



DÉBAT PUBLIC  
**Center Parcs Le Rousset**

VERBATIM

Atelier

Modèle économique et financement du projet

Montceau-les-Mines, mercredi 24 juin, 18 h 30-20 h30

### Marie-Claude JARROT, Maire de Montceau-les-Mines

Je dirais, ravie de vous revoir puisque souvent, on se connaît bien maintenant dans ces ateliers. Beaucoup de visages connus. Merci à tous d'être là. J'ai le plaisir de vous accueillir pour la seconde fois à Montceau-les-Mines puisque nous y étions sur un sujet très important la semaine dernière, concernant l'emploi. Je crois que nous avons eu une bonne réunion d'échanges, de consensus et qui a été extrêmement riche en propositions. J'espère que cette réunion de ce soir qui porte sur un sujet majeur... Majeur puisque c'est : les finances et l'économie. Ça va de pair, bien sûr, avec l'atelier précédent. J'espère que cette réunion sera tout aussi productive d'éléments d'information, de propositions. Voilà ce que je souhaitais vous dire, Mesdames, Messieurs. Je vous souhaite à tous une bonne réunion. Et encore, bienvenue à Montceau-les-Mines.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Merci, Madame le Maire. Merci de nous prêter cette salle magnifique et chargée d'histoire, mais qui est vraiment une très belle salle. Avant d'introduire cette réunion, je voudrais dire quelques mots. Madame BONNOT, maire du Rousset nous a fait savoir qu'elle était émue parce qu'elle avait trouvé sur le site de la commission, une vidéo qui tenait des propos franchement diffamatoires. Bien sûr, on s'est demandé d'où venait cette vidéo, puisqu'en fait, la seule vidéo que nous avions mise était celle qui a été projetée à Charolles. En réalité, la vidéo qu'on a projetée sur Charolles était hébergée par YouTube qui renvoyait à d'autres vidéos. Les propos étaient franchement diffamatoires, mettaient tout à fait en cause sa probité d'une manière tout à fait inacceptable. Nous avons fait en sorte de rapatrier la vidéo qui, elle, avait été projetée sur Dailymotion, et de supprimer bien évidemment tous les liens que nous n'avions évidemment pas créés, avec d'autres vidéos. Je crois que cette vidéo est assez ancienne. J'espère qu'aujourd'hui, personne n'aurait des propos de cette nature, puisque je n'ai jamais cessé de dire que les insultes et la diffamation n'avaient pas de place dans ce débat. Si certains d'entre vous connaissent les auteurs de cette vidéo, je pense qu'il serait bien qu'ils leur demandent de la retirer, car elle a des propos franchement diffamatoires qui relèvent manifestement de poursuites judiciaires. Il appartiendra à Madame BONNOT de donner la suite qu'elle souhaite à ces propos, mais ça serait parfaitement légitime.

Donc, aujourd'hui, c'est la dernière réunion thématique. C'est évidemment une réunion essentielle. C'est un des sujets qui a le plus été l'occasion de questions, d'avis, d'interventions sur le site Internet et qui a évidemment aussi fait l'objet d'énormément d'interventions pendant les réunions. C'est une réunion qui va avoir un caractère assez technique parce que là, on entre vraiment dans des sujets tout à fait précis. On n'est pas dans des propos d'ordre général. Quelquefois, ce sera probablement un peu ardu. Ça l'a été pour moi. Voilà, je le dis, je reconnais qu'il y a des choses qui m'échappent un peu quand on arrive trop dans le détail. Donc, je demanderai aux intervenants d'intervenir par strates successives. Commencer un petit peu par des choses assez générales avant d'aller dans des détails qui seront surtout destinés à répondre à des questions. Bien sûr, tout ce qui va être dit ce soir, et peut-être davantage, tout ce qui a été préparé, figurera sur le site.

Ce que je demanderai, c'est qu'on s'en tienne à ces questions aujourd'hui et qu'on ne revienne pas sur toutes les questions qui ont été traitées. Ça, vous pourrez le faire le 3 à Marizy puisque c'est une réunion où on balaiera tous les sujets pour savoir si vous avez encore des questions à poser. Vous pourrez intervenir à cette occasion.

Ce soir, c'est Madame ODUNLAMI qui a préparé cette réunion. Il y a plusieurs intervenants. Elle l'a évidemment préparée avec Pierre & Vacances, mais aussi avec le Département. Je lui cède la parole.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Bonsoir à tous. Merci, Présidente. Je me présente, je suis Anne-Marie ODUNLAMI, membre de cette commission. Et je suis chargée d'animer ce soir cet atelier qui est consacré aux aspects financiers du projet. Le projet qui nous rassemble s'appuie sur trois éléments. D'abord, la réalisation et la vente de cottages. Ensuite, la constitution d'une SEM qui acquiert des équipements. Et la mise à niveau de différents équipements publics. Vous avez déjà eu d'ailleurs un atelier sur ce point. Pour que ce projet soit équilibré, il y a un certain nombre de conditions qui doivent être réunies. Des conditions qui concernent l'exploitant, des conditions qui concernent le fonctionnement de la SEM, et des éléments qui intéressent à la fois les collectivités et le public sous l'angle fiscal et tarification des services publics. Ce sont des conséquences qui peuvent arriver derrière la réalisation de ce projet.

C'est dit très succinctement, mais ça résume un petit peu l'ensemble des questions que nous avons pu avoir, soit par courrier, soit sur le site Internet. Pour commencer l'atelier, nous avons prévu une première intervention assez rapide de Pierre & Vacances qui va rappeler assez succinctement la définition du projet. Et nous aurons le président du Conseil départemental qui présentera un expert qui est associé à l'examen de ce projet. Je passe la parole à Pierre & Vacances, Monsieur CHABERT.

J'ai oublié et il vaudra bien m'en excuser parce que je ne suis pas dans tous les ateliers, donc je ne le connaissais pas, mais nous avons les représentants des trois collectivités qui sont là ce soir.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Bonsoir. Je suis Jean CHABERT, je suis responsable de la structure de développement immobilier en France de Pierre & Vacances-Center Parcs. À ce titre, c'est mon équipe qui travaille sur les différents projets que nous avons actuellement. C'est également mon équipe qui a travaillé sur le Center Parcs de la Vienne que nous ouvrons ces jours-ci.

La présentation que je vais vous faire a vocation à être rapide, brève. Donc, je compte sur Madame ODUNLAMI pour me rappeler à l'ordre si jamais j'étais bavard.

D'abord, peut-être quelques définitions de termes qu'on va employer au cours de ces différentes présentations. Ce sont des termes qui ont déjà été évoqués. Le premier terme qu'on va évoquer, Madame ODUNLAMI l'a cité, c'est la SEM. C'est une Société anonyme d'économie mixte. C'est une société dans le capital est réparti entre des collectivités publiques, dans une proportion telle que ces collectivités publiques sont majoritaires. C'est un minimum de 51 % et un maximum de 85 %, et des partenaires privés pour le complément. Ces partenaires peuvent être des établissements financiers, des banques, des compagnies d'assurances, quelquefois des syndicats de concessionnaires ou des entreprises privées.

Le deuxième terme : Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). C'est un terme qui relève de l'action des notaires. C'est une vente qui, pour le dire de manière un petit peu plus vulgarisée, correspond à la vente sur plan. Le principe de ces ventes qui sont régies par une réglementation très stricte, en tout cas en ce qui concerne le logement, qui est la formule que vous connaissez peut-être, pour l'acquisition d'un logement sur plan, c'est une vente qui se fait antérieurement au lancement des travaux et qui prévoit que le paiement est réalisé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Elle est systématiquement accompagnée d'une GFA, garantie financière d'achèvement, qui est une caution donnée par une banque ou un établissement financier, et qui garantit à l'acquéreur qu'en cas de défaillance du vendeur, les travaux seront achevés sous la responsabilité et avec les fonds apportés par la banque.

On parlera également d'investisseurs institutionnels. Il peut s'agir d'établissements financiers divers, de fonds d'investissement, de compagnies ou de mutuelles d'assurance, de caisses de retraite et qui investissent dans différents domaines, particulièrement dans le domaine de l'immobilier.

Dernier sujet, on y reviendra de manière un peu plus détaillée, un petit peu plus descriptive, on parle dans le dossier du maître d'ouvrage de l'AFUL. C'est-à-dire : Association foncière urbaine libre. Il s'agit dans un site dont la propriété foncière est partagée entre plusieurs propriétaires, d'une association qui les regroupe, qui regroupe tous les propriétaires, qui peut être propriétaire des terrains et des équipements qui ne sont pas propriété de l'un de ces propriétaires, et qui a comme objet d'assurer l'entretien et la pérennité de ces équipements et de ces terrains communs. Elle est généralement gérée par un syndic.

Brièvement, le montage général de l'opération tel qu'on va en parler aujourd'hui. Le principe repose d'une part sur une maîtrise globale du projet et sur un partage de la propriété des différentes entités qui sont construites entre différents investisseurs. Pierre & Vacances-Center Parcs conçoit et fait construire par des entreprises l'ensemble du site dont il assume l'exploitation à long terme. Les équipements comme les cottages sont vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA) comme je l'ai décrit tout à l'heure, à divers investisseurs. Le principe étant qu'ils donnent en location à Pierre & Vacances-Center Parc ces différents bâtiments. Et Pierre & Vacances-Center Parc assure leur exploitation touristique. C'est-à-dire que c'est nous qui sommes en charge de la commercialisation des séjours, qui portons les charges de fonctionnement du site, qui entretenons et maintenons le site. Et grâce à cette exploitation touristique, nous versons les loyers.

Un rappel des montants principaux qui sont dans le dossier. Un investissement total estimé à 170 millions. 104 millions environ pour les cottages. 66 millions pour les équipements. Et j'ai rappelé également le coût des réseaux tels qu'ils sont estimés aujourd'hui, mais ça a déjà fait l'objet d'une réunion entre nous, avec 9,9 millions en partie autofinancés par les consommations du site. Les cottages peuvent être vendus soit à des investisseurs institutionnels comme je l'ai défini tout à l'heure. Généralement, dans ce cas-là, ils achètent des blocs de cottages. Ça peut aller de 30, 50 ou 100 cottages, puis loués par bail commercial à Center Parcs pour une durée qui, pour des investisseurs institutionnels est de 12 ans. Toutes les charges étant payées par Center Parcs. Ils peuvent être également être vendus, dans ce cas-là, sous le régime de la copropriété, à des investisseurs particuliers qui, de la même façon donnent un bail à Pierre & Vacances-Center Parcs.

Les équipements seront acquis par une société qui est créée ad hoc. Dans le montage actuel, il est bien envisagé une société d'économie mixte telle qu'on l'a définie tout à l'heure. Avec pour actionnaire majoritaire la Région et le Département. Et pour un prix de vente qui aujourd'hui est fixé et qui devrait rester, puisque c'est un des éléments

du protocole qui a été signé avec les collectivités, à 60 millions d'euros. Le principe de ce montage est que le risque du prix de revient et des délais de construction est entièrement à la charge de Pierre & Vacances.

Voilà rapidement le montage résumé. Je vais passer vite puisqu'il va être décrit de manière plus détaillée par le Département. Par contre, par cette vente multiple, on génère des propriétés foncières qui sont partagées. Et on voit, si on suppose que le cercle bleu est l'ensemble du site, l'ensemble du terrain qui sera acquis, une partie des terrains sont les assiettes des hameaux de cottages répartis entre différents investisseurs. Soit des investisseurs particuliers, et dans ce cas-là sous un régime de copropriété, ou bien des hameaux qui sont vendus à différents investisseurs institutionnels. Dans ce cas-là, des hameaux qui sont vendus globalement en bloc. Et les équipements qui sont portés par une SEM.

L'ensemble du solde des terrains, comme je le disais tout à l'heure, sera géré par l'AFUL qui sera constitué entre tous ces propriétaires. La gestion des espaces communs, comme je le disais tout à l'heure, est assurée par l'AFUL qui est administrée par un syndic et qui se charge en particulier de l'entretien. L'ensemble des charges qui sont générées par cette AFUL sont pris en charge au titre des baux signés par Pierre & Vacances, par Pierre & Vacances.

On reviendra éventuellement s'il y a des questions sur le fonctionnement de l'AFUL, mais en deux mots, c'est comme une copropriété. C'est-à-dire que ça fait l'objet tous les ans d'assemblées générales qui réunissent l'ensemble des propriétaires qui votent un budget, même si ce budget est pris en charge par Pierre & Vacances.

Les principaux engagements de Center Parcs, bien sûr, je le disais il y a un instant, sur la construction, c'est le risque du prix de revient et le risque du délai. C'est-à-dire que les propriétaires qui donnent un bail à Pierre & Vacances ou à Center Parcs exploitant ces biens n'ont pas le risque de trouver un exploitant qui leur dit : « Vous deviez me livrer en juin 2019, vous me livrez trois mois plus tard ». Ce sera Pierre & Vacances qui sera responsable d'un éventuel décalage de ce délai. L'ensemble des ventes des VEFA fera l'objet de garantie financière d'achèvement, en particulier celles à la SEM.

Enfin, Pierre & Vacances prendra des engagements financiers de location, en particulier des équipements en ce qui concerne la SEM pour une durée globale de 20 ans, quel que soit le remplissage du domaine et avec un niveau de loyer garanti qui est défini et qu'on trouve dans le dossier. La particularité de l'accord qui a été défini dans le protocole, c'est une progressivité pendant les quatre premières années, puis un loyer qui est fixe, mais indexé sur l'évolution des loyers. C'est l'indice IRL. C'est l'indice de référence des loyers qui s'applique en matière de loyer d'habitation.

Juste un tout petit résumé. Pierre & Vacances construit les cottages, vend les cottages à des investisseurs institutionnels ou privés. Les investisseurs institutionnels ou privés donnent en location leurs cottages et Pierre & Vacances verse un loyer garanti aux investisseurs pendant 10 ou 12 ans (il s'agit là des cottages) grâce à l'exploitation du site. En ce qui concerne les équipements, Pierre & Vacances les construit de la même façon après les avoir conçu, bien sûr, les vend à une société de type société d'économie mixte. La SEM les donne en location, et de la même façon, un loyer est versé à la SEM. Dans ce cas-là, il y a un engagement qui est pris pour 20 ans pour garantir en particulier l'ensemble du financement du projet.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Merci Monsieur CHABERT.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Juste quelques chiffres et on en restera là. Les retombées fiscales locales globalement, qui sont réparties entre les différentes collectivités locales sont : la taxe d'urbanisme, c'est la taxe d'aménagement aujourd'hui qui est estimée à 1,3 million. La contribution économique territoriale, l'ancienne taxe professionnelle qui est évaluée à 0,5 million par an. Les taxes foncières et la taxe de séjour qui peut varier, mais qu'on a estimée pour le moment à 250 000 €. Je vous remercie.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Bien. La présentation de ce projet vient de vous être faite. Vous avez, les uns et les autres, à travers vos questions, signalé votre intérêt, voire votre inquiétude sur l'engagement des collectivités territoriales dans ce projet. Notamment sur les financements qu'elles vont y apporter. Je vais passer la parole à Monsieur GENET sans doute qui va vous expliquer quelle est la démarche que les collectivités ont adoptée pour se faire accompagner dans ce projet.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Bonsoir à toutes et à tous. Effectivement, les collectivités (on l'a déjà dit lors des précédents ateliers, on va le répéter en quelques mots ce soir) ont souhaité soutenir ce projet important de par ses retombées économiques et touristiques dont on a déjà largement parlé. Effectivement, les collectivités ont souhaité pouvoir apporter leur concours sous deux formes principales. Tout d'abord, une aide aux investissements publics qui sont nécessaires pour favoriser l'implantation du projet sur le site, sur les réseaux publics qui peuvent être nécessaires aux droits de la parcelle, que ce soit la voirie, que ce soit l'électricité, l'eau potable, l'assainissement, éventuellement le gaz, etc. Soit parce que le Département est compétent en direct, par exemple sur la voirie départementale, soit parce qu'au titre de sa compétence d'aménagement du territoire, il souhaite soutenir sous forme de fonds de concours ou de subventions les responsables de ces réseaux. Ça, c'est la première intervention publique.

La seconde, c'est en termes d'investissements dans le projet, sous forme d'une société d'économie mixte locale qui serait créée pour réaliser une partie du projet. La fameuse bulle, l'aquamundo, les infrastructures communes d'activités de Center Parcs. À ce titre-là, le Département apporterait 7 millions d'euros de crédit d'action sur la SEM. Et la Région Bourgogne également interviendrait dans cette société d'économie mixte (8 millions).

Je voulais laisser mon collègue Jean-Claude LAGRANGE, Vice-Président du Conseil régional vous dire quelques mots sur ce sujet. Et pour les détails plus techniques, nous avons été accompagnés depuis le départ de ce projet par le cabinet CALIA qui est un cabinet de conseil aux collectivités locales, en particulier sur le montage des projets complexes, qui a accompagné la majorité précédente en particulier sur la rédaction du protocole d'accord entre les différents intervenants, et qui continue à nous accompagner. Donc, il semblait intéressant que ce cabinet puisse vous présenter un certain nombre de points techniques qui ne manqueront pas de susciter des questions auxquelles nous sommes bien sûr à votre disposition pour répondre un peu plus tard.

### Jean-Claude LAGRANGE, Vice-Président, Conseil régional de Bourgogne

Merci, Fabien. Effectivement, je représente le Conseil régional pour l'autre partie (15 000 000 - 7, ça fait effectivement huit pour la Région) et pour parler d'une seule voix puisque ce protocole (puisque c'est aujourd'hui un protocole) a bien entendu été élaboré de concert entre les deux collectivités. On se l'est dit. Pour ceux qui travaillent sur ce dossier, finalement ce débat est intéressant. Et finalement, il nous permet de couper court peut-être à de mauvaises interprétations. La présentation qui va être faite (ça a déjà été évoqué) explique ce qu'est un peu, pour ceux qui ne le sauraient pas, une SEM. On n'est pas dans des régimes de subventions à l'emploi. On est dans un montage économique qui fait que la Région, de par sa compétence est pertinente dans le montage de ce dossier parce que ce projet, comme dans d'autres projets qui peuvent même être industriels, la Région a toute légitimité à entrer dans un capital d'une société d'économie mixte. Et donc, le débat, on se l'était dit, en plus est pertinent par les questions que vous posez, et ça nous permet d'affiner aussi, parce qu'on va le voir, on n'est qu'à une étape de l'élaboration du dossier. Avant la signature de la VEFA, il reste encore beaucoup de choses à signer avec le porteur de projet. Pour une bonne part, vos remarques abondent aussi nos réflexions pour qu'on ait des garanties de la bonne utilisation de l'argent public. Ce n'est pas parce qu'on met 15 millions d'argent dans une opération économique avec de l'emploi qu'on jette l'argent par la fenêtre. C'est bien entendu avec une vraie pertinence, une vraie analyse des risques, sachant qu'en économie, il faut aussi savoir quelquefois prendre des risques. C'est vrai même pour des entreprises plus traditionnelles. Cette présentation permet, je le répète, de donner des éléments vraiment très concrets avec une évaluation des coûts, des loyers, la signature du bail, les retours sur investissement, les gros entretiens, ce qui va nous être présenté maintenant.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Je vais à la fois essayer d'être technique, pas trop technique et synthétique. Effectivement, on verra dans les questions pour revenir sur les points les plus détaillés. Je vais peut-être d'abord commencer par me présenter. Je suis Robert PICARD, je dirige le cabinet CALIA Conseil. C'est un cabinet qui accompagne les collectivités locales dans le financement de leurs actions. C'est un cabinet qui prétend à une totale indépendance. Je crois que c'est important de le rappeler avant d'aborder ces sujets. Une indépendance capitaliste. Il appartient à ses consultants. Et une indépendance du point de vue du chiffre d'affaires puisque nous ne travaillons que pour des collectivités locales. Donc, nous n'avons pas à rendre de compte à des organismes bancaires ou opérateurs.

Si on peut peut-être mettre la première slide. Je vais peut-être en passer un certain nombre rapidement et revenir dans le cadre des questions. Peut-être, vous situer un petit peu l'état d'avancement de la réflexion des collectivités sur ce projet. Les étapes qui sont derrière nous du point de vue de leur lancement et sur lesquelles on va revenir, c'est la définition du montage, l'estimation des montants, la prémodélisation du projet et le cadrage des risques sur lequel j'ai un certain nombre d'éléments à vous présenter. Les étapes qui sont à venir une fois que tout ça sera

arrêté, c'est en tant que telle, la création de la société d'économie mixte, la finalisation du financement qui n'est pas complètement établi (on y reviendra tout à l'heure) à ce stade, la FEVA et le contenu exact du bail qui sera signé entre la SEM et Pierre & Vacances.

Ce schéma-là résume assez bien le montage dans lequel nous sommes sur cette opération, à savoir le montage investisseur et sa grande différence par rapport à un montage de type subvention. Je vais commencer par ce que n'est pas le montage qui est proposé, c'est-à-dire le montage de type subvention qui aurait été un montage finalement somme toute très pratiqué, par ailleurs par lequel les collectivités auraient directement et en quelque sorte à fonds perdu, apporté une subvention à un organisme privé chargé de déployer un projet, en l'occurrence le Center Parcs.

Dans le montage investisseur qui est le nôtre, vous avez un acteur qui est essentiel, qui est la société d'économie mixte, figurée sous le titre « société de financement ». Cette société d'économie mixte reçoit effectivement des fonds des collectivités, mais qui ne sont pas des subventions, qui sont des fonds propres. C'est-à-dire que c'est une participation en capital dans la structure. Ça lui appartient. Ça constitue un élément de patrimoine. C'est cette société d'économie mixte qui va en quelque sorte acheter à Pierre & Vacances la conception du Centre Village. Pierre & Vacances la rémunérant par la suite dans le cadre des loyers qui vont être produits tout au long de l'exploitation du site. On va y revenir tout à l'heure, mais la durée simulée étant une durée de 20 ans. Ce qui permet en quelque sorte (on va y revenir dans les flux) à la société d'économie mixte d'opérer un retour sur investissement auprès de ses actionnaires, dont majoritairement (ça a été rappelé tout à l'heure) les collectivités. C'est important d'avoir ce schéma en tête parce que la société d'économie mixte, c'est une manière pour la collectivité d'investir dans une structure qui est privée, c'est une société anonyme, mais qui est à capitaux majoritairement publics, donc qui a son destin décidé par le public, et qui permet que les fonds qui sont investis ne soient pas en pure perte, mais permettent un retour sur investissement.

Si on peut passer sur le slide suivant, dans le fonctionnement du projet (j'espère qu'on voit bien, sinon je vais essayer de commenter rapidement), vous avez deux temps. C'est ça que je veux souligner ce soir. Vous avez une phase de réalisation pendant laquelle la collectivité, vous le voyez ici, monte avec d'autres acteurs privés, des fonds propres, de l'argent, du capital dans la société d'économie mixte pour obtenir le Centre Village. Et vous avez une phase d'exploitation qui est donc les 20 ans qui suivent, pendant laquelle Center Parcs descend les loyers sur la société d'économie mixte qui s'en sert pour payer les emprunts et également pour rémunérer les fonds qui ont été investis par les acteurs, dont les collectivités.

Si on peut regarder le document suivant, vous retrouvez ici de manière très schématique le plan de financement de l'opération. Vous avez ce qui va être dépensé. Donc, vous retrouvez les 66 millions d'euros de VEFA dont parlait Pierre & Vacances tout à l'heure, auxquels s'ajoutent à peu près 2 millions d'euros de frais annexes pour arriver à un total de 68 millions d'euros. Comment ces 68 millions d'euros qui seront donc l'investissement réalisé par la société d'économie mixte vont être financés ? Ils vont être financés d'une part par l'emprunt, emprunt qui prend deux formes. Un emprunt de 34 millions d'euros soutenu par la SEM qui est un emprunt bancaire classique, et un emprunt de 16 millions d'euros qui est un emprunt obligataire. Très schématiquement parce que c'est un peu compliqué les systèmes d'obligations, quand vous faites un emprunt bancaire, vous empruntez la somme et ensuite, chaque année, vous remboursez l'annuité, c'est-à-dire le capital et les intérêts. Au début, beaucoup d'intérêts, peu de capital, et à la fin beaucoup de capital et peu d'intérêts. Quand vous faites un emprunt obligataire, c'est autre chose. C'est celui qui souscrit l'obligation (qui peut être un particulier, qui peut être une entreprise, etc.) ne reverra la couleur de son argent qu'au terme de la durée de vie de l'obligation qui, en l'occurrence, est la durée du projet. Ça permet en quelque sorte de construire un système qui accompagne dans la longue durée le financement de cet équipement. Ce sont deux types d'emprunts, deux types d'outils qu'on combine pour se rapprocher du profil de financement requis par le projet.

Au-delà de ces 34 millions et 16 millions d'euros d'emprunts bancaires et obligataires, vous avez également les capitaux propres. Pourquoi des capitaux propres ? Parce qu'un banquier ne prête pas 100 % de la somme à investir. Il faut qu'il y ait une mise de fonds. C'est comme quand vous allez à la banque pour acheter votre logement, vous arrivez avec un apport. Cet apport dans la SEM, il est constitué de 18 millions d'euros : les 15 millions d'euros qui sont les mises de fonds publics du Département et de la Région et donc, qui sont finalement la propriété en tant que telle du capital de la SEM avec 3 millions d'euros qui seraient apportés par des acteurs privés. Vous retrouvez ici le ratio 85 %/15 % qui est le ratio maximum admis dans une SEM par la loi pour la participation publique.

Je vais très rapidement sur ce document, simplement pour vous expliquer à quoi servent les fonds propres. Au-delà du fait de convaincre les organismes financiers de nous accompagner, ils ont été dimensionnés de manière à permettre à la SEM de ne jamais être dans une situation négative, parce que ça voudrait dire évidemment que la SEM ne serait pas capable de tenir le projet. Bien évidemment, ce qui est intéressant à regarder, c'est la partie rouge qui est le niveau de trésorerie auquel sera confrontée la SEM. Au début, elle est forte de sa trésorerie parce qu'elle a mobilisé les emprunts, elle a mobilisé les fonds propres. C'est cette trésorerie-là qui va diminuer d'autant que les premières années, le loyer est progressif, donc le Center Parcs ne fonctionne pas encore à plein régime et

donc, il n'est pas encore capable, ce loyer, de financer la totalité du projet. Et peu à peu, la trésorerie de la société d'économie mixte va se reconstituer, ce qui permet à la fin de payer les fameuses obligations. Voilà. C'est un montage qui a été équilibré de manière à ce que la SEM ne soit pas mise en difficulté. C'est important parce que c'est une entreprise à capitaux majoritairement publics. Et que l'opération soit en quelque sorte verrouillée. Je vous rappelle que le loyer qui est prévu pour constituer la ressource de la SEM engage Pierre & Vacances. C'est un engagement sur 20 ans avec des montants connus à l'avance, modulo au-delà de quatre ans la variation de l'indice de loyer. Et donc, tout ça fonctionne bien.

Je passe ces documents-là, je reviendrai. C'est grosso modo les chiffres détaillés si vous souhaitez...

Ça, c'est important. Voilà finalement en quoi ont constitué...

### Intervenant dans la salle

Et vos émoluments pour faire ce travail, c'est combien ?

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

S'il vous plaît, Monsieur.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

On pourrait y revenir. C'est un marché public. Tout ça est très transparent. Du point de vue du cadrage des risques, parce que ça, c'était important... Définir un montage, c'est une chose, mais après, il faut faire en sorte que ce montage n'expose pas justement la collectivité. Le risque quand vous êtes dans une SEM, c'est évidemment que la SEM fasse un montage risqué et que ce risque repose sur l'actionnaire qui en l'occurrence est public. D'abord, il y a des garanties sur le risque financier. L'apport public est plafonné à 15 millions d'euros. Il est clair, il est défini à l'avance, il n'ira pas au-delà. Il y a un engagement sur le montant de la VEFA qui est à 66 millions d'euros, qui est définitif aussi. Il n'est pas remis en cause. Et donc, ça permet de connaître les données d'entrée du schéma. Il y a la garantie sur les loyers. Une garantie sur une durée de 20 ans qui est effectivement une demande particulière des collectivités sur ce projet parce que, si on n'avait eu qu'une garantie commerciale classique sur 12 ans, on n'avait pas la certitude de pouvoir assumer de l'année 12 à l'année 20, le remboursement des emprunts. C'est pour ça que la garantie a été faite sur une durée de 20 ans, assortie d'un dépôt de garantie sur les loyers de 250 000 € et de la caution solidaire, surtout, c'est ça qui est important, du groupe Pierre & Vacances.

Il y a une garantie sur le risque commercial puisqu'on sait à l'avance le montant des loyers et la formule d'indexation de ces loyers qui est toute simple et qui ne repose pas sur la réussite ou pas, commerciale, du projet de Center Parcs. Le risque d'occupation des cottages, c'est Pierre & Vacances qui le prend avec ses investisseurs. Ça ne regarde pas la société d'économie mixte. Et la société d'économie mixte est même intéressée au chiffre d'affaires. Il y a une sorte de clause de retour à bonne fortune qui permet éventuellement, si l'exploitation est plus avantageuse que ce qu'on imaginait au départ, de récupérer pour le compte de l'actionnaire public une partie du surplus.

Il y a également des garanties sur le risque immobilier industriel. Je rappelle que le loyer est un loyer « triple-net ». Ça veut dire que tout est à la charge de Pierre & Vacances. Ce n'est pas un loyer classique pour lequel vous pouvez avoir des frais qui restent au propriétaire. Ce n'est pas le cas. Et en fin de période, le bien est remis en bon état de propreté, de fonctionnement et de sécurité. Ça, c'est important. Ça veut dire qu'il conserve une valeur et qu'il peut, dans une forme à définir le moment venu, repartir sur un nouveau cycle d'exploitation où il sera pour le coup, une ressource nette pour l'actionnaire public puisqu'il n'aura plus à payer le financement de l'équipement.

Transparent suivant, s'il vous plaît. Sur la société d'économie mixte, encore une fois, c'est une société privée à capitaux publics majoritaires. Ce qui est important, c'est l'idée qu'on va évidemment dans la limite des 50 % qui sont de toute manière impossibles à descendre par la loi, chercher à maximiser le capital social détenu par les investisseurs privés. L'objectif étant si possible de moins recourir à l'emprunt ou de diminuer la mise de fonds publics pour encore asseoir la solidité du montage.

Le tour de table, j'y reviendrai tout à l'heure si vous avez des questions. Je disais qu'il n'était pas défini aujourd'hui. C'est-à-dire qu'on sait exactement combien d'emprunts bancaires et d'emprunts obligataires on va mobiliser pour suivre ce projet. Reste à déterminer quelles banques sont sollicitées, quels actionnaires privés exactement mettent telle ou telle somme. Tout ça fait encore l'objet de réflexion et ne peut pas être connu aujourd'hui. L'objectif, c'est d'optimiser le financement.

Pour terminer, trois points importants. Évidemment, il y a des dispositions qui permettent de contrôler le prix et la marge sur la VEFA. Avant signature de la VEFA, du point de vue du chiffrage et du projet. Après la livraison de la VEFA, du point de vue du contrôle a posteriori et grâce aux clauses de retour à bonne fortune dont je parlais tout à l'heure.

La sécurisation des loyers en renforçant la garantie groupe de Pierre & Vacances et en rédigeant les clauses d'intéressement.

Et assurer le maintien du patrimoine. Encore une fois, l'objectif, c'est de faire en sorte que le montage soit de toute manière absolument hors risque pour les actionnaires publics qui récupéreront en fin de période leur investissement sur le sujet.

Voilà globalement ce que je pouvais présenter ce soir. Après, c'est très rapide. S'il y a des questions, on peut bien évidemment rentrer dans le détail.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Merci, Monsieur. On va passer à des choses plus concrètes, c'est-à-dire aux questions. Plus basiques peut-être, pardon de mettre mal exprimée. Effectivement, on était dans des chiffres, on était dans choses concrètes, mais je pense que dans le public, il y a des inquiétudes qui se sont manifestées à plusieurs reprises et qui vont donc générer des questions pour mieux comprendre ce qui se passe dans ce projet dont je rappelle que c'est un projet qui est pour l'instant encore soumis au débat public et qui n'est bien sûr pas encore finalisé. Je pense qu'il faut le rappeler.

Qui souhaite prendre la parole ?

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Bonjour. Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan, farouchement opposée à ce projet pour des tas de raisons, et le saucissonnage en atelier ne permet pas de le dire aujourd'hui tel que Madame BRÉVAN a voulu introduire la réunion. Je veux juste signaler ma présence ici, non pas pour poser des questions parce que je n'ai pas des questions à poser, mais des points de vue à donner que je ne donnerai pas aujourd'hui puisque ce n'est pas le lieu. Nous avons assisté à deux fables. La première de Madame JARROT qui nous a dit qu'il y avait eu consensus au niveau de l'emploi. Je crois rêver. J'y étais, heureusement. Donc, il n'y avait absolument aucun consensus. Et dans ce projet, on vient de nous raconter la fable d'investisseurs publics qui tout d'un coup auraient trouvé un montage extraordinaire pour gagner de l'argent. Et on ne se préoccupe pas de pourquoi. C'est-à-dire qu'on ne va plus parler de l'objet même de construire cette bulle tropicale en pleine période de réchauffement climatique dans le Charolais. Et on ne peut pas différencier l'usage de l'argent public et le montage technique. Sur le montage technique, je vous fais pleinement confiance. Vous êtes bardés de juristes dans tous les sens. Donc, c'est clair que ça tient la route. Une question seulement : puisque c'est si rentable, pourquoi Pierre & Vacances ne fait pas comme en Allemagne, de ne pas faire appel aux fonds publics et de se dépatouiller tout seul pour construire ses pataugeoires à contretemps de l'évolution de la société ?

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

D'autres questions avant que peut-être Pierre & Vacances prenne plusieurs questions et réponde ?

### Éric DAILLY, habitant de Flagy

Oui, merci. Éric DAILLY de Flagy. Je n'ai pas très bien compris les montants. Vous parlez de 3 millions pour les acteurs privés, mais ça ne représente pas 15 % qui doivent être investis par le privé. Comment vous arrivez à 15 % à part les 3 millions que vous avez indiqués ?

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

OK. On va prendre aussi votre question. Encore une question et ensuite, on donne le micro pour répondre. Qui veut encore intervenir ?

### Nicole CHEVALIER, habitante de Pressy-sous-Dondin



Bonjour, je m'appelle Nicole CHEVALIER. J'habite Pressy-sous-Dondin. Je voulais faire une supposition. C'est-à-dire, si je voulais acheter un cottage, qu'est-ce que j'achète ? Si j'achète des parts de société ou si j'achète un bien immobilier ? Est-ce qu'on peut me répondre ?

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Voilà. Écoutez, on va déjà demander à Pierre & Vacances de répondre sur les deux questions qui le concernent. D'une part : pourquoi Pierre & Vacances adopte ce type de dispositif financier et fait donc appel aux fonds publics ? Et d'autre part : comment sont vendus les cottages ? Moi, j'ajouterais une autre question : les cottages dans la Vienne, est-ce qu'ils sont déjà vendus ou pas ?

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Sur la première question, le montage que nous avons choisi... Nous avons proposé aux collectivités dans la Vienne, il y a quelques années, dans le département de Saône-et-Loire, la région Bourgogne et comme dans le département du Jura en Franche-Comté... C'est un montage qui tient compte de nos besoins d'avoir des investisseurs sur le long terme. Aujourd'hui, le montage qui consiste à séparer la propriété des murs et l'exploitation est un montage très classique par exemple dans le secteur de l'hôtellerie. Par contre, nous sommes dans un environnement où les investisseurs privés sont aujourd'hui (le marché a largement évolué par rapport à il y a une dizaine d'années) dans un état d'esprit où on souhaite avoir un retour sur investissement rapide et surtout, une liquidité. Cette liquidité, nous savons leur apporter lorsqu'il s'agit de cottages. Et donc, nous avons des investisseurs institutionnels classiques qui viennent acquérir les cottages, car, et nous l'avons fait récemment sur d'anciens Center Parcs, ils savent que s'ils souhaitent dans 10 ans, dans 20 ans, céder les cottages, nous sommes capables de les aider à les revendre soit à d'autres institutionnels, soit plus naturellement, et c'est ce que nous avons fait récemment, à des investisseurs particuliers. En ce qui concerne les équipements, nous avons beaucoup plus de mal à trouver des investisseurs privés qui restent sur le long terme. Et on a vu que l'engagement du Département et de la Région est au mois de 20 ans et donc, la question du refinancement ne se posera pas dans la mesure où le montage sur 20 ans s'équilibre. C'est un montage qui n'est pas concevable aujourd'hui avec des investisseurs privés.

En ce qui concerne l'Allemagne, il n'est pas juste de dire que nous finançons avec des fonds privés puisque le parc que nous avons ouvert récemment dans la région de la Sarre, je crois que c'était il y a deux ans, pour les équipements publics, pour les équipements communs, centraux, est financé sous une forme un peu différente, mais avec une intervention encore plus forte de la Région.

### Éric DAILLY, habitant de Flagy

Et en Bavière ?

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

En Bavière, nous n'avons qu'un projet aujourd'hui. Donc, il n'est pas financé et je ne peux pas vous répondre. Je ne peux répondre que sur des projets qui ont été réalisés. Nous avons ouvert il y a deux ans un site à Bostalsee en Allemagne. Il a été financé avec des fonds publics de manière importante. Un peu sur le même modèle.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Sur l'Allemagne, ce que j'ai posé comme question, ça vient des documents émis par Pierre & Vacances dans votre dernière présentation de transparents. Donc, nous ne l'avons pas inventé. C'est votre prévision de ne pas avoir de recours aux fonds publics.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Honnêtement, je n'ai aucun souvenir d'avoir affirmé une chose pareille et je ne crois pas que nous avons pu l'affirmer de cette façon-là ni en Allemagne ni ailleurs. Une fois de plus, notre modèle aujourd'hui, pour les raisons que je viens de décrire, font qu'en matière d'équipements centraux qui sont effectivement des objets qui ne sont pas très faciles à revendre sur le marché à très court terme, comme beaucoup d'investisseurs institutionnels, privés l'exigent, ils veulent des montages à cinq ou sept ans aujourd'hui. Les investisseurs privés, que ce soit des compagnies d'assurances ou des fonds d'investissement, y compris des fonds de retraite, ils veulent avoir une

garantie de liquidité à sept ans. Aujourd'hui, nous ne savons pas, dans nos montages, le leur apporter. Et donc, effectivement, le fonctionnement le plus efficace, que ce soit en France ou en Allemagne, c'est celui que je viens de décrire.

L'autre question sur les cottages, si Madame souhaite acheter un cottage sur ce projet, et si on décide de vendre une partie de ces cottages à des particuliers (ça a été le cas dans la Vienne, on en a vendu à peu près 200 à des particuliers), il s'agit de lots de copropriétés. C'est-à-dire que vous êtes bien propriétaire du cottage en tant que lot de copropriétés, comme si vous achetiez un appartement dans un immeuble.

### **Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public**

Merci, Monsieur CHABERT. Je vais passer maintenant à la question concernant le capital...

### **Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement**

Quand vous êtes propriétaire... Non, ce ne sont pas des parts de sociétés. Ce ne sont absolument pas des parts de société. Lorsque vous êtes propriétaire d'un appartement dans un immeuble à Montceau-les-Mines, Madame, vous n'êtes pas propriétaire d'une part de société, vous êtes propriétaire d'un appartement. Et c'est la même chose.

### **Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

Il est tout à fait possible d'acheter un appartement qui soit sous forme de société, sous forme d'actions de société civile immobilière. Dans ce sont des parts de sociétés. Ce n'est pas vraiment un bien immobilier.

### **Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement**

Non, Madame. C'est possible. Il existe des montages qui permettent d'acheter un immeuble tout entier en le partageant à plusieurs propriétaires en créant une société civile immobilière. Ce n'est pas ce que nous proposons à nos investisseurs. Nous proposons à nos investisseurs le même régime que si n'importe qui dans cette salle souhaite acheter à Kaufman & Broad, à Nexity ou à X ou Y, ou à Bouygues Immobilier un appartement, c'est un lot de copropriétés, ou deux ou trois lots d'ailleurs parce qu'il y a l'appartement, il y a le garage, et il y a la cave. Mais on est bien propriétaire d'un bien immobilier et pas de parts de société. Après, qu'il y ait des gens qui décident pour leur gestion fiscale ou autre, mais c'est très minoritaire, de fonctionner comme ça, ça peut être des SCI familiales, quand ils veulent acheter, le père et le fils...

### **Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

Normalement, un bien immobilier est posé sur un sol, sur un terrain. Donc, la part de terrain appartient à qui ? À Pierre & Vacances ou au particulier ?

### **Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement**

Il appartient à la copropriété. C'est-à-dire que c'est une propriété indivise de tous les copropriétaires de toute la copropriété. De la même façon que le terrain sur lequel est posé le cottage, tout le terrain sur lequel est posé l'ensemble des cottages mis en copropriété appartient à l'ensemble des propriétaires de cottages concernés. De la même façon que lorsque vous possédez un appartement à Montceau-les-Mines, vous êtes propriétaire indivise avec tous les autres propriétaires de l'immeuble du terrain assiette.

### **Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

D'accord. Mais alors, si ce particulier, moi donc, si je voulais revendre le bien immobilier, puisque vous dites que c'est un bien immobilier, je dois avoir plus ou moins l'accord de toute la copropriété ?

### **Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement**

Absolument pas. Par contre, vous avez donné à bail, vous avez pris un engagement vis-à-vis d'un exploitant en tant que propriétaire. Et donc, vous pouvez revendre, et a priori, vous revendez avec le bail.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Moi, je vais faire des affaires.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Je vous en félicite, Madame.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

On va répondre à la question qui avait été posée concernant 3 millions et le pourcentage du capital.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Oui, ça serait idéal et plus rapide si je pouvais avoir le transparent numéro cinq de ma présentation. Dans le financement du projet, c'est 68 millions d'euros et vous l'avez compris, une part importante du projet qui est financée sous forme d'emprunts bancaires ou obligataires. Ça n'est que la différence entre le coût global du projet et l'emprunt qui constitue la mise de fonds propres, c'est-à-dire ce que mettent les actionnaires pour faire exister la société. C'est-à-dire la différence entre les 68 millions d'euros qu'on voit ici et les 40 ou 50 millions d'euros d'emprunts bancaires ou obligataires. Ça fait donc 18 millions d'euros qui sont apportés par les propriétaires de la SEM. Parmi ces 18 millions d'euros, faites-moi grâce des virgules, c'est pour ça que vous n'allez pas retrouver exactement 15,0 %, mais parmi ces 18 millions d'euros, vous avez 15 millions d'euros qui sont apportés par les collectivités. Donc, 15 millions sur 18, grosso modo, ça fait 85 %. 3 sur 18, ça fait 15. C'est comme ça que ça se définit. La partie en propriété de la SEM, elle est là. Le reste, c'est de l'emprunt fait à la banque. Le capital, c'est 18 millions d'euros.

### Éric DAILLY, habitant de Flagey

L'emprunt par les collectivités représente combien ?

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Il n'y a pas d'emprunt par les collectivités dans ce montage-là. Il y a la SEM qui, en tant que société privée, va emprunter auprès de banques, auprès de porteurs d'obligations, le total de 50 millions d'euros. Les 34+16 qui manquent une fois qu'on a mis les 18 millions d'euros de capitaux propres pour atteindre les 68 millions du plan de financement. Il n'y a pas d'emprunts de collectivités. C'est un emprunt de la SEM en tant que société privée.

### Éric DAILLY, habitant de Flagey

Mais la SEM, ce sont les collectivités.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Non. L'actionnaire de la SEM, ce sont les collectivités. Mais la SEM, ce n'est pas la collectivité.

### Éric DAILLY, habitant de Flagey

Oui, je comprends bien, mais les actionnaires de la SEM, ce sont eux qui éventuellement font les emprunts.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

L'emprunt est porté non pas par l'actionnaire, mais par la société en tant que telle. C'est une personne morale. Elle a la capacité à emprunter. Et c'est précisément parce qu'elle a obtenu de Pierre & Vacances les garanties quant à la contrepartie de ces emprunts, les loyers qui lui permettront de rembourser ces emprunts, qu'elle réussit à emprunter cette somme-là auprès d'organismes bancaires qui ont la certitude d'obtenir selon le taux considéré, le remboursement de leur emprunt dans les 20 ans parce que Pierre & Vacances s'est engagé à payer les loyers.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Non, les collectivités territoriales ne mettront que 15 millions sur la table.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Elles mettent 15 millions qu'elles ne mettent pas en pure perte puisque c'est du capital dans la société.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Donc, seulement 15 millions en fonds propres de la part des collectivités, c'est tout.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Oui, et ça n'est pas une subvention, ce sont des fonds propres.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Oui, mais ça, j'ai bien compris. D'accord. Merci.

**Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public**

Il vous plaît. Est-ce que vous pouvez nous dire combien il y a d'actionnaires minimums dans une SEM et si les emprunts sont garantis par les collectivités ?

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Alors, en l'occurrence, sur le nombre minimum d'actionnaires sur une SEM, sur les SEM, la question, et surtout sur l'existence... Il y a deux actionnaires minimum dans une société anonyme. C'est le principe de base applicable à toutes les sociétés anonymes de France et de Navarre, y compris celles qui ont des capitaux publics. Là, en l'occurrence, vous en aurez plus puisque vous avez une mise de fonds de la Région, vous avez une mise de fonds du Département et vous avez les acteurs privés qui sont la plupart du temps des acteurs institutionnels, du type qu'on retrouve classiquement dans tous les montages d'économie mixte en France parce qu'il y a beaucoup de sociétés qui existent sous cette forme-là. Ce n'est pas un montage innovant. Ça fait des dizaines d'années qu'on pratique l'économie mixte pour faire aboutir ce type de projets qui justement, nécessitent de l'investissement à long terme.

Et donc, sur la question des garanties d'emprunt, moi, il me semble (après, je ne peux pas répondre complètement à la question du tour de table qui n'est pas fait à ce stade) que le montage présente toutes les garanties au travers de l'apport de Pierre & Vacances pour être financé en propre de manière complètement autonome par la société d'économie mixte.

**Claire MALLARD, Europe écologie les Verts**

Claire MALLARD, Europe écologie les Verts. Sur le nombre minimum d'associés composant une SEM, je suis allée regarder sur le site du portail des collectivités locales, site du ministère, source officielle, il faut un minimum de sept associés. Autrement, est-ce que vous pourriez nous répondre de façon assez précise sur le montant du capital social de la SEM ?

Avant de poser ces questions, ça aurait peut-être été important de savoir le champ d'intervention de la SEM. Est-ce que c'est une SEM qui a vocation à de l'aménagement, de la construction, de l'exploitation de service public à caractère industriel et commercial ? Si je pose ces questions-là, c'est parce que ça permet de nous éclairer après sur le montant minimum et réglementaire qu'il doit y avoir au capital social de la SEM.

Moi, le minimum que j'ai, c'est 37 000 €. Sauf que pour les SEM d'aménagement et de construction, on est à 150 000 € ou 225 000 €.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

On sera très au-delà puisqu'il y a une mise de capital attendue à 18 millions d'euros. Donc, de toute manière, la question du seuil minimum est complètement enfoncée par le besoin de capitaux en fonds propres pour réussir à lever l'emprunt. Je rappelle que la question, c'est ça. Évidemment, l'intérêt d'un actionnaire, c'est de mettre le minimum de fonds propres et d'avoir le maximum d'emprunt parce que l'emprunt coûte moins cher que les fonds propres. Simplement, là en l'occurrence, l'équilibre du montage se trouve sur ce point-là en particulier.

L'objet de la SEM, la définition d'un objet de SEM est libre en France. On définit ce qu'on met dans la SEM, du moment que les collectivités qui participent à son actionnariat ont compétence pour le faire, en l'occurrence, sur des missions d'aménagement du territoire et de développement économique. Donc, tout ça est tout à fait libre dans la rédaction. Il s'agira d'une SEM qui aura pour objet unique la construction et la mise en location de l'aquamundo.

Ce que je voudrais souligner, c'est que ça n'est pas le principe d'une société d'économie mixte d'aménagement classique, parce que c'est peut-être ça qu'il y a derrière votre question. C'est-à-dire que la SEM n'est pas un prestataire maître d'œuvre qui interviendrait pour les collectivités. C'est en elle-même qu'elle porte le projet qui est celui de la construction et de la mise en location de l'aquamundo.

### Claire MALLARD, Europe écologie les Verts

Je me permets juste un tac au tac, il y a quelque chose qui n'apparaît pas non plus dans votre présentation, c'est comment vous allez gérer l'obligation de mise en concurrence pour accomplir les missions de la SEM ? Puisqu'elle est soumise au droit commercial, je crois qu'il y a eu plusieurs jurisprudences, et c'est assez compliqué à ce niveau-là. Et vu que là on a l'impression qu'au niveau de l'exploitation, c'est de toute façon bouclé avec une filiale de Pierre & Vacances, comment vous allez gérer ces choses-là ? C'est quand même une question à soulever.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Si vous voulez, c'est un montage qui n'est pas... La collectivité ne demande pas une prestation au travers du service que lui rend la SEM. Elle constitue un élément de patrimoine au travers de la création de la SEM qui sera mise en location. C'est la même chose, si vous me permettez, que si une collectivité achetait un bâtiment et le mettait derrière en location. On n'est pas dans une relation de prestation. On n'est pas dans une commande publique. On n'est pas en train d'acheter une prestation à Pierre & Vacances. Au contraire. C'est l'inverse.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Je crois que la question, c'était plutôt de savoir si la SEM est tenue de mettre en concurrence des prestataires pour l'exploitation du site.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Non.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Elle n'est pas aux marchés publics, mais à la quand même des obligations en termes de mise en concurrence.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Quand elle fait de la commande publique, elle est soumise aux ordonnances notamment de 2005 sur la mise en concurrence. Mais là, elle ne commande pas de prestation, la SEM. Elle acquiert un bien en VEFA qu'elle va louer derrière. C'est uniquement la dimension patrimoniale. Il n'y a pas d'exploitation.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Excusez-moi, je voudrais apporter un élément parce qu'effectivement, j'ai posé les mêmes questions que vous à nos juristes parce qu'effectivement, élu local depuis très longtemps, je suis habitué comme vous au code des marchés publics et aux ordonnances sur la commande publique. Je crois qu'il est très important à la fois de vous dire pour bien vous informer et au-delà, que ça reste au procès-verbal de nos travaux de cet atelier,

qu'effectivement, la SEM départementale que nous allons créer avec la région et les autres partenaires n'est pas un pouvoir adjudicateur créé par le Département pour satisfaire un besoin d'intérêt général, auquel cas, si nous étions un pouvoir adjudicateur...

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Là, je suis contente de l'entendre. Bravo !

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Je n'ai pas perdu ma soirée. Je ne pensais pas que vous alliez m'applaudir, mais comme quoi, il faut toujours rester optimiste. Je le redis, nous ne sommes pas un pouvoir adjudicateur comme l'a très bien dit le cabinet, au sens où nous voudrions réaliser une commande publique ou passer un marché. Ce n'est pas cela. Auquel cas, nous serions obligés effectivement d'appliquer la directive communautaire et l'ordonnance de 2005, mais effectivement, nous voulons faire une opération d'accompagnement d'un projet de développement économique. Et comme nous le faisons, avec d'autre SEM d'ailleurs, d'autres sociétés d'économie mixte où effectivement, il y a une entreprise qui vient, qui nous dit : « J'ai un problème d'immobilier, j'ai besoin de construire un bâtiment, je ne peux pas le faire moi-même. Donc, est-ce qu'une SEM peut le faire ? » Et donc, nous le faisons. Et lorsque nous avons construit ce bâtiment, nous n'allons pas demander s'il y a d'autres entreprises qui veulent venir occuper ce bâtiment. C'est une relation directe avec l'entreprise. Et je crois d'ailleurs que la Région a l'habitude de ces sociétés d'économie mixte qui ne posent aucun problème à ce niveau-là.

### Jean-Claude LAGRANGE, Vice-Président, Conseil régional de Bourgogne

La Région, le Département, et d'autres partenaires. Je salue le Président ECHALIER, puisqu'il sait très bien, puisqu'il est actionnaire d'une SEM qu'on connaît bien dans le bassin minier qui s'appelle la SEM CIB. On voit bien qu'ici, on tourne d'abord autour de la question de l'objet. Le montage financier et le tour de table que nous avons réalisé pour la SEM CIB, il est parti de la même logique. C'est-à-dire des actionnaires publics (la Communauté urbaine, le Département et la Région), et le tour de table s'est fait avec la CCI, avec des porteurs de projets privés. Et derrière, on est dans le même dispositif, que ce soit pour construire des projets à caractère industriel tel qu'on les connaît ou avec une SEM patrimoniale qu'on connaît bien dans le département, qui s'appelle la SEMPAT. Personne n'a jamais remis en cause le fait que le Département, essentiellement Le Grand Chalon et la Communauté mettent de l'argent au capital pour une société qui construit des bâtiments pour une entreprise et qui ensuite, en location, reverse des loyers. Je sais qu'on a essayé d'être assez pédagogue et je pense que ça a été le cas. En dehors de l'objet, on est dans un système relativement classique de partenariat public-privé de sociétés d'économie mixte.

Ce qu'on peut dire aussi, c'est que la société d'économie mixte va passer des appels d'offres. Et là, elle est soumise aussi à des règles qui sont très strictes. Ce que je disais tout à l'heure, dans l'intérêt de ce débat, c'est qu'il y a de la transparence qu'on impose aussi à Pierre & Vacances. On saura ce que sont les résultats des appels d'offres. On sait réellement le coût. On a fixé 66 millions. On saura quel est le coût réel. On a essayé de le dire. Ça a été précisé. La Région et le Département n'ont pas mis 15 millions comme ça sur la table, et vous en fait ce que vous voulez. Ce n'est pas du tout ça. C'est un système qui aujourd'hui, est pertinent dans des tas d'opérations d'économie mixte public-privé.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Merci, Monsieur. Des questions ?

### Intervenant dans la salle

Oui, j'ai une question à poser. Si, pour une raison ou une autre Pierre & Vacances ne peut plus payer ses loyers qu'est-ce qui se passe au niveau de la SEM et au niveau des institutions publiques ?

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Je vais peut-être laisser Pierre & Vacances répondre à cette question qui engage sa solidité et son image.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Clairement, le seul cas où Pierre & Vacances pourrait ne pas payer les loyers, c'est le cas où l'ensemble du groupe, la maison-mère du groupe Pierre & Vacances disparaît.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Qui est caution solidaire du projet.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Oui. C'est la maison-mère, la société cotée en bourse qui est caution solidaire de toutes les sociétés qui interviennent sur le projet, en particulier de l'exploitant qui prendra à bail et qui s'engage à verser le loyer. Et donc le seul cas, c'est si ce groupe qui est aujourd'hui coté en Bourse, qui fait près de 1,5 milliard de chiffre d'affaires, qui exploite 300 sites en Europe, disparaissait totalement. Effectivement, si on veut être objectif, c'est le seul cas où on pourrait se trouver dans cette situation.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Je rajoute à ça que dans ce cas-là, il faudrait trouver une autre entreprise exploitante du site avec par ailleurs l'appui des propriétaires des cottages qui mettent beaucoup plus d'argent dans l'opération que la puissance publique.

### Intervenant dans la salle

Bonsoir, je suis économiste de formation avec des dizaines d'années d'expérience dans le secteur privé. J'ai une question pour les élus. Mon éducation et mon expérience m'ont appris que quand le projet d'un entrepreneur ou d'une entreprise est économiquement viable et rentable, il trouve toujours l'argent nécessaire pour la réalisation de ce projet dans le secteur privé. C'est-à-dire, quand un projet est censé générer des bénéfices, les propres actionnaires, les banques ou d'autres acteurs financiers du secteur privé seront toujours prêts à le financer. Apparemment, le secteur privé n'a pas vu d'un bon œil le projet de Center Parcs du Rousset. Pourquoi alors, Messieurs et Mesdames les élus, avez-vous jugé que ce projet immobilier, spéculatif et purement privé est suffisamment sûr pour y risquer des dizaines de millions d'euros ?

Peut-être faut-il que je vous rappelle qu'en Saône-et-Loire ainsi que dans le reste de la Bourgogne, il y a de plus en plus de PME et d'associations qui doivent fermer leurs portes par faute de subventions ou de supports. Et des start-ups qui ne démarrent pas parce que vous n'avez soi-disant pas les moyens de les aider. En tant qu'économiste, je vous dis que c'est une aberration de détruire ou de laisser périr des emplois existants dans toute la région pour en créer d'autres qui seront concentrés sur un seul endroit. En plus, supporter une société privée dont la spécialité est d'éviter toute prise de risque commercial, et l'utilisation exhaustive ou ad nauseam de toute forme de niches fiscales ou d'évasion fiscale, quels sont vos critères ? Pourriez-vous m'expliquer cette décision de point de vue économique et non pas électoral ? Merci.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Vous savez, l'électoral, c'est très relatif. Parce que je vous ferai remarquer que la majorité qui a porté ce projet a perdu les élections. Donc, nous accuser de manœuvre électorale sur ce sujet, les élections départementales ont montré que finalement, ce n'était absolument pas un critère. Donc s'il vous plaît, pas de procès d'intention sur le sujet. Les sujets dont nous parlons depuis le début, à savoir : le développement économique, l'emploi et les différentes options qu'on peut tous avoir sur ces sujets sont suffisamment importants pour qu'on ne se fasse pas des procès d'intention de ce type-là. Premier point.

Deuxième point, j'ai écouté très attentivement votre explication, mais je ne comprends pas sa logique. Parce que vous nous dites que vous qui êtes expert en économie, vous savez que les bons projets économiques n'ont pas besoin de subventions publiques, et donc, à ce titre-là, nous ne devrions pas intervenir. Mais qu'il y a un certain nombre de PME, de start-ups, etc. qui se verraient privées de par l'intervention publique sur le Center Parcs des subventions qu'elles recevraient de la puissance publique.

### Intervenant dans la salle

Exactement, vous avez bien compris. Vous n'êtes pas prêts à aider les emplois existants, mais vous êtes prêts à investir dans un projet spéculatif privé dont personne n'a besoin.

#### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Je ne vous ai pas coupé, Monsieur. Ce que je fais observer, c'est que ce n'est pas logique puisque soit vous nous dites qu'effectivement, il y a des interventions publiques possibles dans le monde économique et auquel cas, ça annule votre premier argument. Soit vous nous dites qu'il n'y en a aucun, auquel cas, le deuxième argument tombe.

#### Intervenant dans la salle

Ma logique est très claire parce que vous refusez d'aider les emplois existants pour en créer d'autres.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

S'il vous plaît, pas tous en même temps. Laissez finir.

#### Intervenant dans la salle

Je cherche la logique économique.

#### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Et troisième point, écoutez, moi je n'ai pas trouvé la logique dans votre question. Donc vous m'excuserez que je ne puisse pas vous offrir de logique dans la réponse. Simplement, ce que j'observe, c'est que toutes ces problématiques finalement, toutes ces questions entre le public et le privé, tout ça est excessivement réglementé dans notre pays, surveillé par l'Union européenne, et toutes les aides que nous pouvons faire au monde économique sont effectivement surveillées par le contrôle de légalité. Donc effectivement, tout ça est encadré et sera respecté dans ce dossier.

#### Intervenant dans la salle

Vous n'avez toujours pas répondu à ma question.

#### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Je termine en disant que je ne suis pas d'accord avec vous. Effectivement, je n'ai pas votre expérience d'économiste. Je n'ai que ma simple expérience de citoyen et d'acteur local qui rencontre au quotidien des entrepreneurs qui ne sont pas d'accord avec vous et qui me disent que lorsqu'il s'agit par exemple d'ouvrir un multiple rural dans un petit village du Charolais, on est bien content de trouver l'argent public pour pouvoir éventuellement acheter le bâtiment et pouvoir le mettre en location au multiple rural.

Lorsqu'un entrepreneur veut développer une PME qui est leader sur son marché européen et qui ne veut pas mobiliser tous ses fonds propres sur l'immobilier, il est bien heureux de s'adresser à la SEMPAT, à la société d'économie mixte patrimoniale de Saône-et-Loire pour que la SEMPAT lui construise le bâtiment et le mette ensuite en location.

#### Intervenant dans la salle

Pierre & Vacances, la petite PME de Bourgogne ?

#### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Attendez, je termine. Ce que nous faisons au niveau du multiple rural, ce que nous faisons au niveau de la PME leader européenne sur son marché, nous le faisons aussi pour Center Parcs.



### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Je vous demande une petite seconde. Monsieur de la CGPME a souhaité intervenir.

### Gilles PENET, Président de la CGPME 71

Je suis Gilles PENET. Je suis président de la CGPME qui est la Confédération générale des petites et moyennes entreprises. Je représente vraiment les petites entreprises. Les vraies entreprises patrimoniales. Si vous permettez, Monsieur, moi je n'ai pas une expérience d'économiste. J'ai une expérience de chef d'entreprise. J'ai créé moi-même mon entreprise il y a 13 ans maintenant avec les difficultés que l'on connaît. Donc, je vais répondre sur deux points si vous me permettez. Le premier point, le financement. Et deuxième point, l'emploi.

Premier point : le financement. Moi-même, j'ai travaillé 15 ans dans un grand groupe de 6 000 personnes. Et à un moment donné, cadre supérieur, quand j'ai voulu créer mon entreprise, j'ai eu 1 001 problèmes pour trouver le financement. Je suis allé voir les grands organismes financiers bancaires, etc. Je n'ai jamais trouvé de financement. Donc même si on a un bon projet (mon entreprise existe depuis 13 ans et j'espère encore très longtemps), je n'ai pas à l'époque, il y a maintenant plus de 13 ans, trouvé les financements. Ce n'est pas parce que vous avez un bon projet, que vous avez une bonne expérience, un bon entrepreneur et une bonne idée, que forcément, les banques vont vous financer. Prenez le baromètre KPMG, expertise comptable, le véritable problème aujourd'hui de la PME, c'est le financement. Si vous êtes économiste, vous connaissez et ce n'est pas un bien, les durcissements des crédits bancaires avec Bâle 2, Bâle 3, c'est un vrai sujet. Renseignez-vous auprès de la Banque de France. Ça, c'est le premier point. Donc ce n'est pas parce qu'on a un bon projet qu'on a forcément un financement au bout. Je peux vous dire, j'en suis l'exemple vivant. Premier point.

Deuxième point, sur l'emploi. En Saône-et-Loire, le taux de chômage en France, on le connaît tous, il est de 10 %.

### Intervenant dans la salle

Je croyais qu'on n'allait pas revenir sur les sujets de l'autre jour.

### Gilles PENET, Président de la CGPME 71

Excusez-moi, mais c'est vous qui l'avez abordé. Moi, je vous réponds, Monsieur. Si vous me permettez, je vous réponds. Je vais faire très court. L'emploi. Vous dites : finalement, on va aider de nouvelles entreprises et pas aider l'emploi actuel. Je vous réponds. Déjà, un, le territoire de Saône-et-Loire a souffert. Entre 2008 et 2012, on a perdu 7 000 emplois salariés.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Si vous voulez, on va abréger un petit peu. On a déjà traité ce sujet.

### Gilles PENET, Président de la CGPME

Pour autant, c'est la question de Monsieur. Alors je lui réponds. Il a parlé de l'emploi. J'y viens. Par rapport aux entreprises, ce n'était pas sans savoir, s'il y a 150 millions d'investissement, il y aura quand même et je crois que c'est dans le cahier des charges, des retombées économiques pour les entreprises sur le terrain local. Voilà ce que je voulais dire Mesdames, Messieurs.

### Jean-Claude LAGRANGE, Vice-Président, Conseil régional de Bourgogne

Moi, je vais répondre sur la question des subventions et des aides aux entreprises. J'ai ici le représentant de la Chambre des métiers. La Région contractualise 3 millions (vous en avez huit ici) par an d'aides directes (c'est-à-dire des subventions) à l'artisanat. À ce que je sache, il peut le prouver mieux que moi, ce sont des TPE. Ce sont des artisans, des commerçants. Et donc, c'est bien une aide que personne ne remet en cause. Donc là, on parle des 8 millions, on en met trois par an. Le budget de la Région, c'est 20 millions d'aides directes aux entreprises en emploi, en achat de matériel, en extension et en création. Et de moins en moins, je parle sous le contrôle des services, ce sera de l'ingénierie financière nouvelle. C'est de l'aide aux fonds d'amorçage. C'est de l'aide à des start-ups. Ce sont des fonds d'amorçage énormes que la Région avec d'autres collectivités (Franche-Comté et Alsace) a mis en place pour accompagner. Ne dites jamais qu'on n'aide pas les start-ups parce qu'aujourd'hui, si les collectivités n'aidaient pas les start-ups, je ne pense pas que ce soit le système bancaire qui le ferait.

### Henri GRENARD, habitant de Macon

Henri GRENARD, Macon. Ma question s'adresse toujours sur la constitution de la SEM et s'adresse aux élus du département et de la région. Est-ce que les élus exigeront que les partenaires privés qui vont amener les 3 millions d'euros soient des sociétés qui n'ont pas d'antenne ou de filiales dans les paradis fiscaux ? Merci.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Je vais apporter une réponse technique sur le fait qu'il y a un cadre juridique, qu'il y a des entreprises qui sont autorisées à entreprendre en France et qui peuvent venir au tour de table. La question de la réglementation financière n'est pas la compétence ni de la Région ni du Département. C'est la compétence de l'État français et de l'Union européenne.

### Dominique CORNET, Europe écologie les Verts

Dominique CORNET, Montceau-les-Mines, Europe écologie les Verts. Plusieurs fois, vous avez fait référence dans votre présentation à la garantie concernant le risque d'occupation des cottages et le remboursement des loyers. Est-ce que ça veut dire que finalement, votre activité ne repose pas sur une activité touristique, mais uniquement sur une activité immobilière soutenue par les collectivités locales pour un groupe privé ? Est-ce que c'est l'objet ? Est-ce que c'est l'utilité ? C'est la question que je veux poser.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Clairement, l'accord que nous prenons avec les collectivités locales, c'est un accord sur 20 ans. C'est bien en contrepartie, les loyers seront versés en contrepartie d'une activité touristique. C'est-à-dire qu'ils seront apportés. Nous aurons les moyens de payer ces loyers grâce aux touristes qui viendront fréquenter le Center Parcs. C'est pour ça que les collectivités ont exigé une garantie de la maison-mère qui permet de garantir, même s'il n'y a pas autant de clients que ce qu'on souhaiterait, les collectivités sur le paiement du loyer.

C'est effectivement Pierre & Vacances qui va supporter le risque du remplissage. Clairement. Le remplissage, c'est une activité touristique. Une chambre d'hôtes, son activité, c'est de louer la chambre toutes les semaines ou toutes les nuits. Nous, c'est exactement ça. Nous louons des cottages deux fois par semaine à des touristes. Pour moi, c'est la définition d'une activité touristique. Ce n'est pas autre chose.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Pourtant, vous n'avez pas la convention collective sur le tourisme. Ça, c'est bien dommage.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Il y a des raisons historiques. Il y a d'ailleurs plusieurs conventions collectives dans le groupe.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Je voulais poser une autre question. Quelle est la part de l'intéressement de la SEM sur le chiffre d'affaires que va réaliser le... ?

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Sauf erreur, ce n'est pas négocié dans le détail, mais peut-être que le consultant qui vient de faire la présentation a des éléments. Le principe en est défini dans le protocole. Le fait qu'il y aura un intéressement sur le supplément au chiffre d'affaires. Concrètement, on aura en annexe au bail qui sera signé avec la SEM, un business plan de référence, et en particulier un chiffre d'affaires de référence qui prévoira par exemple qu'en moyenne, les cottages seront remplis à 78 % ou 80 %, je n'en sais rien, ce n'est pas aujourd'hui négocié dans le détail. Et si la comptabilité de la société d'exploitation de ce Center Parcs fait apparaître un taux de remplissage supérieur, il y aura une part non définie aujourd'hui, du chiffre d'affaires supplémentaire qui sera reversée comme complément de loyer à la SEM. C'est ça le principe qui est défini, qui clairement n'a pas été négocié de manière détaillée.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Dans la Vienne, qu'est-ce qui est pratiqué en matière d'intéressement sur le chiffre d'affaires ?

### Eric MAGNIER, Directeur grands projets chez Pierre & Vacances Center Parcs

Bonjour à tous et toutes. Ça existe effectivement dans la Vienne et c'est ce modèle-là qui a été envisagé. Comme Jean le disait à l'instant, on n'a pas encore retravaillé tous ensemble sur la base d'un business plan. On est quand même aux prémices de nos engagements réciproques. Sur la Vienne, ça représente de mémoire 15 % du chiffre d'affaires au-delà d'un seuil. Il est évident que le seuil pour nous est ce qui permet de faire fonctionner l'équilibre global d'exploitation entre les recettes et les dépenses. Les dépenses pour l'exploitant étant les loyers évidemment, ainsi que toutes les charges de fonctionnement. Et dans la Vienne, le bail commercial qui existe, qui est public, qui est sur le site du département de la Vienne, de mémoire je ne dois pas me tromper, c'est 15 % du chiffre d'affaires au-delà du seuil de référence... Qu'il faudra fixer dans le cadre des négociations du bail. Comme tout alors ça a été dit, il y a un travail approfondi encore à faire sur la VEFA, sur l'analyse des plans, sur l'analyse du projet, sur le descriptif et en parallèle, sur la négociation sur le bail puisque bien évidemment, nous voudrions de part et d'autre le moment venu s'il vient, signer en même temps la VEFA avec toutes ses annexes techniques et administratives et le bail qui va avec.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Le fameux business plan.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Business plan qui ne veut rien dire du tout...

### Marie-Claude JARROT, Maire de Montceau-les-Mines

Moi je voudrais revenir sur un point dont on a parlé tout à l'heure et le redire de façon à ce que ce soit bien acté. Je vous rappelle que dans un précédent atelier, nous sommes convenus avec Pierre & Vacances qu'un maximum d'entreprises (pour faire suite à la prise de parole de Gilles PENET) seraient sollicitées dans le cadre des travaux. Et ça, je vous redis Messieurs qu'il faudra que ça soit écrit très précisément et qu'on puisse, avec vous, comme nous le ferons, je l'espère, pour l'emploi par rapport au Comité de pilotage, mais on n'a pas à parler de ça aujourd'hui, que l'on puisse, avec vous, s'organiser en grappes d'entreprises (c'est ce qu'ont dit les présidents de Chambres) pour que l'on puisse vous proposer des entreprises locales qui, de primes abord n'ont pas forcément la structure pour répondre au cahier des charges, mais qui, groupées ensemble, c'est très important, peuvent répondre aux demandes de travaux, d'implantation des cottages.

Deuxième point, je voudrais revenir sur la question qui a été posée sur la fiscalité et la possibilité que l'on ait juridiquement parlant, de ne pas prendre des entreprises qui auraient une évasion dans les paradis fiscaux. Je parle un peu sous votre contrôle, Monsieur. Il me semble que juridiquement, c'est impossible de mettre cette clause qui serait, je crois, d'un point de vue légal, une clause discriminante. Il me semble que c'est impossible. Chacun est censé respecter la loi. Je crois que ce n'est pas possible.

Par contre, je crois que c'est impossible de préjuger du non-respect de la loi, tout simplement. À vérifier.

### Intervenante dans la salle

Il n'y a pas de loi sur les paradis fiscaux.

### Marie-Claude JARROT, Maire de Montceau-les-Mines

Non Madame, je ne suis pas en train de dire cela. Je suis en train de répondre à une question que vous avez posée et qui est tout à fait légitime. La question étant : est-ce que l'on pourra garantir que les personnes morales qui rentreraient dans la SEM sont des personnes qui ne s'évadent pas dans les paradis fiscaux. Je vous réponds, Madame ou Monsieur, je ne sais plus qui a posé la question, que je pense que mettre une clause comme ça ne

serait pas légal puisque nul n'est censé ignorer la loi et qu'il est interdit de faire ça. Je pense que je me fais comprendre.

### Jean-Claude LAGRANGE, Vice-Président, Conseil régional de Bourgogne

Là-dessus, plus globalement, votre question est effectivement légitime. Bien évidemment, le fait que nous ayons un certain nombre de collectivités locales au capital de cette SEM qui ont à rendre des comptes devant leur assemblée délibérante, qui sont contrôlées par le contrôle de légalité font bien sûr que ce type de montage apporte une garantie juridique bien supérieure finalement à ce que pourrait proposer un autre type de montage. Par ailleurs, au titre des investisseurs privés, il y a la Caisse des Dépôts et consignations qui sera sollicitée et qui encadre bien évidemment tous ces tours de table et toutes ces implications bancaires et financières en regardant avec toute la puissance que peut avoir la Caisse des Dépôts et consignations, les vérifications juridiques qui peuvent être faites, donc effectivement, ce sont des garanties qui nous sont apportées et qui seront apportées bien sûr au montage juridique. Après, comme disait Madame JARROT, effectivement, on ne peut pas mettre toute la liste des crimes et délits qui sont interdits en France en disant qu'on refuse de s'associer avec des gens qui commettraient ces crimes et délits. On ne peut pas monter un dossier comme ça.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Pardon peut-être d'ajouter un complément, mais qui est une information que je prends à titre personnel. Lorsque les banques interviennent, elles ont, elles, la capacité à examiner et à vérifier un certain nombre de bilans. En se rappelant aussi que quand on travaille avec la sphère publique, on est amené à fournir un certificat fiscal indiquant notamment son numéro de TVA et en précisant qu'on est en règle avec les obligations à cet égard.

### Marie-Claude JARROT, Maire de Montceau-les-Mines

Moi, je voudrais poser une question et après, j'ai terminé. À Pierre & Vacances et au conseil, est-ce que vous pouvez nous renseigner s'il vous plaît : que se passera-t-il à l'issue de la période d'investissement et à la fin de la SEM. Qu'est-ce qui se passe ? C'est là qu'on peut se poser la question.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

À la fin des 20 ans ?

### Marie-Claude JARROT, Maire de Montceau-les-Mines

À la fin des 20 ans.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Peut-être donner le point de vue patrimonial et après, Pierre & Vacances se positionnera en exploitant. Au terme de la période de 20 ans, l'ensemble des financements obligatoires, bancaires est remboursé. L'équipement a été maintenu en bon état pour deux raisons. D'abord parce que Center Parcs l'exploite jusqu'au dernier jour de son bail. C'est son intérêt puisqu'il nous doit des loyers. Deuxièmement, parce qu'il y a dans le dispositif un loyer « triple-net » qui prévoit une remise en bon état à la fin du projet de contrat. Donc, au terme de la période de 20 ans, la puissance publique est actionnaire à 85 % d'une société qui possède un équipement fonctionnel, l'aquamundo, et qui peut avec Pierre & Vacances ou avec son successeur, peu importe, repartir sur un autre mode d'exploitation, un autre cycle d'exploitation qui là, rapportera des loyers qui seront un véritable retour sur investissement puisqu'il n'y aura plus à payer en face les emprunts bancaires.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Effectivement, en complément, la situation est bien celle que vient de décrire Monsieur. C'est-à-dire qu'au bout de 20 ans, l'équipement sera en bon état. Nous en garantissons la maintenance et l'entretien pendant toute la période du bail. Par ailleurs, Pierre & Vacances exploite certains sites depuis plus de 20 ans. En tout cas, c'est le cas de la plupart de ses Center Parcs puisque seuls trois ont été construits aujourd'hui depuis 93. Le dernier qui avait été construit, c'était en 93. Nous en avons construit trois. Et donc, nous ouvrons le 21<sup>e</sup> il doit y avoir des sites de même type sous marque Sunparks en Belgique. C'est-à-dire que nous sommes pratiquement à 25 équipements de

ce type-là dont nous exploitons la plupart depuis plus de 20 ans. Nous disposerons d'ailleurs à l'issue du bail d'une certaine manière, d'un droit de poursuivre l'exploitation. C'est-à-dire que si nous confirmons notre souhait de rester exploitants de ce site, nous souhaiterons et nous aurons la possibilité de conserver la propriété commerciale de ce site. C'est un bail commercial qui nous met dans la même situation qu'un commerçant qui est locataire d'un local commercial et qui, à l'issue d'un premier bail, s'il souhaite continuer à exploiter, a priorité en quelque sorte, un droit sur la poursuite de l'exploitation.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Madame BRÉVAN, vous vouliez intervenir.

#### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Oui, pour poser une question. La SEM sera propriétaire de l'équipement. Elle ne sera pas propriétaire des cottages. Les loyers des cottages permettent de financer le fonctionnement de l'aquamundo. C'est clair. Donc, en fait, ça veut dire que le repreneur, s'il y avait repreneur, devrait reprendre également la gestion des cottages. Si ce n'est pas le cas ou si dans les cottages il y a des gens qui ne veulent plus, finalement, renouveler leur bail, qu'est-ce qui se passe ? Comment ça se passe ?

#### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Nous avons le même droit sur les cottages. C'est-à-dire que tant que nous sommes engagés sur les loyers des équipements, c'est-à-dire déjà sur les 20 premières années, nous avons un droit commercial sur ces cottages. Donc, les propriétaires de ces cottages n'ont pas la liberté de rompre... Ils ne peuvent pas se dégager.

#### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Alors à quoi ça sert d'avoir des baux de neuf ans ?

#### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Ce sont des baux de dix ans ou de douze ans en suivant les caractéristiques.

#### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Alors comment on les poursuit jusqu'à 20 ans ?

#### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

On les renouvelle.

#### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Obligatoirement. Pourquoi on ne passe pas directement un bail de 20 ans alors ?

#### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Parce qu'un bail de 20 ans est soumis à une fiscalité très particulière qui est assimilable aux baux emphytéotiques, et personne ne signe en France de baux de 20 ans. Nous signons des baux sur des durées plus importantes en Europe, ailleurs qu'en France.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

S'il vous plaît. Il y a quelqu'un qui a un micro et qui attend depuis longtemps de pouvoir intervenir.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Au bout de neuf ans... Donc, moi je suis elle, j'ai acheté un cottage, un bungalow. Au bout de neuf ans, je ne veux pas renouveler le bail, je suis obligée de le faire ou de vendre mon...

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Oui, c'est exactement ça.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

On va parler un peu plus des cottages après. Il y a du bizarre là-dedans.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Non, c'est l'application d'une réglementation d'application très courante. C'est la même chose que pour un commerce. C'est ce que je commençais à dire il y a un instant.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

S'il vous plaît. Une question. Monsieur, vous vouliez intervenir depuis déjà un petit moment.

### Éric DAILLY, habitant de Flagy

Oui, merci Madame. Éric DAILLY du collectif Geai du Rousset et de l'Association Projet du Rousset sans Center Parcs. J'ai ici une liste de 23 questions pour le Conseil départemental de Saône-et-Loire.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Monsieur, s'il vous plaît. 23 questions ?

### Claude BREVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Monsieur DAILLY m'a dit qu'il ne les poserait pas toutes et qu'il en garderait pour le site.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Vous poserez les 23 sur le site, donc soyez aimable de réduire un petit peu la dimension de votre intervention en dessous des 23 questions.

### Éric DAILLY, habitant de Flagy

C'est tout à fait mon intention. Donc, je fournirai une fois mon intervention terminée, toutes les questions au Conseil départemental et régional. Mais vu la lenteur avec laquelle nos questions ont été répondues sur le site, j'aimerais quand même en poser quelques-unes ici des plus importantes.

On parle d'un emprunt par la SEM. Je ne suis plus très sûr quel va être le montant de cet emprunt, mais pouvez-vous nous dire quel sera le coût de cet emprunt sur 20 ans ?

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Je ne suis pas Madame Soleil. Je ne peux pas donner les conditions de négociation de taux, mais vous avez des éléments de réponse dans le projet. Il y a le montant de l'emprunt en capital initial. Je mets de côté la partie obligataire. 34 millions d'euros qui sont empruntés dans des conditions qui sont favorables parce qu'on est sur un projet qui comporte des garanties fortes. La SEM ayant trouvé un locataire pour 20 ans pour son équipement et qui apporte une caution importante qui est celle du groupe Pierre & Vacances. Donc on sera dans les taux de marché. Du moment où on signera sans surprise particulière.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Vous ne répondez pas à ma question.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Non. Je ne peux pas. Si je savais...

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Vous pouvez estimer, et je suis sûr que le Département et la Région ont essayé de faire ce calcul. Donc encore une fois, je voudrais savoir le coût de l'emprunt sur 20 ans. Approximativement.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Je ne pourrai pas répondre à votre question parce qu'encore une fois je ne suis pas devin. Si j'étais capable de prédire l'évolution des taux, ça ferait de moi un animal extrêmement dangereux. Ce que je peux dire, c'est que dans nos simulations, mais qui ne sont que des simulations, nous avons travaillé sur la base d'un taux fixe de 4,5 % qui est discutable. Peut-être sera-t-il moins élevé en fonction des évolutions de marché. Vous savez ce qui se passe en Grèce. Moi je ne sais pas du tout la semaine prochaine quel sera le montant des taux d'intérêt en France. Enfin, on a simulé sur cette base. Si ça répond à votre question.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Donc, sur la base de ces 4,5 %, est-ce que la Région et le Département ont essayé de calculer quel serait le coût de cet emprunt sur 20 ans ? Ce n'est pas bien compliqué.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Ça s'exprime en taux. Ça fait 4,5 %.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Je veux un chiffre.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Mais ça n'a pas de sens puisque le chiffre est décaissé dans la durée et ensuite, il faut le ramener en valeurs actuelles si vous faites un raisonnement économique. Je ne peux pas vous le donner pour le moment parce qu'il faut que je recherche dans mes tableaux détaillés. Mais si vous voulez le bilan des annuités capital et intérêts simulé sur la base de 4,5 %, il n'y a aucun souci pour vous le fournir.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Très bien, c'est exactement ce que j'essayais d'obtenir.

Une deuxième question si vous me permettez. Sur les 23... On a bien compris que c'est l'AFUL et non la SEM qui gèrera et entretiendra les espaces communs et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'ensemble du site. L'AFUL est administrée par un syndic. Je veux introduire la question pour ne pas qu'on s'égare dans des réponses trop larges. L'AFUL est administrée par un syndic comme en matière de copropriété. Et je reprends là les mots du DMO. Elle répartit les charges de fonctionnement entre les membres. D'un côté les propriétaires des cottages, de l'autre la SEM pour les équipements de loisirs. La SEM en vertu d'un bail « triple-net » reporte tous les coûts de fonctionnement sur Pierre & Vacances, c'est bien compris. Mais la SEM n'est pas une entité virtuelle. Elle a un Conseil d'administration, des coûts de fonctionnement, bureaux, employés, déplacements, des frais légaux, comptables, administratifs. Et il est à prévoir qu'en tant que propriétaire des équipements de loisirs et donc, membre de l'AFUL, la SEM aurait à payer une part des coûts de conception et de fonctionnement de l'AFUL.

Administratifs, légaux, comptables et autres. D'où cette question : quel est le budget prévisionnel annuel de la SEM ?

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Là encore, on apportera une réponse extrêmement précise à l'aune des simulations. Mais les coûts purs supportés par la SEM sont peu élevés. Vous les avez listés. Il s'agit d'avoir notamment un suivi comptable comme n'importe quelle entreprise puisqu'il y a un certain nombre d'obligations. Il n'est pas prévu de rémunération des administrateurs dans cette opération. Donc, on est sur des frais de gestions qui seront de l'ordre de quelques dizaines de milliers d'euros. C'est-à-dire que c'est assez négligeable dans le bilan financier global de la SEM, et c'est intégré dans nos simulations. Ça fait partie des chiffres qui vous ont été présentés tout à l'heure quand je vous présentais le profil de trésorerie. Je vous donnerai le chiffre exact.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Des dizaines de milliers d'euros par an.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

C'est compensé par le loyer. Globalement, vous avez un expert-comptable, un commissaire aux comptes. C'est principalement ça en réalité.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

D'accord.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Le reste, c'est pris en charge. La SEM est simplement un outil patrimonial.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Une autre question. Dans le chapitre « engagement du Département de Saône-et-Loire et de la Région Bourgogne du protocole d'intention », il est stipulé que les collectivités territoriales auront un rôle actif dans le cadre de la mise en œuvre de la plateforme emploi et formation. Quel est le budget prévisionnel de ce programme pour les collectivités et pour Pôle emploi ?

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Ça ne concerne pas la SEM.

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

Ça concerne les collectivités territoriales au niveau des coûts pour la formation de l'emploi, s'il vous plaît.

**Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public**

Je pense que ça a été traité à l'atelier emplois. Non ?

**Éric DAILLY, habitant de Flagy**

On a parlé de la formation, mais on n'a pas eu un coût.

**Marie-Claude JARROT, Maire de Montceau-les-Mines**



D'après ce qui est écrit dans le projet, les entreprises, Center Parcs s'engage et a l'obligation de cotiser au 0,5 % emploi. Ça, c'est une première chose. Ensuite, par rapport à la Région, mon collègue est ici, Jean-Claude LAGRANGE est ici et Gérald GORDAT aussi. Par rapport à la Région, je vous rappelle qu'on répond, on finance, la Région finance un certain nombre de formations en fonction de la demande économique. Et ça, ça a été dit lors de l'atelier emplois la semaine dernière.

### Éric DAILLY, habitant de Flagy

Oui, mais on n'a pas le coût. S'il vous plaît, quel est le coût pour les collectivités territoriales pour cette formation ?

### Marie-Claude JARROT, Maire de Montceau-les-Mines

Monsieur, je vous le répète, ça dépend de la nature des formations souhaitées par l'entreprise puisque la Région construit son plan de formation et son accompagnement de formation en direction des formés puisqu'elle paye ceux-là, la Région, en fonction des demandes des entreprises. Ça dépend. Center Parcs va s'engager par contrat à former des personnes et il y aura à côté, peut-être, des demandes spécifiques en matière de formations qui seront éligibles à la Région. C'est tout.

### Éric DAILLY, habitant de Flagy

Pour mémoire, j'ai vu un chiffre en ce qui concerne un site en Lorraine, je crois où pour 600 emplois, les collectivités avaient dépensé 5 millions d'euros. Ça m'interpelle et j'aimerais savoir si pour 600 emplois, ça coûte 5 millions aux collectivités, si pour 300 emplois, ça va coûter la moitié.

### Marie-Claude JARROT, Maire de Montceau-les-Mines

Je ne crois pas que pour 600 emplois la Région ait dépensé...

### Éric DAILLY, habitant de Flagy

J'ai les chiffres de l'INSEE, Madame.

### Gilles PENET, Président de la CGPME 71

Je prends la parole. En tant que président de la CGPME, je représente 600 entreprises en Saône-et-Loire. La formation, c'est vrai Monsieur, c'est un vrai sujet. Mais pour autant, la formation, les entreprises cotisent. Donc, de toute façon, c'est une péréquation. Que ça aille à un emploi pour Center Parcs ou pour une PME ou une entreprise, de toute façon, c'est une péréquation. C'est au niveau de l'État. Et quel que soit le type d'implantation au niveau industriel ou autre, de toute façon, il y a de la formation.

### Éric DAILLY, habitant de Flagy

J'ai demandé le coût. C'est tout ce que j'ai demandé.

### Gilles PENET, Président de la CGPME 71

Le coût, je ne le connais pas. À mon avis, il est linéaire...

### Éric DAILLY, habitant de Flagy

Alors ne prenez pas mon temps, s'il vous plaît.

### Gilles PENET, Président de la CGPME 71

Attendez, c'est vous qui faites pareil à tout le monde. C'est différent.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Il vous plaît, il y a beaucoup d'informations qui ont été données effectivement à la réunion emplois. Quand vous verrez le verbatim, relisez tout ce qu'il y a sur le verbatim. S'il y a besoin de compléments, vous poserez très précisément la question sur le complément que vous souhaitez. Parce que sans ça, on peut tourner en rond pendant très longtemps autour de cette question.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Je voudrais juste me permettre de répondre sur des chiffres qui ont été articulés par les collectivités. En particulier en Lorraine. Ce qui est apparu, c'est que simplement, les collectivités ont mis en avant le fait qu'elles ont travaillé intelligemment en orientant vers nos demandes des politiques de formation qu'elles mènent de toute façon. C'est-à-dire que c'est dans des budgets existants que la Région Lorraine a orienté ses formations, ce qu'elle n'avait pas l'habitude de faire, par exemple sur des professions de type maître-nageur sauveteur, parce que jusqu'à maintenant, la Lorraine n'avait pas un besoin significatif. Il y avait deux solutions. Soit la Lorraine s'en fichait (excusez-moi si je m'échauffe un tout petit peu) et continuait à former des soudeurs qui sont, dans cette région-là, plutôt pas fondamentaux, et ils ne trouvaient pas forcément d'emploi, et on allait chercher des maîtres-nageurs sauveteurs dans d'autres régions. Soit la région orientait ses offres de formation en tenant compte de nos prévisions. Et le Pôle Emploi, comme la Région, ont été très exigeants là-dessus dans nos différents projets pour savoir ce dont nous avons besoin, et à simplement agir intelligemment. Ce n'est rien d'autre.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Madame, vous avez le micro.

### Marie BIXEL, membre du collectif Geai du Rousset

Marie. Je fais partie du collectif aussi. D'abord, une petite remarque. J'espère qu'on aura un autre débat public quand nos élus, quand tout le monde sera au courant de ce qui va se passer réellement. Quand on aura répondu à toutes ces questions. Toujours est-il que je voulais demander s'il y a une évaluation sur ce projet-là de ce que coûtera à la collectivité la loi Censi-Bouvard dont Pierre & Vacances va profiter et espère encore profiter.

Je me posais aussi la question du dépôt de garantie. Un dépôt de garantie, c'est ce qui est provisionné pour éventuellement, si on ne peut pas payer les loyers. Est-ce qu'on pourrait savoir combien d'années de loyer couvre ce dépôt de garantie ? Avec une calculette, ça doit être faisable.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Je vais répondre sur cette question-là. Le dépôt de garantie n'a pas vocation à couvrir les loyers à venir. Le dépôt de garantie a une vertu symbolique et d'application des clauses pénales de la convention. Ce qui sécurise le loyer, c'est la garantie de Pierre & Vacances. C'est la caution solidaire de Pierre & Vacances. Ce ne sont pas les 250 000 € de dépôt de garantie.

Je vous rappelle que la mobilisation d'un dépôt de garantie n'est pas du tout astucieuse sur le plan du financement du projet parce que c'est de l'argent mobilisé pour rien. Et donc, il vaut bien mieux s'appuyer sur la garantie du groupe. Simplement, il est là pour permettre l'existence d'un certain nombre de clauses dans la convention qui peuvent trouver à s'appliquer sur ce dépôt de garantie.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Je voudrais juste répondre sur le Censi-Bouvard. La mesure Censi-Bouvard s'arrête fin 2016 et il est à peu près certain qu'étant données les procédures que nous avons (dans l'hypothèse où le projet se poursuit) à mener avant le lancement, la recherche du financement auprès d'investisseurs particuliers (parce que ça n'intéresserait que la part des cottages vendus en copropriété à des particuliers), cette mesure n'aura plus cours.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Est-ce que vous pouvez dire à quel moment vous commencez à vendre en l'état futur d'achèvement les cottages par exemple au cours du processus. À quel moment ? À quelle phase ?

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

La phase, c'est quand nous disposons de l'ensemble de toutes les autorisations. C'est à ce moment-là qu'on met en commercialisation et c'est à ce moment-là qu'on signe les différentes VEFA. On ne le fera pas avant.

Sur l'ensemble des cottages dans la Vienne, il y a 800 cottages dans la Vienne, 200 ont été mis en vente à destination des particuliers. Je crois qu'il en reste 15 ou 20 à vendre aujourd'hui.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Les autres ont été vendus ?

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Les autres ont tous été vendus. 185, à quelques unités près sont vendus à des particuliers. Et les 600 autres ont été vendus à des investisseurs institutionnels. Des compagnies d'assurances, des mutuelles ou des fonds d'investissement comme des SCPI (des sociétés civiles de placement immobilier)

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Je voudrais qu'on fasse juste un tout petit point d'arrêt avant de repasser le micro parce que l'heure tourne. Il y a deux sujets qui n'ont pas encore été évoqués, qui figurent assez régulièrement dans les questions sur Internet. Le premier concerne la fiscalité. Quelles retombées fiscales ? C'est du positif ou bien quelles conséquences sur les taxes locales pour les contribuables ? Quelles conséquences sur les tarifs des équipements publics pour les usagers ?

Il y avait également une question sur la ZRR (zone de revitalisation rurale). Et il y avait aussi les questions sur les partenariats public-privé. Je pense que nous avons la place encore peut-être pour répondre à ces questions.

### Jean-Claude LAGRANGE, Vice-Président, Conseil régional de Bourgogne

Tout à l'heure, Madame a interpellé les élus en espérant qu'ils aient toutes les informations pour se prononcer. J'ai l'autorisation de Madame BRÉVAN parce que j'ai ici deux casquettes, et j'ai évoqué avec David MARTI, le président de la communauté, ma présence ici. Je suis ici représentant de la région, mais avec d'autres élus, élus de la communauté urbaine. C'est vrai qu'au départ, on pouvait être interpellé. Pourquoi la communauté se prononce ou ne se prononce pas ? Tout le monde a bien compris que ce projet n'était pas d'abord sur la communauté, mais c'est quand même à la porte de la communauté. Je crois qu'avec les compétences économiques et les questions d'image que la communauté doit renvoyer, les attraits touristiques, les infrastructures qu'a la communauté, j'ai l'autorisation du président, et on en discutera demain et je pense qu'on sera nombreux à être d'accord sur ce sujet, la communauté urbaine dans ce que je représente aujourd'hui, et je ne peux pas parler pour les autres, d'autres le feront sans doute, je ne peux pas parler pour toi, pour la majorité aujourd'hui, socialiste, communiste et je pense qui sera très largement... Je m'excuse, je l'ai de la communauté urbaine. Et Madame JARROT peut parler pour son groupe, la communauté urbaine demain évoquera cette question au Conseil de communauté. Mais je peux déjà vous dire que cette majorité est favorable à ce projet.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

S'il vous plaît. On ne va pas débattre sans micro. Je voudrais qu'il y ait place pour des questions.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

D'abord, je voudrais que Pierre & Vacances expliquent s'ils vont bénéficier ou pas des avantages fiscaux et des avantages d'exonération parce que le Rousset est en zone d'indemnisation rurale.

### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Notre expérience dans les zones de revitalisation rurale, c'est que jusqu'en 2012, il existait une mesure qui existait antérieurement au Censi-Bouvard et qui s'adressait aux investisseurs en matière de résidences de tourisme, ce qui

est le statut de nos cottages lorsqu'on vend à des particuliers. Donc ça, effectivement, jusqu'en 2012, on pouvait utiliser pour nos investisseurs... Nos investisseurs pouvaient utiliser cette mesure. Ils ne le faisaient plus dans la mesure où le Censi-Bouvard à l'époque était plus intéressant pour eux. Par contre, nous n'avons jamais bénéficié d'autres exonérations en ZRR. En particulier les exonérations qui sont prévues par les règles fiscales dans ces zones de revitalisation rurale, qui s'adressent principalement aux petites entreprises et aux entreprises artisanales dont nous ne faisons pas partie.

#### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

C'est-à-dire l'impôt sur les bénéfices des sociétés ? C'est ça ? Les taxes foncières ?

#### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

À l'impôt sur les bénéfices des sociétés, les taxes foncières et la contribution, la CET...

#### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

L'ex-taxe professionnelle.

#### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

L'ex-taxe professionnelle. De la même façon, on la paiera comme tous les autres assujettis.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

OK, merci. Il y avait une demande de parole là-bas.

#### André RUFFIER

Merci. André RUFFIER. Je n'ai même plus de questions. Je participe au quatrième débat. Je trouve que ça tourne de plus en plus à la tribune parce que des gens profitent d'un temps de parole. 80 % des prises de parole sont intempestives ou farouchement orientées contre dès la prise de parole. Il y a une forme d'agressivité qui empêche les gens à peu près constitués normalement de pouvoir réfléchir. Je ne suis plus en capacité de réfléchir, quand au bout d'une heure et demie j'entends des choses pareilles. D'autant plus que j'ai l'impression d'entendre les mêmes choses d'un débat sur l'autre. C'est tout juste si on n'a pas cru comprendre qu'on allait demander la couleur des navettes.

Moi, j'ai une question quand même parce que j'ai un tout petit peu de mémoire. Ma question est simple, elle s'adresse aux collectivités locales. Je voudrais (pas tout de suite parce que c'est un calcul qui n'est sûrement pas disponible, qui va peut-être être long à trouver), mais que sur les trois ou quatre dernières années, les deux collectivités locales concernées et plus, l'argent public des communes, l'argent public de l'Europe, voire l'argent public de l'État, quels sont les montants qui ont été consacrés à l'ensemble de l'activité touristique, investissements et fonctionnement confondus, sur le département de la Saône-et-Loire ? Pour quel impact en termes d'emplois ? Pour quel impact en termes de chiffre d'affaires ? Et bien sûr, on parle de toutes activités touristiques confondues, y compris l'accueil paysan s'il est éligible. Merci.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Bien. Alors, je pense que vous n'avez pas les éléments. Est-ce que vous pouvez vous engager à répondre à la question de Monsieur sur le site Internet en fournissant les éléments ? Est-ce que vous pouvez, Monsieur, nous déposer votre question ? Elle est déjà déposée ? D'accord.

Une autre demande parole ?

#### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Nous aussi nous entendons toujours les mêmes choses, Monsieur. Ça va dans tous les sens. Donc, j'ai une question parce que finalement, on est en train de parler de tout sauf de ce qui rapporte de l'argent à Pierre &

Vacances puisque Pierre & Vacances est déficitaire sur la partie touristique et bénéficiaire sur la partie immobilière. On n'a pas parlé de la première ligne, là-haut qui est la vente des cottages. Montants, acquéreurs, délais, etc. Je vois que vous indiquez à peu près 100 millions d'euros d'investissement. 100 millions d'euros, il me semblerait plutôt que c'est le prix de vente des cottages. Ce n'est pas ce que vous investissez puisque vous vendez vos cottages. Et d'ailleurs, je voudrais également souligner que pour arriver à convaincre des gens d'acheter 250 000 € ou un peu plus, ce genre de bâtiment, heureusement que vous avez les avantages fiscaux. C'est-à-dire que quand il n'y aura plus Censi-Bouvard, vraisemblablement, vous aurez autre chose. En tout cas, quand vous indiquez 100 millions d'euros d'investissement sur les cottages, il me semble qu'il y a un petit peu brouillard parce que ce n'est pas un investissement de votre part. Encore une fois, ce que je veux montrer par là, c'est que Pierre & Vacances nous brosse un tableau général où finalement, sur la vente des cottages, vous gagnez de l'argent, mais vous n'investissez pas une clopinette.

#### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Ça ne se compte pas en clopinettes. Simplement, effectivement, le montant qui apparaît, sauf erreur, il est sur le tableau. Le montant de 104 millions apparaît dans le dossier maître d'ouvrage et il apparaît explicitement que c'est un investissement hors éventuels frais de commercialisation, car effectivement, suivant la répartition qui sera faite entre de la vente des particuliers, qui suppose la mobilisation de l'équivalent d'un agent immobilier tel que vous le connaissez si vous avez à vendre un appartement ou une maison, et qui donc, se fait rémunérer. Il y a des coûts supplémentaires lorsque nous vendons à des particuliers par rapport à une vente à des investisseurs institutionnels. Donc, effectivement, ce montant de 104 millions, c'est un investissement global de nos investisseurs hors l'incidence des coups de ventes immobilières s'il doit y en avoir. Ces montants sur ce type de produit peuvent être relativement élevés, entre les dépenses de « communication » et la rémunération des vendeurs.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

S'il vous plaît, Madame. Laissez finir. Et après, vous reprenez la parole.

#### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

C'était juste une précision. Quand vous vendez un cottage à 250 000 €, vous devez investir pour qu'il soit construit. Combien investissez-vous ? C'est ça ma question.

#### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

Dans une activité immobilière de ce type-là, nous avons un risque sur l'ensemble du processus de construction et ensuite éventuellement sur une partie de la vente de ces cottages lorsqu'ils sont vendus à des particuliers. Les banques, pour nous financer et en particulier pour délivrer la garantie financière d'achèvement sur ce type d'opération, exigent la plupart du temps qu'il y ait des marges prévisionnelles sur nos bilans d'opérations qui sont entre 5 % et 8 % du chiffre d'affaires immobilier. Si vous lisez nos rapports annuels, ce sont des niveaux de marge sur l'activité immobilière qui se retrouvent dans notre activité, car sinon, nous ne serions pas financés par les banques et nous n'aurions pas les garanties financières d'achèvement qui sont nécessaires pour tous nos investisseurs.

#### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Monsieur CHABERT, quand vous vendez les cottages en état futur d'achèvement, vous attendez d'avoir à peu près 40 % du tout pour commencer ?

#### Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement

50 %.

#### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

50 %. Donc il peut y avoir 50 % sur lesquels il n'y a pas de vente en l'état futur d'achèvement. Donc c'est vous qui...

**Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement**

Elle se fait en cours de travaux.

**Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public**

Ou elle se fait progressivement, par exemple pour les 20 logements qui ne sont pas vendus aujourd'hui, c'est vous qui portez le financement...

**Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement**

Tout à fait.

**Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public**

Ça répond en partie à votre question. Il y a quand même une partie d'avance en quelque sorte qui est faite par Pierre & Vacances puisqu'ils partent pour 50 % de VEFA, donc ils sont financés au fur et à mesure par les acquéreurs si je parle dans le bon sens. Ensuite, ça vient progressivement. Vous ne construisez pas que sur commande en quelque sorte.

**Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement**

Les investisseurs rejoignent au fur et à mesure. Au-delà de ces 50 %. Tout à fait, il y a une part de risque.

**Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

Simplement, ma remarque était de dire quand on voit le montage financier, ça donne l'impression qu'il y a 66 millions mis par les collectivités locales et 104 millions mis par Pierre & Vacances. Ce n'est pas une présentation qui correspond à la réalité.

**Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement**

Non, je crois que dans ma présentation...

**Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

C'était cet éclaircissement que je voulais apporter.

**Jean CHABERT, Directeur général de Pierre & Vacances Développement**

Dans ma présentation, j'ai dit clairement, et l'une des dernières slides qui décrivait avec une petite animation, créait bien le parallèle entre les deux. Il y a bien une conception et construction dans les deux cas par Pierre & Vacances et il y a bien une vente aussi bien des cottages que de la SEM à des investisseurs. Il se trouve que la SEM est un investisseur comme les autres.

**Gilles PENET, Président de la CGPME**

Et les collectivités ne mettent pas 68 millions, ni 66, mais 15.

**Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public**

On s'achève peut-être tout doucement vers les dernières questions. On prend, sur d'autres sujets maintenant et ensuite, on passe à la fiscalité si vous voulez bien.

**Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

Moi je voulais bien quand même savoir quels sont les porteurs obligataires dont vous avez parlé.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Encore une fois, le tour de table n'est pas fait.

**Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

Mais vous avez bien une petite idée.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Non. Ce n'est pas ciblé. C'est-à-dire que l'obligation, c'était mis sous l'autorité de l'Autorité des marchés financiers. Et c'était proposé en fonction des acteurs qui peuvent proposer en réalité ce qu'on appelle le coupon, c'est-à-dire le taux le moins important par rapport à la somme qu'on a besoin de mobiliser.

**Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

Ce n'est pas très clair votre réponse parce que normalement, maintenant, on ne peut plus émettre des emprunts obligataires dans le public. Ça se pratique maintenant au niveau des états.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

La totalité du financement de l'État français et de l'Agence France Locale fonctionne sur le financement obligataire. La puissance publique ne fait qu'émettre des obligations que ce soit au niveau étatique au niveau local.

**Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

Ça serait sur combien de temps, l'emprunt obligataire ?

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Dans nos simulations, parce que tout ça est encore à boucler dans le tour de table, mais nous partons sur des obligations à 20 ans. La durée du projet. C'est pour ça qu'à la fin, on rembourse tout d'un coup.

**Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

Et à quel intérêt à peu près ?

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Ça, c'est au moins offrant. À celui qui nous proposera l'intérêt le moins élevé possible. On l'a simulé. Tout à l'heure, j'ai indiqué le taux de global de 4,5 %. De mémoire, c'est 2,8 % sur les emprunts bancaires et 6 %, quelque chose comme ça, sur les emprunts obligataires. Ce sont des simulations. Encore une fois, je n'ai pas le pouvoir de prédiction sur les marchés financiers.

**Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE**

Donc, c'est l'État qui prête l'argent.

**Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil**

Non, ce n'est pas l'État qui prête l'argent. Ce sont des privés. Des investisseurs privés. Vous-même, si vous avez par exemple une assurance-vie, cette assurance-vie peut-être va investir dans des obligations issues du projet.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Madame, si vous allez voir votre banque, vous pouvez acheter des obligations. Vous allez voir votre banquier.

### Robert PICARD, Cabinet CALIA Conseil

Et même souvent, vous achetez un panier d'obligations et vous laissez la banque gérer le fonds d'obligations.

L'émetteur de l'emprunt obligataire, c'est la SEM. La SEM qui est le commanditaire et qui passe par un organisme bancaire agréé sous la supervision de l'Autorité des marchés financiers pour émettre le produit obligataire qui est très réglementé en France et en Europe.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Dernière question et après, on passe à la fiscalité. Madame ?

### Sophie TALABOT, membre de Geai du Rousset

Je suis Sophie TALABOT du Geai du Rousset. J'ai deux questions à poser plutôt aux élus. La première, c'est : j'ai cru comprendre qu'il y avait 4 millions d'euros qui étaient prévus au budget de cette année pour l'étude de ce projet. Je voulais savoir depuis combien d'années il y a 4 millions d'euros qui sont chaque année mis pour cette étude.

Ma deuxième question, c'est : Monsieur du Conseil départemental, tout à l'heure, vous avez dit que le Conseil départemental, la Région ne donnaient pas de subventions, mais donnait de l'investissement. Donc, vous avez quand même la capacité de donner des subventions pour la revitalisation locale, rurale, aux petits et moyens porteurs de projets, peut-être tout ce qui est association, les artisans, toutes les activités culturelles. Peut-être que les agriculteurs sont dedans, je ne sais pas. On constate que plein d'associations sont obligées d'arrêter. Elles étaient créatrices d'emplois pourtant. Plein de festivals culturels s'arrêtent. Beaucoup de choses sont arrêtées économiquement, même chez nous dans notre département. Alors, est-ce qu'il y a un rapport de cause à effet entre le fait que vous soyez prêts à investir des millions dans ce projet et qu'il n'y ait plus rien pour les locaux, les habitants locaux qui font la vitalité humaine ?

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Je comprends, Madame que vous ayez en tête cette question. D'autant plus qu'effectivement, vous lisez dans le journal lorsque vous suivez nos réunions de Conseils municipaux ou d'Assemblées départementales ou régionales qu'effectivement, les collectivités locales aujourd'hui ont des problèmes. Vous aurez observé que ces problèmes ne se rencontrent pas qu'en Saône-et-Loire ou qu'en Bourgogne, mais dans la France entière. À ma connaissance, Pierre & Vacances n'ouvre pas des Center Parcs dans toutes les communes de France et dans tous les départements. C'est bien pour vous montrer qu'il y a deux choses différentes. Il y a globalement effectivement un problème aujourd'hui de financement public lié en particulier, sans rouvrir un autre débat, à la situation du pays, aux 2 000 milliards de la dette française qui font que l'État a décidé de réduire ses dotations aux collectivités locales, de mettre à la diète les collectivités locales. Et donc, ce sont les baisses de dotations que nous commençons à subir à tous les niveaux des collectivités locales qui font effectivement que lorsqu'une commune perd 100, 150, 200 000 euros de dotation, lorsque le département va perdre 17 millions d'euros de dotation, nous sommes effectivement obligés d'équilibrer nos budgets parce qu'autant, l'État peut avoir des budgets déséquilibrés, autant les collectivités locales, nous devons équilibrer nos budgets. Donc, il faut effectivement réduire les dépenses.

Effectivement, c'est cette situation-là qui explique qu'aujourd'hui, alors même que le Center Parcs n'est même pas décidé, alors même qu'il n'est même pas ouvert ou financé, ça explique qu'il y ait effectivement ces soucis aujourd'hui sur le terrain. Il faut bien distinguer les deux choses.

Après, effectivement, il y a deux façons de voir les choses. Moi, je respecte tout à fait ceux qui ne pensent pas comme nous, qui voient autrement la situation et qui disent : puisqu'effectivement, il y a de moins en moins d'argent possible, il faut prendre cet argent et le verser sous forme de fonctionnement et de subventions à des associations, créer de l'emploi public direct, etc. Ce choix se défend tout à fait.

Moi, ce que je voudrais vous dire, c'est qu'il y a aussi une autre façon de voir les choses. C'est bien là toute la philosophie qui porte notre partenariat avec Pierre & Vacances pour le Center Parcs. C'est de se dire qu'au



moment où les recettes des collectivités baissent, il faut trouver d'autres recettes. Si on veut continuer à aider votre association dont vous parlez, si on veut continuer à ce qu'il y ait des festivals sur nos territoires, etc., il faut trouver d'autres recettes. Et pour cela, il faut développer l'activité économique. Il faut trouver des porteurs de projets qui vont payer des impôts. Parce que chaque fois qu'il y a un euro d'impôts qui rentre au département ou à la commune de Montceau, ce sont autant de moyens qui peuvent être ensuite réutilisés pour maintenir les aides aux subventions, qui peuvent permettre la vie culturelle, associative et sportive sur le territoire. C'est pourquoi effectivement, il y a un vrai partenariat de construit avec Pierre & Vacances sur ce projet, que nous l'avons dit très souvent durant cette réunion, c'est un investissement. C'est-à-dire qu'on met de l'argent pour faire venir un projet pour le rendre possible, pour qu'il crée de l'emploi et pour qu'il y ait des retombées fiscales. C'est aujourd'hui effectivement difficile de vous dire à l'euro près quelles seront les retombées fiscales de ce projet-là sur ce territoire-là parce que vous avez vu, et c'était d'ailleurs la demande des gens qui souhaitaient qu'il y ait un vrai débat public, nous avons arrêté un certain nombre d'études pour pouvoir permettre ce débat public. Si Pierre & Vacances décide de poursuivre le projet, nous continuerons les études et donc, nous affinerons les différents chiffres puisque lors des différents ateliers, nous avons vu qu'il y avait encore plein de choses à définir plus précisément.

Effectivement, on a demandé, et c'est dans le dossier, à Pierre & Vacances de regarder par rapport aux autres Center Parcs qui sont déjà installés en France quelle est la fiscalité, quels sont les impôts locaux qu'ils payent là où ils sont installés. Si on fait une extrapolation, une règle de trois, je crois en fonction du dimensionnement du Center Parcs du Rousset par rapport à d'autres, on aboutit à plus de 700 000 € de fiscalité locale qui seraient versés, en sachant que c'est à prendre avec beaucoup de pincettes puisque ça dépend des taux qui vont être appliqués, ça va dépendre de la base qui va être décidée par les commissions locales et départementales qui vont se réunir. Donc effectivement, c'est un peu un chiffre à la louche. Mais ça permet de donner une première idée. Et je note que pour le département, lorsqu'on regarde ce qui va être perçu en taxe foncière ou en CVAE, en CET, c'est près de 350 000 € annuels qui peuvent être espérés par le département de la Saône-et-Loire. Donc, ça veut dire qu'on investit 7 millions d'euros qui nous seront remboursés au bout de 20 ans par la vente éventuellement des actions si on décide de quitter la SEM. Mais en plus de cela, chaque année, il rentre 350 000 € de recettes dans les caisses du département qu'on pourra réutiliser pour faire tout ce que vous souhaitez.

Je le redis. Effectivement, pour qu'on puisse maintenir des politiques publiques, c'est très simple. Pour qu'il y ait des dépenses publiques, il faut qu'il y ait des recettes publiques. C'est pour ça que nous promovons dans ce domaine-là comme dans d'autres, des investissements pour développer l'économie et pour faire venir des recettes.

Je suis un petit peu long, mais je voudrais juste rajouter une seule idée. C'est qu'entre ces deux visions-là, il faut investir pour faire venir des recettes fiscales et permettre aux collectivités de fonctionner, et une autre idée qui serait de dire : il ne faut surtout pas s'adresser au monde économique et il faut dépenser les quelques euros qui restent en créant des emplois publics, il y a aussi un milieu. Ce n'est pas parce qu'on aide ce projet Center Parcs à arriver qu'on arrête toutes les autres politiques. Le département de Saône-et-Loire par exemple a un dispositif kit créateur entreprise qui permet d'aider tous ceux qui veulent lancer une petite boîte, une activité. Nous étions en réunion il y a deux semaines où nous avons vu près d'une centaine de dossiers avec les Chambres consulaires puisque les Chambres consulaires sont nos partenaires, où nous aidons quelqu'un qui veut reprendre un multiple rural, un restaurant, qui veut s'installer comme plâtrier peintre. Le Département aide aujourd'hui tous ces projets et continuera à les aider pour peu qu'il y ait des moyens. C'est pour ça qu'on revient à cette idée qu'il faut développer l'économie du territoire si on veut pouvoir maintenir ces aides.

### Sophie TALABOT, membre de Geai du Rousset

Et s'il vous plaît, la réponse à ma première question sur les 4 millions d'euros. Dans le budget. C'était à la première réunion du débat public. C'était marqué que les collectivités locales, je ne sais plus très bien, donnaient 4 millions d'euros pour l'étude.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Je pense que c'est une confusion. Il n'y a pas d'étude qui à mon sens aurait coûté 4 millions d'euros.

### Sophie TALABOT, membre de Geai du Rousset

L'étude pour le projet. Pour discuter. Pour réfléchir.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Aujourd'hui, pour dire très clairement les choses...

### Sophie TALABOT, membre de Geai du Rousset

C'était marqué.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Il y a eu un certain nombre d'études qui ont été menées par le porteur de projet, donc il peut peut-être répondre s'il le souhaite sur les frais qu'il a engagés. Ça, c'est une chose. Ensuite, effectivement, l'ensemble des services du département et de la région ont étudié ce dossier pour que, lorsque nos prédécesseurs ont voté le protocole transactionnel, toutes les garanties aient pu être prises. Donc effectivement, il y a eu un investissement de par les fonctionnaires d'ailleurs que je remercie, des deux collectivités. Il y a eu effectivement un accompagnement par le cabinet d'études. Mais je ne crois pas que vous avez été payés 4 millions. Il aurait aimé. Ne lui dites pas trop fort. Je crois que c'est une confusion avec un autre chiffre. Peut-être avec les 7 millions qu'on apporte. Si vous le retrouvez...

### Sophie TALABOT, membre de Geai du Rousset

C'était sur votre tableau à vous. Le tableau de la première réunion à Cluny. C'est là que je l'ai vu.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la Commission particulière du débat public

Madame, si vous retrouvez ce chiffre, n'hésitez pas à mettre à la question sur le site. On va prendre une dernière question et on s'arrête. Madame, qui demandait le micro.

### Nicole SICARD

Oui, Madame SICARD. Quand vous donnez vos explications qui sont très techniques et c'est ce qu'on demande effectivement, vous parlez d'extrapolation ou à partir de données passées et présentes. Et moi ce qui m'inquiète un peu, c'est que j'ai l'impression que vous n'intégrez pas le futur. Or, l'avenir, ça ne va pas être à partir de maintenant la suite copiée-collée du présent et du passé. À mon avis, il me semble qu'il faudrait quand même intégrer dans tout cela l'évolution à venir qui va être liée aux conditions climatiques et sociales. Sociales et climatiques puisque les deux vont ensemble. C'est une interaction. Et je voudrais simplement signaler qu'avant-hier, le Geai du Rousset a reçu un e-mail du pape François qui nous dit qu'il était à nos côtés.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Je pense qu'un certain nombre de personnes dans la salle peuvent être sensibles au caractère laïc de notre république. Et donc, vous me permettez, Madame, de m'inscrire dans ce contexte de laïcité. Et je ne doute pas que vous aurez à cœur de recueillir également l'assentiment du dalaï-lama et d'autres instances religieuses. Pauvres terriens que nous sommes (je n'ai pas dit « pécheurs »), je voudrais simplement vous dire une chose. Je suis d'accord avec vous. Et ça, vous savez, quand on est élu, mais quand on est chef d'entreprise, ce rapport au futur, c'est ce qui peut empêcher de dormir. Pour autant, une fois qu'on a dit qu'il faut intégrer le futur, une fois que vous l'avez dit, de toute façon, sauf à être Madame Irma, de toute façon, il n'y a pas de modèle parfait. Et toutes les crises économiques que nous avons eues à subir nous enseignent effectivement que le futur n'est jamais ce qu'on a prévu qu'il serait. Pour autant, je suis d'accord avec vous. Il faut à la fois savoir où mettre le curseur entre un certain nombre de garanties que nous devons prendre en votre nom à toutes et à tous, c'est-à-dire les citoyens et les contribuables lorsque nous engageons l'argent public pour qu'effectivement, il soit bien engagé et que nous prenions le maximum de garanties possibles. Mais je vous le répète, nous ne pouvons pas non plus vivre dans une société dans laquelle le trop-plein de garanties finalement ferait qu'on ne ferait plus rien.

Je vous rappelle un chiffre que j'ai donné l'autre jour déjà à Montceau-les-Mines. Parce qu'on parle des finances du département, Madame. Qu'est-ce qui explique aussi la problématique ? On ne peut plus verser toutes les subventions qu'on versait jusqu'à présent parce que le reste à charge des allocations individuelles de solidarité, c'est-à-dire l'argent que le Département doit obligatoirement verser à tous ceux qui ont droit en termes d'APA, donc, les personnes âgées, de PCH, les personnes handicapées, et les bénéficiaires du RSA. En trois ans, ce qui reste à la charge du Département sur ces allocations est passé de 59 à 70 millions d'euros. Ça veut dire que cette année, par rapport à il y a trois ans, il y a 70 millions d'euros qui ne sont pas compensés par l'État et que le

Département doit trouver dans sa poche. Vous comprenez bien que pour améliorer la situation, il faut absolument qu'on fasse baisser cette courbe du chômage. D'abord parce que les familles et les Saône-et-Loiriens y ont droit et le demandent, mais aussi parce que budgétairement, si le chômage baisse, si le nombre d'allocataires de RSA baissent parce qu'il y a des gens qui vont travailler chez Pierre & Vacances, ça fera moins de dépenses obligatoires pour le Département et ça fera plus de marges budgétaires pour pouvoir soutenir les actions auxquelles vous faisiez allusion tout à l'heure.

Donc, je pense que lorsqu'on parle du futur, il faut aussi avoir ça en tête. On a absolument besoin de développer notre territoire.

Mais Madame... je vous explique, mais peut-être que je m'y prends mal...

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Vous savez extrêmement bien que vous êtes très talentueux dans votre style. Vous êtes en train de nous dire que parce qu'effectivement, vous avez moins de moyens, il faut serrer la vis à certains endroits et pas à d'autres. Donc, vous êtes en train de nous servir la messe libérale qui consiste à investir auprès des gros parce que vous avez cette croyance depuis 30 ans que ça va générer de l'emploi. Ça fait 30 ans que ça en fait disparaître. Il faudrait quand même regarder vos résultats bon sang de bois ! Et arrêtez de nous faire croire que vous avez des bonnes intentions. Vous allez soutenir des petits emplois. Vous allez encore avoir du RSA à payer. Vous êtes quand même plus intelligent que moi pour comprendre ça. Vous allez créer de la misère, bon sang de bois ! Et en plus de ça, vous n'avez même pas lu le rapport du GIEC...

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Madame, doucement.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Non, pas doucement. Moi, ça me gonfle.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Toutes les semaines, je reçois dans ma mairie des gens qui touchent le RSA.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Moi, toutes les semaines, je rencontre des gens malheureux aussi. Et combien vous en recevez qui ne vont même pas le chercher parce qu'ils en ont honte ?

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Vous savez ce qu'ils me demandent ? Ils ne me demandent pas une idéologie. Ils ne me demandent pas de miracle. Ils me demandent de quoi subvenir à leurs besoins et trouver un emploi.

### Corinne LIÈVRE, Accueil Paysan BOURGOGNE

Mais vous savez très bien ce que je dis là. Dire qu'effectivement, les entreprises vont payer des impôts, changez la grille des impôts au niveau des parties où vous militez. Ne commencez pas à nous dire que c'est localement qu'on va changer les choses. Vous défendez l'idéologie libérale. Assumez-le, et dites : « J'investis dans Pierre & Vacances et je préfère supprimer les postes dans la culture ». On sait contre qui on est.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

On va s'arrêter. Allez-y, si vous voulez.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Que vous ayez une autre vision, je respecte votre liberté. Pour autant, je vous demanderai de ne pas faire de procès d'intention. Et je vous rappelle que depuis un quart d'heure, je n'ai pas défendu le modèle libéral. En plus, il ne m'appartient pas de changer ce modèle libéral. Il y a des parlementaires pour le faire. Je vous dis simplement que parce que comme vous, ou en tous les cas, comme votre voisine de devant, je suis attaché à ce qu'il y ait une vie culturelle et sportive sur le territoire, je suis attaché à ce que les collectivités puissent intervenir pour donner à ceux qui ont moi, pour permettre à ceux qui ont moins de facilité pour accéder au sport et à la culture, mais encore faut-il des moyens, Madame. Et moi simplement, en fonction des règles du jeu actuelles, je vous dis qu'effectivement, il faut faire en sorte qu'au-delà de toutes les dépenses sur lesquels on peut se retrouver, il faut des recettes.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Une dernière intervention, puis après on arrête parce qu'on va conclure. Madame MALLARD, allez-y.

### Claire MALLARD, Europe écologie les Verts

Effectivement, je crois qu'on est tous d'accord. Il faut trouver des recettes. En tant qu'élu local, il faut pouvoir agir à tous les niveaux. Mais aussi sur des choses qui nous dépassent. Tout à l'heure, il y a eu des rires ou des questionnements qui étaient quand même assez mal placés sur le problème de la législation, sur l'évasion fiscale. Là, je vous invite justement pour montrer votre bonne foi et qu'il faut agir à tous les niveaux. L'évasion fiscale, ce sont 60 milliards d'euros par an qui manquent au trésor, à mettre en lien avec la baisse des dotations et toutes les difficultés qu'on a pour agir.

Les collectivités locales aujourd'hui peuvent agir. C'est ce que fait la Région Île-de-France. Il y a sept propositions. Je ne vais pas les détailler. Je ferai une contribution sur le site de la CNDP. Ces propositions ont été mises en place par Transparency International. Certaines collectivités les utilisent dans les emprunts qu'elles font auprès des banques, de leurs partenaires. C'est tout à fait le légal. Il n'y a aucun problème. Je vous invite à le faire pour montrer votre bonne foi et qu'on n'est pas dans des visions pro-libérales ou je ne sais quoi, mais que les élus en tant que responsables agissent avec tous les leviers qui s'offrent à eux.

### Fabien GENET, Conseil régional de Bourgogne

Si vous permettez, moi, Madame, je ne mets pas en doute votre bonne foi. Donc j'aimerais que vous en fassiez de même avec moi. J'ai été élu effectivement par des électeurs. Je leur rends des comptes. Je délibère en public avec l'ensemble des collègues. Donc, si on pouvait là aussi éviter de s'envoyer des arguments comme ça sur la mauvaise foi ou la bonne foi, je pense que ça n'apporte rien au débat. Et donc, il faut effectivement mieux se concentrer sur ce que vous dites. Sur l'évasion fiscale à condamner, bien sûr qu'on est d'accord. Sur effectivement, un certain nombre de propositions que vous pouvez avoir, on est prêt à les regarder parce que je suis d'accord avec vous, au moment où les collectivités et la puissance publique sont en difficulté, on demande beaucoup d'efforts à l'ensemble des habitants et on les partage tous, il est normal effectivement que tout le monde paie ses impôts. En Saône-et-Loire, partout en Saône-et-Loire comme au niveau national ou international.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la Commission particulière du débat public

Merci. Écoutez, cette réunion manifestement n'a pas beaucoup réduit les divergences. Pour autant, vous avez eu énormément d'informations, énormément de précisions sur des questions qui revenaient d'une manière extrêmement fréquente. Aujourd'hui, vous pouvez évidemment, les uns et les autres, garder l'opinion que vous aviez, mais regardez quand même sérieusement tout ce qui vous a été donné comme éléments.

Je crois que c'est important que dans la clarification, soit distingué ce qui est une opposition de principe qui peut être tout à fait légitime au Center Parcs en tant que tel et à l'injection de fonds publics, et au risque que prendrait la collectivité en finançant ce projet. C'est clair, ce sont deux choses qui sont différentes. Il y a eu beaucoup de choses qui vous ont été dites. Ça fait partie de deux questionnements. Donc, essayez de regarder ça d'une manière tout à fait approfondie. Tout ce qui a été dit là sera mis sur le site. Il y avait d'autres slides, mais qui avaient comme vous avez vu, des colonnes de chiffres qui d'ailleurs étaient illisibles projetées parce que c'était trop petit et trop complexe. Ils seront sur le site. Donc, vous pourrez regarder ça.

Peut-être que ça ne vous intéresse pas, mais je vais quand même vous dire qu'il y a eu un très grand progrès dans cette réunion par rapport à celle que nous avons eue sur le même sujet à Poligny parce qu'on a eu beaucoup plus

d'informations sur l'architecture financière de ce projet. D'ailleurs, à telle enseigne qu'on va faire une petite séance de rattrapage à Poligny pour apporter toutes ces informations qui avaient manqué.

Je vous rappelle qu'on se retrouve le 3, que si vous avez des sujets, des questions, des nouvelles questions que vous voulez vraiment voir abordées, assez ponctuelles parce que bien sûr, il faudra balayer tous les sujets, faites-le savoir sur le site. Et là, il pourra y avoir, Madame, de nouveau, un débat général. Vous avez parlé de saucissonnage. Imaginez ce que ça aurait été si à toutes les séances on avait parlé de tout. Jamais on n'aurait pu avoir ce niveau de précision sur cette question du financement. S'il n'y avait pas de choix, ce n'est jamais très satisfaisant d'aborder les projets de manière absolument thématique, il n'empêche que c'est la seule méthode pour aller un peu au fond des choses. Bonsoir à tous. Merci.