

► 840 COTTAGES

# Center Parcs de l'Ailette : L'Aisne sort de sa bulle

Aux Centers Parcs ayant élu domicile en Sologne et en Normandie va bientôt s'en ajouter un autre tout aussi attractif, mais de conception innovante, en Picardie, à une grosse demi-heure de voiture de Reims. Il prend forme au sud de Laon, dans l'Aisne, un département qui mise sur le tourisme pour sortir de sa torpeur et d'un taux de chômage de trois points supérieur à la moyenne nationale. Quand volonté politique et financements publics se conjuguent à des intérêts privés pour développer un territoire jusqu'alors plutôt déshérité...

L'Aisne se sent pousser des ailes. Avec, en fin d'année 2005, le lancement du chantier du Center Parcs de l'Ailette, ce département est soudain sorti de sa coquille, s'offrant au passage une campagne de communication décalée sur le mode "L'Aisne it's open". Osant même une déclinaison "Peace Aisne Love" sur carte de vœux bucolique, version *Le bonheur est dans le pré*. Une manière hardie de matérialiser les espoirs que fait naître dans un large périmètre le futur site touristique arimé au lac de l'Ailette. Pour ceux qui ne le sauraient pas, ce superbe coin

de nature se situe aux franges de la forêt de Vauclair, entre Laon et Reims, à une quinzaine de kilomètres seulement de la préfecture axonaise. Il se localise précisément entre l'autoroute A 26 – l'autoroute des Anglais ! – et le célèbre Chemin des Dames – théâtre des sévères combats de la Grande Guerre. La campagne dans toute sa splendeur. Afin de vanter le mérite de ces lieux, le Département a donc fait le choix, loin en amont de l'ouverture, d'une accroche tonique en direction de publics ciblés en Ile-de-France, dans le Nord et dans l'Est de la France.



Sur 80 ha entre forêt et lac, un village est en train de sortir de terre. Il s'agit d'un chantier HQE (haute qualité environnementale) qui doit préserver les atouts du site. RJ-CSTB et Comsept Ingénierie de Reims se sont vu confier le pilotage des travaux. (Balloïde Photo/droits réservés conseil général de l'Aisne).



▲ La première pierre du Center Parcs a été posée le 15 novembre 2005 par Yves Daudigny, président du conseil général de l'Aisne, et Gérard Brémond, PDG du groupe Pierre & Vacances (Photos conseil général de l'Aisne et Alain Hatat).

Mais aussi pour sensibiliser déjà les visiteurs potentiels à l'échelle européenne. Comme pour dire aux "voisins" britanniques ou belges, notamment, que cette terre d'invasion est en passe de devenir une terre d'évasion.

### Un village ex nihilo

A compter de juillet 2007, il fera bon venir poser ses valises dans l'Aisne pour quelques jours (concept de court séjour) et y mettre à profit le vaste espace de loisirs conçu par Pierre & Vacances, le groupe propriétaire de Center Parcs à 100 % depuis 2003. Noyé dans un écrin de verdure, aquatique à souhait, c'est un village nouvelle génération qui commence à sortir de terre ici, d'un coup de baguette magique. Gérard Brémond, PDG de Pierre & Vacances, parle même de « *l'espace aquatique le plus innovant d'Europe* ». Bref, l'endroit idéal pour s'oxygéner, s'amuser et se détendre en famille. Le site aura tout pour plaire, en effet, aux amateurs de sport et de tourisme vert. Atmosphère de vacances et température constante de 29° garanties, été comme hiver, sous les installations couvertes de l'Aqua Mundo, véritable temple ludique ! Paradisiaque, mais presque...

***"Le tourisme, c'est de l'économie non délocalisable"***

Il y a trois ans, alors qu'il était en train de finaliser les négociations avec Pierre & Vacances en vue d'une telle implantation, Yves Daudigny, interrogé par *Champ'éco*, résumait déjà tout

l'intérêt qu'un tel projet revêtait à ses yeux : « *Le tourisme, c'est de l'économie non délocalisable.* » Le président du conseil général de l'Aisne percevait les bénéfices qu'il y avait à tirer d'un revigorant Center Parcs, en termes de notoriété et de dynamique économique, pour ce département dépourvu de métropole phare – Laon, Soissons et Saint-Quentin sont des villes moyennes – et globalement peu attractif jusqu'alors. « *C'est un dossier qui va prouver que nous sommes capables de mener de grands projets. Il va servir de déclic en interne comme en externe* », affirmait-il encore, espérant même le doublement, d'un seul coup, des nuitées touristiques sur le territoire axonais. Une façon de lutter contre la sinistrose ambiante.



▲ Pierre & Vacances veut faire du lac de l'Ailette une oasis de loisirs et de détente (Photo DR Centers Parcs).

## REPÈRES

### Le parc de l'Ailette en bref

- Un village de 840 cottages, aménagés sur un espace boisé de 80 ha, à cheval sur les deux communes de Chamouille et de Neuville-sur-Ailette, au bord d'un lac artificiel de 140 ha.
- Une soixantaine d'activités sportives et de loisirs proposées.
- Des boutiques.
- Un centre de séminaires pouvant accueillir 600 personnes.
- 5 restaurants à thème, d'une capacité de 100 à 500 couverts.
- 181,2 M€ investis, dont 111,2 consacrés aux équipements de loisirs.
- 673 emplois directs créés, dont 355 à temps plein et 318 à temps partiel, soit 480 équivalents temps plein.
- 150 emplois indirects (environ) créés.
- 64 métiers différents exercés sur le site.
- Taxes estimées : 713 000 € par an de TP, 252 000 € de taxe foncière, 635 000 € de taxe de séjour.
- 300 000 clients attendus pour 1,2 million de nuitées par an.



e & Vacances. Les cottages s'inspirent des constructions locales : pierre, brique et ardoise, avec pignons traditionnels en pas de moineau

## 850 emplois créés

Forts du soutien unanime des élus, de droite comme de gauche – la première délibération du conseil général remonte à 2002, et tout le monde fait bloc depuis –, Yves Daudigny et ses services ont mis les bouchées doubles pour faciliter l'accueil et la réalisation de cette énorme opération. Elle prend la forme d'un partenariat public-privé, ce qui constitue quelque chose d'inédit pour Center Parcs décidé à élargir son offre dans la partie nord de la France. Un autre projet est d'ailleurs actuellement à l'étude en Moselle.

Là où le président du conseil général de l'Aisne se trompait, c'est quand, à la louche, il évaluait le nombre d'emplois générés à 500. Finalement, ce projet va permettre d'en créer près de 700 en direct et environ 150 induits. Rien d'utopique. « *Ce sont des emplois pérennes, nous avons pu le constater sur les autres sites en service. Ils recouvrent toute une gamme de métiers et de profils, avec de l'encadrement et des emplois peu ou pas qualifiés, ce qui est important* », insiste Denis Harlé, DGS du Département. L'entretien, la maintenance, l'animation, le détail et l'hébergement-restauration sont concernés au premier chef. « *Mais attention, il nous faut prendre en compte le risque d'assèchement des emplois dans la restauration, car des problèmes de recrutement existent déjà dans la région* », analyse Didier Lejeune, directeur général de la chambre de commerce et d'industrie de l'Aisne, émettant l'idée que des Axonais partis s'exiler ailleurs puissent faire leur retour aux sources à cette occasion. Pour lui, il faut aussi très sérieusement penser à l'apprentissage des langues, indispensable dans les activités de loisirs, de tourisme et de service essaimées dans les environs.



## Besoin de main-d'œuvre et de logements

Depuis un an, une plate-forme emploi bâtiment est en place dans l'Aisne afin de répondre aux besoins en personnel des entreprises intervenant, entre autres, sur ce chantier. Pilotée par l'ANPE, cette plate-forme implique la DDTE de l'Aisne et l'Afpa, avec le soutien de la chambre de métiers et de la CCI. « *Quand on sait le taux de chômage élevé dans le département, il apparaît logique de puiser dans la ressource disponible, plutôt que d'aller chercher des bras et des compétences ailleurs* », note Didier Lejeune, DG de la CCI de l'Aisne. L'ANPE a reçu un millier de personnes pour un entretien. Cent cinquante chômeurs ont bénéficié d'une formation qualifiante et leur réinsertion dans le travail va s'avérer utile au-delà de ce mégachantier qui doit rassembler, au plus fort de l'activité, plus de 1 000 salariés. « *Une étude a été lancée par le conseil général sur l'habitat dans un rayon de 30 minutes autour du Center Parcs, car il va falloir loger les presque 700 personnes appelées à travailler sur le site. Dans les 150 communes situées dans ce périmètre, le potentiel de logements vacants à réhabiliter est important. Des parcelles à construire sont disponibles* », note Didier Lejeune. Le conseil général entend favoriser l'accession sociale à la propriété à travers un programme baptisé Ma Maison dans l'Aisne. Aujourd'hui, sur l'ensemble des lots attribués par Pierre & Vacances pour la construction du Center Parcs, près de 30 % sont revenus à des entreprises régionales. « *On a recherché le moins-disant et il ne faut pas reprocher aux entreprises axonaises de ne pas s'être engagées à 150 %* », estime-t-on à la Fédération du bâtiment. Un bémol qui ne remet pas en question l'intérêt de l'opération, d'autant que, dans le domaine des TP, les travaux d'assainissement et de réseaux dans les communes environnantes reviennent au marché local.

Ph.S.



▲ Pierre Diener, l'architecte du projet, a imaginé une cité lacustre et forestière dont l'Aqua Mundo est l'épicentre. 5 200 m<sup>2</sup> de surfaces de loisirs avec quelque 500 mètres de toboggans... (Photo DR Centers Parcs).

## D'importantes retombées financières

Quand la collectivité départementale a fait le choix de réquisitionner une part du domaine public pour initier un projet confié à un opérateur privé, elle a su qu'elle léserait les "locaux" habitués à fréquenter cette base de loisirs très prisée les mois d'été. En contrepartie, le Département, grâce à la formule de la "délégation de service public", a obtenu de Pierre & Vacances que les installations sportives et de loisirs soient ouvertes aux non-résidents de Center Parcs. Une première. Chaque jour, de 300 à 400 personnes extérieures pourront venir s'adonner par exemple aux joies de l'eau au sein de l'Aqua Mundo, de préférence sur réservation. « Pierre & Vacances a dimensionné les équipements en conséquence, et même avec un taux d'occupation des cottages de 95 % attendu sur l'année, les habitants des environs pourront venir passer une journée sur place, moyennant un droit d'entrée », affirme Denis Harlé. Le DGS du conseil général indique au passage que le Département redeviendra propriétaire des équipements dans 25 ans et que les 28,8 M€ de fonds publics investis (avec la participation aussi de la Région, de l'Etat et de l'Europe) auront alors été amortis. D'abord parce que Pierre & Vacances s'est engagé à payer une redevance de 11 M€ pour la durée de son bail de location. Ensuite parce que les taxes (taxes de séjour, professionnelle, foncière...) vont déverser plus de 1,5 M€ par an sur les collectivités locales. On estime par ailleurs entre 13 et 16 M€ les retombées économiques annuelles induites par une telle implantation pour l'ensemble du département.

Ph.S.

L'Aisne est le quatrième département de France pour son patrimoine classé, il possède, comme la Marne voisine, l'appellation champagne et les touristes vont avoir envie de baguenauder dans les parages. « Une mise à niveau est nécessaire pour gommer le différentiel qui risque d'exister entre l'accueil local et un groupe aussi bien structuré que Pierre & Vacances. » Cet opérateur touristique compte déjà 16 villages en Europe. Il y emploie quelque 10 000 collaborateurs au total.

### Une vitrine pour Pierre & Vacances

Fruit de la collaboration naissante des équipes de Center Parcs et de Pierre & Vacances, et des nouvelles synergies créées avec les acteurs publics, le site de l'Ailette doit devenir la véritable vitrine de ce groupe ne cachant pas son appétit de développement. « Nos deux logiques économiques se rejoignent », estime Denis Harlé. Les dirigeants de Center Parcs ont fait le choix, disent-ils, de s'installer dans le Laonnois, car « proche de grands centres urbains, le domaine de l'Ailette présente un extraordinaire potentiel touristique avec une très bonne desserte autoroutière depuis Paris, la région Nord-Pas-de-Calais, le Benelux et l'Angleterre, prochainement complétée par la réalisation de la gare TGV de Reims ».

Articulé autour d'une plage de sable fin et d'un port créé de toutes pièces, c'est un village à part entière qu'ils sont en train de faire émerger sur les rives de l'Ailette. Les 840 cottages sont en cours de construction dans les zones boisées. Ils sont vendus par Pierre & Vacances à des investisseurs privés qui profitent de ristournes fiscales intéressantes. Des allées couvertes permettront à leurs occupants de circuler entre les différents pôles de loisirs, de commerce et de restauration répartis sur cette cité lacustre. « Center Parcs a fait le pari d'innover en imaginant un site plus éclaté et sans la fameuse bulle tropicale qui caractérise les sites établis en Sologne et en Normandie. Il y aura davantage d'attractions ici », commente Denis Harlé.

Personnel inclus, ce village va rassembler près de 4 000 personnes, et c'est pourquoi la station d'épuration elle aussi en chantier va avoir une capacité traitement de l'ordre de 6 000 équivalents habitants. « La création de ce village ex nihilo profite d'ailleurs aux communes proches puisque nous avons lancé des travaux pour amener le gaz et renforcer les réseaux d'eau ou d'électricité depuis Laon. Tout cela est bénéfique pour la région », précise-t-on au sein des services du Département. Dans un peu plus d'un an, on inaugurerait ce site conçu comme un véritable catalyseur pour l'économie locale. ▶

Philippe Schilde