



**VILLAGES NATURE**  
Un jardin d'harmonie



UN MONDE UNIQUE VA BIENTÔT SORTIR DE TERRE...



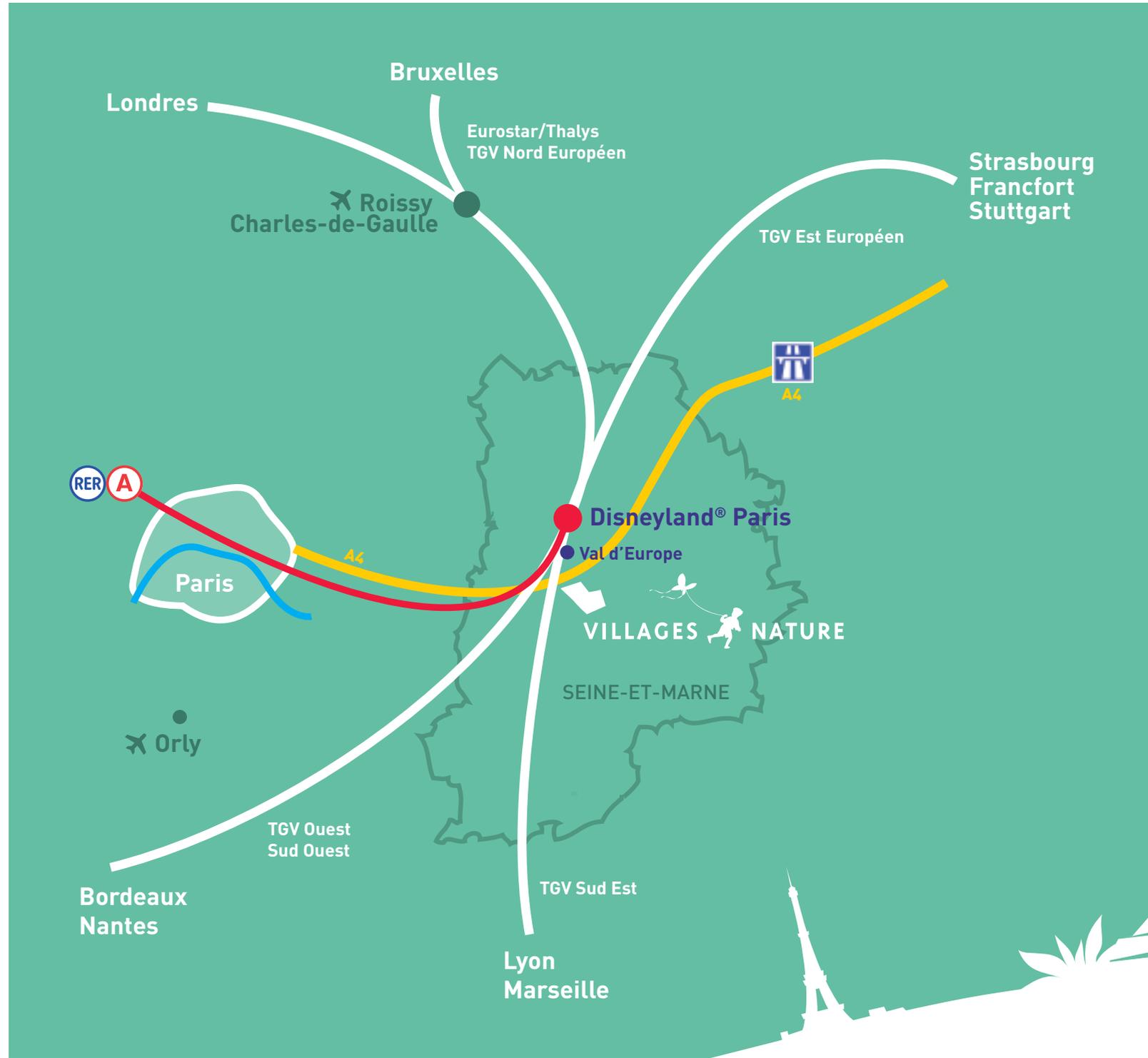


## VILLAGES NATURE, UN PROJET TOURNÉ VERS L'INNOVATION ET L'AVENIR

Imaginez un lagon géothermique unique en Europe et une destination inédite, dédiée à la **reconnexion avec la Nature**. Ce **monde unique**, c'est Villages Nature, situé en plein cœur du 1<sup>er</sup> pôle touristique européen qui s'est constitué depuis plus de 20 ans à Marne-la-Vallée, autour de Disneyland® Paris. Porté par son ambition de développement durable et par la force de ses deux parents, Villages Nature est un projet d'exception à la fois **UNIQUE** en son genre, fondamentalement **DURABLE** et résolument **RENTABLE**.

- À 32 km de Paris et 6 km de Disneyland® Paris, la 1<sup>ère</sup> destination touristique européenne avec plus de 250 millions de visites en 20 ans.
- Un projet développé par deux acteurs majeurs du tourisme en France et en Europe : Euro Disney et le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.
- 1 730 cottages et appartements classés en résidences de tourisme.
- 16 hectares d'**équipements récréatifs et d'animation**, incluant des **commerces et restaurants**.





## UN PÔLE TOURISTIQUE D'ENVERGURE EUROPÉENNE À PROXIMITÉ IMMÉDIATE :

- ➔ du 1<sup>er</sup> "hub" d'interconnexions TGV de France : gare de Marne-la-Vallée/Chessy, située à 10 minutes de l'aéroport Roissy-CDG et 2h15 de Londres-St Pancras,
- ➔ de l'agglomération de Val d'Europe, avec sa gare du RER A et son Centre commercial international accueillant La Vallée Village Chic Outlet Shopping<sup>®</sup>,
- ➔ de l'autoroute A4.

## UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE, À 32 KM DE PARIS ET 6 KM DE DISNEYLAND<sup>®</sup> PARIS

**Au cœur de Paris Ile-de-France, la 1<sup>ère</sup> destination touristique mondiale,** Villages Nature possède un **potentiel sans équivalent auprès d'une très large clientèle touristique française et européenne.**

Avec une superficie de 180 hectares aménagés lors d'une première phase, Villages Nature offrira, au sein d'un environnement naturel de grande qualité, des **résidences de tourisme de standing** et de **nombreuses activités ludiques et de détente**. De plus, sa localisation privilégiée<sup>1</sup> en fera le point de départ idéal pour visiter Disneyland<sup>®</sup> Paris, ainsi que les trésors du patrimoine touristique et culturel d'Ile-de-France et de Seine-et-Marne.

### AU CŒUR DE PARIS ILE-DE-FRANCE, LA 1<sup>ÈRE</sup> DESTINATION TOURISTIQUE MONDIALE

FRANCE | 81,4 MILLIONS  
DE VISITEURS EN 2011<sup>2</sup>

TOURISME  
FRANCIEN  
GLOBAL | 32,7 MILLIONS  
DE VISITEURS EN 2011<sup>3</sup>

1/ Villages Nature est situé en Seine-et-Marne, sur les communes de Villeneuve-le-Comte, Bailly-Romainvilliers et Serris.

2/ Bilan du Tourisme en 2011, Direction Générale de la Compétitivité de l'Industrie et des Services - Juillet 2012.

3/ Comité Régional du Tourisme Paris Ile-de-France - Septembre 2012



La Promenade du lac, première esquisse d'inspiration - © T.Huau/Interscène

## AU CŒUR DU PROJET, L'HARMONIE ENTRE L'HOMME ET LA NATURE

### UNE VISION OPTIMISTE DU TOURISME DU 21<sup>ÈME</sup> SIECLE, AUTOUR D'UNE NATURE SOURCE DE JOIE ET D'EMERVEILLEMENT

Dans une société moderne régie par la performance, chacun aspire à davantage d'harmonie et de détente durant son temps libre. À Villages Nature, **l'interaction entre l'Homme et la Nature** est l'idée phare qui répondra à cette aspiration. Elle s'exprimera à travers des **expériences nouvelles** permettant à chacun de **se retrouver avec les siens**, au cœur d'un **environnement naturel à la fois proche et accessible, et totalement ré-enchanté**. De cette rencontre entre le génie humain et le génie de la Nature, naîtront chaque jour des **sensations uniques**, des **émotions retrouvées**, des **plaisirs partagés**.

VILLAGES  
NATURE

97 %

DES BESOINS  
EN CHALEUR COUVERTS  
PAR LA GÉOTHERMIE





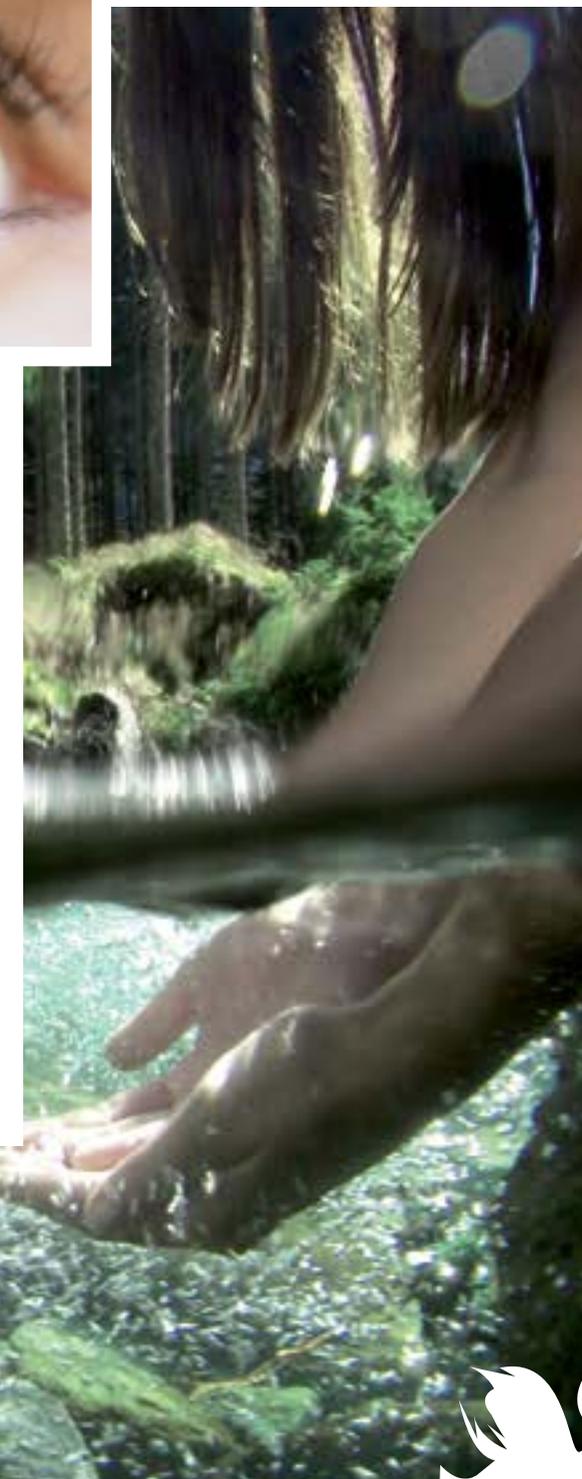
## UNE DÉMARCHE INÉDITE DE TOURISME DURABLE

La méthodologie "One Planet Living" développée par BioRégional et WWF International a permis de déterminer les **dix engagements clés de Villages Nature en matière de développement durable et d'ancrage territorial**. Parmi ceux-ci, le site a été imaginé pour tendre vers un objectif "**zéro carbone, zéro déchet et zéro voiture**".

Il privilégiera également :

- les matériaux locaux et durables,
- la gestion durable de l'eau,
- le respect de la biodiversité
- une contribution active au développement économique et social local.

Grâce à ces engagements qui feront l'objet d'un suivi mesurable dans le temps, Villages Nature restera fidèle à son concept initial de **réduction maximale de son empreinte écologique** et de **valorisation des richesses patrimoniales et culturelles de son territoire d'accueil**.





## SUSCITER L'ENVIE ET LE PARTAGE, UNE EXPÉRIENCE INTUITIVE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

A Villages Nature, le développement durable ne sera pas seulement une affaire de normes : il offrira l'occasion de vivre une **expérience unique au cœur d'une Nature célébrée pour sa diversité et son abondance et magnifiée par la main de l'Homme**, qui **donnera envie à chacun de la protéger, de l'appivoiser et de la contempler**. Véritable pont jeté entre le territoire périurbain de l'Ile-de-France et les massifs forestiers exceptionnels de la Seine-et-Marne, Villages Nature invitera ses visiteurs, à travers ses nombreux équipements et animations, à **vivre aux différents rythmes de la Nature et à l'appréhender par les cinq sens**. Autant d'occasions de **susciter l'inattendu, la surprise et l'imagination, pour soi-même ou avec les siens**.

### DES ÉTUDES DE MARCHÉ PROMETTEUSES

Les études de marché menées en 2006 et 2011 par Oliver Wyman/Mercer ont conclu à **un fort intérêt des consommateurs européens pour une destination mêlant Nature, loisirs, détente et reconnexion** avec les siens, particulièrement dans des marchés clés tels que la France, le Benelux, le Royaume- Uni et l'Allemagne.

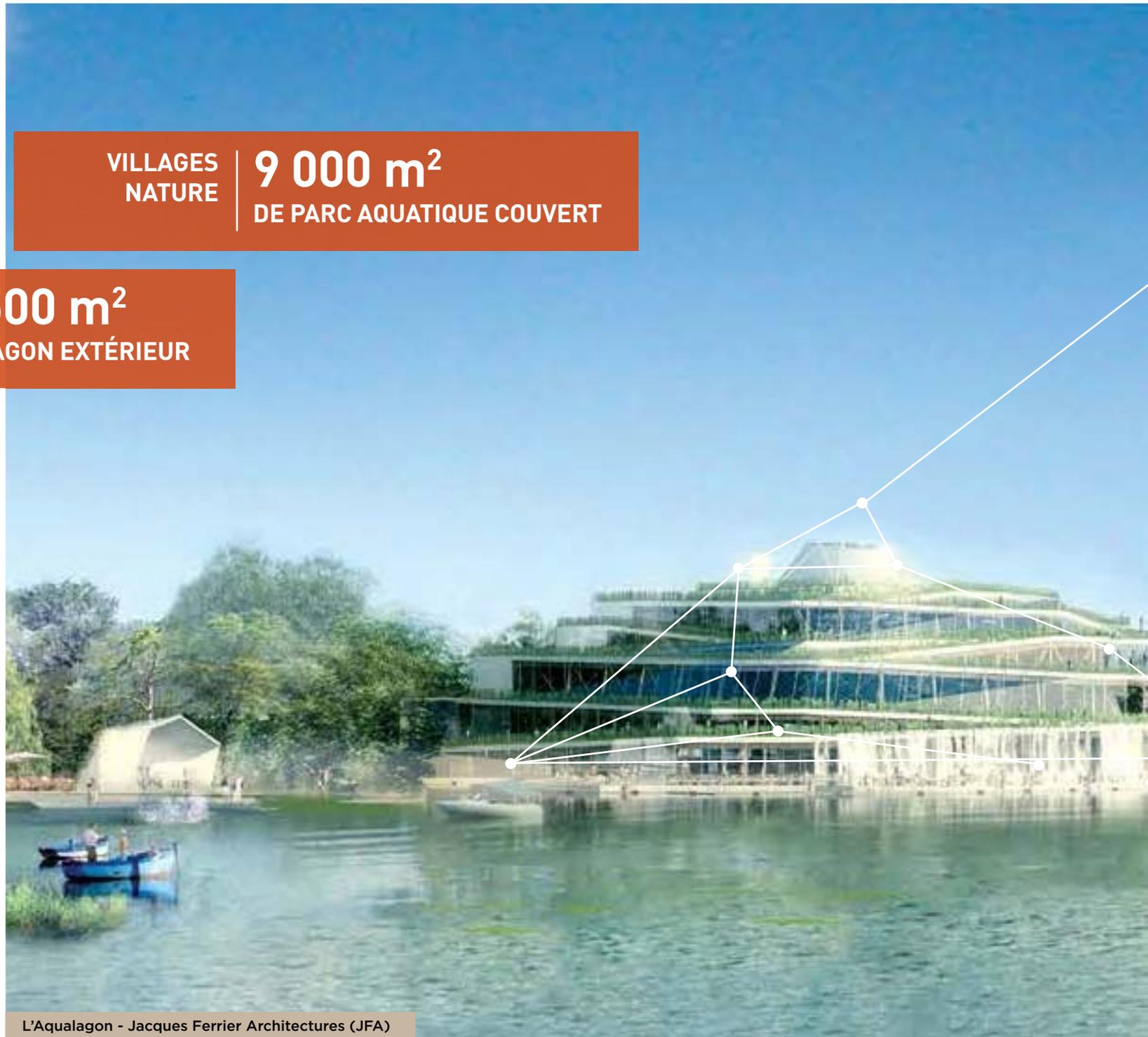


La Promenade du lac, le feu de camp – Première esquisse d'inspiration -  
© T.Huau/Interscène



VILLAGES NATURE | **2 500 m<sup>2</sup>**  
DE LAGON EXTÉRIEUR

VILLAGES NATURE | **9 000 m<sup>2</sup>**  
DE PARC AQUATIQUE COUVERT



L'Aqualagon - Jacques Ferrier Architectures (JFA)



## UN LIEU UNIQUE, ICÔNE DE LA DESTINATION

### UN LAGON CHAUFFÉ PAR LA GÉOTHERMIE À PLUS DE 30°, POUR SE Baigner TOUTE L'ANNÉE

A l'origine du projet, la présence d'une nappe géothermique, le *Dogger* francilien, située à 1800 mètres de profondeur.

Véritable "génie du lieu", elle a inspiré aux concepteurs du projet **l'Aqualagon, icône de la destination. Celui-ci sera formé d'un vaste lagon à ciel ouvert pour se baigner toute l'année à plus de 30 °C, attenant à l'un des plus grands parcs aquatiques couverts d'Europe, à l'architecture pyramidale emblématique.**

Un cheminement paysager permettra de rejoindre le sommet du Parc aquatique, d'où l'on pourra contempler l'ensemble de Villages Nature et des massifs forestiers alentours.

De cascades en bassins, bordés de végétaux, l'eau trouvera son chemin du Parc aquatique jusqu'au lagon extérieur, avant de se jeter dans le lac. Pour le plaisir des sens, la géothermie offrira ainsi aux visiteurs **une expérience unique en Europe** pour se ressourcer et se divertir.

Avec **ses 16 hectares d'espaces récréatifs variés**, ses 1730 cottages et appartements à l'architecture conçue en osmose avec le végétal, ses Jardins suspendus et sa Promenade du lac ponctuée de commerces et restaurants à thèmes, Villages Nature permettra à chacun de **venir s'y ressourcer à seulement 35 minutes de Paris... Un succès assuré.**



DES RESTAURANTS ET COMMERCES

LES JARDINS SUSPENDUS



Les Jardins suspendus, la Promenade du lac et l'Aqualagon - © T. Huau/Interscène ; Jean de Gastines Architecte ; Jacques Ferrier Architectures (JFA).



LA PLAYHOUSE

LE FORUM

L'AQUALAGON

LE SPA

## UNE ARCHITECTURE EN OSMOSE AVEC LE VÉGÉTAL

Villages Nature accordera **une large part aux éléments naturels tels que le bois, les murs végétaux, l'évocation des jardins suspendus...** Le projet tire en effet son inspiration des réalisations les plus visionnaires en matière d'architecture écologique : le mouvement Arts & Crafts, les réalisations de l'architecte autrichien Friedensreich Hundertwasser...



La Promenade du lac, l'embarcadère - Première esquisse d'inspiration © T. Huau/Interscène



## DES TALENTS D'EXCEPTION POUR UN PROJET UNIQUE

Pour réussir ce projet unique, ses concepteurs ont fait appel à de grands noms de l'urbanisme et de l'architecture :

- ➔ Pour les aspects généraux de l'urbanisme et les grands paysages du projet, le paysagiste et urbaniste français **THIERRY HUAU**, fondateur d'Interscène, qui a notamment réalisé le parc du végétal Terra Botanica près d'Angers. Avec **Walt Disney Imagineering**, l'entité mondiale du groupe Disney dédiée à la conception des parcs et hôtels à thèmes, il assure également la direction artistique de l'ensemble du projet.
- ➔ pour le Parc aquatique et sa pyramide : **JACQUES FERRIER** (architecte du Pavillon français de l'Exposition universelle de Shanghai).
- ➔ pour les hébergements : **JEAN DE GASTINES** (Center Parcs, contribution à l'éco-conception du Centre Pompidou-Metz...).
- ➔ pour la conception de la Ferme : **LIONEL DE SEGONZAC**.





## DES ACTIVITÉS À LOISIR !

**Se ressourcer, se retrouver avec les siens, vivre des sensations fortes en plein air ou, au contraire, méditer et vivre au rythme de la nature :** en chaque lieu de la destination, des activités inédites attendront le visiteur et l'inviteront à explorer de nouvelles sources d'émotions et de sensations, pour vivre des moments mémorables.



### L'AQUALAGON

l'eau dans tous ses états : l'un des plus grands parcs aquatiques couverts d'Europe, avec son **lagon géothermique extérieur**, pour se baigner toute l'année.



### LES JARDINS EXTRAORDINAIRES

et leurs parcours de **contemplation artistique** (Land Art...), de **méditation et de découverte ludique**, dédiés aux quatre éléments de la nature : la Terre, le Feu, l'Air et l'Eau.



### LA FERME

interactive, pour un **rapport direct avec le vivant** et un **éveil des cinq sens** autour des produits du terroir et des animaux domestiques. Elle sera complétée par le Marché du terroir, point de rencontre privilégié avec les producteurs locaux.



### L'ILE DE L'AVENTURE

un univers de **jeux en plein air et de cabanes**, dédié à l'imaginaire de la forêt et de ses légendes.



### LA PLAGE DE SABLE

pour une baignade naturelle à la belle saison ou une partie de sport sur le terrain de **beach-volley**. Son théâtre de verdure accueillera des **spectacles vivants ou des projections vidéos en plein air**.





## DES SENTIERS PÉDESTRES ET ÉQUESTRES

itinéraires thématiques propices à la **découverte artistique** (Land Art) ou à **l'apprentissage de la biodiversité** (mise en valeur de la faune et de la flore).

## ➤ LE CLUB ENFANTS

pour les plus petits, et **un bowling** pour s'amuser en groupe, en famille ou entre amis.

## ➤ DES RESTAURANTS ET COMMERCES

à thèmes pour célébrer la Nature et son abondance.

## ➤ LE FORUM

un **centre de séminaires convivial et modulable** pouvant accueillir jusqu'à 400 personnes.

## ➤ LA PLAYHOUSE

**un espace intérieur chaleureux** qui sera à la fois un **lieu de vie et un lieu de jeu**, où chacun pourra se détendre et se divertir le soir, ou en cas d'intempéries.

## ➤ LE SPA

avec sauna et hammam, **lieu de ressourcement et de bien-être ouvert sur un jardin**, au cœur de la nature.

## ➤ LE LAC

**sa promenade et son embarcadère**, au cœur de Villages Nature, pour du canotage en famille.

## ➤ LA FORÊT SPORTIVE

pour **l'adrénaline dans les arbres** à l'occasion d'un parcours multi-sensoriel (accrobranche, tyrolienne, benji jump, etc.)



# TROIS UNIVERS

Trois ambiances d'exception  
pour se reconnecter avec les siens



Décoration intérieure salle de bains Bulle - © Ana Moussinet Interior Design

Décoration intérieure salon Bulle -  
© Ana Moussinet Interior Design

1

# Bulle

## POUR SE RESSOURCER DANS UN ESPACE DE LUXE ET DE VOLUPTÉ

**Un espace dédié au plaisir et au bien-être**, où l'expression "se déconnecter" prendra tout son sens. Notamment, la salle de bains s'apparentera à un véritable spa privé avec sa douche massante, son brumisateur, et son jacuzzi, donnant sur les espaces naturels extérieurs.

- ➔ Cottages individuels et appartements
- ➔ Au cœur de la forêt ou en bord de lac

Décoration intérieure chambre Bulle -  
© Ana Moussinet Interior Design

# 2 Nature

## POUR VIVRE UNE DÉCOUVERTE AUTHENTIQUE AU CŒUR DE LA NATURE

Cette ambiance proposera un **retour à la nature, dans une ambiance "Country Chic"** : ouverts sur l'extérieur, les appartements et cottages ont ainsi été conçus pour permettre à chacun de se reconnecter avec la nature. L'utilisation de matériaux bruts et naturels, ainsi que les choix décoratifs, renforceront les liens avec l'environnement du site.



Décoration intérieure chambre Nature - © Sparcstudio



Décoration intérieure salon Nature - © Sparcstudio



Décoration intérieure salon Nature - © Sparcstudio



➔ Cottages individuels  
et appartements

➔ Au cœur de la forêt  
ou en bord de lac

# 3

## Clan

➔ Cottages individuels

➔ Au cœur de la forêt

### POUR SE RETROUVER ENSEMBLE DANS UNE AMBIANCE LUDIQUE

Un logement à **l'esprit clan et tribu**, où il fera bon **partager des expériences autour du jeu et de l'imagination**, en famille ou entre amis. C'est naturellement le salon, où tout le monde sera heureux de se retrouver pour créer des moments de partage et de souvenirs communs, qui symbolisera le mieux ce mode de vie.

Décoration intérieure salon Clan - © L'atelier Sophie Jacqmin



Décoration intérieure chambre Clan - © L'atelier Sophie Jacqmin



Décoration intérieure chambre Clan - © L'atelier Sophie Jacqmin



## VILLAGES NATURE, UN PATRIMOINE IMMOBILIER HAUT DE GAMME, SÛR ET RENTABLE

Des résidences de tourisme et des équipements récréatifs destinés à des investisseurs individuels et institutionnels.

### UNE RENTABILITÉ PERFORMANTE

- Accéder aux **performances de l'immobilier francilien à un prix très attractif.**
- Bénéficier de **loyers garantis et sécurisés** par deux acteurs majeurs du tourisme et de l'immobilier en France et en Europe.

### UN INVESTISSEMENT DE PRÉVOYANCE

- Se constituer des revenus complémentaires **pour la retraite.**
- **Protéger sa famille** avec un capital et une rente immédiats.



Insertion paysagère des cottages Bulle - Jean de Gastines Architecte ; © T. Huau/Interscène



## DES AVANTAGES FISCAUX

- **La récupération de la TVA** sur le prix d'achat.
- **Un statut fiscal très avantageux** : la location meublée non professionnelle (LMNP) permet de réduire fortement la fiscalité et les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, ...). Les investisseurs peuvent également profiter du dispositif de réduction d'impôts "Censi-Bouvard".



## UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT EPROUVÉ

Le modèle de développement de Villages Nature s'inspire de l'expertise qui a fait le succès du groupe Pierre & Vacances Center Parcs, depuis plus de 45 ans, en matière de construction et de gestion de résidences de tourisme en Europe occidentale.



## UN LOYER GARANTI UNE GESTION SANS SOUCI

- **Bénéficier du savoir-faire de deux grands groupes internationaux** en matière de gestion locative.
- **Percevoir des revenus** locatifs garantis et indexés.
- **Aucune charge de copropriété ou d'entretien courant à régler.**

# VILLAGES NATURE, DES ATOUTS CLÉS POUR INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

## UN PROJET QUI A TOUS LES ATOUTS RECHERCHÉS PAR LES INVESTISSEURS

Emplacement exceptionnel, investissement immobilier haut de gamme, rentabilité locative nette garantie, fierté d'accompagner un projet promis à un grand avenir : Villages Nature représente une **rare opportunité pour se constituer un patrimoine immobilier de référence, tout en participant à une innovation touristique majeure.**

### 100 % DURABLE

- ➔ Pierre & Vacances Center Parcs et Euro Disney, deux groupes **leaders dans l'immobilier et le tourisme en France et en Europe.**
- ➔ Un projet inédit de **tourisme familial durable** en Europe.

### 100 % UNIQUE

- ➔ Une incarnation concrète de **l'harmonie entre l'Homme et la Nature**, inédite en matière de tourisme au 21<sup>e</sup> siècle.
- ➔ Un **lagon chauffé par la géothermie à plus de 30°C** pour se baigner toute l'année.
- ➔ Une **architecture innovante, en osmose avec le végétal.**

### 100 % RENTABLE

- ➔ Un **emplacement stratégique** au cœur de Paris Ile-de-France, la 1<sup>ère</sup> destination touristique mondiale.
- ➔ Un patrimoine **haut de gamme et innovant.**
- ➔ Des loyers et une **rentabilité garantis.**



## LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DU PROJET

Une première tranche de la phase 1 de Villages Nature devrait ouvrir au public à partir du printemps 2016. Elle comprendrait 1 157 cottages et appartements, ainsi que les deux-tiers des équipements récréatifs, et serait suivie, à compter de la fin 2017, d'une seconde tranche composée de 573 cottages et appartements, ainsi que du tiers restant des équipements récréatifs.





# VILLAGES NATURE

Un jardin d'harmonie

Les Villages Nature de Val d'Europe S.A.S. - co-entreprise créée à parité par Euro Disney Associés S.C.A. et le groupe Pierre & Vacances Center Parcs - développe un projet de destination touristique de courts et moyens séjours d'envergure européenne, fondée sur la quête d'harmonie entre l'Homme et la Nature et constituant une innovation majeure en matière de tourisme familial durable. Villages Nature est situé à Marne-la-Vallée en Seine-et-Marne, à 32 Km à l'est de Paris et à 6 Km de Disneyland® Paris, la 1<sup>ère</sup> destination touristique européenne. La première phase de Villages Nature, qui ouvrira au public à compter de 2016, s'étendra sur 180 hectares aménagés comprenant de nombreuses activités inédites mêlant loisirs, détente et reconnexion avec la Nature, ainsi que 1 730 cottages et appartements classés en résidences de tourisme.

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs apporte au projet le modèle original qui a fait son succès depuis 45 ans : le principe du bail de gestion facilite l'investissement locatif en libérant le propriétaire de toutes les contraintes habituellement liées à la propriété, puisque l'entretien et la gestion sont assurés par le Groupe. De son côté, Euro Disney y contribue à travers son savoir-faire dans le "storytelling" (l'art de raconter des histoires) - une expérience créative internationale dans les parcs et hôtels à thèmes Disney - et son excellence en matière de qualité de service.

Groupe  
**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

Euro Disney Associés S.C.A. ✨



**Contact :**  
Nadim Tawil  
Responsable Communication & Relations extérieures  
Villages Nature  
10, place d'Ariane - 77700 Serris, France  
Email: nadim.tawil@disney.com