

Débat Public Poligny

15 réponses sur le projet de Center Parcs Poligny

Ce document a pour vocation de rassembler des réponses synthétiques à la quinzaine de questions les plus posées sur le projet.

N.B. : toutes ces réponses concernent le seul cas de figure où Pierre & Vacances-Center Parcs déciderait de poursuivre le projet après le débat public. La décision ne sera prise qu'en fin d'année ou début 2016, après une analyse approfondie du débat public.

1) En quoi ce nouveau projet de Center Parcs est-il différent des Domaines existants ?

Le projet de Poligny incarne une évolution importante du concept Center Parcs, en phase avec l'évolution des attentes d'une certaine part de la clientèle.

Cette nouvelle famille de Center Parcs présente les innovations suivantes :

- Des domaines toujours intégrés dans un environnement naturel, mais de taille réduite, avec une capacité de 400 cottages seulement et implantés dans des régions à fort potentiel touristique ;
- Un ancrage économique très renforcé dans le territoire, avec des partenariats économiques, touristiques, agricoles qui contribueront au dynamisme régional ;
- Une incitation permanente pour les résidents à découvrir les ressources patrimoniales, culturelles, gastronomiques du territoire et à découvrir ses produits et ses savoir-faire
- Une thématisation et des animations différentes pour chaque domaine, ainsi le projet de Poligny s'adresserait aux familles avec enfants et adolescents et à des groupes d'amis à la recherche de séjours actifs autour du sport et de la découverte de l'environnement.

2) Pourquoi Pierre & Vacances-Center Parcs n'est-il pas propriétaire des cottages ni des équipements collectifs de ses domaines ?

Le modèle « asset-light » (i.e. non-propriété des actifs exploités) est un modèle courant en matière de développement et de financement touristiques et hôteliers. Il est d'ailleurs mis en œuvre par la plupart des grands opérateurs, comme ACCOR et le Club Med. En effet, immobiliser un capital aussi important limiterait fortement la capacité d'investissement nécessaire au développement de l'entreprise, qui doit pouvoir suivre l'évolution de ses marchés et offrir toujours plus et mieux à ses clients, faute de quoi ces derniers se tournent vers les concurrents.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs se distingue néanmoins de l'hôtellerie par les garanties qu'il apporte à la rémunération de ses investisseurs. En règle générale, dans l'hôtellerie, l'exploitation se fait sous forme de contrat de management ou de prestations de services établi pour une période d'une quinzaine d'années. La rémunération du propriétaire est calculée selon différents critères dont celui d'un pourcentage du chiffre d'affaires et/ou du résultat brut d'exploitation. Elle est donc proportionnelle aux performances commerciales et de gestion et tributaire du taux d'occupation.

En revanche, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage à payer aux propriétaires (cottages et équipements) des loyers contractuellement définis, dont le montant est généralement fixé quel que soit le taux d'occupation et les résultats d'exploitation du domaine ; et, en ce qui concerne les équipements du cœur de village, sur une période de 20 ans. C'est ainsi un engagement financier fort et une garantie majeure pour les investisseurs, qu'ils soient individuels, institutionnels ou publics.

3) Pourquoi Pierre & Vacances-Center Parcs ne recherche-t-il pas exclusivement des investisseurs privés pour les équipements collectifs ?

L'évolution économique de ces dernières années et le contexte de crise amènent la plupart des investisseurs privés à rechercher une rentabilité tout en préservant la possibilité de revendre rapidement leurs biens pour obtenir des liquidités en cas de besoin.

Les collectivités territoriales assument quant à elles leurs responsabilités économiques dans une vision à long terme du développement territorial.

Le retour sur investissement qu'elles recherchent vise à des retombées sociales et économiques sur le moyen et le long terme, qui contribueront à la dynamisation de leur territoire, notamment, en matière d'emploi, de tourisme, d'agriculture...

C'est la raison pour laquelle Pierre & Vacances-Center Parcs privilégie le développement de partenariats sur le long terme avec les collectivités territoriales.

Les collectivités territoriales ont analysé ce dossier et considéré que la nature et l'ambition du projet répondaient aux objectifs de développement économiques et touristiques du Jura.

4) Quels risques assume Pierre & Vacances-Center Parcs sur le projet ?

Dans le montage financier, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs assume les risques majeurs du projet, à savoir :

- le risque de la construction : le prix de vente des cottages et des équipements collectifs est fixé en amont et ne peut être modifié, même en cas de dépassement des coûts de construction ;
- le risque du délai : en cas d'allongement des délais de construction, Pierre & Vacances-Center Parcs en assumerait les conséquences ;
- le risque de l'exploitation : Pierre & Vacances-Center Parcs commercialise les séjours touristiques et devra être capable de couvrir les engagements de loyers aux propriétaires des cottages et des équipements collectifs, le Groupe supporterait l'éventuel déficit en cas de fréquentation insuffisante ;

Les risques sont pris directement par les différentes sociétés intervenant pour la réalisation et

l'exploitation du projet et sont tous garantis par la caution de la maison mère du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, société au capital de 88 millions d'euros, cotée en bourse et représentant une capitalisation boursière de près de 300 millions d'euros.

5) Quelles sont les garanties apportées par Pierre & Vacances-Center Parcs aux investisseurs publics ?

- Pierre & Vacances-Center Parcs garantit le prix de vente de 66 millions dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, garantie couverte sur des garanties bancaires légales ;

- Pierre & Vacances-Center Parcs garantit le versement de loyers aux montants contractualisés sur 20 ans, quelle que soit la fréquentation du Domaine et les résultats d'exploitation. En cas de non renouvellement au terme des 12 ans du premier bail, le groupe est tenu de verser une pénalité pendant 8 années correspondant au montant des loyers prévus, ce qui garantit aux collectivités propriétaires des équipements collectifs les recettes nécessaires pour financer leur investissement ;

- Pierre & Vacances-Center Parcs garantit également contractuellement le maintien en bon état des équipements, nécessaire à son exploitation et qui de fait garantit que ceux-ci, en cas de changement d'exploitant, restent opérationnels dans le cadre d'un appel d'offre ;

- Bien sûr, Pierre & Vacances-Center Parcs apporte aussi toutes les garanties de la maison mère, un groupe qui représente aujourd'hui 1,5 milliard d'euros de chiffre d'affaires et compte 300 implantations en Europe.

6) Quels seront les emplois créés par le projet

L'implantation d'un Center Parcs aurait un impact économique et social positif important pour le territoire, grâce aux emplois directs et indirects créés, aux contributions fiscales engendrées, aux dépenses générées par l'exploitation du Domaine et aux dépenses faites par les clients hors du site.

- En phase de chantier, la création du Center Parcs de Poligny devrait générer, pendant deux ans environ, de 250 à 500 emplois suivant les étapes des travaux.

En phase d'exploitation, environ 300 emplois directs seraient créés, dont 85 % en contrats à durée indéterminé (CDI) et plus de 60 % à temps plein.

- Les retombées fiscales prévisionnelles se répartissent entre taxes d'urbanisme (1 300 000 € à la construction), contribution économique territoriale (500 000 € par an), taxes foncières (200 000 € par an) et taxes sur les séjours touristiques, définies avec les communes (environ 250 000 € par an).

- Les dépenses générées par l'exploitation du domaine, contrats de prestations et achats sont estimées entre 4 et 5 millions d'euros.

- Le volume des dépenses des clients du Center Parcs hors du site est évalué entre 2 et 3 millions d'euros.

7) Quelle sera la part des emplois locaux et des bénéficiaires des minima sociaux ?

Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage toujours à recruter au maximum au niveau local et à favoriser la réinsertion des bénéficiaires des minima sociaux. Le Groupe mettra ainsi en place des partenariats privilégiés avec les différents acteurs de l'emploi du Département du Jura et de la Région Bourgogne Franche-Comté. Un comité de pilotage sera créé et réalisera un inventaire des besoins, et organisera, en amont du recrutement, des formations pour les différents métiers concernés par l'exploitation du domaine, de façon à renforcer le vivier local.

L'exemple de l'ouverture du Center Parcs de Moselle (2010) montre que sur un effectif de 610 collaborateurs, 406 personnes ont bénéficié d'aide à l'emploi et/ou de formation dont 167 personnes formées par le Conseil Régional de Lorraine et 239 personnes formées par Pôle Emploi.

La région et le département ont mis à profit l'implantation du Center Parcs pour réaliser des plans d'aide et de formation pour certaines branches professionnelles (Hôtellerie-Restauration, Maître Nageur Sauveteur...) afin de couvrir leurs besoins.

En Moselle, 59% des salariés du domaine étaient auparavant au chômage et 11% étaient bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA).

8) Comment les entreprises locales pourront-elles intervenir ?

- Des partenariats seront noués avec les chambres consulaires très en amont des travaux de construction pour identifier les entreprises locales et régionales potentiellement intéressées et favoriser leur participation aux appels d'offre ;
- Un groupe de travail sera mis en place 18 mois avant le lancement des appels d'offres pour informer et favoriser le regroupement éventuel des entreprises ;
- Pierre & Vacances-Center Parcs lancera une campagne de sensibilisation directe des entreprises à partir de douze mois en amont des appels d'offres ;
- Tous les appels d'offres seront découpés en lots et en secteurs pour faciliter la réponse des entreprises locales et éviter que leur taille ne constitue un frein.

A titre d'exemple, pour le Center Parcs de la Vienne, ouvert en juin 2015, 75 % des marchés ont été attribués à des entreprises locales et régionales.

Plus globalement, sur la question des retombées économiques, Pierre & Vacances-Center Parcs mettra en place un comité de suivi économique qui permettra aux acteurs intéressés de participer au suivi des incidences du projet.

9) Quels partenariats seront développés avec les acteurs régionaux ?

La volonté d'être le plus ouvert possible sur le territoire et de nouer un maximum de partenariats est une des caractéristiques majeures du projet de Center Parcs de Poligny.

- Partenariats économiques, afin d'établir des filières courtes et locales pour les achats et prestations diverses ;
- Partenariats agricoles, relatifs à l'approvisionnement alimentaire, à des visites d'exploitations, à la gestion de la ferme pédagogique, à celle de la boutique de produits locaux, à l'organisation de marchés au sein du site... ;
- Partenariats touristiques, avec la présence d'un relais de l'office du tourisme au sein du domaine et la création de packages pour inciter les clients du Domaine à découvrir les richesses patrimoniales, culturelles et gastronomiques de la région ;
- Partenariats associatifs, pour la prise en charge d'animations ou la programmation d'activités ludiques.

10) Comment le Center Parcs dynamisera-t-il le tourisme local ?

Le projet de Center Parcs de Poligny s'inscrit dans une logique de co promotion du tourisme local. En incitant ses clients à découvrir les richesses d'un ensemble patrimonial exceptionnel, de hauts lieux culturels et d'un potentiel gastronomique remarquable, le Center Parcs apportera une nouvelle clientèle, complémentaire et non soumise à la saisonnalité.

Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage à coopérer activement avec les différentes collectivités territoriales pour valoriser la destination Jura. Cette coopération se traduira notamment par une réflexion conjointe sur les moyens de valoriser les éléments d'identité marquants du Jura et par la présence d'une antenne de tourisme Jura au sein du domaine, véritable vitrine touristique pour le Département. La palette d'activités proposée aux visiteurs reposera sur des partenariats touristiques avec la création de « packages » promouvant les sites touristiques de la région.

11) Comment l'environnement est-il pris en compte ?

L'environnement naturel et l'immersion dans la nature sont au cœur même du concept de Center Parcs. Les résidents recherchent des destinations touristiques qui préservent et valorisent les ressources naturelles, et se consacrent à la découverte de la nature. Chaque Domaine Center Parcs répond à ce besoin par son intégration dans le milieu naturel. Des actions de sensibilisation sont d'ailleurs proposées aux clients du Domaine, et notamment aux enfants.

L'environnement est donc un aspect essentiel pour Pierre & Vacances-Center Parcs dont la démarche de responsabilité environnementale s'applique depuis la conception et la construction jusqu'à l'exploitation des domaines tout au long de leur cycle de vie, au travers des principes et mesures suivantes :

- En phase de conception :
 - Choix des terrains : étude de leurs qualités intrinsèques, de leur sensibilité environnementale et des contraintes techniques et administratives ;
 - Conception des projets : suivi de référentiels externes de certification environnementale, labels de performance énergétique, recours à des bureaux d'études spécialisés, collaboration avec les associations locales de protection de la nature ;

- En phase de construction :
 - Mise en place de l'outil de pilotage « Charte Chantier Vert » sur tous les projets pour garantir la limitation de l'impact sur la biodiversité, sur la pollution des sols, sur la ressource en eau, sur la consommation d'eau et d'énergie et éviter les nuisances et les risques

- En phase d'exploitation :
 - Intégration des principes de gestion environnementale aux pratiques quotidiennes des équipes sur sites
 - Certifications et labels ISO 14001

Les premières études ont débuté en mars 2014 et s'attachent à étudier le milieu naturel, en analysant le contexte écologique global, en réalisant l'inventaire de la flore et de la faune, en étudiant l'hydrologie et l'hydrogéologie du territoire et en recherchant les éventuelles zones humides.

Ces mesures viennent en complément des nombreuses dispositions réglementaires définies par les arrêtés défrichement, loi sur l'eau et espèces protégées.

12) Comment le concept de jeux aqualudiques (« Aquamundo ») est-il compatible avec l'objectif de transition énergétique ?

La transition énergétique implique le passage du système énergétique actuel utilisant des ressources non renouvelables vers un bouquet énergétique basé principalement sur des ressources renouvelables. Elle ne signifie pas pour autant l'interdiction de création de toute nouvelle piscine destinée au public.

Même si le projet de Poligny appartient à une nouvelle famille de Center Parcs de taille réduite et qui compte beaucoup moins d'espaces couverts que les autres domaines, il comporte des équipements qui consomment inévitablement de l'énergie. C'est pourquoi la maîtrise de l'énergie constitue un axe prioritaire du projet, de sa conception à sa gestion et fait intervenir des mesures d'isolation (thermique et acoustique), la récupération de chaleur (préchauffage de l'air), le stockage de l'eau des bassins extérieurs la nuit, la déshumidification (système aération naturelle), ainsi que des procédures spécifiques pour la conception des installations de traitement de l'eau comme l'utilisation d'un récupérateur de chaleur dans le puits de rinçage pour réchauffer l'eau d'appoint. La mise en place d'une chaufferie bois permettra de couvrir en énergie renouvelable plus de 80 % des besoins du Centre Village.

Le projet sera certifié Haute Qualité Environnementale et nous sensibiliserons nos clients pour les inciter à adopter des comportements responsables.

Au-delà du projet du Poligny, Pierre & Vacances-Center Parcs recherche constamment l'optimisation du concept par rapport aux enjeux climatiques et environnementaux et chaque nouveau projet est l'occasion de progresser. Dans cette optique le Groupe conduit des études (bilan carbone) sur les grands postes d'émissions de Co2 liés à la construction et à l'exploitation des domaines Center Parcs afin d'identifier les leviers d'action ayant un effet maximal pour réduire ces émissions.

13) Comment seront gérées les eaux pluviales, les eaux usées et les rejets des eaux de piscine ?

Pour garantir un rejet d'eau de très bonne qualité dans les milieux récepteurs et assurer une régulation des eaux pluviales sur le site, les principes suivant seront retenus :

- « L'infiltration à la parcelle » pour la zone des cottages, grâce à un réseau de tranchées drainantes, noues et fossés végétalisés ;
- Une aire de rétention assurant l'infiltration à débit régulé pour la zone des équipements collectifs, dont une partie des eaux de ruissellement recueillies pourrait être réutilisée pour les sanitaires et l'arrosage du Centre Village.

Les eaux usées seront acheminées depuis le Center Parcs grâce à un réseau de collecte gravitaire vers une nouvelle station d'épuration à construire.

Les eaux de vidange des piscines, lors des deux vidanges annuelles imposées par la réglementation ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Elles seront donc refroidies, déchlorées et stockées dans la même bache de rétention que les eaux de ruissellement des toitures et une partie pourra donc être réutilisée pour les sanitaires ou l'arrosage. L'autre partie sera renvoyée vers une aire de neutralisation/infiltration extérieure au bâtiment par laquelle elle transitera avant complet refroidissement, éventuel complément de géoépuration (matériau sableux), puis infiltration.

Les eaux du renouvellement journalier des piscines seront rejetées dans le réseau d'assainissement conformément à la réglementation.

14) Comment sera financé l'aménagement des réseaux ?

Les réseaux concernés par cet aménagement concernent la station d'épuration, l'eau, l'assainissement, l'énergie et le réseau haut débit.

Les dépenses d'investissement correspondantes, assurées par les collectivités territoriales, seront essentiellement couvertes par les redevances et achats de services de Pierre & Vacances-Center Parcs (à l'exclusion des routes).

15) Les besoins en eau du Center Parcs et le système hydrologique ?

Le prélèvement en eau potable pour les besoins du Center Parcs de Poligny serait compris entre 435 et 491 m³ par jour, à partir de la source de la Papeterie. Ce qui conduirait en moyenne annuelle à une augmentation des prélèvements actuels de 9% au plus, soit 5500 à 6000 m³ jour, au dessous de l'autorisation préfectorale de pompage qui est de 7500 m³ jour. Le débit de l'Ain, les périodes d'étiage et le changement climatique ont été pris en compte dans les études réalisées.

Il existe en outre une alternative d'alimentation en eau potable via le SIE de Heute la Roche, qui pourrait trouver une nouvelle ressource permettant cette alimentation.

La décision qui sera prise pour l'usage de l'une ou l'autre de ces ressources, voire d'une utilisation conjointe, dépendra des études complémentaires qui seront réalisées, dont une modélisation hydraulique sur la source de la Papeterie permettant de mesurer les impacts des prélèvements sur le débit de cette source de l'Ain, ainsi que les conséquences sur les niveaux d'eau et donc sur les habitats aquatiques de cette rivière.