

**Projet de parc à thème**

# **Le Petit-Paris**

## **Parc de la miniature**

*Parc de loisirs culturel et ludique*

Projet de société « CREACITY »  
SAS au capital de 525 000 Euros

« Le Bois Châtaigniers »  
**17620 CHAMPAGNE**

**Charente-Maritime**

**Contact porteur de projet : Gérard Brion**  
3225 route des Teularios 82800 VAISSAC  
Tel: 05.63.64.24.80 / gerard.brion@orange.fr  
Site : [www.petitparisparc.com](http://www.petitparisparc.com)

# SOMMAIRE

## **Présentation du projet**

*Le porteur de projet*

*Le projet, s'installer dans un secteur plus touristique*

*Le contexte du projet et son développement*

*Détails du projet*

*Projet de développement*

*Informations pratiques*

*Stade d'avancement du projet*

*Synthèse des points forts du projet*

*Informations complémentaires*

*L'entreprise*

*Le porteur du projet et ses partenaires*

## **Dossier Prévisionnel**

*Hypothèses & commentaires*

*Compte de résultat prévisionnel*

*Exploitation – recettes*

*Détail des charges*

*Détail des investissements*

*Plan de financement*

## **Etude de projet**

*Localisation géographique*

*Esquisse du projet*

*Le site actuel en images*

*Les médias en parlent*

## **Le porteur de projet :**

**Nom : Gérard Brion**

**Formations :** dessinateur génie-civil / maquettiste-designer

**Expériences professionnelles :** Collaborateur d'architecte / maquettiste parc à thème, maquettiste ministère de la défense et gestionnaire parc à thème.

**Activités extra-professionnelles :** Brevet parachutisme, jogging, natation, randonnées en montagne... Beaux-arts, peinture, jardinage, créateur et président association « Les Amis du Petit-Paris ».

**Adresse :** 3225 route des Teularios 82800 Vaïssac

**Gérard Brion est depuis l'âge de 12 ans, le créateur du « Petit-Paris, Paris en miniature »** un site touristique qui attire plus de 10 000 visiteurs/an, une réalisation exceptionnelle qui a demandé plus de 14 années de travail, **située en pleine campagne à Vaïssac dans le Tarn et Garonne.**

**Expérience :** Gérard Brion a une expérience significative en construction de maquettes et en connaissance des parcs à thème. Il a obtenu 2 fois le 1<sup>er</sup> prix de la Société d'Encouragement aux métiers d'Art, a réalisé de nombreux monuments de la région Poitou-Charentes. Lors de ses études, il a collaboré à plusieurs projets, Grand Louvre, Météor de la RATP, restauration d'œuvres d'art, prototypes industriels, publicité etc...

Il a été salarié comme maquettiste, responsable du parc Mini-France à Brignoles et peut se prévaloir d'une expérience de 14 années de gestion du site du Petit-Paris à travers l'accueil du public, les visites, et le développement du parc.

## **Le projet :**

### ***« S'installer en Charente-Maritime ».***

***Le but est de déménager le parc existant « Le Petit-Paris » pour développer un grand parc à thème !***

Le projet prévoit de déménager et de restructurer le site existant qui est constitué du « **Petit-Paris, Paris en miniature** » et de « **la France en miniature** », le site est actuellement **ouvert au public depuis plus de 14 ans** dans un parc privé.

**Le principal attrait du parc est la présence d'une maquette du centre de Paris à l'échelle 1/130<sup>ème</sup> et d'une collection de 50 monuments de toute la France en miniature.**

**La création de ce nouveau parc à thème** fera découvrir aux visiteurs, une visite de notre patrimoine en miniature. Véritable vitrine d'un savoir-faire et de l'histoire de France, il sera également le point de départ d'une découverte culturelle et ludique pour le public dans un parc floral.

A terme, la création **d'un petit parc d'attraction** avec manèges viendra compléter l'offre pour la partie ludique. La création d'une « **vitrine régionale** » avec la « **Charente-Maritime en miniature** » permettra de découvrir l'ensemble du patrimoine du département, de **La Rochelle à Rochefort en passant par Saintes**. Le Musée de Gérard Brion contient déjà une collection de **plus de 200 tableaux**.

**Le futur projet de développement** permettra également la construction des autres capitales en miniature, symboles du Monde.

Des ateliers pédagogiques de découverte, de sculpture, des jardins paysagers et de nombreuses attractions ludiques viendront compléter ce nouveau parc pour en faire un site d'exception unique en France.

***A Champagne, au cœur de la Charente-Maritime.***

**Situé dans le 2<sup>ème</sup> département touristique de France.**

**Le choix de la commune de Champagne**, combine plusieurs attraits :

- La proximité de zones touristiques de séjour (zone littorale, îles)
- La distance à 3 ou 4 heures de route du Bassin parisien
- L'implantation dans une région ensoleillée au patrimoine culturel d'exception.

**Gérard Brion souhaite déménager son parc**, actuellement implanté dans un espace confiné, isolé et très peu touristique qui ne permet pas le développement d'un parc à thème pour créer un véritable parc en Charente-Maritime.

**Le but est de donner de l'ampleur au parc existant**, sur un nouveau site plus accessible et mieux situé en terme de voies de communication, **de structurer le produit actuel pour le développer** et accueillir les clientèles les plus diverses dans de meilleures conditions.

## **Le contexte du projet et son développement :**

Ce projet de parc culturel et ludique s'appuie sur un patrimoine existant, **Le Petit-Paris**, ouvert au public dans un jardin privé situé à 3 km de Vaïssac, à 20 km de Montauban dans le Tarn et Garonne.

**Le site est géré par une Association, "Les Amis du Petit-Paris" et reçoit plus de 10 000 visiteurs par an.**

**Originaire de Charente-Maritime**, Gérard Brion est un artiste reconnu par les médias, à 10 ans il construisait déjà **le Vieux Port de La Rochelle en miniature**, l'Hôtel de Ville, l'église St Sauveur, ou l'église de St Savinien...

Les techniques qui ont présidé à ces réalisations sont uniques en France, font appel à des méthodes différentes et moins onéreuses que celles employées habituellement dans la construction des maquettes de monuments.

**Gérard Brion est également l'auteur d'une collection de plus de 200 dessins et de peintures des paysages et du patrimoine de la Charente-Maritime.** Dans le cadre de ce projet, il souhaite développer les collections de son musée et son spectacle d'automates.

Pour développer ce potentiel endogène, il faut un site d'accueil plus spacieux, mieux localisé géographiquement, et développer le concept pour le rendre attrayant au plus grand nombre de visiteurs.

Le projet de parc est né du double constat suivant :

- Les parcs miniatures existants ne permettent pas toujours une découverte valorisée des sites qu'ils représentent. Les monuments sont isolés les uns des autres, et le public ne trouve pas dans cet environnement une animation interactive l'invitant à rester plus longtemps et propice au rêve.

D'où la nécessité d'utiliser le décor de ces monuments miniatures pour des animations culturelles et ludiques pour les enfants.

- Le marché des parcs à thème est à ce jour un marché mature et ce concept est vraiment innovant.
- Malgré une conjoncture économique difficile, le marché des parcs de loisirs est un secteur qui résiste bien et qui continue son développement à travers la France.

***Parmi les cibles visées nous trouvons :***

- Le public familial attiré par les parcs récréatifs.
- Le public amateur de lieux insolites, artistiques.
- Le public féru d'histoire et d'architecture.
- Les scolaires dans un but pédagogique et créatif.
- Les étudiants en histoire de l'art et des civilisations.
- Les touristes étrangers de passage ou en séjour.
- Le public de résidents individuels.
- Les groupes constitués de seniors, d'autocaristes.

## Détails du projet:

Le projet consiste en la réimplantation des maquettes du Petit-Paris et de la France en miniature, sur un nouvel espace d'une superficie de 1500 m<sup>2</sup>, sera l'occasion de développer un véritable parc à thème à finalité commerciale, le tout au cœur d'un parc de 3 hectares.

Le projet prévoit la création de **2 postes de maquetistes**, ce qui permettra de développer le concept actuel. Les nouvelles maquettes seront ainsi progressivement ajoutées pour compléter le parc et lui donner une dimension régionale et internationale.

**Le Parc à thème** s'articulera autour de 7 parties :

### **1. L'espace du « Petit-Paris » :**

Particulièrement imposant, Le Petit-Paris sera bien sûr la partie la plus spectaculaire du parc, d'une part par son impact auprès du public français et étranger et de tous les amoureux de Paris, d'autre part parce que ce chef d'œuvre unique au monde représente un intérêt direct, médiatique, et par-là **une offre importante et directement commercialisable.**

Tous les monuments et toutes les maisons sont reproduits en respectant parfaitement les distances et le relief. (Echelle : 1/130ème, la Tour Eiffel fait 3 mètres).

Il n'en constituera cependant à terme qu'une partie parmi d'autres, car le site est voué à être étendu en superficie.

### **2. L'espace de « La Petite France » :**

Le parc existant abrite déjà des œuvres terminées de tout le patrimoine de France en miniature, du Mont Saint-Michel à Carcassonne en passant par les châteaux de la Loire où Strasbourg, toute la France sera présente.

Plus de 50 monuments de l'ensemble du patrimoine français représentant les monuments les plus emblématiques du pays.

### **3. L'espace « Charente-Maritime » :**



La création d'une « vitrine régionale » permettra de représenter et de mettre en valeur le patrimoine des plus beaux monuments du département en miniature sur un même site. Du Port de La Rochelle à Rochefort en passant par Saintes, il sera possible également de découvrir les plus belles églises romanes et les plus beaux châteaux et fortifications du littoral. Un espace qui permettra de visiter la Charente-Maritime en un clin d'œil !

#### **4. L'espace intérieur « Musée du Petit-Louvre » :**

Les visiteurs pourront découvrir l'histoire du Petit Paris, les collections de dessins, peintures et maquettes de Gérard Brion, le Vieux-Port de La Rochelle, et bien d'autres monuments fabriqués en carton et résine depuis son plus jeune âge.

#### **5. L'espace intérieur « vidéo/spectacle » :**

Equipé d'une **salle de cinéma**, le public pourra découvrir sur grand écran, un film qui retrace l'incroyable histoire du Petit-Paris et qui reprend de nombreux reportages de la télévision.

Cet espace abritera également **un music-hall miniature « Le Petit-Moulin Rouge »** avec son spectacle d'automates pour le plus grand plaisir des enfants !

#### **6. L'espace « atelier et découverte du chantier » :**

Tout projet se doit aujourd'hui de proposer un parcours dynamique à ses visiteurs en les rendant acteurs de leur découverte. Ainsi, cet espace sera l'occasion de multiples émotions : regarder travailler les maquettistes/sculpteurs professionnels dans un atelier, s'initier à l'art de la maquette, aux arts créatifs...

#### **7. L'espace « Foire du Trône » :**

A terme, **un petit parc d'attractions** destiné aux enfants sera créé. **La visite du parc se fera en Petit-Train touristique** à travers les quartiers et monuments du parc miniature et se poursuivra à travers une dizaine de manèges, tel qu'un pousse-pousse, un carrousel, un toboggan, mini-manèges etc...

L'animation du site sera partout présente: par des reconstitutions d'évènements, fête du 14 juillet, illuminations de Noël etc... Des petits "son et lumières" les soirs d'été, illuminations, concerts, pièces de théâtre etc...

**Pour la première fois en France, un site va permettre un voyage à travers les plus belles villes du monde en miniature, la découverte des plus beaux sites de Charente-Maritime en miniature, tout en s'amusant et en apprenant l'histoire...**

## **Projet de développement:**

Dans le cadre de ses futurs projets de développement, le concept prévoit à terme, la création de nouvelles attractions **pour inciter le public à revenir.**

**-La création du nouvel espace des "Capitales"** sera l'occasion d'un tour du monde architectural et historique avec les reproductions du centre de Londres, Rome, New-York, Venise ou Amsterdam...

**-Le développement d'attractions ludiques pour les enfants** par l'investissement dans des manèges, la création d'un Mini-golf, d'un espace Mini-Ferme viendront compléter et surtout renforcer l'attractivité de ce nouveau parc.

**-La création d'un festival et d'un son et lumières** pourra créer l'évènement afin de doper l'attractivité et la notoriété du parc en saison.

**En conclusion, l'idée de ce projet est d'utiliser le décor de notre patrimoine pour développer des attractions et des spectacles !  
C'est un projet qui s'adresse à un large public.**

### *Les services seront présents:*

Un espace « **bar-boutique/souvenirs** » sera en place dès la création du parc pour permettre au public d'acheter des objets et des souvenirs significatifs : maquettes à monter soi-même, jardinage, produits dérivés personnalisés...

Les objets sélectionnés seront référencés selon un cahier des charges qualitatif.

Des tables de pique-nique, disposées au gré du parc, permettront aux familles de se détendre agréablement en terrasse.

A terme, un espace « **restauration** » qui pourra être concédé, sera mis en place, afin d'inciter la clientèle à rester plus d'une demi-journée sur le site, et pour répondre à des demandes packagées de la part de groupes constitués ou d'entreprises.

## **Informations pratiques :**

**Ouvertures :** Le parc sera ouvert 7 mois sur 12, (d'avril à octobre) sur une plage horaire de 10 heures par jour, 7 jours sur 7 en haute saison touristique.

**Le tarif d'entrée adulte est fixé à 8 Euros** en année de lancement, les prévisions de fréquentation sont de 25 000 visiteurs en année 1.

## **Stade d'avancement du projet :**

L'objectif du porteur de projet est de déménager ses maquettes actuelles, de reconstruire et développer Le Petit-Paris en septembre 2019 pour une ouverture au mois d'avril 2020.

Le parc de Champagne est déjà en cours d'aménagement depuis plus de 6 ans. Gérard Brion a déjà fait de nombreux investissements. Le parc de 3 hectares est clôturé et le site a fait l'objet de nombreuses plantations. Dernièrement, l'accès du parc a été réalisé.

**Il reste à viabiliser le parc et à construire un bâtiment pour l'accueil du public.**

**« Gérard Brion est actuellement à la recherche de partenaires financiers pour faire aboutir ce projet ».**

Le but est de déménager Le Petit-Paris et de reconstruire le nouveau parc avec un investissement ciblé afin de pouvoir ouvrir au public dans un contexte plus favorable à son développement économique.

## **Synthèse des points forts du projet :**

### **1) Un concept novateur.**

Par son originalité, il n'a pas de concurrence directe et est complètement nouveau en Charente-Maritime et dans le sud-ouest.

### **2) Un parc offrant une multitude de facettes.**

L'espace de découverte régional, véritable itinéraire fera découvrir au public les monuments et le patrimoine le plus représentatif d'un terroir. Les plus célèbres monuments de notre capitale: seront le rendez vous des touristes, des amoureux de Paris, des professeurs d'histoire avec leurs écoliers...

Les capitales du monde offriront un espace où chacun pourra voyager en musique et découvrir Londres, New-York ou Venise...

### **3) Un espace de découvertes et d'activités**

Découverte des ateliers de maquettistes en cours de travail, exposition d'œuvres, la possibilité de construire soi même sa maquette et garder un souvenir authentique et personnalisé du parc !

### **4) Un espace dynamique**

Attractions ludiques pour les enfants, animations, il se passera tous les jours quelque chose sur le site ! L'actualité régionale, nationale et internationale pourra constituer une inépuisable source d'idées pour animer les allées du parc et réjouir petits et grands...

### **5) Un projet qui favorise la création d'emplois**

Des emplois de maquettistes, jardinier, maçon vont être créés pour bâtir progressivement les différents quartiers et monuments. Ce sont des postes de forte valeur ajoutée au plan humain, qui permettront une formation à un savoir-faire artistique et artisanal.

### **6) Un projet valorisant pour le territoire d'accueil**

Le projet va insuffler une véritable dynamique économique à la commune de Champagne et à l'ensemble du territoire, de Rochefort à Royan tout en valorisant le patrimoine artistique et architectural de toute la région d'accueil.

### **7) Un projet qui privilégie l'écotourisme**

L'environnement verdoyant est un élément important du projet. Mais le concepteur va plus loin encore dans son approche écologique : les monuments sont construits en partie à base de matériaux recyclés, sans pour autant affaiblir ni leur dimension esthétique, ni leur aspect artistique.

### **8) Un projet qui a de l'ambition, avec un fort potentiel de développement**

Ses possibilités d'extension sont infinies, avec les projets de construction des autres capitales et villes touristiques du monde. La possibilité d'utiliser le décor du Petit-Paris comme une scène, avec des spectacles, son et lumières.

## **Informations complémentaires :**

**Le projet doit s'implanter sur la commune de Champagne** à 15 km au sud de Rochefort, sur un axe important Nord/sud en direction de Royan avec une sortie « Pont L'Abbé d'Arnoult / Champagne » par une bretelle d'accès.

**Depuis 2008, Gérard Brion a le soutien de la mairie de Champagne**, ainsi le terrain a fait l'objet d'un classement en "Zone Touristique" dans le Plan Local d'Urbanisme, spécialement pour la réalisation du projet.

**Le porteur de projet est propriétaire du terrain de 3 hectares.**

**Le permis de construire est accepté depuis mars 2013.**

Ce terrain a déjà fait l'objet de travaux paysagers, plantations et pose d'une clôture pour fermer le parc.

Dans le cadre de la réalisation du projet, il faudra construire un accueil-billetterie avec bureaux, un atelier de fabrication, un espace "muséographique et des sanitaires pour le public. Un parking sera aménagé pour le stationnement des véhicules.

## **Le Marché :**

Le Petit-Paris est actuellement situé en pleine campagne à Vaïssac, petit village à 20 km de Montauban dans le Tarn et Garonne.

**Le secteur n'est pas touristique et le site est complètement isolé...**

**- Le Tarn et Garonne** 250 000 habitants.  
(département rural, sans identité)

Préfecture: Montauban 58 000 habitants.  
Budget du Conseil Général: 315 millions d'euros.  
Potentiel touristique: 4 millions de nuitées.  
Retombées économiques: 80 millions d'euros.  
Fréquentation: 400 000 touristes par an.  
**Fréquentation des sites : 300 000 visiteurs/an.**

**- La Charente-Maritime** 645 000 habitants.  
(département littoral, très touristique)

Préfecture: La Rochelle. 76 000 habitants.  
Budget du Conseil Général: 906 millions d'euros.  
Potentiel touristique: 35 millions de nuitées.  
Retombées économiques: 1,2 milliards d'euros.  
Fréquentation : 5 millions de touristes par an.  
**Fréquentation des sites : 4 millions de visiteurs/an.**

**C'est pourquoi le choix de Champagne en Charente-Maritime donnera tout l'élan nécessaire à la reconstruction et au développement de ce nouveau parc à thème.**

**En France deux grands parcs se partagent le marché sur le thème de la miniature:**

- **"France Miniature"** à Elancourt, **180 000 visiteurs**, CA: 3,2 M€. Appartient au groupe Grévin/Compagnie des 2 Alpes.
- **"Mini-Châteaux"** à Amboise, **55 000 visiteurs**, CA: 750 000 €. Appartient à un fond d'investissement HIG capital France.

**Un nouveau parc** vient d'ouvrir le 1er juillet 2016 à Lyon, **"Mini World Lyon"**, un parc "indoor" de 2800 m2 dont l'investissement a été de 6 millions d'Euros, le site a déjà reçu plus de 100 000 visiteurs. **Un autre grand projet** est à l'étude près de Thionville dont l'investissement serait de 100 Millions d'Euros...

**Dans la région, il existe également d'autres sites comparables:**

- **Vendée Miniature** à Bretignolles: 35 000 visiteurs.
- **Mini-Villes** à Noirmoutier: 15 000 visiteurs.
- **Musée des modèles réduits** à La Rochelle: 55 000 visiteurs.
- **Port-Miniature** à St Savinien: 17 000 visiteurs.

**L'entreprise :**

Pour l'exploitation de ce nouveau parc à thème, Gérard Brion souhaite créer une SAS CREACITY au capital de 525 000 €.

Ce capital est constitué de 400 000 € d'apport en nature (estimation maquettes du parc) de 10 000 € d'apport en numéraire par Gérard Brion. De 115 000 € d'apport en numéraire apportés par des investisseurs extérieurs. En terme de fréquentation, le projet prévoit 25 000 visiteurs la première année d'ouverture, 30 000 visiteurs en année 2 et 32 000 visiteurs en année 3.

**Ce projet modeste au départ, a pour ambition à terme d'atteindre les 50 000 visiteurs par an. Un projet innovant dans un département qui reçoit 5 millions de touristes par an.**

**Le porteur du projet:**



*Contacts projet:*

**Gérard BRION**

3225 route des Teularios 82800 VAISSAC

Tel: 05.63.64.24.80

Courriel: **gerard.brion@orange.fr**

Site du Petit-Paris: **www.petitparisparc.com**

Pour le montage du projet, Gérard Brion est entouré par un cabinet d'expert comptable, d'un commissaire aux apports et d'un cabinet d'avocats spécialisé en droit des affaires.

*Documents disponibles:*

- Etude projet, Plan Local d'Urbanisme, permis de construire
- Etude de réflexion stratégique (Cabinet Marketing)
- Etude phase 1 Positionnement (communication/implantation)
- Etude phase 2 Faisabilité (diagnostic, enquête d'opinions)
- Etude phase 3 Plan Marketing (technique)
- CD vidéo: extraits, reportages télévisés sur Le Petit-Paris
- Livre d'or des visiteurs du Petit-Paris, plus de 5000 signatures