



Direction Industrie & Commerce International

# Projet Centre Conventions Val d'Europe

**Bertrand VINCENT**  
**Directeur Industrie Commerce International**

06/2009

# Protocole de partenariat d'étude

Depuis 2005, à la lueur du contexte touristique favorable pour la destination d'Eurodisney et à la multiplication des contraintes constatées sur les équipements de conventions existants sur le site, le projet de centre de conventions en sommeil depuis 2001 a été réactivé.

En 2006, un Protocole de Partenariat d'Etudes a été signé avec 6 acteurs publics et Euro Disneyland pour définir les modalités de développement de ce centre de conventions.

# Protocole de partenariat d'étude

## Les partenaires associés au programme d'études :

- CCI Seine-et-Marne
- CCIP
- Euro Disneyland SCA
- Région Ile-de-France
- Conseil Général de Seine et Marne
- Epafrance
- SAN Val d'Europe

La CCI Seine-et-Marne assure la maîtrise d'ouvrage des études, son statut public lui permettant d'intégrer les participations notamment de la Région Ile-de-France et du Conseil Général de Seine et Marne.

La CCIP assiste la CCI Seine-et-Marne dans sa mission de maître d'ouvrage. Euro Disney et la CCI Seine-et-Marne assurent l'animation du comité technique et du comité de pilotage.

# Protocole de partenariat d'étude

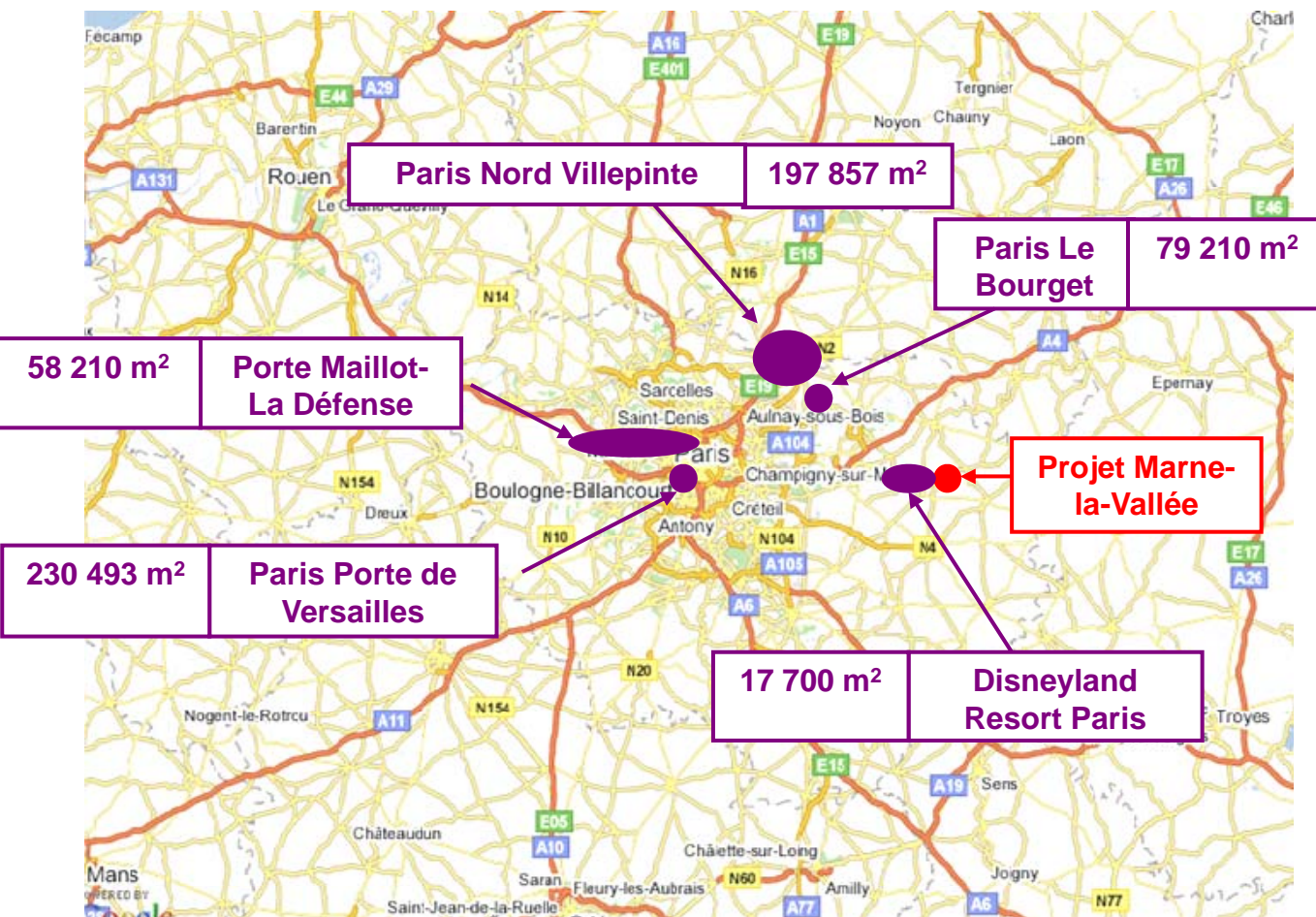
Le programme d'études se décompose en trois étapes :

- 1 - Définition des besoins et potentiels de marché
- 2 - Business plan
- 3 - Montage de l'opération

Le cabinet BDO (Deloitte) / Détente Consultants a mené les deux premières parties de l'étude.

La SCET la troisième partie « montage juridique et financier de l'opération »

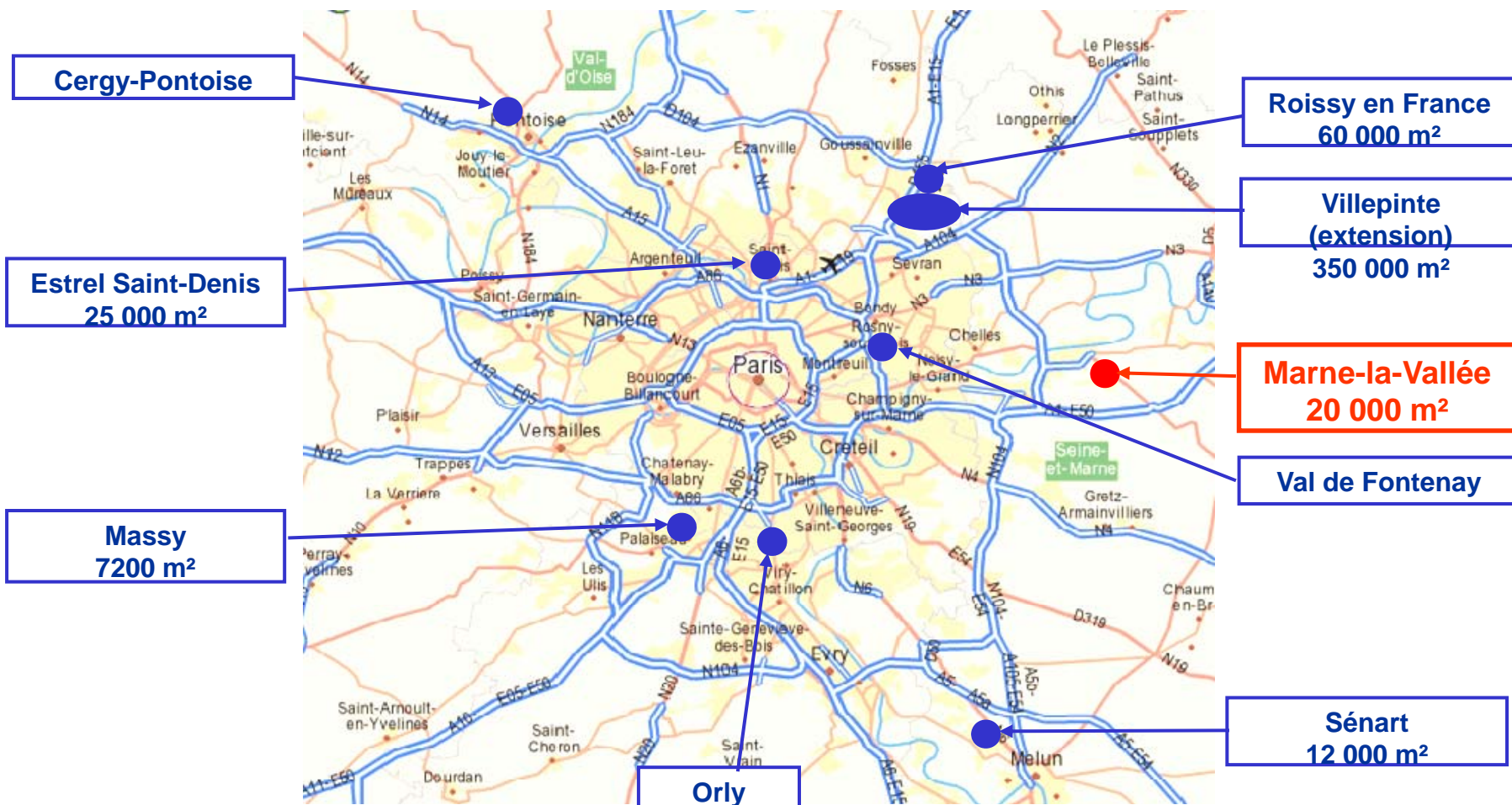
# Panorama de l'offre en IdF



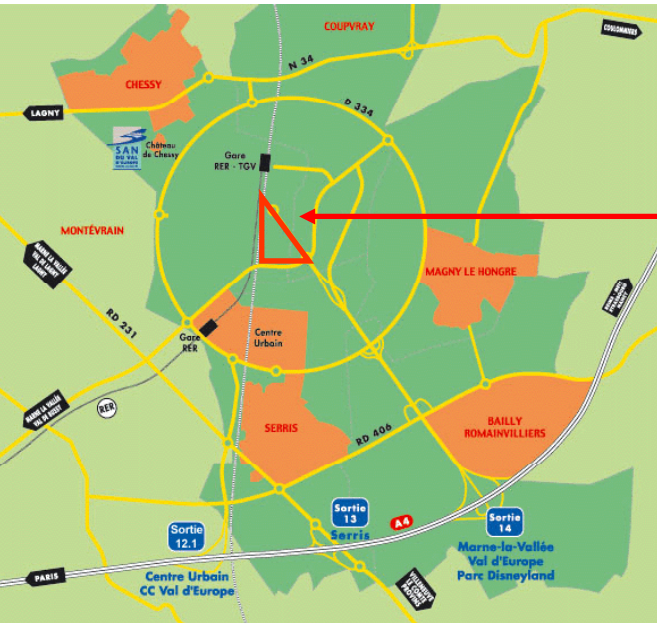
## 5 pôles majeurs de rencontres professionnelles en Ile-de-France

- ⇒ Paris Nord Villepinte – Le Bourget : 277 000 m<sup>2</sup>
- ⇒ Porte de Versailles : 230 500 m<sup>2</sup>
- ⇒ Centre de Paris : 100 000 m<sup>2</sup> environ
- ⇒ Porte Maillot – La Défense : près de 60 000 m<sup>2</sup>
- ⇒ Est parisien - Disneyland Resort Paris : 17 700 m<sup>2</sup> + équipements diffus

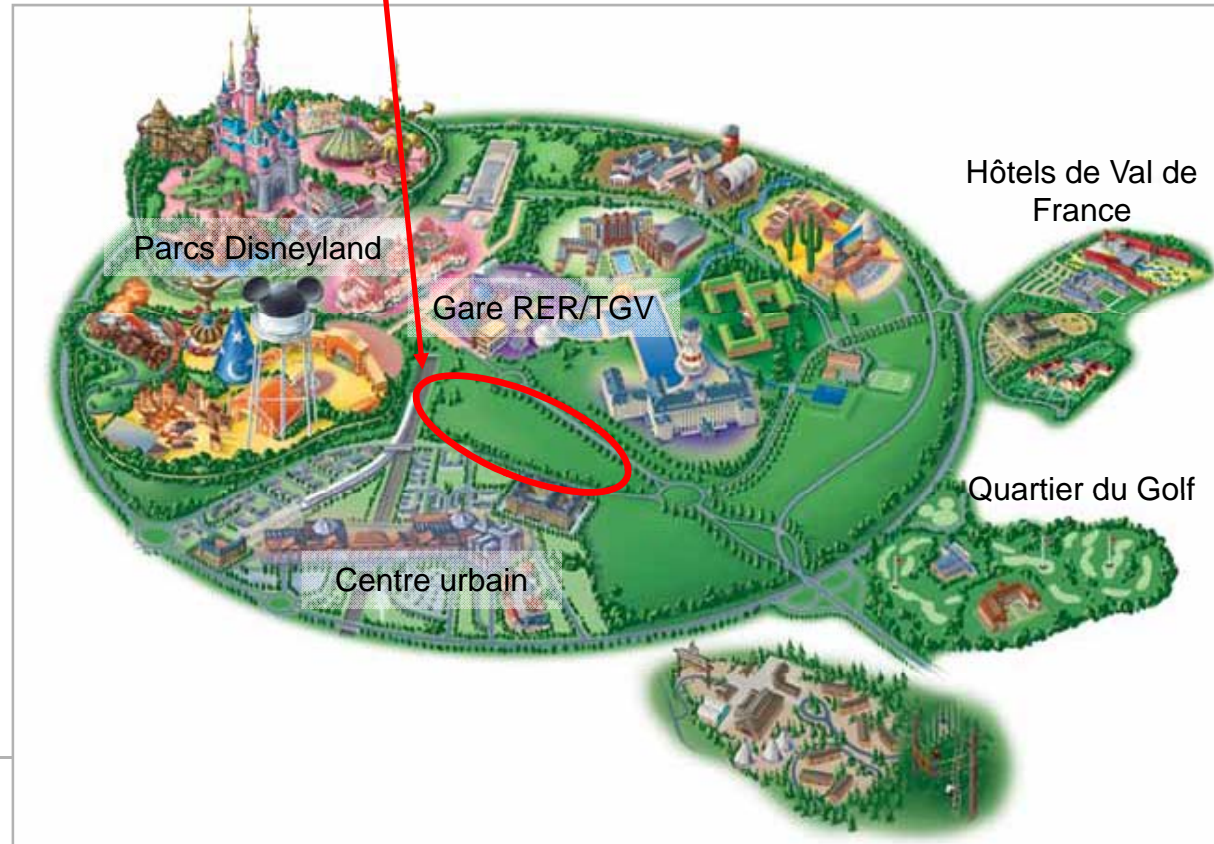
# Panorama de l'offre en IdF, les projets



# Localisation du projet



Emprise dédiée au futur centre de congrès et d'exposition



La localisation choisie pour le projet de centre d'expositions, de congrès et de conventions de Marne-la-Vallée correspond au site du « **Triangle de Bellesmes** », situé à proximité de la gare RER/TGV et du parc Disney Village.

# Recommandations Etapes 1 et 2

Segments prioritaires : les séminaires/conventions nationales et internationales, les salons professionnels mono-marques et les salons mixtes de moins de 20 000 m<sup>2</sup>, les congrès nationaux jusqu'à 1 500 pax, l'événementiel d'entreprises nationales et internationales jusqu'à 3 000 pax.

Segments complémentaires : les congrès associatifs internationaux jusqu'à 3 000 pax, les foires grand public et les salons mixtes locaux et régionaux, l'événementiel d'entreprises locales et régionales jusqu'à 1500 pax et les spectacles grand public (visiteurs des parcs et locaux).

Le site possède un véritable potentiel sur ces segments de marché, où il est considéré par les principaux organisateurs de manifestations comme un leader légitime.

# Recommandations Etapes 1 et 2

## Programmation

Dans ce contexte, est préconisé la création d'un équipement de 29 000 m<sup>2</sup> SHON, soit 24 000 m<sup>2</sup> bruts, dont 16 500 m<sup>2</sup> d'espaces commercialisables, comprenant un hall polyvalent et modulable de 10 000 m<sup>2</sup> (avec espace restauration et espace exposition), une salle plénière de 4 000 m<sup>2</sup> modulable et 50 salles de sous-commissions sur une surface de 2 500 m<sup>2</sup>.

Les autres espaces correspondent à 4 084 m<sup>2</sup> de foyers et 3 341 m<sup>2</sup> d'espaces techniques et logistiques.

# Recommandations phases 1 et 2

Les recettes prévisionnelles pour cet équipement en année stabilisée seraient de 27,8 millions d'euros pour presque 600 manifestations. Le résultat brut d'exploitation a été évalué à 7,8 millions d'euros en année de croisière.

L'investissement s'élèverait ainsi environ à 130 millions d'euros, hors frais financiers et marge promoteur.

Les retombées hôtelières ont été estimées à 120 000 nuitées, représentant un chiffre d'affaires de 13 millions d'euros.

# Recommandations Etape 3

La SCET est intervenue pour assurer le montage financier de 30000 m<sup>2</sup> associé à la construction d'un hôtel 4 étoiles de 750 chambres au cœur de Val d'Europe.

L'objectif fixé, complexe, consistait en la définition du montage en partenariat public-privé le plus pertinent

Plusieurs types de montages ont été examinés, du plus privé au plus public :

- un opérateur privé subventionné
- une SEM fortement capitalisée louant le bâtiment qu'elle réalise à l'opérateur
- une opération privée garantie par une location à une personne publique, celle-ci sous-louant à un opérateur privé
- une opération privée comportant des obligations de services publics dont la compensation légitimerait l'octroi de subventions
- une opération d'initiative publique réalisée par un concessionnaire de travaux publics
- une opération d'initiative publique avec un concessionnaire de service public
- un contrat de partenariat (ordonnance 2004)

# Recommandations Etape 3

Les deux solutions suivantes ont été retenues:

- la SEM maître d'ouvrage conduit une consultation pour le choix de l'exploitant lui permettant de choisir le futur locataire et actionnaire de la SEM .Le partenaire exploitant devrait apporter idéalement 30% du capital social
- La création d'un syndicat mixte constitué de l'ensemble des partenaires publics cités plus haut lançant une concession de service public pour le choix d'un exploitant.

# Recommandations Etape 3

Parmi les montages examinés la SEM apparait comme le meilleur outil de portage de ce partenariat public-privé : c'est parce que l'on a atteint un véritable partage équilibré des apports de chaque partenaire et des risques.

Les collectivités portent un risque investisseur important, mais la forte participation de l'exploitant l'incitera à réussir.

L'apport financier des collectivités est important, mais il est compensé par les recettes fiscales liées au centre de conventions et à l'hôtel, et par le loyer payé par l'exploitant. Ces investissements pourraient permettre, en outre, de générer plus de 1.500 emplois directs et un nombre équivalent d'emplois indirects.