

René AUGER  
Thuriskey  
71260 MONTBELLET

J'ai été amené à m'intéresser au protocole d'accord signé par le Conseil Régional et le Conseil Général de Saône et Loire, pour l'implantation d'un Center Parcs du Rousset (71), j'ai fait les constatations suivantes

- La situation financière du groupe Pierre et Vacances semble relativement difficile (document 1)
- Le protocole d'accord est peu favorable aux collectivités territoriales (document 2), il prévoit beaucoup de promesses de Pierre et Vacances, mais ne désigne pas l'autorité chargée du suivi de l'application et surtout ne prévoit pas de sanctions.

Le bilan écologique est catastrophique:

- (Chauffage à 29° d'une énorme bulle centrale)
  - Besoins en eau et assainissement très importants
  - Besoins en électricité considérable au moment où la Bourgogne devient déficitaire
- Le bilan financier pour le contribuable Français est très lourd. Défisicaliser à 18% du prix d'achat des cottages entraîne une perte de ressources pour l'état importante pendant la durée de défiscalisation. Il est possible de se demander, si dans une période où la rigueur budgétaire est nécessaire, il est judicieux de maintenir cette mesure de défiscalisation pour les résidences de tourisme en France,
  - Pour le contribuable Bourguignon et Saône et Loirien du fait du protocole d'accord, le bilan est très lourd aussi.

C'est pourquoi, il me paraît nécessaire :

- 1) De mettre à l'étude, les différentes autorisations (défrichement - loi sur l'eau - loi sur les espèces protégées) en ne se prononçant pas avant l'automne 2016.
- 2) Pendant la période 2015/2016 de procéder à des études impartiales sur les besoins de la population locale (santé - logement, etc...)
- 3) De consulter les différents groupes d'artisans sur les mesures à envisager pour faciliter leur développement
- 4) De définir pour le Rousset (mais aussi pour Poligny et Roybon) ce que pourrait être un développement touristique moins ambitieux et s'adressant non pas à une population de niveau très élevé (7% de la population) mais à une population de moyens moins élevés (en France 40% de la population) ne se déplace pas pour les vacances.

- 5) En favorisant le développement, en liaison avec les industriels locaux du bois (Jura et Bourgogne) d'une industrie produisant des maisons en bois (HQE) et des chalets. Au lieu d'importer de l'étranger des « cottages ».
- 6) En développant dans un milieu favorable des micro-centrales (une à déjà été installée à Cluny) et des mini-centrales (une à déjà été installée à Lugny les Charolles), voir des centrales plus importantes au fil des rivières (sans installation de barrage)

La France doit importer l'essentiel des panneaux solaires installés. La France doit importer une grande part de son éolien n'ayant pas su développer une industrie consacrée à l'éolien et ou micro-éolien.

En développant une filière de micro-centrales et de mini-centrales. La France aurait la possibilité de développer une filière d'avenir d'énergie renouvelable peu coûteuse. Ultérieurement des accords pourraient être de chercher avec d'autres pays Européens ou autre (notamment avec l'Inde où la puissance de la recherche scientifique est considérable et pourrait faire l'objet d'accords ou d'échanges sur le sujet concerné.

En espérant attirer votre attention, notamment sur les deux dernières questions évoquées, je vous prie d'accepter l'assurance de ma considération très respectueuse.

René AUGER

# PIERRE ET VACANCES

## Remarques financières

1/ M. Brémond est Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de Pierre et Vacances. Il a 78 ans. A la fin du bail, il aura 90 ans, que se passe t'il si il y a un accident de santé ?

2/ Le système Pierre et Vacances repose en France sur des mesures de défiscalisation. Elles devaient s'arrêter en 2012. C'est de nuit pendant la discussion du budget 2013 que M. CAHUZAC ministre des finances a accepté un amendement qui reconduit pour 4 ans les mesures de défiscalisation. Le gouvernement pourra-t'il ou devrait-il maintenir une telle politique ?

3/ La situation financière du groupe Pierre et Vacances.

- Le chiffre d'affaires pour les cinq dernières années est le suivant en million d'euros :

2011	2012	2013	2014
1 469 600	1 419 100	1 306 700	1 415 400

- Le ratio d'endettement est le suivant :

9-10	9-11	9-12	9-13	9-14
18,9	20,72	39,37	70,01	73,09

- Rentabilité financière

9-10	9-11	9-12	9-13	9-14
1,49	1,35	-0,95	-11,76	-6,94

Le groupe Pierre et Vacances semble donc malgré tout son expansion dans une situation financière délicate. Il est donc possible de s'interroger sur la volonté de créer, en France, trois nouveaux Center-Parcs, Roybon, Poligny, Rousset, sauf s'il s'agit d'un moyen de se procurer de l'argent frais.

#### 4/ Le coût des cottages :

Une étude comparative des cottages de même type en Allemagne et en France montre un prix de vente beaucoup plus élevé en France : est-ce normal ?

	France	Allemagne
	250 000 HT	125 000 HT
Réduction TVA par cottage :		
	50 000 euros	23 750 euros
Réduction fiscale :		
	27 500	0
Total des réductions :		
	31 millions pour 400 cottages	19 millions pour 800 cottages
Coût par cottages pour le contribuable		
	292 000 euros	32 500 euros

Source [Montceau.news.com](http://Montceau.news.com)

- Le surcoût en France est-il normal ou n'est-il pas la conséquence de sur facturation ?
- =
- Dans une période de rigueur pour les finances publiques n'est il pas anormal d'accepter un tel coût pour le contribuable (citoyen, français, d'une région, d'un département ) ?

#### 5/ L'imposition de Pierre et Vacances :

2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014
-4,2	2,6	-0,8	-7,2

Origine : Conseil d'Administration Pierre et Vacances, la faiblesse de ces chiffres d'imposition par rapport au chiffres d'affaires pose problème. Est-il la conséquence d'une « optimisation fiscale » ou d'une situation financière délicate ?

- Dans une période budgétaire où la rigueur est nécessaire ne serait-il pas normal de supprimer les mesures de défiscalisation et de récupération de TVA sur les résidences de tourisme ?
- Ne serait-il pas souhaitable que le Ministère des Finances fasse mener une étude approfondie pour s'assurer que les règles d'imposition sont toutes respectées et que les mesures d'optimisation sont toutes légales pour Pierre et Vacances.

# PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE PIERRE ET VACANCES, CENTER PARCS, CONSEIL  
REGIONAL, CONSEIL GENERAL

## Étude critique

### 1/ Le projet :

Création de 400 cottages sur une surface de 86 hectares, sur la commune du Rousset dans un massif forestier, propriété du groupement des Harcholins, avec aménagement d'équipements ludiques et sportifs, de restauration, de commerces et services.

### 2/ Les étapes de la réalisation :

- Réalisation par la commune du Rousset d'un plan local d'urbanisme
- Autorisation de défrichement et permis de construire
- Autorisation au titre de la loi sur l'eau
- Avis du Conseil National de la protection de la nature
- Organisation des enquêtes relatives au défrichement, au permis de construire et à l'autorisation de la loi sur l'eau.

### 3/ Calendrier prévisionnel :

Janvier 2015 : Approbation du PLU du Rousset. Dépôt par Pierre et Vacances des dossiers de défrichement – permis d'aménager – permis de construire – loi sur l'eau

Février 2015 : Dépôt du dossier espèces protégées

Juin 2015 - Délibération des collectivités relatives à leur prise de participation dans la SEM

Septembre 2015 : Délivrance des autorisations défrichement – permis de construire et d'aménager – espèces protégées

Septembre 2015 : Constitution de la SEM

Décembre 2015 : Caractère définitif des autorisations

Décembre 2015 : Démarrage des travaux

Janvier 2016 : Signature des travaux

Début 2016 : Lancement des travaux

Avril 2018 : Achèvement des travaux

2ème trimestre 2018 : Ouverture du site

#### 4/ Engagement Pierre et Vacances

- Acquisition des voies et terrains appartenant au groupe des Harcholins.
- Maitrise au sud d'un terrain de 8,6 hectares de prairies non constructibles incluant l'étang Jarrat (2 hectares)
- Mise en place des financements nécessaires avec hébergements touristiques
- Exploitation de ces équipements par une société spécialisée de Pierre et Vacances
- Vente du pôle équipement de loisirs et de services à la SEM pour une somme de 66 000 000 Euros
- A verser un loyer de 2 900 000 euros l'année 1 – de 3 400 000 l'année 2 – de 3 800 000 l'année 3 de 4 200 000 l'année 4, puis les années suivantes.
- Créer des emplois dont 80 % en CDI

#### 4/ Sanctions si les engagements ne sont pas tenus /

- Force est de constater qu'aucune sanction n'est prévue si Pierre et Vacances ne respecte pas les engagements et qu'aucune autorité n'est prévue pour veiller à l'application de ces engagements.
- Il est donc nécessaire pour obliger Pierre et Vacances à respecter ses engagements et préserver l'intérêt des diverses collectivités de désigner l'autorité responsable de juger de la bonne application et de prendre si nécessaire des sanctions.

#### 6/ Engagements sur la stratégie touristique

Sur l'attractivité du territoire, sur le développement durable, sur les économies d'énergie et l'utilisation des ressources énergétiques locales, sur le tri et la valorisation des déchets, sur la présentation de la bio diversité.

Sur tous les points des promesses (engagements) sont faites, mais aucune autorité ou organisme public n'est désigné pour assurer que ces (engagements) sont respectés et prendre si nécessaire des sanctions.

#### 7/ Engagements des collectivités territoriales

- Assurer la réalisation des réseaux (routier – eau – assainissement – électrique) jusqu'à l'entrée du Center Parcs (5 millions d'euros, dont 2,5 pour les routes)
- Assurer pour 66 000 000 d'euros l'achat (participation majoritaire d'une SEM propriétaire des équipements collectifs). L'apport initial est fixé à 15 millions d'euros complétés par l'apport d'autres partenaires (emprunts – autres partenaires)



- Les collectivités territoriales auront un rôle actif dans le cadre de la mise en œuvre de la plate forme emploi et formation
- Les collectivités territoriales s'engagent d'accompagner Pierre et Vacances SA dans ses actions de promotion touristique.
- Le département s'engage à accompagner Pierre et Vacances dans la recherche de terrains qui s'avèreraient nécessaires au titre des mesures compensatoires
- Par ces prescriptions Conseil Régional et Département deviennent les acteurs de la promotion de Pierre et Vacances société privée.
- A l'échéance du bail (12 ans) s'il n'est pas renouvelé, les collectivités territoriales devront verser des indemnités compensatoires importantes pendant 4 ans. Rien n'est prévu si c'est Pierre et Vacances qui ne renouvelle pas le bail. Ce qui paraît très étonnant.