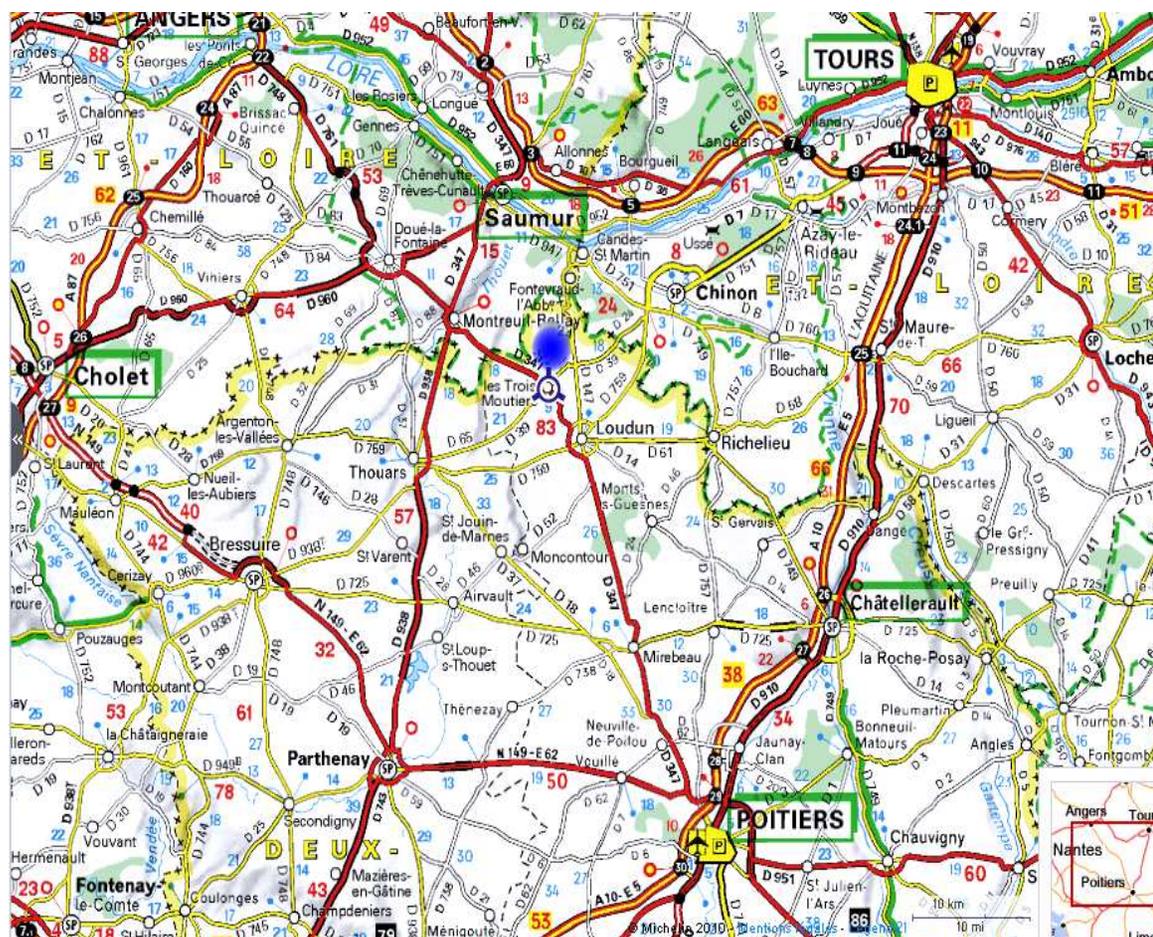
Services

# Projet Center Parcs

## Communes des Trois-Moutiers et de Morton

### Localisation

- Terrain de 264 ha sur les communes des Trois Moutiers (163 ha) et Morton (101 ha)
- Propriété de La Caisse des Dépôts et Consignations, gérée par sa société forestière
- Proximité des gares TGV (Poitiers et Saumur) et de l'aéroport de Poitiers (vols low cost)
- Proximité du Futuroscope et des châteaux de la Loire



# Projet Center Parcs Communes des Trois-Moutiers et de Morton

## Le Programme

- 800 cottages exploités en Résidence de Tourisme 3\*/4\*. Surface habitable des cottages : 50m<sup>2</sup> à 90m<sup>2</sup> pour un total de 56 000 m<sup>2</sup> habitables environ.
- Un ensemble d'équipements de loisirs et de services d'une surface couverte d'environ 25 000 m<sup>2</sup> comprenant un espace aquatique, un SPA, des restaurants, des commerces, des espaces de jeux, des salles de réunion et des équipements sportifs.



# Projet Center Parcs

## Communes des Trois-Moutiers et de Morton

### Les cottages : une architecture contemporaine en bois



Illustrations du projet du Domaine de la Forêt de Chambaran - Isère

- Conception par un architecte renommé : Jean de Gastines
- Insertion harmonieuse des cottages dans le domaine
- Construits en bois, larges baies vitrées ouvrant sur une grande terrasse pour un contact direct avec la forêt
- Un niveau de performance visant les exigences de la future RT 2012 et la certification HQE
- Intégration des énergies renouvelables
- Tri des déchets , équipements économes en eau, ...
- Chantier à faible nuisance : « charte chantier vert »

# Projet Center Parcs Communes des Trois-Moutiers et de Morton

Les cottages : 3 gammes

Ligne VIP (haut de gamme)



Ligne Premium (milieu de gamme)

Ligne Confort (entrée de gamme)



# Projet Center Parcs

## Communes des Trois-Moutiers et de Morton

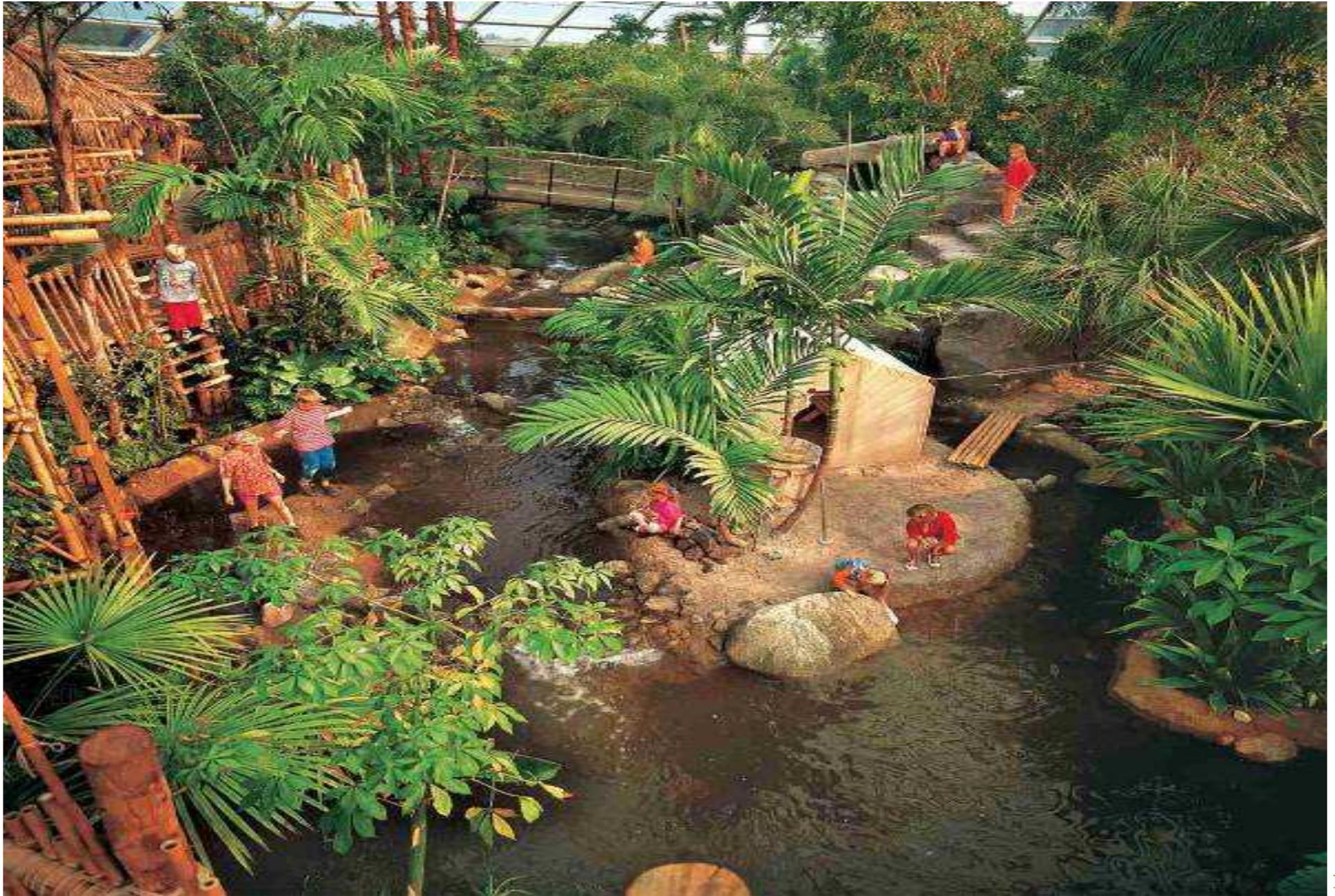
### Les équipements et services

#### Les équipements clés

- L'Aqua Mundo : vaste espace aquatique d'environ 5000 m<sup>2</sup>
- La grande Serre:
  - Des activités ludiques et sportives indoor Restaurants thématiques
  - Boutiques
  - Supérette / vente de produits locaux
  - Bar/bowling
  - Accueil / réception
- La Ferme des enfants
- Le SPA
- Des salles de réunion
- Des activités sportives outdoor

#### La performance environnementale

- Recours aux énergies renouvelables
- Systèmes énergétiques économes et performants
- Pas de climatisation, sauf pour la protection d'équipements techniques sensibles
- Minimisation des consommations d'eau (osmose inverse au niveau des piscines, équipements hydroéconomes pour les sanitaires, étude sur la réutilisation de l'eau non-potable, etc)
- Tri des déchets
- Chantier à faible nuisance : « charte chantier vert »



# Projet Center Parcs Communes des Trois-Moutiers et de Morton

Au centre du village :  
équipements centraux avec restaurants, commerces et Aqua Mundo

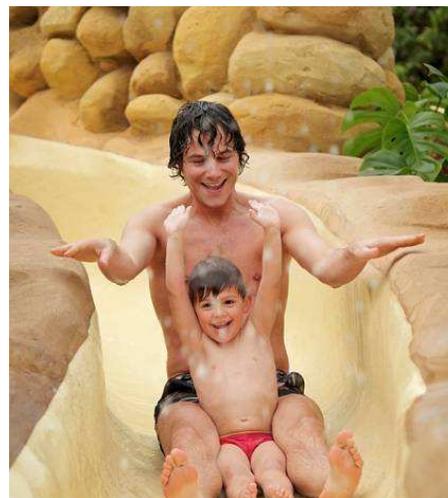


# Projet Center Parcs Communes des Trois-Moutiers et de Morton

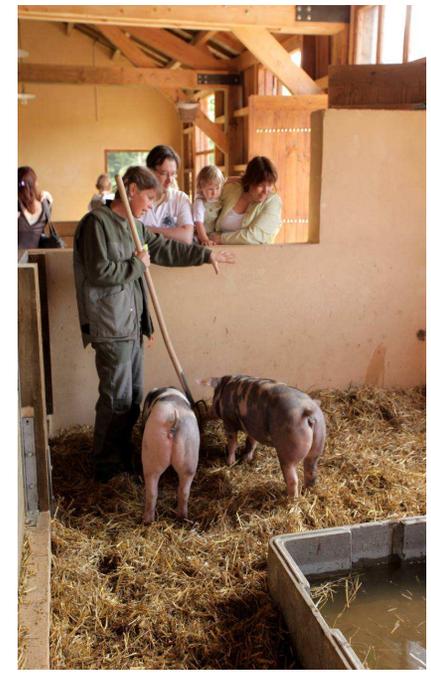
## L'espace aqualudique - Aqua Mundo



- Des toboggans
- Une rivière sauvage
- Une rivière multi-activités : aqua massages, nage à contre courant...
- Des jeux d'eau : tree house, piscine pour ados



# Autre espace de loisirs : la Ferme



# Espace couvert de jeux pour enfants : le Baluba



# Projet Center Parcs Communes des Trois-Moutiers et de Morton

## Emplois - Retombées économiques



# PROJET CENTER PARCS - VIENNE

## Un projet créateur d'emplois

### Environ 600 emplois directs



Restauration

170



Boutiques

15



Loisirs

85



Accueil & Adm

75



Maintenance  
& ménage

255

## Emplois: l'exemple du dernier Center Parcs de Moselle - Lorraine

### Exploitation:

- 612 emplois créés
- Près de 91% des personnes employées résident en Lorraine.

### Chantier :

- 77 % des entreprises du chantier (Cottages, Equipements, Voirie et Réseaux Divers, Paysage...) sont de Moselle, Lorraine ou Alsace
- 23% des entreprises venant d'autres Régions mais qui ont sous-traité 58% de leurs marchés à des entreprises locales (42 % à des entreprises de Lorraine et 16% à des entreprises d'Alsace)
- Jusqu'à 900 personnes environ travaillant sur le chantier pendant les 24 mois de travaux

# PROJET CENTER PARCS - VIENNE

## Intégration dans le tissu économique local

- Valorisation des produits et sites touristiques locaux (ex: parcours touristiques, Futuroscope, marché des produits du terroir...)
- Valorisation des filières courtes
  - pour l'approvisionnement en bois de chauffage
  - pour l'approvisionnement de la boutique et mise en avant des produits du terroir
  - pour les produits de construction (notamment pour la construction bois)
- Privilégier le recours aux entreprises et prestataires locaux.
- Travail en amont avec les partenaires de l'emploi pour favoriser l'accès aux chercheurs d'emploi de la région

# PROJET CENTER PARCS - VIENNE

## Le calendrier prévisionnel

- Révision simplifiée du PLU des Trois Moutiers et élaboration du PLU de Morton : décembre. 2010 → mars 2012
- Permis de construire : déc. 2011 → sept. 2012
- Travaux / chantier : mars 2013 → mars 2015
- Ouverture du Domaine à la clientèle : printemps 2015

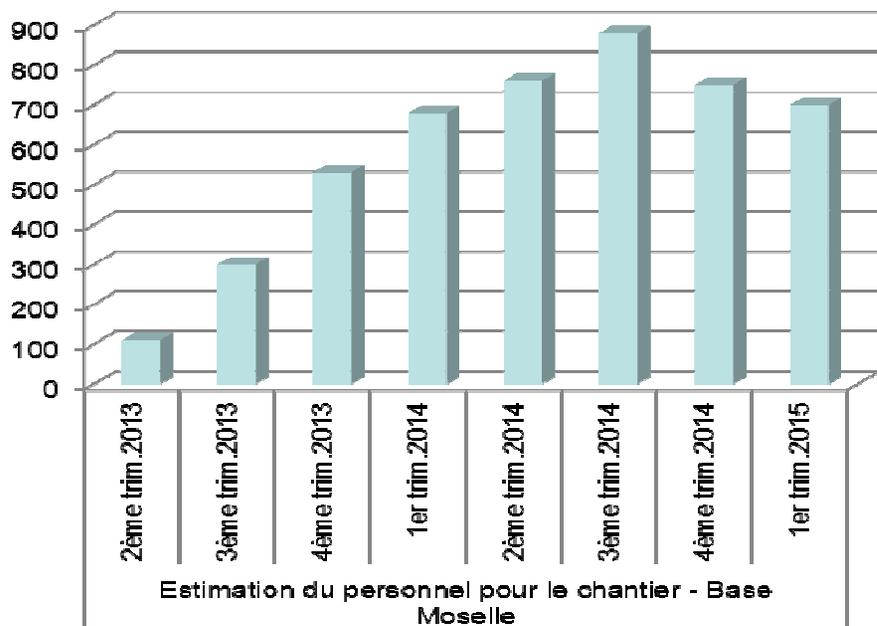
## La phase travaux

# Le calendrier prévisionnel d'appel d'offres pour les cottages et les équipements

- ✓ 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 : Identification des besoins et Démarrage de la phase Sourcing des entreprises
- ✓ 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : Analyse des dossiers de candidatures et pré- sélection des candidats
- ✓ 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : Démarrage des appels d'offres
- ✓ 1<sup>er</sup> trimestre 2013 : Négociations et signature des marchés
- ✓ 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : Début des travaux de construction
- ✓ 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 : Ouverture au public

## Les impacts du projet

- Pour le chantier, des effectifs de 600 à 900 personnes selon les phases



Estimation du personnel pour le chantier - Base Moselle



### RECRUTEMENT SUR LE CHANTIER :

Les entreprises sont responsables de la recherche de leurs salariés

Dans un souci d'efficacité, Pierre & Vacances travaille avec le Service Public de l'Emploi pour :

- Formation spécifique à certains lots
- Mise en relation avec le Pôle emploi pour recherches de postes spécifiques

## LE CHANTIER

### Montant prévisionnel des travaux (HT) :

- **VRD et Terrassement :** 40 millions d'euros
- **Equipements centraux :** 80 millions d'euros, incluant
  - 58M€ Clos couvert, Lots techniques, Second œuvre,
  - 22M€ Décorations, agencement, plantations intérieures, d'Equipements fixes ( cuisine, piscine, jeux), et de loisirs (accrobranche, mini golf)
- **Espaces Verts et aménagements :** 8 millions d'euros
- **Cottages (bâtiments) :** 75 millions d'euros

## Le chantier des Cottages par lots

### Liste des Lots :

Lot N° 01a STRUCTURE BETON

Lot N° 01b STRUCTURE OSSATURE BOIS

Lot N° 02 ETANCHEITE

Lot N° 03 MENUISERIES EXTERIEURES

Lot N° 11 OUVRAGES EXTERIEURS

Lot N° 04 CLOISONS ET FAUX PLAFONDS

Lot N° 05 MENUISERIES INTERIEURES BOIS

Lot N° 06 REVETEMENTS DE SOLS MINCES

Lot N° 07 CARRELAGES

Lot N° 08 PEINTURE / REVETEMENTS MURAUX

Lot N° 09 CHEMINEES

Lot N° 10 CUISINES

Lot N° 12 ELECTRICITE

Lots N° 13 & 14 PLOMBERIE SANITAIRE - CVC

Lot N° 15 SAUNAS

Lot N° 16 HAMMAMS

Lot N° 17 Mobilier

Lot N° 18 Défrichage

Lot N° 19 VRD / assainissement

Lot N° 20 Voirie

Lot N° 21 eau potable

Lot N° 22 électricité / gaz

Lot N° 23 éclairage

Lot N° 24 courant faible

Lot N° 25 espaces verts

Lot N° 26 signalétique

# Le chantier des Equipements par lots

## MACRO LOT CLOS COUVERT (éventuel)

lot N°	1	GROS ŒUVRE
lot N°	2	CHARPENTE BOIS
lot N°	3	CHARPENTE METALLIQUE
lot N°	4	FACADES - MURS RIDEAUX
lot N°	5	BARDAGES
lot N°	6	COUVERTURE
lot N°	7	COUVERTURE ETFE
lot N°	8	ETANCHEITE
lot N°	9	MENUISERIES EXTERIEURES BOIS
lot N°	28	RAVALEMENT - ISOLATION EXTERIEURE

## MACRO LOT LOTS TECHNIQUES (éventuel)

lot N°	10	GENIE CLIMATIQUE
lot N°	11	PLOMBERIE
lot N°	12	G.T.C.
lot N°	13	PROTECTION INCENDIE
lot N°	14	TRAITEMENT EAU PISCINE
lot N°	15	COURANTS FORTS
lot N°	16	COURANTS FAIBLES
lot N°	17	ASCENSEURS

## MACRO LOT LOTS SECOND ŒUVRE (éventuel)

lot N°	18	CLOISONS DOUBLAGES
lot N°	19	FAUX PLAFONDS
lot N°	20	MENUISERIE INTERIEURE
lot N°	21	SOLS SOUPLES
lot N°	22	SOLS DURS
lot N°	23	PEINTURE
lot N°	24	SERRURERIE METALLERIE
lot N°	25	CLOISONS MOBILES

## MACRO LOT LOTS PAYSAGE(éventuel)

lot N°	26	PAYSAGE
lot N°	27	TERRASSES EXTERIEURES BOIS
lot N°	28	PETITS BATIMENTS LOISIRS

## MACRO LOT V.R.D.(éventuel)

lot N°	31	TERRASSEMENTS
lot N°	32	VOIRIES
lot N°	33	RESEAUX HUMIDES
lot N°	34	RESEAUX SECS
lot N°	35	PASSERELLES
lot N°	36	SOLS SPORTIFS

## MACRO LOT AGENCEMENT DECORATION (éventuel)

lot N°	37	AGENCEMENT
lot N°	38	DECORATION - THEMATISATION
lot N°	39	FAUX ROCHERS

## MACRO LOT LOISIRS EXTERIEURS (éventuel)

lot N°	40	JEUX D'ENFANTS
lot N°	41	MINI GOLF
lot N°	42	PARCOURS AVENTURE

## HORS MACRO LOTS

lot N°	29	EQUIPEMENTS DE CUISISNE
lot N°	30	PLANTATIONS INTERIEURES
lot N°	44	TOBOGGANS AQUALUDIQUES
lot N°	45	JEUX AQUALUDIQUES
lot N°	46	MACHINES A VAGUES
lot N°	47	BOWLING

# Appel d'offres et critères d'analyse

## UNE CONSULTATION PAR CORPS D'ETAT SEPRES OU PAR MACRO LOTS (Cottages et/ ou Equipements)

### Exemples de critères de jugement :

- Analyse financière et administrative des dossiers
- Contenu des offres
- Capacité / Qualité délai
- Coût global
- Mémoire technique
- Qualité de la proposition
- Argumentaire général
- Analyse du cycle de vie



## Exemples d'appel d'offres pour les cottages

Pièces humides / Cottages  
réalisés en  
Construction industrialisée en 2D / 3D



## Maîtrise d'ouvrage

### Groupe Pierre et Vacances- Center Parcs

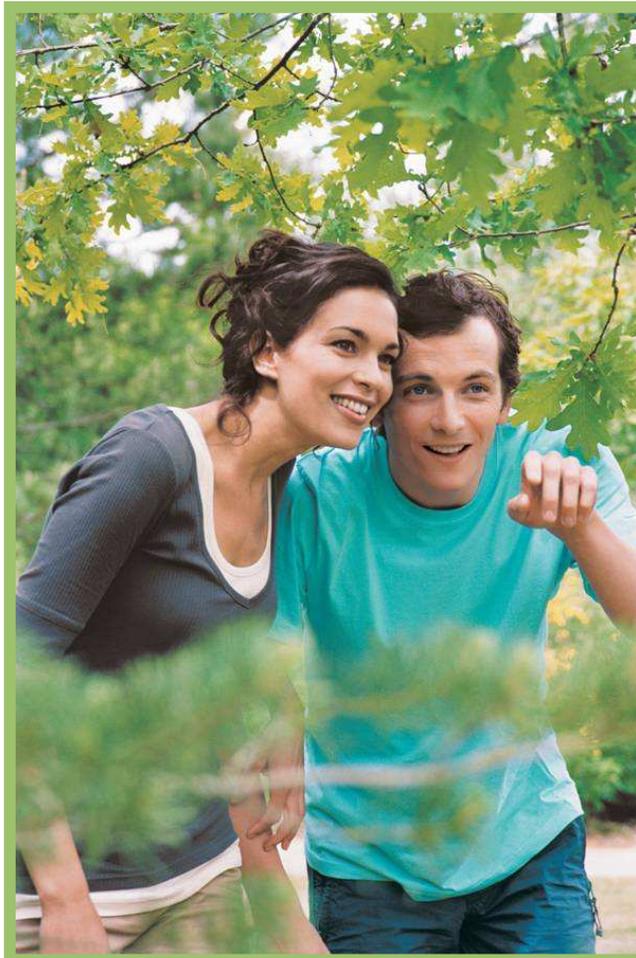
Direction de la construction Groupe  
11 rue de Cambrai - Espace Pont de  
Flandre  
75 947 Paris cedex 19  
[dcg.cpvienna@fr.groupepvcp.com](mailto:dcg.cpvienna@fr.groupepvcp.com)

## Maîtrise d'oeuvre

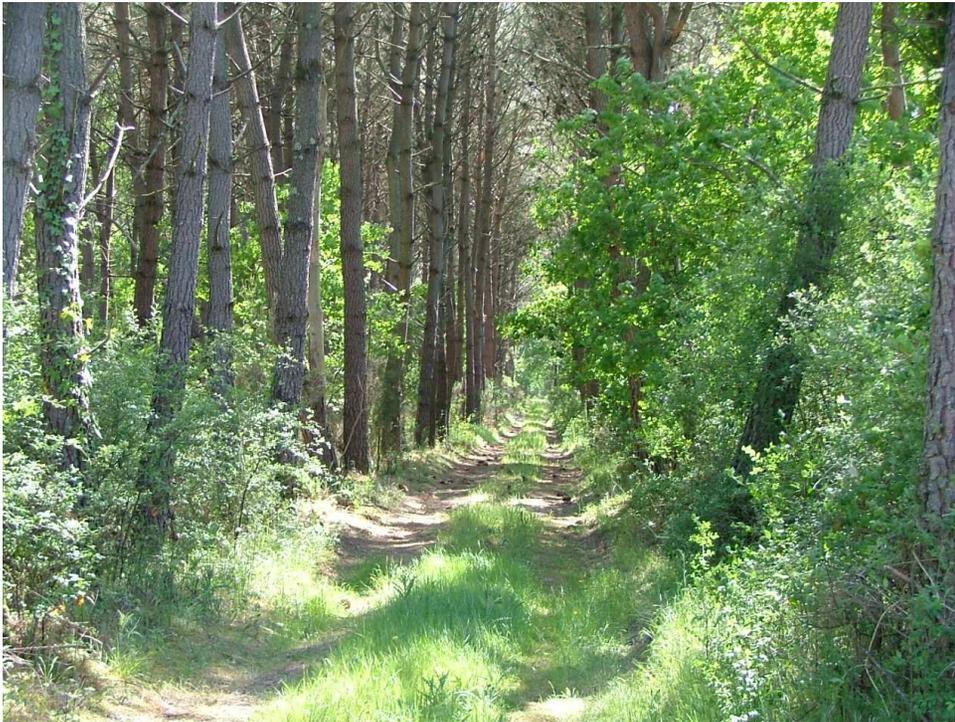
- **Paysagiste - urbaniste** : Thierry Huau, Agence INTERSCENE (Paris)
- **Architecte des équipements centraux** : Agence Art'UR (Bordeaux)
- **Architecte cottages** : Agence Jean de Gastines (Paris)
- **Maitrise d'œuvre de bâtiment** : en cours de désignation
- **Maitrise d'œuvre VRD** : TUGEC (Paris / Nantes)

# CENTER PARCS

## Questions - réponses



## Projet Center Parcs Communes des Trois-Moutiers et de Morton



16 mai 2011