

**AVENANT N°1**

**PROTOCOLE DE PARTENARIAT D'ETUDES DU 27 JUIN 2006**

**ENTRE :**

La **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE SEINE ET MARNE**, Etablissement Public à Caractère Administratif d'Etat, créée par Décret n° 2004-904 du 1<sup>er</sup> septembre 2004, ayant son siège social à Boulevard Olof Palme - EMERAINVILLE - 77436 MARNE LA VALLEE CEDEX 2, représentée par son Président es-qualité, Monsieur Jean-Robert JACQUEMARD.

Ci-après dénommée « la CCI de Seine et Marne »

**ET :**

La **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE PARIS**, Etablissement Public à caractère administratif régi par la loi du 9 avril 1898 modifiée, dont le siège est domicilié à Paris, 27 avenue de Friedland (8<sup>e</sup>), représentée par Monsieur Pierre SIMON, agissant en qualité de Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris

Ci-après dénommée « la CCIP »

**ET :**

La société **EURO DISNEY ASSOCIES SCA**, société en commandite par actions au capital de 611.099.156,70 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro 397 471 822, ayant son siège social à Chessy (77700) Immeubles Administratifs, Route Nationale 34, représentée par son gérant la société Euro Disney SAS, lui-même représenté par Francis BOREZEE, vice président développement immobilier et touristique.

Ci-après dénommé « Euro Disney »

**ET :**

La **REGION ILE-DE-FRANCE**, 33 rue Barbet de Jouy, 75007 PARIS, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Paul HUCHON**, en vertu de la délibération

Ci-après dénommée « la Région Ile de France »

**ET :**

Le **DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE**, situé en l'Hôtel du département, 77010 Melun Cedex, représenté par le Président du Conseil général, dûment autorisé par décision de l'Assemblée départementale du

Ci-après dénommé « le Département »

**ET :**

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DU SECTEUR IV DE MARNE LA VALLEE, EPAFRANCE, Établissement Public à caractère industriel et commercial, créé par décret numéro 87-191 en date du 24 mars 1987 immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux sous le numéro B 342 123 361 ayant son siège social à Noisiel (77425), 5-7 Boulevard Pierre Carle, représenté par son **Directeur Général**, Monsieur Pascal BERTAUD, nommé à cette fonction en vertu d'un arrêté ministériel en date du

Ci-après, dénommé « l'EPAFRANCE »

**ET :**

Le SYNDICAT D'AGGLOMERATION NOUVELLE DU VAL D'EUROPE, Château de Chessy, BP 40, 77701 Marne-la-Vallée Cedex 4, représenté par son Président, Monsieur Jean Paul BALCOU, dûment représenté aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Comité Syndical en date

Ci-après dénommé « le SAN »

La Région Ile de France, le Département, l'EPAFRANCE et le SAN étant collectivement dénommés les « Partenaires Publics ».

La CCI de Seine et Marne, la CCIP, Euro Disney, la Région Ile de France, le Département, l'EPAFRANCE et le SAN étant individuellement ou collectivement dénommés une « Partie » ou les « Parties ».

**ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

Les études réalisées dans le cadre du protocole de partenariat d'études initial, en date du 27 juin 2006, ont conduit à la présentation et l'acceptation par le Comité de Pilotage du préprogramme du projet. A cette occasion, il s'est avéré nécessaire de procéder à des études complémentaires.

Ainsi, et conformément aux dispositions de l'article 9 du protocole initial précité, les Parties se sont rapprochées afin de définir les termes et conditions financières de réalisation de ces études complémentaires.

Tel est l'objet du présent avenant n°1.

## LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1

Il est inséré in fine de l'article 1 du protocole initial la **définition des études complémentaires**, rédigée ainsi qu'il suit :

« Etudes complémentaires désignent l'étude de programmation du projet et l'étude de création et montage d'une SEM, telles que précisées en annexe 1 de l'avenant 1 du protocole de partenariat d'études du 27 juin 2006. »

### ARTICLE 2

Il est inséré à l'article 5 du protocole initial en date du 27 juin 2006, un article **5.4 études complémentaires**, rédigé comme suit :

#### **« 5.4 Etudes complémentaires**

Le comité de pilotage a décidé de procéder à des études complémentaires ayant les objectifs suivants :

##### 5.4.1 Etude de programmation

L'étude de programmation attendue portera sur les phases 1 et 2 du Centre de Congrès et d'Exposition d'environ 40 000 m<sup>2</sup> SHON et d'un hôtel 4 Etoiles de 750 chambres (avec accès direct au centre) ainsi qu'un hôtel 3 Etoiles de 750 chambres en phase 2.

##### 5.4.2 Etude de création et de montage d'une SEM

Une étude de création et de montage d'une SEM sera réalisée à partir du rapport d'étude des montages juridiques et financiers étudiés qui propose la création d'une SEM pour la mise en œuvre du centre de congrès et d'exposition. »

### ARTICLE 3

Il est inséré à l'article 7.1 du protocole initial du 27 juin 2006, un article **7.1.1 Budget des études complémentaires**, rédigé comme suit :

#### **« 7.1.1 Budget des études complémentaires**

Le montant total pour la réalisation de l'ensemble des études complémentaires est évalué à la somme maximale de 203 320 € TTC (deux cent trois mille et trois cent vingt euros toutes taxes comprises).

La CCI de Seine et Marne contribuera à hauteur de 20% (vingt pour cent) du montant des études complémentaires, soit un maximum de 40 664 € TTC (quarante mille et six cent soixante quatre euros toutes taxes comprises).

Euro Disney, la Région Île de France, le Département, l'EPAFRANCE et le SAN supporteront à parts égales les 80% (quatre vingt pour cent) restant à financer, soit

un montant maximum de 32 531,20 € TTC (trente mille et cinq cent vingt et un euros et vingt cents toutes taxes comprises) chacun.

Il est précisé que les différentes participations sont versées au titre d'une subvention à la réalisation de ces études complémentaires. »

#### **ARTICLE 4**

Il est inséré à l'article 8 du protocole initial du 27 juin 2006, un article **8.1 Prolongation**, rédigé comme suit :

##### **« 8.1 Prolongation**

Les parties ont accepté de prolonger la durée du protocole initial rétroactivement depuis l'expiration du délai de 12 mois à compter du lancement des Etudes et ce, jusqu'à la remise du rapport définitif qui, au jour de la signature de l'avenant n°1, n'a pas été rendu.

Le Protocole de Partenariat d'Etudes initial du 27 juin 2006, prendra fin au terme de l'exécution des marchés d'Etudes complémentaires. »

#### **ARTICLE 5 : PRISE D'EFFET DU PRESENT AVENANT**

Le présent avenant n°1 prendra effet à la date de sa signature par l'ensemble des parties

#### **ARTICLE 6**

Les autres clauses et conditions du protocole initial du 27 juin 2006, non modifiées par le présent avenant, restent en vigueur.

Fait à **Emerainville** le

En huit exemplaires originaux.

---

Pour la CCI de Seine et Marne  
Jean-Robert JACQUEMARD  
Président

---

Pour Euro Disney Associés SCA  
Francis BOREZEE,  
vice président développement  
immobilier et touristique

---

Pour la Région Ile de France  
Jean-Paul HUCHON  
Président

---

Pour le Département de Seine et Marne  
Le Président du Conseil Général

---

Pour EPAFRANCE  
Pascal BERTAUD  
Directeur Général

---

Pour le SAN  
Jean-Paul BALCOU  
Président

---

Pour la CCIP  
Pierre SIMON  
Président

## Annexe 1

### Programme des Etudes Complémentaires

#### **1. Etude de programmation :**

L'étude de programmation attendue portera sur les phases 1 et 2 du Centre de Congrès et d'Expositions d'environ 40 000 m<sup>2</sup> SHON et d'un Hôtel 4 Etoiles de 750 chambres (avec accès direct au Centre) ainsi qu'un Hôtel 3 Etoiles de 400 chambres en phase 2.

Indépendamment d'une approche globale des deux phases l'étude de programmation détaillée porte sur la phase 1 du projet soit 20 000 m<sup>2</sup> SHON.

L'avant programme définit :

1 Hall polyvalent de 10 000 M<sup>2</sup> SHON  
Longueur 113 m  
Largeur 85 m sans poteaux  
Hauteur sous plafond technique 7,5 m  
50 Salles de Sous commission d'une surface totale de 2 500 M<sup>2</sup> SHON  
Espace de services (lobby, comptoir d'enregistrements) 500 M<sup>2</sup> SHON  
Foyer/Circulations 3 400 M<sup>2</sup> SHON  
Cuisine et support (surfaces à valider)  
Stockage 1 1 900 M<sup>2</sup> SHON  
Stockage 2 650 M<sup>2</sup> SHON  
Quai de déchargement 960 M<sup>2</sup> SHON

TOTAL (hors cour de service) 19 910 M<sup>2</sup> SHON

\*\*\*

Sur la base de l'avant programme et des données d'entrée du « Dossier de ZAC » (plan d'aménagement de zone et règlement), du brief sur l'Urbanisme et l'Architecture, de l'étude de faisabilité, du dossier de présentation et de pré programmation, de l'étude des flux (Trafic Urbains et liaisons avec les autres Centres de Conventions), le plan proposé pour le parcours d'étude de programmation est le suivant :

#### **1. Cadrage et Partage des données**

#### **2. Etude de Site**

Définition de l'emprise, volumétrie en fonction du PLU et autres règlements d'urbanisme.  
Insertion du projet dans le site.

#### **3. Pré Programme définitif**

Schémas fonctionnel et d'organisation en grande masse intégrant (l'accessibilité, caractéristiques techniques et spécificités, flexibilité et modularité des espaces, l'accueil du Centre, fonctions associées, parking, les flux piétons, congressistes, logistiques).

Définition des plages d'occupation des locaux et rythme d'usage des différents locaux.

- Affinage des besoins par fonction et local
- Caractéristiques techniques et spécificités en audio, vidéo, équipements du centre (éléments scéniques...)

#### **→ Validation des Besoins par le comité de pilotage**

#### **4. Scénarios et Faisabilité**

Scénarios d'implantation en intégrant les incidences de la phase 2 du Centre de Congrès et d'Expositions en particulier pour l'espace Cuisine et son phasage (Nombre, illustrations, recommandations ?)

Première approche des coûts d'investissements.

#### **→ Validation d'un Scénario par le comité de pilotage**

#### **5. Programme Technique Détaillé**

Validation de la SHON et de la surface utile

Spécifications techniques et architecturales (choix des matériaux...)

Tableau détaillé des surfaces par entités et unités fonctionnelles

Diagramme fonctionnel

Documents graphiques

Diagnostic des flux (exposants, visiteurs, fournisseurs.)

Chiffrage des investissements et bilan de l'opération

Prévisions de coût d'exploitation de l'équipement

Prescriptions réglementaires en vigueur

Recommandations techniques (énergie, eau...)

Recommandation du Développement Durable en conception et exploitation

#### **→ Validation du Programme détaillé par le comité de pilotage**

#### **6. Assistance phase concours d'architecte**

Grille d'analyse fonctionnelle

## **2. Etude pour la Création et le Montage d'une SEM :**

A partir du rapport d'étude des montages juridiques et financiers étudiés, qui propose la Création d'une SEM pour la mise en œuvre du Centre de Congrès et d'Expositions, le plan proposé pour le parcours d'étude de Création et Montage SEM est :

### **1 - Planification du Projet**

Planning et programmation des différentes étapes

Analyse des contraintes juridiques et de la convention Disney/Etat

### **2 - Management et Gouvernance**

Actionnariat

Conseil d'administration

Répartition des fonctions

Organisation interne

### **3 - Statuts, Pacte d'actionnaire et contrats**

En fonction du régime juridique et fiscal propre à chaque futur actionnaire de la SEM.

### **4 - Business Plan**

Validation des points économiques

Plan à court et moyen terme

Constitution et répartition du capital, apports en nature

Etude personnalisée pour chaque actionnaire de la SEM « investissement et retour sur investissement en fonction des évolutions législatives et réglementaires »

### **5 - Création et formalités**

### **6 - Vade-mecum SEM**

### **7 - Etude relation Exploitant/SEM**

Modalités de mise en concurrence et de désignation

Définition de la relation contractuelle Exploitant / SEM

