

## N° 255

Avril 2011



## Center Parcs du Domaine des Trois Forêts :

plus de 600 emplois nouveaux et un pôle touristique majeur

Inauguré en mai 2010, le Domaine des Trois Forêts, propriété du groupe Pierre & Vacances, est le quatrième Center Parcs de France. Composé d'éco-cottages, d'une bulle tropicale et d'équipements de loisirs, il est en phase avec les préoccupations écologiques actuelles. Son ouverture marque l'aboutissement d'un partenariat engagé avec les collectivités locales, tant sur le plan des aménagements et du financement, que du recrutement et de la formation. Elle résulte aussi de l'engagement d'investisseurs séduits par l'achat d'un cottage ouvrant droit à défiscalisation. Plus de 600 salariés travaillent dans le domaine. Cela correspond à 470 équivalents temps plein. Le recrutement, principalement local, profite surtout aux femmes, aux jeunes, et à d'anciens chômeurs. Les emplois, en majorité dans la restauration et le nettoyage, sont surtout à temps partiel. Ils concernent un personnel peu diplômé et les rémunérations, pour la plupart d'entre elles, sont au Smic. À cela, il faut ajouter en région une trentaine d'emplois générés par l'activité du domaine et plus de 90 emplois générés par la consommation de ses salariés. Près de 20 millions d'euros devraient retomber chaque année dans l'économie lorraine à travers les dépenses du parc, les salaires et la fiscalité locale. Implanté dans le Pays de Sarrebourg, le Domaine des Trois Forêts jouit d'une situation stratégique. Il est à proximité d'une population internationale à haut pouvoir d'achat, notamment allemande, dont les périodes de vacances scolaires ne se recoupent pas. Pour les six premiers mois, le taux d'occupation avoisine les 85%. L'objectif de 300 000 visiteurs et d'un million de nuitées par an devrait être atteint. Center Parcs envisage une extension si ces résultats se confirment, ce qui confortera la nouvelle image touristique du département et de la région.



Implanté en France depuis 1988, Center Parcs a ouvert en mai 2010 le Domaine des Trois Forêts en Moselle. Ce domaine est situé sur le territoire des communes de Fraqueffing, Hattigny et Niderhoff dans le Pays de Sarrebourg. Il s'agit du quatrième site du groupe en France après les Bois-Francis (Eure), les Hauts de Bruyères (Loir-et-Cher) et le Lac de l'Ailette (Aisne).

### Le plus grand Center Parcs d'Europe

Center Parcs compte 18 domaines implantés aux Pays-Bas, en Belgique, en France et en

Allemagne, auxquels il faut ajouter quatre domaines en Angleterre dont la gestion est indépendante. Le groupe Pierre & Vacances, propriétaire de Center Parcs International depuis 2003, y propose un concept qui repose sur des séjours en cottages regroupés autour d'une bulle tropicale (l'Aqua Mundo) et d'autres équipements de loisirs.

Le nouveau Center Parcs de Moselle est le plus grand d'Europe. Il s'étend sur 435 hectares (ha) dont 58 ha de forêt, 3 ha de lacs et 2 kilomètres de rivière. Ses cottages offrent

4 320 lits. Leur surface habitable cumulée est de 58 800 m<sup>2</sup>, alors que la superficie totale des équipements centraux (hors cottages) est de 25 300 m<sup>2</sup>.

## Des préoccupations environnementales prégnantes

Le premier Center Parcs de France a ouvert ses portes en 1988, période où d'autres parcs de loisirs ont également vu le jour : Futuroscope en 1987, le parc Astérix en 1989 et Disneyland Paris en 1992.

Center Parcs se distingue par son concept particulier : proposer des loisirs dans des lieux de détente au cœur de la nature, à deux heures de route de grandes agglomérations. Il permet à une clientèle principalement urbaine de profiter de courts séjours dans un environnement naturel, tout en bénéficiant d'équipements sportifs et ludiques, mais également de restaurants et de commerces.

Ce concept de loisir vert se veut aussi en phase avec les préoccupations écologiques actuelles. À ce titre, Center Parcs a mis en œuvre dès 1996 un Plan Environnement Entreprise avec l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) et le Ministère de l'environnement. Son système de management environnemental a été certifié ISO 14001 dès 1999 et revalidé en 2005 par un audit externe.

Center Parcs bénéficie des labels Haute performance énergétique et Haute qualité environnementale.

Le travail en vue de limiter les impacts négatifs sur l'environnement intervient très en amont, dès la conception des domaines, et porte notamment sur les sources d'énergie et les eaux usées.

L'utilisation de l'électricité et du gaz naturel, qui provoquent le moins de rejets, est généralement privilégiée. Sur le site des Trois Forêts, c'est une chaufferie alimentée en bois (d'une puissance de 14 700 mégawatts par an) qui a été retenue. L'installation est complétée par des panneaux solaires (10 mégawatts par an). L'isolation a été renforcée et associée à une toiture transparente ouverte qui assure une ventilation naturelle. Des bassins-tampons permettent de stocker l'eau extérieure la nuit pour limiter la consommation d'énergie liée au chauffage de cette eau. Cela représente une économie de 1 020 MWh par an.

L'eau fait l'objet d'une attention particulière. Les eaux de pluie sont récupérées et valorisées. Un système de purification de l'eau par osmose inverse permet de recycler 60% de l'eau de lavage des filtres des piscines. Cela représente une économie de 20 000 m<sup>3</sup> d'eau et de 144 MWh par an.

La faune et la flore bénéficient de soins attentifs (opération de reboisement, maintien d'une vie sauvage, présence ponctuelle d'un garde forestier...).

Par ailleurs, à l'intérieur du parc, l'utilisation de véhicules est limitée au maximum, tant pour les livraisons que pour les résidents, qui se déplacent à pied ou à vélo.

Le concept poussé d'éco-site du Center Parcs lorrain est désormais la norme de référence pour tous les autres sites du groupe. Dans quelques mois, des cottages identiques à ceux des Trois Forêts seront installés en Normandie et en Sologne.

## Implications multiples des collectivités locales

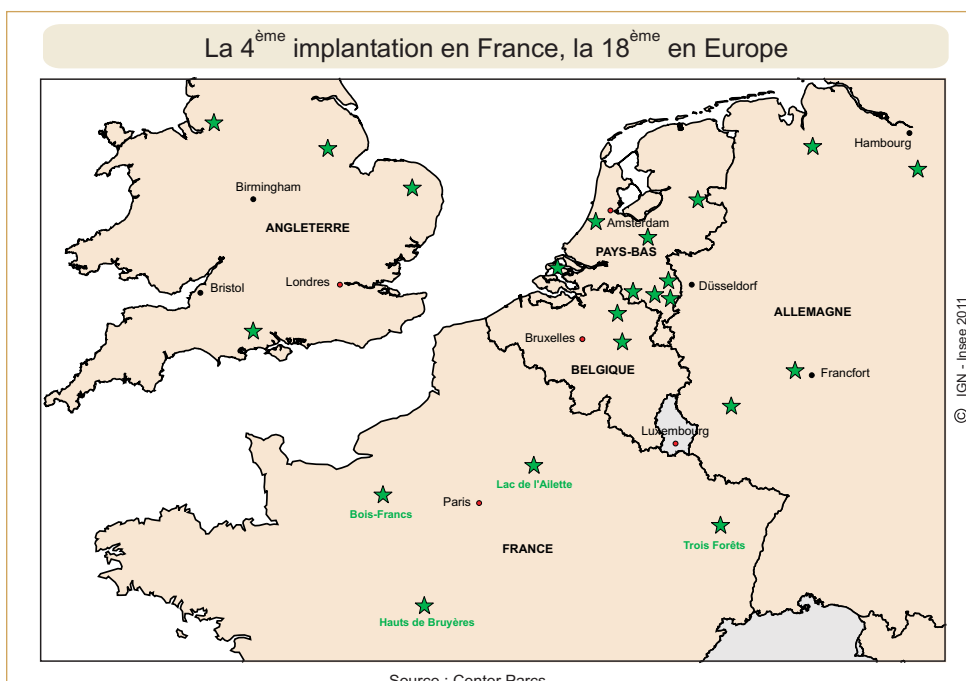
Dès ses débuts, le Center Parcs du Domaine des Trois Forêts a été marqué par une collaboration étroite entre le groupe Pierre & Vacances, initiateur du projet, et les instances publiques locales.

Cette collaboration a débuté en 2001 par l'analyse, sur propositions du Conseil général, de plusieurs sites d'implantation possibles, la forêt des Harcholins étant retenue en définitive. Le Conseil général a par ailleurs assuré le portage financier et la gestion de cette forêt qu'il a acquise en 2007 auprès du Groupement forestier des Harcholins puis revendue en partie (450 ha sur 630 ha) à Pierre & Vacances.

La collaboration avec les collectivités s'est en particulier concrétisée en 2006 par la signature du protocole d'accord entre Pierre & Vacances, le Conseil général de la Moselle et le Conseil régional de Lorraine, pour soutenir le projet d'investissement chiffré à l'époque à 250 millions d'euros (en définitive, le coût total se situe à 280 millions).

Les deux collectivités ont mobilisé leurs différentes politiques pour soutenir ce projet et favoriser la mise à niveau des infrastructures publiques nécessaires. Des budgets globaux de l'ordre de 30 millions d'euros pour le Conseil général et de 20 millions d'euros pour le Conseil régional ont ainsi été affectés. Le Conseil régional a aussi financé, avec l'ADEME, la chaufferie bois du parc.

Ces efforts ont été confortés, à l'initiative du Conseil général de la Moselle, par la prolongation du dispositif fiscal préférentiel au bénéfice des investisseurs en résidences



de tourisme. Le dispositif national de défiscalisation qui devait s'éteindre en 2006 a été prolongé jusqu'à 2010 et a constitué un facteur clé de mobilisation des investisseurs privés autour de ce projet. Le Conseil général de la Moselle a par ailleurs soutenu dans le cadre de sa politique touristique, la création des 870 cottages à hauteur de 19,6 millions d'euros.

L'implication des collectivités locales s'est également traduite par des aménagements autour du parc : renforcement du réseau d'approvisionnement en eau potable et construction d'une station d'épuration des eaux usées ; aménagements routiers, signalisation touristique, raccordement à la fibre optique, mise en œuvre de programmes de développement durable (maintien de la biodiversité, recherche de l'efficacité énergétique, récupération des eaux pluviales...). Ces infrastructures bénéficient également à la population locale.

En contrepartie, le Conseil régional et le Conseil général ont négocié la possibilité pour tout visiteur qui le souhaite, mais sur réservation, d'en-

trer dans le domaine pour un séjour d'une journée ou d'une soirée avec accès aux activités de loisir.

Quant à la communauté de communes des Deux Sarres, elle a entrepris de mettre en valeur son patrimoine (lavoirs, fontaines...). L'action principale de la CC2S reste le programme d'assainissement.

Pour ne pas rater l'opportunité que constitue l'arrivée de Center Parcs en termes de développement du marché local de l'emploi, et pour gérer au mieux les 6 000 candidatures enregistrées pour divers postes lors de la phase de recrutement, un partenariat a été noué très tôt entre le Pôle emploi de Sarrebourg, la région Lorraine, le Conseil général de Moselle et celui de Meurthe-et-Moselle. Le Pôle emploi de Sarrebourg est devenu l'interlocuteur unique entre les postulants et Center Parcs. Pour s'y rendre, les postulants ont bénéficié d'un transport gratuit au départ de toute la Lorraine et jusqu'à Sarrebourg, payé par le Conseil régional de Lorraine via des conventions avec la SNCF.

L'effort des collectivités locales s'est poursuivi dans la phase de formation, notamment pour les métiers de l'hôtellerie et de la restauration, et pour des cours de perfectionnement en allemand, le tout agrémenté de stages dans les autres Center Parcs. Le Conseil régional de Lorraine aura déboursé environ 5 millions d'euros dans ces opérations de recrutement et de formation.

Au final, pour un projet de 250 millions d'euros, 160 sont supportés par les acquéreurs privés de cottage, 40 à 50 millions par le département de la Moselle, la région Lorraine et les autres collectivités locales, et 40 à 50 millions par Center Parcs.

### Plus de 600 emplois, pour 470 équivalents temps plein sur site

Au 12 août 2010, le Domaine des Trois Forêts emploie 606 salariés et 26 intérimaires. Il s'agit de la plus grosse création d'emplois ex nihilo sur un même site et par une même société depuis bien longtemps en Lorraine. Center Parcs se hisse au 6<sup>ème</sup> rang des employeurs du bassin d'emploi (\*) derrière le 1<sup>er</sup> RHC (Régiment d'Hélicoptères de Combat) de Phalsbourg (1 237 emplois), le 1<sup>er</sup> RI de Sarrebourg (1 117 emplois), FERCO à Réding (960 emplois), le centre hospitalier de Lorquin (780 emplois) et l'hôpital Saint-Nicolas de Sarrebourg (715 emplois). Cette création multiplie par deux localement le nombre d'emplois dans le secteur de l'hôtellerie-restauration, qui représente désormais 6% des emplois (contre 3% en Moselle et en Lorraine).

La qualité de l'accueil et du service représente un des principaux arguments auprès de la clientèle. La répartition des effectifs du domaine reflète cette préoccupation.

L'hébergement (nettoyage, maintenance, sécurité, santé) et l'environnement (maintenance et jardins) emploient 48% des salariés du domaine, dont 35% pour le nettoyage avec une forte majorité (80%) de personnels salariés par le groupe Pierre & Vacances, ce qui montre l'importance de ce secteur et les objectifs de qualité qui y sont liés.

(\*) Cantons de Lorquin, Phalsbourg, Sarrebourg (57) et de Cirey-sur-Vezouze (54).

### Détente, sport et nature dans le parc, mais aussi découverte de ses abords

Au Domaine des Trois Forêts, les vacanciers logent dans des éco-cottages au cœur de la nature, entourés d'une forêt de 58 hectares à l'état natif, «le cœur vert», où des espèces végétales et animales sauvages continuent à vivre. Le domaine est traversé par une rivière navigable artificielle de 2 km. Pour préserver cet environnement, les déplacements se font à pied ou à vélo (3 000 bicyclettes sont proposées à la location), sur des parcours aménagés.

Au cœur du site se trouve l'Aqua Mundo, équipement de loisir aquatique en accès libre de 5 250 m<sup>2</sup>, avec une ambiance tropicale (plantes et arbres exotiques, eau à 29° toute l'année).

36 autres activités sont proposées à la carte (tennis, tir à l'arc, canoë...). La gestion, l'entretien des installations et l'animation sont confiés à des entreprises privées extérieures. Au total, le parc compte 2 700 m<sup>2</sup> d'espaces indoor dédiés au sport (hors Aqua Mundo).

Les enfants disposent d'un espace intérieur de 800 m<sup>2</sup> et d'une aire extérieure de 3 000 m<sup>2</sup>, où ils peuvent pratiquer des activités sportives, ludiques ou de découverte. Une ferme est également présente, outil pédagogique permettant aux enfants de vivre le quotidien d'une exploitation agricole. Ils peuvent y approcher les animaux et se promener dans un potager, un verger ou des prairies. 20 hectares sont réservés à l'introduction d'animaux domestiques rares (chevaux Konik, chèvres Landgeit).

Les services sont également présents avec trois bars et cinq restaurants (même si les repas peuvent aussi être servis dans les cottages), une discothèque, des boutiques (supermarché et boulangerie), ainsi que des espaces réservés aux loisirs et aux spectacles (bowling, jeux vidéo, billard).

Enfin, le Domaine des Trois Forêts se distingue des autres Center Parcs français par la présence d'une antenne de l'office de tourisme de Deux Sarres Tourisme. Cette antenne, souhaitée par le Conseil général de la Moselle, emploie deux permanents. Ces derniers renseignent et conseillent les visiteurs sur les possibilités de sorties et de visites à proximité du parc. Cela va à l'encontre du concept de séjour clos, mais les vacanciers sont nombreux à sortir ponctuellement de l'enceinte du parc. Cette clientèle semble être à l'origine des entrées supplémentaires constatées au musée du Pays de Sarrebourg (+22% de fréquentation de janvier à juillet 2010 par rapport à la même période en 2009), et au chemin de fer forestier d'Abreschviller (+19%).

Pour Center Parcs, il s'agit de garder le contrôle d'une activité primordiale pour son image auprès de la clientèle.

Les postes de restauration, vente au détail, réception, loisirs et services, emploient près de la moitié des salariés du domaine, dont 40% pour la seule restauration, qui est le premier poste. Mais ce poste est morcelé, il regroupe plusieurs restaurants et plusieurs métiers (cuisiniers, serveurs...) et il est confié entièrement à un sous-traitant, le groupe ELIOR.

Certaines activités de maintenance et de sécurité, mais aussi de loisirs, sont également assurées par des entreprises extérieures. Quant aux postes administratifs (gestion et ressources humaines), ils emploient moins de 3% des salariés du domaine, mais tous sont salariés de Pierre & Vacances.

Reste que si le nombre d'emplois créés est particulièrement important, un sur quatre est en contrat à durée déterminée et surtout, les salaires offerts sont faibles. Parmi les 304 salariés de Pierre & Vacances, 60% touchent le Smic horaire, dont près de la moitié seulement 319 euros par mois du fait d'un contrat de travail hebdomadaire de 9 heures en tant qu'agent technique de nettoyage. Le salaire brut horaire moyen appliqué par Center Parcs se situe ainsi près de 1,50 euro en dessous de celui pratiqué dans l'hôtellerie-restauration du bassin d'emploi, et près de 2 euros en dessous de celui relevé dans le département dans le même secteur d'activité. Cet écart peut s'expliquer par le bas niveau de diplôme des employés du domaine : la moitié du personnel possède un CAP ou un BEP, et 20% seulement ont un niveau bac+2 ou plus. Au final, seuls 6% des salariés touchent un salaire supérieur de 20% au Smic.

Quid des nouveaux emplois générés dans la région ? L'estimation des emplois induits et indirects qui vont être créés ou maintenus avec l'ouverture du domaine est difficile. La moitié des salariés du site sont employés par des sous-traitants. Ils seraient classés dans les emplois indirects générés par l'activité du domaine. De plus, le Center Parcs achève sa phase de construction (suivi de garanties) et entre en phase opérationnelle. De ce

fait, de nombreuses factures restent liées à la construction et à la mise en place du domaine, non à son fonctionnement.

L'activité de l'ensemble du site représente une trentaine d'emplois pour la région. Ce chiffre faible au regard de la taille du domaine s'explique facilement. À l'inverse d'une entreprise industrielle, les besoins d'une entreprise touristique sont faibles. De plus, la restauration est sous-traitée. Les achats alimentaires (qui représentent 46% des facturations) sont assurés par la centrale d'achat du sous-traitant.

Toutefois, cette estimation ne tient pas compte des emplois intérimaires du domaine. L'activité touristique est par définition variable et impose le recours à ce type d'emploi. En l'absence de tout recul, il est impossible d'estimer le volume d'heures de travail et d'emplois que cela représente.

Par contre, les salaires dépensés par les employés du domaine génèrent plus de 90 emplois dans la région. Très logiquement, leur localisation suit celle des salariés du domaine.

### Surtout des femmes et des jeunes

Les emplois proposés par Center Parcs profitent surtout aux femmes (68% des effectifs) ce qui est dans la norme des emplois de l'hôtellerie-restauration, et aux jeunes (44% du personnel a entre 20 et 29 ans) ce qui est en revanche très spécifique. Reflet de la jeunesse du recrutement, plus de la moitié des salariés sont célibataires et l'âge moyen est de 33 ans.

Les femmes sont très fortement sur-représentées dans les diverses boutiques (86%) et les activités de

nettoyage (87%). Mais ces dernières ne leur procurent la plupart du temps que 36 heures de travail par mois (soit 9 heures par semaine) et un cinquième seulement des salariés occupés à ces tâches y travaillent plus de 100 heures par mois.

### Recrutement local et social

Les 632 postes de travail créés par le Center Parcs mosellan correspondent à plus de 470 emplois en équivalent temps plein et les deux tiers sont en contrat à durée indéterminée.

Les salariés du Domaine des Trois Forêts sont majoritairement lorrains : 389 (soit 64%) habitent en Moselle, 131 (soit 22%) en Meurthe-et-Moselle et 31 (soit 4%) dans les Vosges.

L'examen détaillé de leur lieu de résidence montre même le caractère très local du recrutement : 175 (soit 29%) sont originaires du canton de Sarrebourg, 58 (soit 10%) de celui de Lorquin, 49 (soit 8%) de celui de Cirey-sur-Vezouze et 44 (soit 7%) de celui de Phalsbourg. Au total, ces quatre cantons fournissent donc à eux seuls plus de la moitié des effectifs salariés du parc. Suivent par ordre décroissant les cantons de Réchicourt-le-Château, Blâmont, Fénétrange, Dieuze, etc. Proportionnellement à la population active résidente, c'est dans le canton de Cirey-sur-Vezouze que l'impact de Center Parcs est le plus fort : 4% des actifs y travaillent désormais, dont 8% de ceux habitant la commune de Bertrambois. Quant aux trois communes qui accueillent le domaine (Fraquelfing, Hattigny et Niederhoff), elles ne comptent ensemble que 8 salariés chez Center Parcs.

### Restauration et nettoyage, principaux postes offerts

	Effectif salarié (au 12 août 2010)		
	Nombre	Poids (%)	Part des femmes (%)
<b>Opérations</b>	<b>301</b>	<b>50</b>	<b>67</b>
dont :			
Restauration	243	40	65
Récréation	6	1	53
Boutique	52	9	86
<b>Hébergement, environnement</b>	<b>290</b>	<b>48</b>	<b>73</b>
dont :			
Nettoyage	214	35	87
Sécurité, santé	42	7	8
Maintenance, jardins	34	6	15
<b>Administration</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>44</b>
<b>Total</b>	<b>606</b>	<b>100</b>	<b>68</b>

Source : Center Parcs

Hors région, on note la présence de 39 Bas-Rhinois, venant essentiellement des cantons de Sarre-Union et Drulingen.

L'autre volet notable du recrutement est son côté social : 59% des salariés du domaine étaient auparavant au chômage et 11% étaient bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA). Pour le bassin d'emploi composé des cantons de Lorquin, Phalsbourg, Sarrebourg (57) et de Cirey-sur-Vezouze (54), la création de Center Parcs devrait donc correspondre à une réduction de près de 200 du nombre de chômeurs sur un total déclaré de près de 2 500.

Pour accéder à leur lieu de travail, Center Parcs met gratuitement à la disposition des salariés un système de ramassage par autocar. Trois circuits sont assurés au départ de Lunéville, Sarrebourg et Saverne. Ce ramassage vise surtout à transporter les employés du service de nettoyage qui opèrent sur le site principalement les vendredis et lundis en début d'après-midi.

Enfin, tous les personnels recrutés ont été formés afin d'éviter de «vampiriser» le personnel qui serait déjà employé par des entreprises locales (hôtels, restaurants ...). Malgré les tests de recrutement, les formations et le soin apporté à la vie active au sein de la nouvelle entreprise, le turnover du personnel a atteint 30% en septembre 2010. Ce taux est toutefois comparable à celui des autres Center Parcs trois mois après leur ouverture.

Si les premières semaines ont pu être difficiles, surtout dans le domaine de la restauration, le personnel s'est investi rapidement et les retours de satisfaction sont particulièrement élogieux : 90% des clients auraient l'intention de revenir au Domaine des Trois Forêts.

### Près de 2 millions d'euros de taxes attendues par an

L'emploi n'est pas la seule raison de l'implication des collectivités territoriales. Les retombées fiscales espérées sont estimées à près de 1,6 million d'euros par an, dont 920 000 euros assurés par la contribution économique territoriale (qui remplace à partir

de 2010 la taxe professionnelle) et 650 000 de taxe foncière. Le département de la Moselle et la commune de Hattigny se partagent les deux tiers de ces taxes, la région ne touchant que 6% de ces nouvelles recettes.

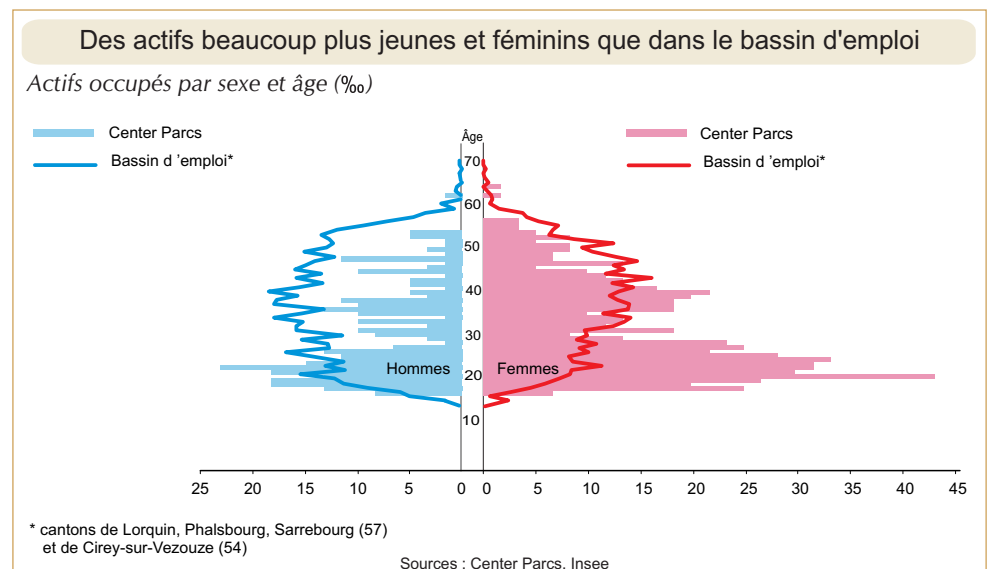
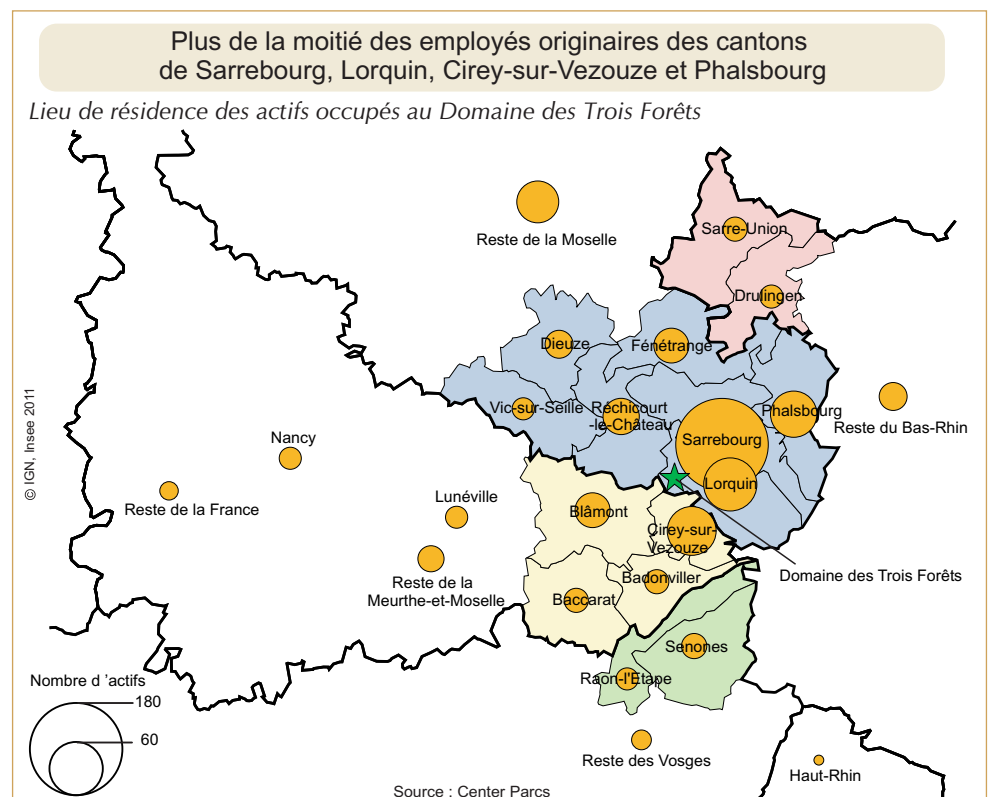
La contribution économique territoriale (CET) se décompose en une cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Le montant total de la CFE est estimé à 540 000 euros, dont plus de la moitié (58%) pour la seule commune de Hattigny. Ces montants ne seront perçus qu'à partir de 2012. Center Parcs bénéficie d'une réduction au titre de la création d'établis-

sement. Il faut noter que le département et la région ne bénéficient pas de la CFE.

La CVAE est estimée à près de 380 000 euros. Près de la moitié de ce montant (48%) va au département, le quart à la région et le reste est partagé entre la communauté de communes des Deux Sarres et les communes de Fraquelting, Hattigny et Niderhoff.

La taxe foncière sur les propriétés bâties est estimée à plus de 650 000 euros. Toutefois, elle ne sera effective qu'à partir de 2013. À cette date, le département de la Moselle touchera près de la moitié de cette somme. La commune de Hattigny en touchera le quart,



la communauté de communes des Deux Sarres (15%), les communes de Fraquelming (9%) et de Niderhoff (2%) bénéficiant du solde. Les équipements dont l'achèvement a été constaté en 2010 sont exonérés de la part dont bénéficie le département pendant deux ans. Seules les communes et la communauté de communes ont bénéficié d'impositions supplémentaires. Enfin, la taxe foncière sur les propriétés non bâties ne concerne plus que les bois proches de Center Parcs, son montant est négligeable (quelques centaines d'euros).

À l'ensemble de ces taxes, il faut ajouter la taxe de séjour estimée à 395 000 euros.

Pour l'heure, les retombées fiscales, liées à la seule construction (taxe locale d'équipement, taxe foncière sur le non bâti...) représentent déjà près de 2,5 millions d'euros. Si le projet d'agrandissement est réalisé, les recettes fiscales dont bénéficient les collectivités en seront augmentées.

### Pérennisation de la filière bois

Les entreprises locales ont déjà largement profité de l'implantation du parc, dont la construction a nécessité 18 mois de travaux et mobilisé 800 salariés. La moitié des entreprises qui ont travaillé pour la construction étaient lorraines et elles ont obtenu 57% du montant des travaux.

Certaines vont accompagner la vie et le développement du domaine, en tant que fournisseur ou sous-traitant. Center Parcs a contractualisé avec COFELY et GDF SUEZ la construction et l'exploitation de sa chaufferie bois. Outre son intérêt écologique, la chaufferie représente un enjeu particulièrement important. C'est le 3<sup>ème</sup>

poste de dépense du site. En négociant pour plusieurs années son approvisionnement avec le Conseil régional, Center Parcs contrôle le coût de son approvisionnement énergétique. La région, elle, renforce et pérennise sa filière bois en assurant à la plateforme de Cirey-sur-Vezouze une charge de travail suffisante pour 6 emplois. La consommation annuelle de la chaufferie est estimée à 5 200 tonnes de bois.

La chaufferie bois du Center Parcs a été financée par le Conseil régional et l'ADEME.

### L'attrait d'un achat ouvrant droit à une défiscalisation

L'implantation de Center Parcs en Moselle a soulevé un fort intérêt chez les acheteurs de cottages. Les Français représentent 86% d'entre eux, les Irlandais 7%, les Anglais 5%. Les autres acquéreurs étrangers (Italiens, Russes...) représentent 2%.

En revanche, très peu d'Allemands se sont portés acquéreurs, certainement du fait de l'absence de circuit de vente en Allemagne.

Les cottages sont commercialisés par le groupe Pierre & Vacances, qui en assure l'entretien, l'exploitation et la gestion pendant au moins neuf ans.

À titre d'exemple, le prix d'un cottage de type P4 (gamme Premium pouvant accueillir 4 personnes) de 52 m<sup>2</sup> hors terrasse était de 235 000 euros hors taxes.

Le fort succès qu'ils ont rencontré auprès des acquéreurs français semble tenir à leur avantage fiscal. L'achat se fait dans le cadre d'une société civile de placement immobilier (SCPI) et ouvre droit au dispositif «Zone de revivification rurale» (loi Demessine).

Chaque souscripteur bénéficie d'une réduction d'impôt de 25% étalée sur six ans, voire sept ans sur option. Cette réduction peut atteindre 25 000 euros pour un couple marié et 12 500 euros pour une personne seule. La distribution prévisionnelle de revenus devrait être de l'ordre de 3,5% par an pour l'exercice 2010. Même si chaque acheteur a la possibilité de se réserver une ou plusieurs période(s) de séjour chaque année, l'opération s'apparente plus à un investissement qu'à l'acquisition d'une résidence secondaire.

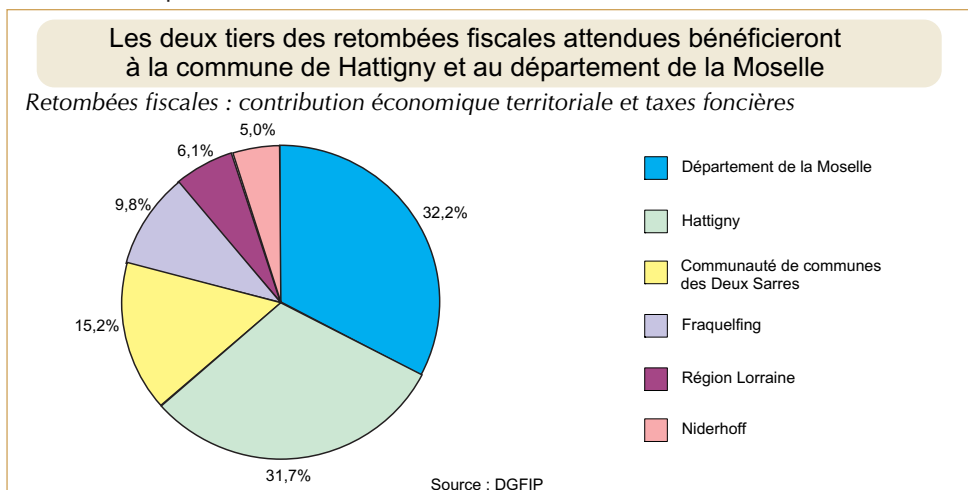
### Près de 18 millions d'euros versés chaque année dans l'économie locale

Les dépenses dans l'économie locale ainsi que les emplois induits et indirects créés par le parc sont difficiles à estimer, d'autant que l'exercice 2010 se situe entre une phase de construction qui s'achève (suivi de garanties) et une phase opérationnelle. De nombreuses factures sont encore liées à la construction et à la mise en place du domaine et non à son fonctionnement, qui doit encore monter en puissance.

Toutefois, les consommations intermédiaires du domaine sont estimées à 10 millions d'euros par an, dont 18% destinés à l'achat d'énergie. Le bois de chauffage représente une dépense annuelle d'environ 330 000 euros, qui profite directement à la filière bois lorraine.

Plus du tiers des dépenses hors énergie, pour un budget annuel de 2,8 millions d'euros, sont des factures liées à la sous-traitance des restaurants, de la supérette et de la boulangerie, mais les produits livrés par le principal sous-traitant, SODEXO, ont rarement une origine lorraine.

Globalement, hors énergie, Center Parcs prévoit de dépenser 7,7 millions d'euros chaque année en Lorraine, soit près de 22% de son budget, dont 18,5% en Moselle et 3,5% en Meurthe-et-Moselle. Le groupe, implanté dans plusieurs pays européens, y a également des contrats négociés pour son site de Moselle. Mais leur montant ne dépasse pas celui des dépenses réalisées en Meurthe-et-Moselle.



Enfin, il est possible de chiffrer la masse salariale générée par le parc. Pour les 606 salariés et 26 intérimaires présents sur site, elle représente une somme annuelle de 7 millions d'euros environ.

Au total, avec les charges liées à la fiscalité locale, ce sont donc 17 750 000 euros qui devraient être versés chaque année dans l'économie locale.

## Nouvel atout et nouvelle image pour le tourisme lorrain

Le tourisme ne fait pas partie des grands secteurs de l'économie lorraine : il ne pèse que 3,7% du PIB régional (contre 6,6% au niveau national) et ses 30 000 emplois ne représentent que 2,6% de l'emploi salarié privé en Lorraine (contre 5,2% au niveau national).

En termes de fréquentation des hébergements, la Lorraine présente actuellement un visage contrasté. En 2009, la fréquentation hôtelière est en baisse de 4% par rapport à 2008 et ce pour la seconde année consécutive, alors que l'arrivée du TGV en Lorraine en 2007 représentait un espoir de développement. Seuls les établissements de 3 et 4 étoiles progressent (+2,4%). Toutefois, la fréquentation de l'hôtellerie de plein air est en forte croissance en 2009 (+10%), grâce à la fréquentation étrangère qui représente plus de la moitié des nuitées.

Le chemin est donc encore long pour que le tourisme soit une forte source d'activité et d'emplois. Dans ce contexte, l'ouverture de Center Parcs est un élément phare qui devrait, si les objectifs de taux d'occupation sont réalisés, amener la Lorraine à la 15<sup>ème</sup> position des destinations touristiques en France, avec 2,8% des courts séjours. Le département de la Moselle devrait enregistrer un doublement du nombre de ses nuitées marchandes, qui atteindraient 3 millions par an.

Au-delà de ces chiffres, avec Center Parcs, la Moselle et la Lorraine se dotent d'un élément structurant qui véhicule une nouvelle image du département et de la région.

Reste que dans le domaine professionnel de l'hôtellerie et de la restauration, le personnel qualifié disponible peut constituer un frein pour accompagner

le développement de ce secteur : les employés et agents de maîtrise lorrains sont très prisés au Luxembourg où le niveau des salaires offerts agit comme un puissant aimant ; une bonne partie des personnels sont déjà âgés et un quart d'entre eux partiront à la retraite à l'horizon 2020, contre un tiers pour l'ensemble des actifs toutes professions confondues ; les plus expérimentés seront sans doute tentés par des fonctions d'encadrement ou par l'entrepreneuriat, car près de 40% des patrons et cadres d'hôtels, cafés et restaurants partiront à la retraite d'ici dix ans.

## Une situation géographique stratégique

Situé au cœur de la Lorraine, à proximité de l'Allemagne, de la Belgique, du Luxembourg, des Pays-Bas et de la Suisse, le Domaine des Trois Forêts jouit d'une situation géographique privilégiée, renforcée par de bonnes infrastructures de transport, routières notamment.

Deux atouts-maîtres en découlent : la proximité d'une population internationale à haut pouvoir d'achat, et dont les périodes de vacances scolaires ne se recoupent pas. Les périodes de congés sont en effet alternées et complémentaires entre les Länder allemands, la Belgique, la France et les cantons suisses. Six mois par an en moyenne, au moins un pays est en période de vacances scolaires, ce qui offre l'énorme avantage de multiplier les pics de fréquentation.

Grâce aux autoroutes A4, A31 et A35, les agglomérations françaises de Metz, Nancy et Strasbourg, celle de Luxembourg-ville, leurs consœurs allemandes de Saarbrücken, Freiburg-im-Breisgau, Karlsruhe et Mannheim, et suisse de Bâle, se trouvent à moins de deux heures de route.

Côté train et avion, des améliorations restent possibles. Le TGV Est-européen met Sarrebourg à 2h10 de Paris, mais avec un seul aller quotidien direct et une arrivée tardive à Sarrebourg. On peut également emprunter le réseau TER connecté avec Metz, Nancy, Lunéville et Épinal d'une part, Saverne et Strasbourg d'autre part et au-delà l'Allemagne. Mais l'accès ferroviaire pâtit de l'absence de transports en commun sous forme de navettes reliant la gare de Sarrebourg

au parc. Toutefois, Center Parcs a effectué un référencement de prestataires (taxis...). Un système de navettes pourrait être utilisé par les clients mais aussi par le personnel et permettrait aux professionnels du tourisme d'offrir un séjour avec transport compris, ce qui renforcerait l'image écologique du parc. Cette absence de navettes se retrouve également pour l'accès à l'aéroport régional de Metz-Nancy-Lorraine, ainsi qu'à ceux de Strasbourg et de Bâle-Mulhouse, où il faut prendre un taxi ou une voiture de location.

## La clientèle attendue : principalement familiale ... et allemande

Depuis la création du 3<sup>ème</sup> domaine Center Parcs en France dans l'Aisne à l'automne 2007, Center Parcs enregistre 730 000 clients par an sur l'ensemble de ses sites français. Cela correspond à 168 000 réservations et 3 400 000 nuitées annuelles.

La clientèle est composée à près de 90% de familles, dont plus de la moitié (57%) ont au moins deux enfants. Si les séjours familiaux sur plusieurs jours (week-end, mid-week ou semaine) conviennent aux touristes venant de loin, au Domaine des Trois Forêts, en accord avec la communauté de communes des Deux Sarres, des entrées à la journée et également en soirée sont proposées pour une clientèle locale. Les Lorrains visiteurs d'un jour peuvent ainsi bénéficier des activités de loisir et de l'Aqua Mundo, qui sont cependant fermés en soirée.

Dans les trois autres sites français, la clientèle visée est francilienne (44% des clients), et les ressortissants des pays voisins (Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Royaume-Uni...) représentent à peine plus d'un client sur dix. Cette situation peut s'expliquer par le fait qu'ils bénéficient dans leurs propres pays de structures comparables.

Le nouveau Center Parcs de Moselle, de par sa situation géographique, a une cible différente : la clientèle allemande, avec 40 millions de résidents à deux heures de voiture. À proximité immédiate, les Länder de Sarre, de Rhénanie-Palatinat et de Bade-Wurtemberg comptent respectivement 1 million, 4 millions et 10 millions d'habitants.

## Savoir plus :

- Sud Mosellan : émergence d'une économie résidentielle et touristique, Économie Lorraine n°173 - juin 2009

### Sites internet :

- Center Parcs du Domaine des Trois Forêts

<http://www.centerparcs.fr/info/les-troisforets/>

- Site officiel du Conseil régional de Lorraine

<http://www.cr-lorraine.fr/>

- Site officiel du Conseil général de Moselle

<http://www.cg57.fr/>

- Site du Comité Départemental du Tourisme de Moselle

<http://www.moselle-tourisme.com>

- Site officiel du Pays de Sarrebourg

<http://pays-sarrebourg.com/>

- Center Parcs France

<http://www.centerparcs.fr>

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

Ministère de l'Économie,  
de l'Industrie et de l'Emploi

### Insee

**Institut National de la Statistique  
et des Études Économiques**  
**Direction Régionale de Lorraine**

15, rue du Général Hulot

CS 54229

54042 NANCY CEDEX

Tél : 03 83 91 85 85

Fax : 03 83 40 45 61

[www.insee.fr/lorraine](http://www.insee.fr/lorraine)

### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Christian TOULET

Directeur régional de l'Insee

### COORDINATION RÉDACTIONNELLE

Christian CALZADA

Jean-Jacques PIERRE

### RESPONSABLE ÉDITORIALE

**ET RELATIONS MÉDIAS**

Brigitte VIENNEAUX

### RÉDACTRICE EN CHEF

Agnès VERDIN

### RÉALISATION DE PRODUITS

**ÉDITORIAUX**

Édith ARNOULD

Marie-Thérèse CAMPISTROUS

ISSN : 0293-9657

© INSEE 2011

La clientèle allemande visée représente environ 40% du total attendu de 4 500 personnes par semaine. D'où l'obligation, mais aussi la difficulté, de recruter du personnel germanophone.

## 300 000 visiteurs et un million de nuitées espérés par an

Les six premiers mois d'exploitation sont plus qu'encourageants et ouvrent des perspectives prometteuses, même si on ne peut pas réellement se prononcer sur la fréquentation du site avant qu'une année pleine ne se soit écoulée.

Avant même l'ouverture, 19 000 réservations avaient été prises, et 60 000 nuitées ont été enregistrées au mois de juin. Durant la période estivale, le taux d'occupation a atteint 90%, dont 70% d'étrangers, notamment Hollandais et Belges, dont une bonne part de clients habituels de Center Parcs venus découvrir le nouveau parc. Mais le plus fort contingent de visiteurs provient d'Outre-Rhin, où le groupe Pierre & Vacances a fortement communiqué sur la proximité du parc et la nouvelle génération de produits qu'il représente.

Avec un taux de satisfaction de 89%, le parc dépasse de 5 points l'objectif qui lui était fixé. Le taux de remplissage s'élève en moyenne à 85% et les 300 000 visiteurs et le million de nuitées espérés par an sont en passe d'être atteints.

## Extension possible du parc d'ici trois ou quatre ans

Au vu des premiers résultats encourageants, le groupe Pierre & Vacances étudie dès à présent la possibilité de procéder à une extension du Domaine des Trois Forêts qui pourrait survenir dans un délai de trois à quatre ans.

Les études engagées portent sur la création de 297 nouveaux cottages.

En complément, de nouveaux équipements de loisirs, un centre de sé-

minaires, un nouveau restaurant et un espace Eden Spa seraient construits. L'Aqua Mundo et certains espaces de restauration et loisirs seraient agrandis. Cette réalisation s'échelonne entre 2012 et 2014.

L'ensemble de ce futur investissement serait de l'ordre de 150 millions d'euros, dont 6 millions d'euros pourraient être apportés par le Conseil régional de Lorraine. Il inclut également des aides au développement durable, à la formation et au recrutement, pour lesquelles le Conseil général de la Moselle apporterait 4,5 millions d'euros. Au final, 280 emplois supplémentaires pourraient être créés.

En France, ce projet n'est pas le seul. Les équipes de Center Parcs et Pierre & Vacances réfléchissent à l'implantation d'un domaine dans la région Rhône-Alpes en Isère, et d'un dans la région Poitou-Charentes dans la Vienne.

■ **Philippe DEBARD**

■ **Olivier SERRE**

### Impact sur l'économie locale : l'exemple du Center Parcs du Lac de l'Ailette (Aisne)

Le Domaine du Lac de l'Ailette a été inauguré en 2007. Sa mise en fonction a permis la création de 690 emplois directs. 85% des salariés résident dans le département et 65% étaient auparavant au chômage.

Selon les évaluations du Conseil général de l'Aisne, les retombées économiques représentent 16,5 millions d'euros par an et ont permis indirectement la création ou le maintien de 130 emplois.

L'un des bénéficiaires de ces retombées est la filière des fruits et légumes. Elle enregistre 2,5 millions d'euros de chiffre d'affaires en approvisionnant les restaurants et le marché du parc.

L'impact fiscal est tout aussi important pour les collectivités locales. La région, le département et les municipalités se sont partagé les taxes relatives aux permis de construire (environ 433 000 euros) et chaque année elles perçoivent les taxes foncières (estimées à 250 000 euros), la taxe professionnelle (plus de 700 000 euros) et les taxes de séjour (évaluées à 630 000 euros).

## Le «Sud mosellan», un territoire faiblement peuplé

Situé au sud-est de la Moselle, le «Sud mosellan» correspond aux limites administratives des arrondissements de Château-Salins et de Sarrebourg. Il regroupe 230 communes sur une superficie de près de 2 000 km<sup>2</sup>. C'est un territoire rural composé pour moitié de terres agricoles et pour un tiers d'espaces boisés.

En 2007, il compte 93 323 habitants, soit à peine l'équivalent de la population de la seule agglomération de Forbach. C'est le territoire le moins densément peuplé de Moselle (en moyenne 47 habitants/km<sup>2</sup>, contre 167 habitants/km<sup>2</sup> pour le département).

Son économie s'appuie sur des activités traditionnelles : agriculture, industrie (métallurgie et transformation des métaux, agroalimentaire, produits minéraux, bois-papier, chaussure) et sur des emplois publics (armée, santé, action sociale). L'activité touristique représente déjà 4,1% de l'emploi salarié du Sud mosellan. Toutefois, Center Parcs représente l'opportunité de dynamiser et de réorganiser ce secteur pour le territoire.