

## Center Parcs: enquête sur une aberration faite de béton et de niches fiscales

PAR JADE LINDGAARD

ARTICLE PUBLIÉ LE DIMANCHE 12 JUILLET 2015



Ségolène Royal, lors de l'inauguration du chantier du Center Parcs de Morton, dans un reportage de F3.

Roi du bétonnage, le groupe Pierre et Vacances bénéficie d'un soutien financier inédit des pouvoirs publics, à coups de gigantesques niches fiscales, pour une offre de tourisme stéréotypée et déficitaire. C'est aussi un gros émetteur de gaz à effet de serre.

Vendredi 10 juillet, à 9 heures, Laurent Fabius avait inscrit un important rendez-vous à son agenda de ministre des affaires étrangères, l'inauguration d'un nouveau Center Parcs à Morton, dans la Vienne : 264 hectares de surface arborée, 800 cottages, une bulle d'air tropical avec piscine et toboggans. La veille, il a finalement annulé sa venue. Le nouveau site de vacances du groupe Pierre et Vacances appâte les dirigeants politiques. Ségolène Royal – encore présidente de la région Poitou-Charentes – est venue lancer le chantier en avril 2014 avec Jean-Pierre Raffarin, sénateur du cru.



Ségolène Royal, lors de l'inauguration du chantier du Center Parcs de Morton, dans un reportage de F3.

Ce ne sont pas que de simples mondanités institutionnelles. C'est la marque d'un soutien officiel et répété des pouvoirs publics à un groupe qui bétonne des dizaines d'hectares chaque année, détruisant

espaces naturels et paysages à grands renforts d'argent public et de subsides des particuliers, au service d'une offre de tourisme stéréotypée et gravement déficitaire.

Au premier semestre, le groupe Pierre et Vacances a perdu 87 millions d'euros, après en avoir consommé 110 l'an précédent sur la même période. Sur les trois dernières années, en exercice complet, il a perdu près de 102 millions d'euros (en résultat net). La construction puis l'exploitation des Center Parcs et autres résidences de villégiature émettent des dizaines de milliers de tonnes de CO<sub>2</sub>. Ce désastreux bilan carbone rend surréelle la présence du ministre de la COP 21, le sommet du climat, lors de la cérémonie d'ouverture à Morton.

En Isère, des dizaines de personnes occupent la forêt de Chambaran pour bloquer les travaux d'un autre Center Parcs, celui de Roybon, suspendus par la justice. « *Cela n'a aucun rapport, Laurent Fabius vient avec sa casquette de soutien au tourisme* », assurait le Quai d'Orsay avant d'annuler sa visite. C'est pourtant bien l'absence de lien fait entre la lutte contre le dérèglement climatique et la promotion de ce type de tourisme qui pose problème.

La puissance publique ne ménage pas sa peine pour aider le groupe de Gérard Brémont, qui développe depuis la fin des années 60 un empire dans l'industrie du tourisme autour du principe de la location de résidences de vacances et de « *temps partagé* ». Son coup d'éclat initial fut la création de la station de ski d'Avoriaz. Pour « *le Domaine du bois aux daims* », nom du nouveau Center Parcs de la Vienne, **c'est un partenariat public-privé** qui finance les 138 millions d'euros d'investissement, sans aucune mise de fonds de Pierre et Vacances. Tous les coûts sont assumés par les collectivités locales et la Caisse des dépôts, dont un emprunt de 68 millions d'euros sur 22 ans, complétés par 5 millions de subventions de l'État. Les actionnaires de la société d'économie mixte locale toucheront un loyer versé par l'exploitant.

Plus de la moitié des cottages ont été achetés par **des investisseurs institutionnels**. Bref : le promoteur du parc ne débourse quasiment rien.

Sur [mediapart.fr](http://mediapart.fr), un objet graphique est disponible à cet endroit.

Des opposants au Center Parcs de Roybon ont calculé que le total des avantages publics pour le site, y compris le financement de voiries et les allègements fiscaux, s'élève à 112 millions d'euros. En mars dernier, le conseil économique, social et environnemental régional (CESER) d'Aquitaine a rendu un avis très réservé sur un projet de Center Parcs dans le Lot-et-Garonne (170 millions d'euros d'investissement) : «*Il convient de s'étonner de la nécessité d'une telle mobilisation de fonds publics pour assurer le financement d'un projet privé à vocation purement commerciale.* » Ses auteurs critiquent notamment le rôle de la Caisse des dépôts : «*On peut s'interroger sur la mobilisation d'une partie de l'épargne destinée au financement de projets d'intérêt général, par exemple le logement social, au profit d'un projet bénéficiant à un groupe privé. Il y aurait captation indirecte de fonds d'intérêt public.* »

Sur [mediapart.fr](http://mediapart.fr), un objet graphique est disponible à cet endroit.

Ce flot d'aides est à mettre en perspective avec l'effondrement du cours de l'action de Pierre et Vacances, **divisé par trois entre 2000 et 2015**.

### "C'est une fuite en avant"

L'argent public n'est pas la seule béquille du groupe de tourisme. Piégé par ses difficultés, Pierre et Vacances est pris dans une course contre la montre financière : il a besoin d'ouvrir toujours plus de centres et de résidences, car c'est dans la promotion immobilière qu'il réalise ses marges. Ce n'est pas seulement une logique de développement, c'est un enjeu de survie économique. Pour le chercheur Sylvain Zeghni, spécialiste en économie du tourisme et de l'environnement, c'est comparable à un « *système de Ponzi* » légal : «*Plus ils construisent, plus ils gagnent de l'argent, alors qu'il y a une certaine tension sur*

*la fréquentation. Le montage financier repose sur la rentabilisation de la construction qui renfloue la branche tourisme. C'est une fuite en avant.* »



Manifestation contre le Center Parcs de Roybon (Isère), 20 octobre 2014 (Pescp).

Interrogé par Mediapart, le groupe réfute cette comparaison (voir leur réponse complète en Prolonger) : «*Le modèle économique du groupe ne saurait être comparé à un "système de Ponzi", notre stratégie étant construite autour d'un objectif clair : la combinaison de chaque activité (tourisme et immobilier) opérationnellement profitable doit générer une croissance accélérée des résultats.* »

Plus précisément, le groupe explique que «*l'origine de ce déficit est connue et le retournement de situation est désormais maîtrisé. La dégradation des résultats touristiques, qui concerne un nombre limité de résidences exploitées par le Groupe, résulte en effet de la forte dé-corrélation observée sur plusieurs années, et en particulier à partir de 2007/08, année de début de crise économique, entre la hausse de l'indexation des loyers versés par le groupe aux propriétaires particuliers et celle de l'indice des prix à la consommation (influant sur l'évolution des prix des séjours touristiques)* ». Il compte économiser 67 millions d'euros entre 2012/13 et 2018 et affirme viser un retour à la profitabilité opérationnelle à partir de 2018. Au 30 septembre 2015, il s'attend à un retour à la

profitabilité opérationnelle de ses activités touristiques et vise une marge opérationnelle tourisme de 5 % à horizon 2017.

en millions d'euros	2013/2014	2012/2013
Chiffre d'affaires	1 455,4	1 356,7
Résultat opérationnel courant	+ 18,2	+ 2,7
Résultat financier	- 18,2	- 18,2
Impôts	- 7,2	- 5,8
Résultat net courant **	- 18,4	- 24,4
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts **	- 18,5	- 18,1
Autres charges	- 1,2	-
Autres	- 0,3	-
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	+ 5,1
Résultat net	- 20,9	- 28,9
Variation de juste valeur de TOURNAGE	+ 1,8	-
Résultat net après prise en compte de la variation de juste valeur de TOURNAGE	- 19,1	- 28,9
Part du groupe	- 18,4	- 25,6
Participations ne donnant pas le contrôle	- 0,1	- 0,1

Résultats du groupe Pierre et Vacances 2013/2014 (Rapport financier).

Mais la crise économique de 2008 n'explique pas tout. Leur activité de gestion d'équipement touristique (promotion d'un site résidentiel, location d'appartements et de cottages) reste déficitaire au fil des ans, alors que le développement immobilier (achat de terrains, construction, ventes d'appartements et de cottages) est bénéficiaire. Ainsi, au premier semestre 2014/2015, leur activité de tourisme accuse un déficit de 90 millions d'euros, alors que leur activité d'immobilier est bénéficiaire de près de 11 millions d'euros. L'année précédente, sur la même période, même schéma : plus de 100 millions de pertes pour le tourisme, près de 5 millions de gains pour l'immobilier.

Le rapport financier 2014/2015 indique bien que l'activité immobilière du groupe est principalement tirée par la construction du Center Parcs de la Vienne (96 millions d'euros) et, dans une moindre mesure, celui de Bostalsee (en Allemagne), ainsi que le programme Village Nature, développé avec Euro Disney. En 2011/2012, c'est l'extension de la station d'Avoriaz et du Center Parcs des Trois Forêts en Moselle qui a soutenu leur activité. Les Center Parcs représente près de la moitié du chiffre d'affaires du groupe. Dans les prochaines années, Pierre et Vacances pourrait tripler son nombre de lits. Un pari risqué alors que, selon le ministère du tourisme, la demande pour ce type de produit s'affaïsse.

Les bénéfices engrangés sur la construction abondent en partie les loyers que l'exploitant verse aux particuliers et investisseurs institutionnels (Caisse des dépôts, fonds de retraites de fonctionnaires...) qui achètent ses résidences, qui sont à leur tour louées à des clients pour des séjours de quelques jours à quelques semaines. Le génie de ce système est de

permettre à Pierre et Vacances de fonctionner avec très peu de fonds propres – le capital est dilué entre ces nombreux acteurs. C'est aussi sa fragilité, puisque le promoteur et exploitant ne possède qu'une petite partie de son parc. Il bénéficie par ailleurs de l'achat de terrains très bon marché, qu'il revend bien plus cher. Un mémoire de l'université de Lyon 2 indique qu'à Roybon, le groupe a acheté les terres de son futur Center Parcs 30 centimes le mètre carré, alors qu'il les a revendus 18 euros le mètre carré. Jolie culbute.

Mais la clef de voûte de ce système, c'est la défiscalisation. La loi Censi-Bouvard permet à l'acheteur d'une résidence de tourisme de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11 % du prix d'acquisition d'un bien immobilier étalé sur neuf ans (plafonné à 300 000 €), et de récupérer la totalité de TVA. En 2014, cette niche fiscale a coûté 180 millions d'euros selon le rapporteur de la loi ALUR, le sénateur aujourd'hui décédé Claude Dilain. Ce dispositif devait s'éteindre en 2012 mais a été sauvegardé *in extremis* par Jérôme Cahuzac, alors ministre du budget, sans aucune évaluation de son coût et de ses effets, **comme le rappelle le site « enquêteouverte.info »**. Quinze jours plus tôt, il avait rencontré Gérard Brémont, le PDG de Pierre et Vacances, ainsi que son directeur général. Ce qui fit alors **s'interroger les Verts de l'Isère** : « *Le gouvernement est-il rentré à la niche ?* »

Paris, le 28 octobre 2012  
N° 180

AGENDA PRESSIONNEL DE JÉRÔME CAHUZAC  
Ministre des Outre-Mer, du Châssé et du Budget  
Du dimanche 28 octobre au mercredi 31 octobre 2012

**Dimanche 28 octobre**  
17h00 L'Unité de « C Politique » - Sur France 5

**Lundi 29 octobre**  
08h30 Entretien avec une délégation du Fond Monétaire International (FMI)  
14h00 Examen du projet de loi organique relatif à la programmation et à la gouvernance des finances publiques avec Pierre MOSCOVICI, ministre de l'Économie et des Finances (Général)  
21h00 Suite de l'examen des amendements au projet de loi organique relatif à la programmation et à la gouvernance des finances publiques (Général)

**Mardi 30 octobre**  
10h00 Entretien avec Georges LABAZEE, Président du Conseil général et Sénateur des Pyrénées Atlantiques  
11h00 Entretien avec Gérard BRÉMONT, Président du Groupe Pierre & Vacances et Jean CHABERT, Directeur général PV Développement chez Pierre & Vacances

Extrait de l'agenda de Jérôme Cahuzac, alors ministre du budget.

À Roybon, dans l'Isère, Pierre et Vacances bénéficie en outre du classement de la commune en zone de revitalisation rural (ZRR) qui peut l'exempter d'impôts sur les bénéfices, de taxe foncière, de cotisations sociales et de contribution économique territoriale (CET), qui a remplacé la défunte taxe professionnelle.

Pour Sylvain Zeghni, « *Le modèle de Pierre et Vacances a très bien marché car les défiscalisations ont été fortes. Les collectivités locales y trouvaient un*

gain en recettes fiscales et en promotion touristique de leur territoire. Le modèle avait du succès pour ceux qui achetaient et pour ceux qui venaient y séjourner. Mais les comportements des vacanciers changent, attirés par de nouvelles offres comme AirBnB, et au bout de 10 à 15 ans, les charges de rénovation, élevées, sont imputées aux propriétaires ». Selon un rapport de mastère de l'université de Lyon 2, la niche fiscale totale du Center Parcs de Roybon s'élève à 27,5 millions d'euros.



Manuel Valls lors de la pose de la première pierre du chantier de Village Nature, de Pierre et Vacances/EuroDisney (©P Granier)

Sur les forums de discussion d'investisseurs immobiliers, on trouve de nombreux commentaires de propriétaires mécontents :

Emy74 : « P&V me renouvelle le bail avec une baisse de 80 % sur le dernier loyer que j'ai touché. »

Ritxi64 : « Après une longue hésitation et bcp de réflexion j'ai choisi P et V pour investir dans le cadre du LMP afin de m'assurer des revenus complémentaires pour compenser un retraite insuffisante. Reçu nouveau bail sur un beau papier : au total 70% de baisse des loyers garantis + un 20% sur CA net non contrôlable et plus de 20.000 € de travaux me privant de 2 ans de ces maigres revenus. J'en suis malade de m'être fait rouler comme cela venant d'un groupe a priori respectable et solide financièrement mais c'était il y a 10 ans. De plus je suis chargé de crédit pour cet investissement qui se termine dans 7 mois ».

Titof82988 : « Propriétaire de deux appartements à Moliets je viens de recevoir mes deux baux. Surprise tout à été divisé par deux! Et en plus pour la rénovation on me demande 11 000€ soit 22 000 € pour les deux ! Je précise que ce sont juste deux t2 de 30m2. A ce prix la le sol des murs au plafond sont en or!!! »

Jusqu'ici, les loyers versés par le groupe étaient indexés sur l'indice des coûts à la construction, qui a augmenté de 40 % en 10 ans, grevant les comptes de l'exploitant. « Il n'est pas compliqué de comprendre que nous n'étions pas dans un modèle économique tenable », déclare Dominique Menigault, directeur général adjoint de Pierre et Vacances pour les conseils immobiliers **au site spécialisé « enquête ouverte »**. Selon lui, « on voit bien que nous sommes dans une conjoncture beaucoup plus difficile pour le tourisme qu'il y a dix ans ». Désormais, ils sont alignés sur l'indice des loyers, plafonnés à 2 % par an.

Depuis la signature de ces premiers contrats, « la situation économique s'est dégradée, en particulier depuis 2009. La plupart des produits financiers ont vu depuis leur rendement régulièrement ajusté à la baisse », répond le groupe Pierre et Vacances, qui affirme avoir tenu ses engagements.

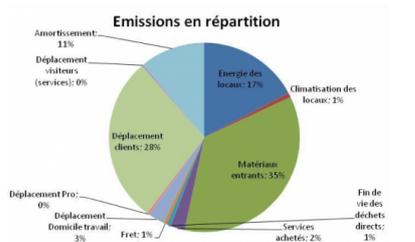
Des propriétaires de *time share*, ces formules de « temps partagé » où l'on achète l'usage de nuitées mais pas de biens physiques, commercialisées par une marque du groupe Pierre et Vacances, Maeva, se pourvoient en justice pour sortir de contrats qui les étranglent. À l'exemple de Mme Lorderau, propriétaire de trois périodes de *time shares* à Tenerife, aux îles Canaries, qui s'est vu exiger plusieurs milliers d'euros de charges pour l'entretien d'un bien qu'elle ne possède pas. Après la perte de sa procédure judiciaire, l'argent a été saisi sur son compte en banque, explique son beau-fils, joint par Mediapart.

Avocate de l'association **APAF-VTP** dédiée aux dangers du *time share*, Lise Nicole explique que le litige avec Maeva, la filiale de Pierre et Vacances, sont les seuls à ne pas trouver d'issue. « Plus de 80 % des porteurs de parts sont satisfaits de la formule, parce qu'ils l'utilisent, répond le groupe. Pour les 20 % des clients non utilisateurs, désireux de sortir du système, plusieurs alternatives existent. »

Ces déboires locatifs ont en partie été recouverts par la bonne image du groupe, ses publicités mettant en scène des familles resplendissantes dans un cadre de vie végétal et luxuriant. Pourtant, en contradiction avec cet apparent amour de la nature, les Center Parcs sont de très gros émetteurs nets de gaz à effet de

serre et donc de très gros contributeurs au dérèglement climatique. Pour le site prévu au Rousset, en Saône-et-Loire, **l'étude réalisée dans le cadre du débat public** estime son bilan carbone à 10 500 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, pour sa construction, sa consommation d'énergie lors de l'exploitation, les déplacements des clients...

À titre de comparaison, un aller-retour en avion Paris-Tokyo n'émet « que » deux tonnes de CO<sub>2</sub>. Pour le Center Parcs des Trois Forêts en Moselle, c'est encore pire : plus de 20 000 tonnes de CO<sub>2</sub>. L'affichage naturaliste de ces sites de vacances, les photos de daims et de forêts, et les normes HQE pour les cottages sont un leurre mensonger. La bulle tropical de bassins aquatiques et de toboggans sinueux, aussi décorées soit-elles de faux rochers et de cascades artificielles, n'a pas le pouvoir d'extraire ses clients des chaos du monde.



Répartition des émissions de gaz à effet de serre du projet de Center Parcs au Rousset, Saône et Loire (cabinet Elan).

À ces arguments, on oppose en général la création d'emplois. « *L'ouverture du Center Parcs du Bois aux Daims va être un formidable amplificateur de cette attractivité touristique dont bénéficie aujourd'hui la Vienne* », veut croire Bruno Belin, nouveau président (LR) du département. Des emplois : les élus cherchent à en créer par tous les moyens. Mais avec quels effets ? À Morton, 80 % des 600 emplois seront en CDI mais 35 % à temps partiel. Si bien qu'en réalité, seuls 390 équivalents temps plein verront le jour.

En général, les contrats précaires des Center Parcs portent sur neuf heures hebdomadaires et rapportent aux employés 280 euros par mois, un quart de Smic. En Moselle, sur 700 emplois au total, on ne décompte que 470 équivalents temps plein. À Roybon, des opposants ont calculé que chaque équivalent temps plein promis par Center Parcs coûterait près de 240 000

euros au contribuable. Dans le Lot-et-Garonne, Center Parcs promet entre 250 et 500 emplois en phase de travaux, et 300 emplois en phase d'exploitation.

Ce n'est pas rien, dans un bassin de vie où le taux de chômage global oscille entre 13 % et 14 % et dépasse 30 % pour les jeunes. Mais en prenant en compte le ratio aides publiques/emplois créés, soit environ 130 000 euros par emploi, le même niveau d'investissement au profit d'acteurs locaux « *pourrait certainement générer une autre dynamique de développement porteuse d'un nombre d'emplois plus conséquent* », analyse le Ceser Aquitaine dans son avis de mars dernier.

[[lire\_aussi]]

Toutes ces failles économiques, sociales, climatiques et environnementales restent invisibles aux yeux des responsables politiques. Arnaud Montebourg, ancien ministre du redressement productif, fait l'éloge du Center Parcs en projet en Saône-et-Loire. Manuel Valls a posé la première pierre du Village Nature en projet en Ile-de-France **en association avec Euro Disney**. En visite à Toulouse début juillet, le premier ministre chinois Li Keqiang a signé en présence de Manuel Valls un accord **pour développer les Center Parcs en Chine**. Le chef du gouvernement vient de signer en catimini, avec Stéphane Le Foll, ministre de l'agriculture, le prolongement de l'autorisation de défrichage de la zone où veut se construire le Center Parcs de Roybon, **comme l'a révélé Reporterre**.

Aucune de ces informations n'est secrète. Il faut les chercher dans les bilans financiers, les notes des organes consultatifs, les mémoires scientifiques. Mais tout est public. Et pourtant, rien n'altère à ce jour le cours du soutien systématique et dispendieux des pouvoirs publics à ce groupe industriel bâti sur un modèle du passé.

### Boite noire

Cet article est le premier d'une série consacrée au grand bétonnage de la France. Merci au chercheur Sylvain Zeghni et au journaliste Erwan Sez nec pour leur aide. Le week-end des 11-12 juillet se tient le

rassemblement annuel des opposants à l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes où le projet de Center Parc à Roybon sera notamment discuté.

**Directeur de la publication** : Edwy Plenel

**Directeur éditorial** : François Bonnet

**Le journal MEDIAPART est édité par la Société Editrice de Mediapart (SAS).**

Durée de la société : quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du 24 octobre 2007.

Capital social : 28 501,20€.

Immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS. Numéro de Commission paritaire des publications et agences de presse : 1214Y90071 et 1219Y90071.

Conseil d'administration : François Bonnet, Michel Broué, Gérard Cicurel, Laurent Mauduit, Edwy Plenel (Président), Marie-Hélène Smiéjan, Thierry Wilhelm. Actionnaires directs et indirects : Godefroy Beauvallet, François Bonnet, Laurent Mauduit, Edwy Plenel, Marie-Hélène Smiéjan ; Laurent Chemla, F. Vitrani ; Société Ecofinance, Société Doxa, Société des Amis de Mediapart.

Rédaction et administration : 8 passage Brulon 75012 Paris

**Courriel** : [contact@mediapart.fr](mailto:contact@mediapart.fr)

**Téléphone** : + 33 (0) 1 44 68 99 08

**Télécopie** : + 33 (0) 1 44 68 01 90

**Propriétaire, éditeur, imprimeur** : la Société Editrice de Mediapart, Société par actions simplifiée au capital de 28 501,20€, immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS, dont le siège social est situé au 8 passage Brulon, 75012 Paris.

Abonnement : pour toute information, question ou conseil, le service abonné de Mediapart peut être contacté par courriel à l'adresse : [serviceabonnement@mediapart.fr](mailto:serviceabonnement@mediapart.fr) ou par courrier à l'adresse : Service abonnés Mediapart, 4, rue Saint Hilaire 86000 Poitiers. Vous pouvez également adresser vos courriers à Société Editrice de Mediapart, 8 passage Brulon, 75012 Paris.