

Conseil régional de Bourgogne

Réunion du 30 Juin 2014

Soutien du projet de Center Parcs en Saône et Loire

Rapport du Président du Conseil régional

N° 2014-4-A001Z-10

Soutien du projet de Center Parcs en Saône et Loire (commune du Rousset)

Le projet de création d'un Center Parcs, sur la commune du Rousset, porte sur la réalisation, dans une démarche environnementale, en milieu naturel forestier, d'un complexe touristique possédant :

- un village d'environ 400 cottages
- un pôle d'équipements de loisirs (sur 12 000 m²) qui comportera un accueil central, un vaste espace aqua-ludique, des restaurants, des commerces avec vente de produits régionaux, des lieux d'activités sportives, un point d'information touristique régional et départemental, des espaces de jeux intérieurs destinés aux enfants, une mini ferme, des locaux de maintenance et d'administration etc.

Sollicitée par le groupe Pierre & Vacances au sujet de cette implantation de Center Parcs, la Région Bourgogne souhaite accompagner la mise en place de ce projet sur son territoire en raison de sa dynamique économique et de son caractère attractif (taux d'occupation moyen annuel prévisionnel de 80%).

Concrètement, il est prévu que :

- les retombées économiques sur le territoire liées aux dépenses de consommation de la clientèle, la maintenance technique et les achats liés à l'exploitation du site représentent environ 5 millions d'euros de flux par an
- la mise en place de filières courtes d'approvisionnement génèrent une consolidation de l'emploi induit de proximité
- outre les emplois induits en phase de chantier (250 à 500 selon les périodes), l'exploitation du complexe devrait générer 300 emplois directs pérennes.

Deux implantations qualitatives de Center Parcs, en Bourgogne et en Franche Comté, ont été identifiées par le groupe Pierre et Vacances.

Sur la base du potentiel de clientèle et de la mobilisation partenariale dont font preuve les deux Régions dans le cadre de l'implantation d'un village vacances Center Parcs sur leur territoire et ceci en évitant toute forme de concurrence entre les deux sites envisagés, le Groupe Pierre et Vacances a décidé de retenir l'opportunité des deux destinations, en Saône et Loire et dans le Jura.

Le projet de Center Parcs en Bourgogne est évalué à 170 millions euros HT.

Le détail du montage financier est le suivant :

- **L'acquisition des terrains, des voies, des prairies et du foncier, nécessaires aux besoins du projet Center Parcs** soit 86 hectares d'environnement boisé et 8,6 hectares de prairies non constructibles incluant l'étang Jarrat à des fins d'espaces de loisirs et de protection du paysage, **seront pris en charge par Pierre et Vacances SA.**

- De plus, **le groupe Pierre et Vacances s'engage à assurer ou faire assurer le financement de la construction des hébergements touristiques (cottages) ainsi qu'à assurer leur exploitation.**
- **Le pôle équipement de loisirs et de services sera porté par une Société d'Economie Mixte (SEM) ou toute autre société substituée.**

La Région Bourgogne sera actionnaire de la SEM ou de toute autre société ad hoc, **par une prise de participation à hauteur de 8 millions d'euros**, au côté du Conseil Général de Saône et Loire, dans le cadre d'une **intervention publique totale et maximum de 15 millions d'euros.**

L'équipement réalisé par le Groupe Pierre et Vacances fera l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à la SEM ou à la société ad hoc. Le prix de vente de 66 millions d'euros HT sera révisé sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) indice de référence - mars 2014 - jusqu'à l'acte de vente notarié. Le prix deviendra ferme, définitif et non révisable à cette date.

Les équipements seront loués, par la SEM ou la société constituée, à une société filiale de Pierre et Vacances SA, moyennant un loyer annuel et forfaitaire, défini, et en augmentation, pour les quatre premières années d'exploitation. La progressivité des loyers correspond à la prise en compte de la montée en puissance de la fréquentation du Center Parcs. A partir de l'année 5, le loyer annuel sera arrêté par application d'une clause d'indexation sur le loyer définitif de l'année 4 en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) tel qu'il est établi par l'INSEE.

De plus, le montage financier global du projet prévoit des engagements de Pierre et Vacances au titre de :

- **Une clause d'intéressement, au bénéfice de la SEM** et calculée sur le chiffre d'affaires du Center Parcs, dont les termes seront développés dans le cadre du bail.
- **Le dépôt d'une garantie de 250 000 euros ainsi que le recouvrement des exécutions de leurs obligations au titre du versement du loyer par une caution solidaire du groupe Pierre et Vacances.**
- **Les conditions de délivrance des indemnités en cas de non reconduite du bail par Pierre et Vacances :**
 - à compter du bail des 12 premières années, Pierre et Vacances sera redevable d'une indemnité égale à 8 années du dernier loyer ;
 - au cours de la première période triennale du bail renouvelé, cette indemnité sera égale à 5 années du dernier loyer ;
 - et dans le cadre de la seconde période triennale du bail renouvelé, l'indemnité sera égale à 2 années du dernier loyer.

- **Du risque d'occupation et de l'ensemble des charges d'entretien, de renouvellement, et de grosses réparations ainsi que l'ensemble des charges du propriétaire**, permettant le maintien en bon état de l'équipement sur la durée du bail.

Je vous propose :

- de m'autoriser à signer le Protocole d'accord (en annexe) pour le développement d'un Center Parcs en région Bourgogne, sur le département de Saône et Loire , précisément sur la commune du Rousset ;
- de décider de la participation de la Région Bourgogne dans ce projet d'implantation, par sa participation au capital d'une SEM ou de toute autre société constituée, visant à financer le pôle équipement de loisirs et de services, dans le cadre du projet d'implantation de Center Parcs ;
- de décider de l'affectation de 8 millions d'euros au programme 9107AA en vue de la participation financière de la Région à ce projet.

Je vous propose de bien vouloir en délibérer

Le Président du Conseil régional,



François PATRIAT

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre

La Région Bourgogne, le Département de Saône-et-Loire, et Pierre & Vacances SA

CENTER PARCS du Rousset

ENTRE

Pierre et Vacances SA, société anonyme au capital de 88.215.510€ 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 les collectivités territoriales ci-après désignées

La Région Bourgogne, domiciliée à l'hôtel de Région, 17 boulevard de la Trémouille CS 23502, 21035 DIJON CEDEX, représentée par le Président du Conseil Régional, François Patriat, dûment habilité par délibération du Conseil Régional le 30 juin 2014

Le Département de la Saône-et-Loire, domicilié à l'hôtel du Département, 18 rue de Flacé, 71 000 MACON, représenté par le Président du Conseil Général, Rémi Chaintron, dûment habilité par délibération du Conseil Général du 19 juin 2014,

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 le Grand Est de la France afin d'accueillir, tout au long de l'année, une clientèle touristique et d'affaires, tant française qu'européenne.

Le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs a initié un projet de Center Pars en Isère destiné à drainer la clientèle du sud et de l'est de la Région Rhône-Alpes, et en complément celle du sud de la France (bassins de clientèles de Marseille et de Montpellier). Ce Center Parcs devrait ouvrir à l'été 2017.

Les analyses de sensibilité réalisées ont montré que le secteur « Rhône-Alpes » dispose de réserve de clientèle potentielle importante, la région faisant preuve d'un dynamisme économique qui la place en deuxième position derrière l'Ile-de-France. Aussi, le Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs a-t-il étudié les possibilités d'étendre son offre Center Parcs dans ce périmètre élargi à sa frange helvétique.

Deux implantations correspondant à ses exigences qualitatives ont été identifiées, d'une part en Bourgogne du Sud (au centre du département de la Saône-et-Loire et à proximité de Cluny) et d'autre part en Franche-Comté dans le Jura (dans la région du Revermont).

Sur la base des études de marché et du potentiel de clientèle, le Groupe Pierre et Vacances –Center Parcs retient l'opportunité de réalisation des deux destinations en raison de leurs capacités respectives à délivrer des succès commerciaux tant du point de vue des investisseurs que de l'exploitant, sur la base de thématisations axées sur les richesses environnementales, culturelles et sportives propres à chaque site.

Sollicitées sur cette intention d'implantation, la Région Bourgogne et le Département de Saône-et-Loire confirment leur volonté conjointe d'accompagner le développement du projet proposé par le Groupe Pierre et Vacances –Center Parcs, en ce qu'il concourt à conforter des politiques publiques partagées telles que :

- Le renforcement de l'attractivité et de la visibilité touristique, valorisant une vocation de destination sur l'année confortant ainsi le souhait d'une augmentation des durées de séjours et du nombre de nuitées marchandes.
- L'adéquation aux valeurs environnementales soutenues par les collectivités territoriales en matière de tourisme durable.
- La redynamisation d'un territoire rural en difficulté économique et la création significative d'emplois de proximité,
- Le renforcement de l'investissement à destination des acteurs économiques (touristiques, agricoles, et du BTP notamment)

Dans le cadre de sa politique globale de développement de l'activité touristique, le Conseil Général de Saône-et-Loire, sollicité par le groupe Pierre et Vacances Center Parcs, a lancé, sur son territoire, une étude de recherche de sites pouvant accueillir ce projet d'équipements de loisirs et des hébergements touristiques, dans le respect des objectifs environnementaux nationaux, régionaux et départementaux. Les Collectivités territoriales souhaitent notamment développer et équilibrer l'activité économique et touristique du 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 Pays Charolais, situé à proximité de la Région Rhône-Alpes, et de la volonté de favoriser des retombées économiques sur le tissu local et la création significative d'emplois, les Collectivités territoriales ont particulièrement axé leurs efforts sur ce territoire rural. Il a ainsi été successivement proposé plusieurs localisations depuis juin 2012 au groupe Pierre et Vacances SA répondant aux critères précités, en particulier environnementaux.

Le Groupe a alors examiné les potentialités d'une vingtaine de sites qui faisaient apparaître de fortes contraintes ayant conduit à les écarter et a retenu en mars 2014, la forêt du Rousset située sur la commune éponyme. Fin mars 2014, les Collectivités territoriales et le groupe Pierre et Vacances SA sont convenus des principes d'un accord pour le développement d'un Center Parcs en Saône-et-Loire par courrier du 27 Mars 2014 adressé à Pierre et Vacances SA, cosigné des Présidents des deux Collectivités territoriales.

Les parties sont alors convenues d'établir un protocole d'accord précisant, en particulier, le programme, les modalités de cession des terrains, de réalisation des constructions, les engagements réciproques, ainsi que les conditions économiques de mise en œuvre 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 des Collectivités Territoriales. Il s'appuie sur le document intitulé « Cadre de référence du Protocole d'accord à intervenir pour le développement d'un Center Parcs en région Bourgogne, département de la Saône-et-Loire, sur la commune du Rousset » transmis par les Collectivités territoriales le 27 mars 2014.

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. Toute modification au présent protocole devra faire l'objet d'un avenant conclu dans les mêmes formes.

Article 2 - Présentation de l'opération

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

Sur une partie de la forêt du Rousset, située sur la commune du Rousset, 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".

Le projet comprendra environ 400 cottages pour environ 28 000 m² SDP (surface de plancher) et un pôle d'équipements de loisirs et de services nécessaires à son bon fonctionnement pour environ 12 000 m² de SDP.

Ce projet sera réalisé suivant des normes de qualité et de développement durable ambitieuses (cf article 8 du présent protocole).

La note de programmation, en annexe 1 du présent protocole, définit les bâtiments et ouvrages qui seront construits.

Article 2.2 - Implantation géographique du Center Parcs

Le périmètre retenu, présenté en annexe 2, couvre une surface d'environ 86 hectares. Il est situé sur la commune du Rousset. Il fait partie d'un massif forestier, propriété du Groupement forestier des Harcholins, groupement privé géré par la Société Amundi Asset Management.

Son accès depuis les voies publiques se fera par la RD 33 et l'entrée du Domaine sera située au lieu-dit « Moulin du Rousset »

Article 2.3 - Présentation des acteurs impliqués dans le projet

Plusieurs parties se sont engagées sur ce projet au titre de leurs compétences respectives:

- Pierre et Vacances SA et ses filiales concernées par le projet,
- la Région Bourgogne,
- le Département de la Saône-et-Loire,
- la commune du Rousset,

D'autres parties ont été sollicitées:

- l'Etat,
- La Communauté de Communes Entre la Grosne et le Mont Saint Vincent

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,
- 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, contribution économique territoriale, taxes de séjour, ...).

Article 3 – Contexte de l'opération

Article 3.1 – Foncier

Le massif forestier de la Forêt du Rousset est situé sur la commune du Rousset et couvre une superficie de 330 hectares.

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

Il est la propriété du Groupement forestier des Harcholins, groupement privé géré par la Société Amundi Asset Management. Un plan de gestion forestier a été mis en place et est appliqué par le gestionnaire du site.

Le terrain accueillera, dans la zone sud, 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 ou au centre du projet pour limiter les circulations périphériques.

Pierre et Vacances SA qui souhaite acquérir les terrains s'est rapproché du Groupement forestier des Harcholins, groupement privé géré par la Société Amundi Asset Management. La négociation des conditions d'acquisition en cours permettra la signature d'une promesse de vente.

Cette promesse sera assortie de la condition suspensive du caractère définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet (notamment PLU, Autorisation de défrichement, Permis de construire, Autorisation au titre de la Loi sur l'eau, Autorisation au titre des espèces ou des habitats d'espèces protégées, et de la condition suspensive de l'acquisition de l'emprise du chemin rural traversant le site, après procédure de désaffectation et déclassement, Pierre et Vacances-Center Parcs s'engageant à réaliser un chemin de substitution).

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 la commune du Rousset qui ne possède aucun document d'urbanisme. Il convient que la Commune procède à l'élaboration du plan local d'urbanisme dans un délai compatible avec le planning général de l'opération.

➤ La société Pierre et Vacances SA devra obtenir les autorisations administratives dont une autorisation de défrichement et un permis de construire.

➤ 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 certainement une autorisation au titre de la protection des espèces protégées, soumis à avis du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN).

➤ 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 fournir au Groupe l'ensemble des informations existantes permettant de mener les études et établir les dossiers de demande des autorisations précitées, notamment les informations d'ordre environnemental, et à conduire à leur terme les procédures qui s'avèreraient nécessaires au bon déroulement du projet.

Article 4 - Calendrier prévisionnel

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

- **29 novembre 2012 et 21 novembre 2013** : Délibérations du Conseil municipal initiant la procédure d'élaboration du PLU pour la commune du Rousset et lancement des études environnementales : (durée minimale 10 mois correspondant aux 4 saisons)
- **Fin Juin 2014** : Délibérations du Conseil Régional et du Conseil Général autorisant leurs Présidents respectifs à signer le présent protocole d'accord avec Pierre et Vacances SA
- **Juillet 2014** : Signature du protocole d'accord entre la Région de Bourgogne / Département de Saône-et-Loire / Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs
- **Juillet 2014** : Arrêt projet du PLU du Rousset
- **Janvier 2015** : Approbation du PLU du Rousset / Dépôt par Pierre et Vacances SA ou toute société substituée des dossiers défrichement / Permis d'aménager/ permis de construire / loi sur l'eau
- **Février 2015** : Dépôt du dossier Espèces Protégées
- **Juin 2015** : Délibérations des Collectivités publiques relatives à leur prise de participation dans le capital de la SEM (ou toute société qui se substituerait dans les engagements de la VEFA et du Bail)
- **Septembre 2015** : Délivrance des autorisations (défrichement / permis d'aménager/ permis de construire / espèces protégées)
- **Septembre 2015** : Constitution de la SEM ou toute société substituée dans les engagements de la VEFA et du bail commercial.
- **Octobre 2015** : Signature de la promesse de VEFA et signature du bail commercial en état futur d'achèvement (BEFA) des Equipements entre la SEM ou toute société substituée et Pierre et Vacances- Center Parcs SA intégrant les conditions suspensives du caractère définitif des autorisations administratives.
- **Décembre 2015** : Délivrance de l'arrêté au titre de la loi sur l'eau
- **Décembre 2015** : Caractère définitif des autorisations (défrichement, permis, espèces protégées)
- **Décembre 2015** : Acquisition du terrain

- **Décembre 2015** : Démarrage des travaux de défrichage
- **Janvier 2016** : Signature de l'acte de VEFA Equipements
- **Début 2016** Lancement des travaux du chantier Center Parcs
- **Avril 2018** : Achèvement des travaux
- **2eme Trimestre 2018** : Ouverture du site

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 les terrains et voies appartenant au Groupement forestier des Harcholins, groupement privé géré par la Société Amundi Asset Management et à la Commune du Rousset et correspondant aux besoins du projet Center Parcs (équipements et hébergements tels que décrits en annexe n°1 « Note de programmation »), après déclassement et désaffectation du chemin rural et l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet devenues définitives,
- Le Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs fera l'acquisition en propre des emprises foncières nécessaires à l'opération soit à ce stade environ 86 ha, directement auprès des propriétaires concernés au jour de l'acte. La charge foncière admissible (terrain en l'état actuel), retenue pour l'opération s'établit à 35 €, hors frais d'acquisition, par m² de SDP (Surface de plancher) relevant de l'autorisation administrative de construire.
- A des fins d'espaces de loisirs et de protection du paysage, le groupe Pierre et Vacances - Center Parcs entend maîtriser également un espace contigu au sud est du site d'environ 8,6 hectares (par acquisition ou location par bail emphytéotique d'un minimum de 25 ans à compter de la mise en exploitation) de prairies, non constructibles incluant l'étang Jarrat de 2 hectares environ, au sud de l'espace forestier.
- réaliser un projet dont l'investissement global est estimé à environ 170 M€ (valeur 2014)
Il est précisé que ce projet sera financé de différentes manières selon qu'il s'agisse des hébergements touristiques (cottages) (A) ou des équipements de loisirs et de services (B).

A – Les hébergements touristiques

Le Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs s'engage à rechercher et assurer la mise en place des financements nécessaires aux hébergements touristiques qui se fera soit par la vente des cottages à des investisseurs privés et/ou institutionnels, assortie de la signature d'un bail commercial d'une durée ferme de 9 ou 10 ans, soit par d'autres véhicules de financement à moyen/long terme de type OPCI.

L'exploitation de ces hébergements sera prise en charge par une société spécialisée du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs qui assurera également l'exploitation du pôle équipements de loisirs et de services.

B – Le pôle équipement de loisirs et de services

En ce qui concerne les équipements de loisirs et de services (hors cottages), Pierre et Vacances Center Parcs s'engage à les vendre à une Société d'Economie Mixte, ou toute autre forme de société. Celle-ci 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 66.000.000 € HT (hors frais de notaire et autres frais)

Pierre et Vacances Center Parcs s'engage préalablement à la signature de la VEFA à transmettre les informations et documents permettant à l'acquéreur d'exercer son rôle d'investisseur avisé et notamment de vérifier l'adéquation entre les coûts, les caractéristiques techniques et qualitatives des équipements ainsi que la surface prévisionnelle de 12 000 m² SDP, par une expertise indépendante.

Le prix de vente de 66.000.000 € HT sera révisé sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) indice de référence - mars 2014 - jusqu'à l'acte de vente notarié. Le prix deviendra ferme, définitif et non révisable à cette date.

Ce prix de 66 M€ HT inclut l'emprise foncière nécessaire, les voiries et réseaux divers (VRD), aménagements extérieurs, espaces verts, les études de conception et le coût de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage, les frais financiers, la construction et l'aménagement intérieur, afférents au pôle équipements de services et de loisirs.

Ce prix de vente de 66.000.000 € HT sera revu à la baisse ou à la hausse à la signature du compromis de vente de la VEFA en fonction des charges foncières constatées globalement, par référence à la charge foncière admissible telle qu'énoncée précédemment, dans la limite d'une augmentation ou d'une réduction maximum de 1,5% du montant de 66 M€ HT, sans affectation sur le montant des loyers définis ci-dessous.

Dans le cas où le programme d'hébergements serait ultérieurement augmenté de plus de 5% de surface de plancher, après obtention du permis nécessaire à la réalisation du programme prévisionnel sans modification des surfaces affectées aux équipements de loisirs et de services, Pierre et Vacances Center Parcs s'engage à supporter un loyer complémentaire dont le montant cumulé sur la période résiduelle du bail sera au plus égal à 1.5% du prix de 66.000.000 € HT (66M€ HT).

Les modalités pratiques du calcul seront intégrées au bail à intervenir entre les parties.

Les équipements seront loués à une société filiale de Pierre et Vacances SA (on entend par société du Groupe Pierre et Vacances SA toute société contrôlée directement ou indirectement par ledit groupe, le contrôle s'entend au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce) moyennant un loyer annuel et forfaitaire (valeur mars 2014) défini comme suit:

- ✓ 2.900.000 € en année 1 d'exploitation (prorata temporis)
- ✓ 3.400.000 € en année 2 d'exploitation
- ✓ 3.800.000 € en année 3 d'exploitation
- ✓ 4.200.000 € en année 4 d'exploitation

La progressivité des loyers précités correspond à la prise en compte de la montée en puissance de la fréquentation du Center Parcs.

Suivant l'évolution du prix des 66 M€ HT liée à l'indexation indiquée ci-dessus, le montant du loyer des années 1 à 4 d'exploitation sera révisé une fois sur la base de l'ICC (indice de référence mars 2014 – base de loyer année 4) 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 4 deviendront alors définitifs.

A partir de l'année 5, le loyer annuel sera arrêté par application d'une clause d'indexation sur le loyer définitif de l'année 4 en fonction de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) tel qu'il est établi par l'INSEE.

En cas où l'indice IRL de l'année n serait inférieur à l'indice IRL de l'année n -1, le loyer de l'année n sera exceptionnellement maintenu au montant du loyer de l'année n-1.

L'indexation du loyer de l'année n+1 se fera par référence au loyer de l'année n qui aurait dû être payé en fonction de la variation des indices.

Le loyer sera révisé au 1er janvier de chaque année. L'indexation prendra effet automatiquement et notamment sans notification préalable. Les loyers seront payables semestriellement et d'avance.

Clause d'intéressement :

En sus du loyer, une formule d'intéressement au chiffre d'affaires du Center Parcs concerné sera mise en place au bénéfice du bailleur.

Les modalités seront intégrées à la rédaction du bail, sur la base d'un plan d'affaire de référence qui sera fourni par le Groupe Pierre et Vacances SA dans les 3 mois précédant sa signature.

Garantie et résiliation anticipée :

Le preneur s'engage à verser un dépôt de garantie de 250.000 €.

L'exécution par le preneur de toutes les obligations au titre du versement du loyer fera l'objet d'une caution solidaire du groupe Pierre et Vacances- Center Parcs

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).

Les deux parties s'engagent à déterminer les modalités de sauvegarde à intervenir au futur bail, afin de garantir au bailleur l'indemnisation de ses préjudices en cas de congé anticipé ou de résiliation de la seule volonté de Pierre & Vacances- Center Parcs exclusion faite de toute faute du Bailleur, compte tenu des loyers qui lui auraient été versés pendant le délai restant à courir depuis la date de résiliation jusqu'à la vingtième année suivant la prise d'effet du bail. Cette indemnisation sera évaluée in concreto. Dès lors, Pierre et Vacances - Center Parcs s'engage à céder au bailleur à l'euro symbolique le fonds de commerce correspondant.

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 (avec la garantie du Groupe) sera redevable d'une indemnité égale à 8 années du dernier loyer.

Si ce congé est délivré au cours de la première période triennale du bail renouvelé, cette indemnité sera égale à 5 années du dernier loyer (avec la garantie du Groupe).

Si ce congé est délivré au cours de la seconde période triennale du bail renouvelé, cette indemnité sera égale à 2 années du dernier loyer (avec la garantie du Groupe).

Le Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs 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), permettant le maintien en bon état de l’équipement sur la durée du bail.

Au terme du bail, les équipements ainsi entretenus, réparés et renouvelés devront être en bon état de propreté, de fonctionnement, d’exploitation et de sécurité dont le groupe Pierre et Vacances SA sera garant au titre du bail.

Article 6 – Engagements économiques et sociaux

Le Groupe Pierre et Vacances Center-Parcs s’engage à :

- 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...).
- créer des emplois sur le site : Center Parcs générera l’emploi directement ou indirectement pour l’exploitation du site d’environ 300 personnes La répartition prévisionnelle de ces emplois se fera sur les différents secteurs d’activités et selon les pourcentages indicatifs suivants :

✓ Restauration et marché :	20 %
✓ Boutique :	3 %
✓ Récréation (sports, espace aquatique)	16 %
✓ Nettoyage / Cleaning :	40%
✓ Maintenance :	6 %
✓ Accueil / Réception :	6 %
✓ Sécurité/Administration/Ressources Humaines	9 %

Center Parcs établira un partenariat privilégié avec les différents acteurs de l’emploi du territoire (Pôle emploi, services de l’emploi, de la formation, de l’insertion des collectivités 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 antennes de Pôle Emploi en Saône-et-Loire.

La structure prévisionnelle de ces emplois, constituant l’objectif vers lequel Pierre et Vacances Center Parcs tendra, se répartit comme suit : 80% de contrats en CDI et 65% de contrats à temps plein.

L’objectif partagé des Collectivités locales et de Pierre et Vacances-Center Parcs est de favoriser le retour à l’emploi des demandeurs d’emploi dans une perspective d’emplois qualifiés et durables valorisant les compétences et les ressources humaines présentes sur le territoire.

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, dans le but de conserver ou améliorer les emplois et l’activité induite pour l’économie locale et les collectivités territoriales tel que décrit dans le présent protocole,
- générer des emplois indirects : des contrats de sous-traitance concernant des fournitures ou des prestations. A titre d’information, ceux-ci sont estimés à un chiffre d’affaires annuel d’environ 5 millions d’euros HT correspondants à des achats de fourniture et de prestations extérieures, à des activités culturelles et de loisirs en partenariat, et aux consommations extérieures de la clientèle, sur la base des retombées moyennes constatées par Pierre et Vacances Center Parcs dans leurs autres sites.

En collaboration avec les pôles emplois locaux, Center Parcs favorisera la réinsertion des bénéficiaires des minima sociaux locaux, en phase d'exploitation, et participera aux dispositifs de formation.

➤ utiliser les filières courtes

Les ressources locales doivent être privilégiées :

- pour la biomasse,
- pour l'approvisionnement en bois de chauffage, dans le cas où la faisabilité du recours à cette énergie est confirmée par les études,
- pour l'approvisionnement de la boutique (produits du terroir),
- pour le savoir-faire et pour les matériaux de construction (en fonction des modes constructifs choisis et de la ressource disponible et notamment pour les constructions en bois).

➤ Favoriser les retombées économiques locales

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

Après la signature du présent protocole, Pierre et Vacances SA s'engage à mettre en œuvre les conditions d'implication des différents acteurs économiques de Saône-et-Loire et de Bourgogne (Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'agriculture, Fédérations du Bâtiment, ensemble des fédérations attachées aux différents secteurs économiques de Saône-et-Loire ... dont la liste sera dressée par le Conseil Général) au projet dans sa phase de réalisation tout comme dans l'exploitation courante du site. L'objectif sera d'étudier en amont les différentes compétences disponibles et de faire le point, avec le secteur du bâtiment notamment, sur les entreprises qui pourraient répondre aux appels d'offres lancés par Pierre et Vacances SA en vue des travaux à réaliser, mais également en termes de maintenance 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 de la région et ce, à une échelle nationale mais aussi européenne, en associant le nom de la Saône-et-Loire et de la Bourgogne dans la dénomination et les actions commerciales du Center Parcs.

Pierre et Vacances SA s'engage à coopérer activement avec le Département et la Région pour valoriser la destination 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 Saône-et-Loire à travers le nom du Center Parcs.

Les collectivités accompagneront la promotion et la communication relative au projet de Center Parcs, dans le cadre de leurs opérations de marketing territorial, visant à améliorer la visibilité de la destination Bourgogne et Saône-et-Loire, en cohérence avec le plan de communication du Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs.

Elles mobiliseront à ce titre leurs outils dédiés au tourisme, à savoir le Comité Régional du Tourisme (CRT) pour la Région et l'Agence de développement touristique et de promotion du territoire (ADT) pour le Département de Saône-et-Loire.

Une attention particulière sera accordée à une mise en valeur du Center Parcs dans le cadre du futur « Contrat de Destination » (contrat cadre pour un plan marketing 2015-2020).

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 étudiés.

- 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 afin d'assurer une coordination des plans d'action marketing.
- 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 CRT de Bourgogne et l'ADT de Saône-et-Loire
- Mettre en place des « packages sites » afin de promouvoir les sites touristiques : la mise en place de ces packages sera étudiée en collaboration avec le CRT de Bourgogne et l'ADT de Saône-et-Loire
- Mettre en valeur les ressources locales et notamment les produits du terroir dans un espace dédié : l'utilisation des filières courtes permettra de mettre en avant les produits des producteurs locaux. Une commission de sélection, pilotée par les collectivités et le groupe Pierre et Vacances SA, déterminera les produits à présenter dans l'espace réservé aux produits du terroir.
- Organiser dans le village des marchés thématiques de produits locaux selon des modalités qui demeureront sous maîtrise de Pierre et Vacances SA.

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 sur les ressources naturelles en conformité avec la politique environnementale du Groupe et des Collectivités territoriales.

Il sera à ce titre d'une qualité au moins équivalente à celle du Center Parcs Vienne réalisé par Pierre & Vacances SA et dont l'ouverture est prévue pour mai 2015.

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

- les économies d'énergie et l'utilisation de ressources énergétiques locales en privilégiant les énergies renouvelables,
- la limitation des consommations d'eau,
- l'optimisation des transports et des déplacements liés au besoin de l'exploitation,
- la réduction, le tri et la valorisation des déchets,
- la préservation, voire l'enrichissement de la biodiversité du site,

Pierre et Vacances SA développera un plan d'actions environnemental dans lequel seront définis les objectifs de performance précis sur les 5 enjeux prioritaires listés ci-dessus et les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre (tant en termes de choix d'équipement, de matériaux qu'en termes de management environnemental, formation, sensibilisation des clients, etc).

Ce plan d'actions portera sur les phases de développement, de construction et d'exploitation.

Il sera établi avec le concours d'un ou plusieurs assistants à la maîtrise d'ouvrage spécialisés. Les objectifs de performance seront établis à l'issue des études de faisabilité.

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

➤ Atteindre un haut niveau de performance énergétique pour les hébergements : compte tenu du calendrier et de l'objectif d'un dépôt de permis de construire en janvier 2015, la réglementation thermique applicable est la RT 2012. Les hébergements seront conçus de façon à offrir le meilleur compromis entre confort visuel, confort thermique d'hiver et confort thermique d'été sans recours à la climatisation.

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

➤ Limiter les besoins en climatisation des équipements collectifs: 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 et en cas de nécessité de protection d'équipements techniques sensibles.

➤ Utiliser de l'énergie renouvelable : 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.

Pierre & Vacances SA veillera à favoriser le recours aux énergies renouvelables.

➤ 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.

Article 8.2 - la minimisation des impacts sur les ressources en eau

➤ Gestion de l'eau de pluie : réduction du ruissellement et maintien de l'équilibre hydrologique du site
Les eaux de ruissellement seront réduites : la conception du site (plan masse) permettra de minimiser l'imperméabilisation des sols (parking et voirie essentiellement) et 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 favorisées afin de maintenir l'équilibre hydrologique du site par rapport à l'état initial (infiltration et débit de fuite).

➤ Réduction des impacts sur les milieux humides

➤ Mise en place d'action de prévention pour éviter tout risque de pollution des milieux

➤ Gestion de l'eau : économie de la ressource

L'optimisation du recours à la ressource en eau potable sera faite :

- en valorisant les eaux non potables du site (sous réserve de faisabilité sanitaire et technique). Le recours aux eaux non potables disponibles sur le site sera étudié notamment pour :
 - l'arrosage (très faible dans le cas d'un Center Parcs),
 - pour les usages domestiques dans les équipements collectifs (lavage des sols),
 - pour l'alimentation des sanitaires des équipements collectifs

- 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).
- par l'utilisation d'équipements permettant de récupérer et de traiter une partie des eaux des équipements collectifs : 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 (sous réserve de faisabilité sanitaire et technique)

Article 8.3 - l'optimisation des transports et des déplacements

Sur le site, à l'exception des arrivées et départs des vacanciers, seuls les modes de déplacement doux seront autorisés (voiturettes et véhicules utilitaires électriques, vélos etc.) .) sauf déplacements PMR et livraisons.

Pour les excursions à la journée, la desserte locale sera étudiée en partenariat avec les Collectivités territoriales et les acteurs locaux. La location de voitures électriques aux clients du Center Parcs pourra être envisagée.

Center Parcs étudiera la mise en place d'un service de ramassage pour faciliter l'accès au site du personnel.

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 localement.

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 et de recyclage de leurs emballages.

Dans les hébergements, toutes les cuisines seront équipées de poubelles adaptées au tri des déchets. 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

➤ Prise en compte de la biodiversité dans la conception et la construction du site :

Center Parcs s'attachera à mettre en place une démarche globale visant à éviter, réduire et compenser ses impacts sur la biodiversité et les habitats naturels du site.

Il sera accompagné dans cette démarche par un AMO biodiversité (écologie). Les mesures et plan d'actions à mettre en œuvre seront définis en concertation avec les associations naturalistes locales.

Parmi les mesures qui seront mises en œuvre :

- L'implantation des bâtiments sera définie en fonction de la sensibilité écologique du périmètre concerné afin de réduire voire d'éviter au maximum les impacts sur les écosystèmes et sur les espèces à protéger. Pour les impacts qui n'auront pu être évités, des mesures compensatoires au défrichage, aux impacts résiduels sur les zones humides et sur la biodiversité seront mises en œuvre
- Les mesures favorisant la création d'habitats et le renforcement de la biodiversité seront développées. Ces mesures seront définies en prenant en compte l'intégration du site dans son territoire (trames vertes et bleues)
- Par ailleurs, le Center Parcs sera conçu avec très peu d'espaces verts aménagés et entretenus. Dans le cadre de la conception du projet paysager, il pourra être fait appel aux associations naturalistes locales pour déterminer les espèces végétales à planter et qui seraient les mieux adaptées au respect, voire au développement de la biodiversité du site
- En phase chantier, une charte « chantier vert » sera mise en place afin de définir les mesures de préservation de la biodiversité et des milieux humides pendant la construction et de suivre leur bon respect par l'ensemble des intervenants du chantier.

➤ Prise en compte de la biodiversité en phase d'exploitation :

Un plan de gestion forestier et écologique sera défini visant notamment :

- à définir les mesures de préservation et de suivi de la faune et de la flore du site et de leurs habitats en conformité avec les engagements pris au titre de l'arrêté espèces protégées et loi sur l'eau
- à mettre en place une gestion différenciée des espaces naturels pour limiter les besoins d'arrosage et l'usage des produits phytosanitaires d'origine chimique

Article 8.6 – Certification / Labellisation environnementale

Pour les phases conception et construction, Center Parcs étudiera la faisabilité de s'engager dans une démarche de certification HQE ou équivalent, pour tout ou partie des bâtiments réalisés (hébergements ou équipements collectifs). Cette décision sera prise à l'issue des études de faisabilité portant notamment sur la performance énergétique des ouvrages ainsi que les opportunités de recours aux énergies renouvelables.

En phase d'exploitation, Center Parcs s'engage à appliquer les mêmes labels ou certifications (ex. ISO 14001, Clef Verte) que les autres sites de la marque en conformité avec la politique du Groupe en la matière.

Article 8.7 – Le développement d'une offre de loisirs tournés vers la nature

Une des priorités du Groupe en matière de développement durable concerne le développement d'une offre de produits touristiques et de loisirs respectueux des écosystèmes et tournés vers l'interaction entre nos clients et la nature.

Ainsi, Center Parcs développera un programme d'activités visant non seulement la sensibilisation des familles à la protection de la nature mais également la découverte des richesses naturelles et culturelles de la région. Dans ce cadre, 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.

Par ailleurs, un programme de communication éducatif à destination des vacanciers sera mis en place afin d'exposer les moyens mis à disposition pour suivre et participer à la démarche de développement durable mise en place sur le site.

CHAPITRE III - LES ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT DE SAONE-ET-LOIRE ET DE LA REGION BOURGOGNE

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 territoire ainsi que des retombées fiscales et économiques sur le tissu local, la Région Bourgogne et le Département de Saône-et-Loire s'engagent à investir financièrement dans ce projet afin d'en permettre la réalisation.

Pour ce faire, les deux collectivités s'engagent à apporter des fonds publics à une Société d'Economie Mixte ou toute autre société substituée. De plus, le Département s'engage à apporter des financements affectés aux VRD et infrastructures extérieurs au site.

Les collectivités solliciteront les aides d'Etat (FNADT, Fonds tourisme, etc.) ou d'autres collectivités territoriales, disponibles et en vigueur, pour abonder ces dispositifs.

Article 9 – Définition des engagements

Les collectivités confirment que les interventions suivantes seront mises en œuvre :

- La Région et le Département s'engagent à ce qu'une Société d'Economie Mixte, ou toute autre forme de société substituée dont ils seront les actionnaires majoritaires, 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. Cette acquisition se fera sous réserve de l'obtention des compléments de financements (répartis entre fonds propres provenant d'autres partenaires notamment privés, quasi fonds propres, apports obligataires, crédits bancaires et éventuelles subventions de tiers), à l'apport initial des deux collectivités plafonné globalement à 15 Millions d'euros dans le présent protocole.
- En ce qui concerne la réalisation des VRD extérieurs au site par les collectivités publiques compétentes :

Les VRD et infrastructures extérieurs au site retenus en matière de réseaux nécessaires aux raccordements (routes, assainissement, gaz, électricité, eau, téléphonie, fibres optiques,...) sont exclusivement à la charge des collectivités et établissements publics compétents, sans participation financière de Pierre et Vacances aux investissements autres que les droits de raccordement afférents.

Ceux-ci seront réalisés jusqu'en limite du terrain, dimensionnés pour assurer les besoins propres du projet tel que défini en annexe et porteront sur :

- L'alimentation en eau potable compatible avec les consommations attendues, assortie d'un circuit d'alimentation de secours,
- le raccordement au dispositif d'assainissement collectif, consolidé pour recevoir les effluents du projet,

- l'alimentation en gaz et électricité,
- la téléphonie et haut débit internet.

Une desserte routière compatible avec le trafic prévisible provisoire en phase de chantier et définitif à la date d'ouverture de Center Parcs sera mise en œuvre, y compris un rond-point d'accès à l'entrée du site. Ces travaux seront lancés une fois que les ordres de service du chantier de la VEFA auront été émis.

Le Département s'engage à prendre en charge directement ou à contribuer financièrement à la réalisation par les collectivités ou concessionnaires compétents de l'ensemble de ces VRD extérieurs au site dans une enveloppe budgétaire de l'ordre de 5 Millions d'euros dont 2,5 Millions d'euros dédiés aux améliorations de la desserte routière. Le solde sera à répartir entre les autres interventions mentionnées ci-dessus.

- Les collectivités territoriales auront un rôle actif dans le cadre de la mise en œuvre de la plate-forme emploi et formation, dans le respect des compétences de chacune. Les collectivités territoriales s'engagent, dans leurs domaines de compétence respectifs, à favoriser les aides destinées aux 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.
- La Région et le Département s'engagent à accompagner Pierre et Vacances SA dans ses actions de promotion touristique (site internet, brochures, packages de loisirs...) du site dans le cadre de leurs outils et opérations de marketing territorial respectifs (avec l'aide du CRT de Bourgogne et de l'ADT de Saône-et-Loire).
- Le Département s'engage à accompagner Pierre et Vacances SA dans la recherche de terrains qui s'avèreraient nécessaires au titre des mesures compensatoires (défrichement, loi sur l'eau, espèces protégées ...): analyse environnementale et technique, négociation foncière.

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'APPLICATION

Article 10 – Conditions suspensives

La Région, 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 ou le calendrier 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 et Pierre et Vacances SA.

Pour permettre la réalisation dans les délais indiqués, ces conditions devront être levées aux échéances ci-après précisées :

- Octobre 2014 : signature de la promesse de vente entre le Groupement forestier des Harcholins et Pierre et Vacances pour la cession d'environ 86 hectares de la Forêt du Rousset, y compris l'emprise foncière des chemins ruraux intérieurs au site et la voie d'accès reliant le site aux emprises publiques, ainsi que la maîtrise de l'ensemble du périmètre nécessaire au projet.

- 31 décembre 2014 : caractère exécutoire et définitif de la délibération de la Commune du Rousset 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,

- Février 2015 : caractère exécutoire et définitif de l'approbation du PLU du Rousset,

- 31 décembre 2015 : caractère exécutoire et définitif des décisions et autorisations administratives (PLU, permis aménager/de construire, défrichement, espèces protégées) 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, l'intérêt de l'opération pour les parties et les conditions institutionnelles, législatives ou réglementaires existantes lors de la conclusion du présent protocole, les parties s'engagent à s'informer mutuellement de l'existence de tels recours, ou décisions de retrait, ou événements dès que l'une d'elles en aura eu, pour sa part, connaissance manifeste.

Chacune des parties pourra, à l'issue d'une période d'examen commune de deux mois des motifs mettant en question le projet, renoncer à l'opération sans préjudice et le présent protocole deviendra alors caduc. Les parties s'interdisent tout recours indemnitaire entre elles.

Article 11 – Droit de préférence – option d'achat

11.1 Droit de préférence

Dans l'hypothèse où la Société d'Economie Mixte viendrait à céder les biens, elle devra au préalable respecter le droit de préférence conféré au titre du présent article à Pierre et Vacances SA, ainsi qu'à tout cessionnaire de ce dernier.

11.2 Option d'achat

Au titre du bail à conclure avec la Société d'Economie Mixte, 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, et sur la base des conclusions d'une expertise menée par un collège d'experts désigné par les parties et a minima égal à la valeur nette comptable des actifs portés au bilan de la SEM ou de la société ad hoc.

Les modalités d'exercice du droit de préférence du 11.1 et de l'option d'achat mentionnée au 11.2 seront précisées dans le bail à conclure.

Article 12 - Durée du protocole

Le présent protocole prend effet à la date de signature des présentes par les 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 (ou toute autre société substituée) et Pierre et Vacances SA ou son substitué, portant sur les équipements

collectifs, sauf si la reprise de certains des engagements du présent protocole non soldés à cette échéance n'ont pas été transférés dans le cadre de conventions particulières abrogeant ainsi les termes concernés du protocole.

Un nouveau protocole entre Pierre et Vacances SA et les collectivités reprenant les présents engagements et précisant éventuellement d'autres points complémentaires qui ne figureront pas dans les liens contractuels (VEFA et bail) entre la SEM (ou toute autre société substituée) et Pierre et Vacances sera alors conclu sous réserve des conditions énoncées aux articles 9 et 10.

Article 13 - 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 la Région et le Département. Pierre et Vacances SA restera garant de ses engagements envers la Région, le Département et la société d'économie mixte locale (ou de la société ad hoc substituée).

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 14 - 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 et du Président du Conseil Régional, ou de leurs 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 15 – Litiges

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

Article 16 - Election de domicile

Les parties élisent domicile en leur siège respectif.

DONT ACTE

Le présent protocole a été établi en exemplaires originaux.
à le

Le Président du Conseil Régional
de Bourgogne
Francois PATRIAT

Le Président
du Conseil Général de Saône-et-Loire,
Rémi CHAINTRON

Le Président du Groupe
Pierre et Vacances Center Parcs
Gérard BREMOND

ANNEXES

ANNEXE 1
Programme « pôle Equipements de loisirs et de services »

Centre village	Estimation Surfaces (m ²)
Aqua mundo	3800
Piscine tropicale y.c. plages Vestiaires et Sanitaires publics Aquabar (y compris cuisine) Locaux personnel & Divers Sanitaires entrée + Local poussettes	
Bâtiments Place Centrale	700
Réception / Infos touristiques Boutique + Réserves Epicerie / Boulangerie (comprenant réserves, chambres froides et stockage)	
Restaurant Place Centrale	650
Restauration multi-offre Cuisine (comprenant réserves, chambres froides et stockage)	
Loisirs Indoor	1350
Bowling Bar bowling + Sanitaires Galerie Jeux électroniques Mini-golf intérieur	
Zone des enfants	1 400
Aire de jeux couverte "Baluba" Accueil - Sanitaires Restaurant spécifique et cuisine Kids Club – Baby Club	
Spa	500
Back office	2900
Bureaux administration Locaux personnel Maintenance & stockage Locaux techniques	
Teenage spot	100
Mini ferme - Poney club	600
Surface Centre Village	12 000

- Programmation 400 hébergements touristiques -

Typologie	Nbre chambres	Occupation maximale (nombre de personnes)	Nombre	Mix	Superficie intérieure (m2)
2P VIP	1	4	50	13%	40 à 45 m2
2p insolite	1	4	10	3%	selon type
3P	2	6	120	30%	60 à 65 m2
3P VIP	2	6	40	10%	65 à 70 m2
3P insolite	2	6	40	10%	selon type
4P	3	8	120	30%	80 à 85 m2
5P	4	10	20	5%	95 à 100 m2
TOTAL			400	100%	

Annexe 2 – IMPLANTATION DU PROJET

