cndp Commission nationale du débat public

DÉBAT PUBLIC
Center Parcs Poligny

Atelier Modèle économique et financements

Poligny, le 10 juin 2015

Compte rendu

A- Inquiétudes à propos de la solidité et de la réversibilité du projet Center Parcs

Question récurrente lors du débat : que cache la « fuite en avant » de P&V en matière de construction de Center Parcs ?

1- Les résultats du groupe P&V présentés comme en nette amélioration

Le MO a défendu les résultats du groupe P&V : certes ils étaient en retrait en 2011/12, mais le résultat opérationnel est redevenu positif dès 2012-13. Pour le MO, si on ne peut pas encore parler d'embellie absolue, on assiste à un retour très net d'une clientèle étrangère sur les différents sites notamment en montagne, au sud de la France ou en Espagne : l'activité est en train de s'améliorer. Certes, il y a eu publication de comptes négatifs récemment mais ce sont des comptes semestriels. Car sur certains sites, il y a une forte saisonnalité, donc du 1er avril au 30 septembre, c'est la période où le chiffre d'affaires est le plus élevé ; les charges sont concentrées en début d'année (50%) avec seulement 40% du chiffre d'affaire : donc les chiffres ont été négatifs au 31 mars.

2- Les atouts d'un Center Parcs à Poligny selon le MO

Le potentiel de clientèle d'un Center Parcs à Poligny
– 7,5 M d'hab à 2h30
– 11 M d'hab à 3h30
Pour le MO, le site potentiel de Poligny est adapté à une demande spécifique : site de taille plus réduite, ouverture sur le territoire renforcée, offre touristique régionale qui devient essentielle, « thèmes » qui différencient les sites les uns des autres, et une qualité accrue du bâti.

De nombreuses personnes dans le public sont intervenues pour interrompre la présentation du MO, en disant qu'elles n'étaient pas venues entendre le discours « commercial » et « marketing » de P&V sur les atouts potentiels du Center Parcs Poligny, mais qu'elles étaient venues demander des explications/précisions sur l'aspect financier du projet.

3- Interrogation sur la dualité des projets Jura et Saône-et-Loire

Un intervenant rappelle que 10 millions d'euros ont été demandés à la Région Franche-Comté, la même somme à la Région Bourgogne. Il pose la question de savoir si la « Région fusionnée » va, de fait, avancer 20 millions d'euros, et si P&V envisage donc un site unique à 800 cottages.
Le MO répond que les environnements ne sont pas les mêmes, qu'il s'agit de petits projets, et qu'aux Pays-Bas il y a une forte concentration de Center Parcs où ça marche très bien, car il y a un bon environnement démographique.
La réponse du MO est jugée non satisfaisante par le public, car trop vague.

4- Interrogation sur la réversibilité du projet
Le MO défend l'idée que P&V sait évoluer avec les goûts de la clientèle (aucune fermeture d'un Center Parcs en 40 ans) : renforcement de l'attractivité des aquamundos, offre d'activités nouvelles, tous les parcs anciens sont entièrement rénovés, etc
C'est pourquoi à la question de la reconversion éventuelle du site, le MO répond que P&V sera capable de suivre l'évolution des attentes de la clientèle avec un possible réinvestissement pour modifier le type de loisirs (comme le site est de petite taille, l'évolution est plus facile en termes de thématisation). Par ailleurs, une évolution est possible vers des salles de congrès et de séminaires, ou des infrastructures liées au sport, ou encore une réinitialisation du site. Au pire des cas, le MO parle de grands groupes concurrents en Belgique et aux Pays-bas capables de reprendre le Center Parcs.

Plusieurs intervenants reprochent au MO de ne pas tenir compte dans ses projections de la question climatique. Si sur ces 40 dernières années, il n'y a pas eu de vrai changement climatique, à l'horizon des 20-30 ans, on sera sur plusieurs degrés de réchauffement. Ce qui aura notamment un fort impact sur la forêt par exemple. Pour ces intervenants l'argument « ça a été pendant 40 ans, donc ça va aller pour les 40 prochaines années » ne tient pas la route, est malhonnête et irresponsable.

5- Expression d'un manque d'intérêt et de confiance pour le projet Center Parcs
Certains intervenants interpellent le MO sur le nombre de Center Parcs actuellement en projet en France, et ce qu'ils considèrent comme étant une « fuite en avant ». L'un d'eux demande au MO pourquoi il ne s'occupe pas de faire fructifier les Center Parcs existants, au lieu de les multiplier.
Un autre déclare que dans l'Aisne, les responsables du Center Parcs sont obligés de faire une tyrolienne géante car le site n'est pas assez rentable ; pour lui, il s'agit « d'investir toujours plus, pour rien ».

Enfin, un intervenant interpelle le MO sur le projet de Roybon. Pour lui, si P&V n'abandonne pas ce projet qui a, le répète-il, des impacts environnementaux très négatifs , il n'est pas possible de faire confiance au groupe sur le projet dont il s'agit dans le Jura : « pas d'abandon de Roybon, pas de confiance dans le Jura ».

B- Inquiétudes à propos des coûts du projet pour les collectivités

Question récurrente lors du débat : les collectivités ont-elles intérêt à s'engager financièrement étant donnés le risque et les incertitudes autour de ce projet de Center Parcs ?

1- Le montage juridique
A la question de savoir qui construit les cottages, le MO répond que l'ensemble de la construction est assuré par P&V. Pour ce qui concerne les financements, il y a une diversification et les différents bâtiments seront possédés par des propriétaires multiples. Vis-à-vis de ces derniers, il y a un engagement de loyer sur 12 ans (car les baux sont limités à 12 ans) mais l'engagement de verser les loyers courra jusqu'à 20 ans.
A la question de savoir qui construit/finance les équipements ludiques au sein du Center Parcs, le MO répond que c'est la filiale de P&V qui va les construire, puis les vendre en état futur d'achèvement à la SEM.

2- Coûts / Prix de vente
A la question de savoir comment on peut être sûr que le prix de vente fixé à 66 millions d'euros dans le préaccord (hors taxes) ne va pas déborder, le MO a répondu que l'engagement s'établit sur un prix forfaitaire, non révisable, et qu'aucune clause ne prévoit une augmentation du prix.

3- P&V envisage d'entrer dans la SEM
Un intervenant a demandé au MO si P&V allait participer au capital de la SEM. Le MO a répondu que P&V envisageait effectivement d'être actionnaire minoritaire dans la SEM si les actionnaires de la SEM le demandent.

4- Expression d'une vive inquiétude quant au risque financier que prennent les collectivités en s'engageant dans le projet Center Parcs
Plusieurs intervenants ont souhaité avoir des précisions sur la SEM et les fonds publics qui pourraient être investis dans le projet Center Parcs : qui va payer les 33 millions de fonds publics minimum sur les 66 millions d'euros de fonds publics et privés de la SEM ? Qu'en est-il de la caisse des dépôts, pourquoi investit-elle dans ce projet ? Qui va siéger au sein de la SEM en tant qu'élus ? Concernant l'investissement des collectivités, quelle part pour les fonds propres et quelle part pour les emprunts ? A quel taux d'emprunt ? Avec quels intérêts ?

Le maire de Poligny a répondu en donnant un ordre d'idées : fonds propres : 50% (35 millions), emprunts : 50% (35 millions). A la question de savoir à quel taux les collectivités allaient emprunter, le maire de Poligny a déclaré qu'il fallait faire confiance aux élus.
Ce à quoi une intervenante a répondu que « les emprunts toxiques ça existe », et que la confiance ne suffisait pas.

Un intervenant a interpellé les collectivités en leur demandant comment elles pouvaient admettre que les contribuables payent l'eau du Center Parcs. Il condamne le fait que ce seront, certainement selon lui, les usagers de l'eau potable qui vont payer alors que l'eau ira à 100% à P&V. Pour lui, cela n'a pas à être reporté sur la facture du citoyen, mais sur celle de la SEM. Il fait part de ses hypothèses d'augmentation des factures d'eau des citoyens : de 30% à 60%. Il demande aux collectivités de dire à combien se fixent les subventions possibles en matière d'eau et d'assainissement.

Un intervenant s'inquiète du fait que la ville de Poligny pourra moins investir sur d'autres projets, si elle s'engage sur le Center Parcs. Le maire de Poligny lui répond que le soutien au Center Parcs n'aura pas d'impact sur l'endettement de la ville, que la part de Poligny est minime dans la SEM, et il tient à rappeler que lui et son équipe ont permis que la dette de la ville soit divisée par trois ces dernières années, sollicitant à nouveau la confiance des citoyens envers leurs élus.

5- Exigence d'un business plan
Un intervenant admet qu'il faut avoir confiance aux élus, mais sur la base d'éclaircissements nécessaires. Il demande si le protocole sera soumis à une expertise indépendante, et par qui sera mandatée cette expertise. Il considère que le forfait de 66 millions ne tient que dans le cadre du protocole, et que les collectivités ne sont pas à l'abri de lourds dépassements.

Un autre considère également qu'il faut être vigilant dans le rapport aux entreprises privées, et il regrette que les élus soient si vagues, se contentant de faire acte de bonne foi. Il faut, demande-t-il, que les citoyens aient accès aux documents prévisionnels pour débattre, car sinon, dit-il, « gare aux prochaines élections ». Il demande aux collectivités d'exiger un chiffrage en coûts complet, notamment parce que les collectivités vont devoir se charger de la vétusté des équipements de loisirs, P&V externalisant les risques sur les collectivités, évitant ainsi de prendre trop de risques.

D'autres intervenants demandent au MO un business plan : ils veulent connaître les recettes, les charges fixes de l'équipement, les coûts des grosses réparations pour maintenir le parc en état, etc

Le MO répond qu'il va essayer de donner des ordres de grandeur en matière de business plan sur le site de la CPDP avant la fin du débat public.
Par contre, à la question de savoir ce qu'auraient à financer les collectivités si elles devaient reprendre le bien Center Parcs, le MO a répondu qu'il ne pouvait pas faire de projections aussi précises à 20 ans.

C- Expression d'un rejet du partenariat public / privé

Question récurrente lors du débat : pourquoi P&V ne finance pas lui-même son projet de Center Parcs ?

1- La stratégie adoptée par P&V pour financer le Center Parcs Poligny

Un intervenant dit être favorable au Center Parcs mais que ce n'est pas aux collectivités de payer. Il demande, comme d'autres avant lui, pourquoi P&V ne finance pas seul son Center Parcs avec ses fonds propres, avec une fidélisation de l'actionnariat. Le MO répond qu'il ne sait « pas faire ça ».

A la question de savoir combien de SEM ont été crées avec les collectivités sur les autres sites Center Parcs, le MO répond aucune. A la question de savoir pourquoi avoir besoin aujourd'hui des collectivités, le MO répond qu'il s'agit de montants élevés, et que les investisseurs privés raisonnent sur du court terme, en attente d'une rentabilité immédiate, source de fragilité pour P&V. Il ajoute qu'avec les collectivités, l'investissement est de long terme, avec moins de demande de rentabilité immédiate.

2- La stratégie des collectivités en matière d'investissement public : la position du Conseil départemental et de la ville de Poligny

Le président du Conseil départemental fait part d'une nouvelle ligne pour le Département : il s'agit désormais de privilégier une politique d'investissement (et non de subventions) avec des retours sur investissement (des recettes), et des retombées économiques (dans le BTP par exemple).
Pour lui, la participation des collectivités est un passage obligé et le montage SEM est basique. L'engagement des élus est de 66 millions d'euros mais avec il y a là des recettes potentielles. Par ailleurs, pour lui, certes la répartition entre collectivités n'est pas encore établie, mais elles se mettront plus tard autour de la table pour en discuter, il n'y a pas d'urgence.
Le President du CD insiste, le CD veut accueillir le Center Parcs, il veut attirer des entreprises, « le Département fait ça tout le temps ». Il rappelle que la quasi-totalité des élus, dont lui, est favorable à l'installation du Center Parcs. Quand vote il y a aura à nouveau, le Président déclare qu'il sera à nouveau favorable notamment parce que l'état du bâtiment est catastrophique, et parce qu'il n'y a plus d'investissements publics, l'Etat ayant « racketté » les collectivités (baisse des dotations de l'Etat).
Le Président est catégorique : aujourd'hui les investissements sans recettes ne pourront plus se faire.

Dans le même registre , le maire de Poligny déclare que les loyers compenseront les emprunts faits par les collectivités, et qu'avec le Center Parcs, il y a des recettes potentielles alors que souvent, il n'y a aucun retour. Le maire de Poligny souligne que la ville avait déjà soutenu de la même façon la maison de la santé de Poligny, les loyers des professionnels ayant eu vocation à payer ce que ça avait coûté. Il donne également l'exemple de la gendarmerie. Dans le public, des personnes se disent indignées par une telle comparaison, dans la mesure où les exemples donnés par le maire concernent des services publics et non des infrastructures touristiques privées.

3- Quelques interventions ont mis en doute la transparence de P&V

Un intervenant a posé une série de questions au MO sur le groupe P&V lui-même : où était le siège

social du groupe, qui était « VMF », qui était la famille « Hummel », etc etc
Le MO a refusé de répondre à ces questions.
Sur le même registre, d'autres intervenants ont demandé au MO de clarifier les choses concernant les sociétés P&V. Le MO a admis qu'il y avait effectivement différentes sociétés sous la marque P&VCP mais que toutes sont filiales à 100% de P&V (à la différence d'autres opérateurs).

Plusieurs intervenants ont également demandé si le groupe P&V payait ses impôts en France, demandant au passage que P&V communique également via le site de la CPDP sur le montant payé en termes d'impôts. Ce à quoi le MO a répondu que P&V payait ses impôts dans tous les pays où il exerçait des activités, y compris donc en France.
La réponse a été jugée par certains non-satisfaisante car, pour eux, la question portait sur le montage permettant l'évasion fiscale. Toujours pour ces intervenants, il faut prouver, et pas seulement affirmer : c'est aux hommes politiques de vérifier la « citoyenneté fiscale » de ceux avec qui ils contractualisent, et c'est le rôle du citoyen d'être vigilant.

4- Une critique adressée aux élus : pas assez de garanties, pas assez d'exigences
A la question de savoir quel était le prix de cession du terrain du potentiel Center Parcs, le Maire de Poligny a répondu que, pour l'instant, il n'y avait pas de négociation financière sur cette vente de terrain. Ce à quoi plusieurs participants ont répondu que cela traduisait un manque manifeste de rigueur, d'exigences et de garanties.

Plusieurs personnes sont intervenues pour dire qu'elles ne voyaient pas où était l'engagement financier de P&V, et en quoi le groupe se « mouillait ».
Le MO a répondu que certes le groupe était l'exploitant, mais qu'il y avait aussi un risque lié à l'exploitation car P&V doit « faire venir » des clients pour lui-même payer des loyers aux investisseurs. Le MO a ajouté que P&V apportait une garantie de taille, puisque le groupe pèse un milliard et demi d'euros.

Cela n'a pas convaincu un certain nombre de participants pour qui la santé financière de P&V n'est pas bonne ; pour preuve selon eux, les meilleurs analystes conseillent de s'éloigner du titre P&V.
Ils restent convaincus que si P&V ne s'engage pas, c'est qu'il n'a pas les moyens, et qu'il n'a aucune garantie réelle. Pour l'un d'entre eux, P&V veut faire payer aux collectivités locales ses investissements. Il utilise la crise de l'emploi pour faire pression. Or pour lui, il ne s'agit pas d'emploi d'insertion, le projet ne s'inscrit pas dans le cadre de l'économie sociale et solidaire, les collectivités n'ont donc pas à financer le projet.