

## **LE CENTER PARC DU ROUSSET :**

### **Un montage financier gagnant... pour Pierre et Vacances et ses actionnaires**

Pierre et Vacances SA, multinationale cotée en bourse, après avoir acheté le terrain d'implantation du site au Groupement forestier des Harcholins, actuel propriétaire, vendra les équipements collectifs, « à construire », grâce au système de « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA), à une Société d'Économie mixte (SEM) dont la Région Bourgogne et le Département de Saône et Loire seront les actionnaires majoritaires, les autres actionnaires publics ou privés n'étant pas encore connus. L'avance d'argent nécessaire à la construction de ces équipements sera donc assurée par des fonds publics : 15 millions €, éventuellement des fonds privés et un emprunt souscrit par la SEM. Le montant prévisionnel de cette « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) à la SEM sera de 66 millions € hors taxes et hors frais de notaire.

La SEM louera ensuite ces équipements à une société filiale de Pierre et Vacances. Donc pas d'investissements de Pierre et Vacances ceux-ci étant réalisés sur des fonds publics mais des bénéfices assurés dans cette opération immobilière, bénéfices dont les actionnaires de Pierre et Vacances ne manqueront pas de profiter.

L'ensemble des investissements en infrastructures extérieures au site sera assuré par les collectivités territoriales et les concessionnaires compétents :

- aménagement de la RD 33 et d'une partie de la voirie communale estimé à 1 Million €, le renforcement
- extension du réseau d'eau potable estimé à 4,270 Millions € à partir de captages existants dans la Loire (Vindecy et Varennes-Saint-Germain) pour fournir 114 300 m<sup>3</sup>/an,
- réseau d'assainissement (1 Million €) et nouvelle station d'épuration (1,7 Million €) réalisée à Marizy avec rejet des eaux traitées dans l'Arconce (passant d'un traitement de 45 m<sup>3</sup> à 392/442 m<sup>3</sup>/jour suivant la période),
- desserte en gaz depuis la commune de Pouilloux ou par un stockage sur place (entre 1 M et 2,5 Millions d'€),
- alimentation en électricité depuis Blanzay estimée à 700 000 €
- extension de la fibre optique depuis La Guiche estimée à environ 640 000€ si d'initiative publique et entre 70 000 à 150 000€ si réalisé par Orange,
- création d'un pylône téléphonie mobile estimé à 150 000 €.

Le Département s'engage à investir 5 millions d'euros supplémentaires pour la réalisation de l'ensemble de ces réseaux extérieurs au site.

Cette prise en charge est censée être compensée par les retombées fiscales estimées à 1 300 000 euros de taxes d'urbanisme lors de la construction, à 500 000 euros annuels de contribution économique territoriale, des taxes foncières pour 200 000 euros par an et des taxes de séjour à définir avec les collectivités (estimation : 250 000 euros par an).

Enfin, la Région et le Département s'engagent à accompagner Pierre et Vacances SA dans ses actions de promotion touristique...

Mais l'utilisation des fonds publics par P&V ne s'arrête pas là, la défiscalisation est largement utilisée pour la vente des cottages.

L'investissement pour la construction des cottages sera financé par une nouvelle « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA), en majorité à des investisseurs institutionnels

(assurances et caisses de retraites) et pour le solde à des particuliers. Les cottages et leurs terrains seront loués à long terme par bail commercial à la société d'exploitation, filiale de Pierre & Vacances-Center Parcs qui en assurera la gestion et l'exploitation pour les propriétaires, en supportant l'ensemble des charges de fonctionnement et d'entretien. La loi Censi-Bouvard permettant à l'acheteur d'une résidence de tourisme de bénéficier d'une réduction d'impôt de 11 % du prix d'acquisition d'un bien immobilier étalé sur 9 ans. On aboutit à environ 10 millions d'euros au total d'exonérations fiscales pour ces acheteurs ce qui permet de pratiquer des prix très élevés sur ces hébergements (prix moyen d'un cottage : 250 000 € ). Pierre et Vacances pourra en outre récupérer 20 Millions € sur la TVA pour les 400 cottages.

Ces 30 millions d'euros ci-dessus (10+20) correspondent au cumul des taxes de séjour et des taxes foncières à verser aux collectivités évaluées sur 44 ans.

Le projet de Center Parcs en Bourgogne est évalué à 170 millions euros HT (66 millions au titre des équipements collectifs et de l'emprise foncière et 104 millions pour les cottages) plus le montant des réseaux et voiries extérieurs au parc payés par des fonds publics.

**L'apport de la multinationale Pierre et Vacances se réduit à un dépôt de garantie de 250 000 euros.**

Ainsi, on constate comment une société multi-nationale cotée en bourse utilise des fonds publics pour assurer sa rentabilité et les profits de ses actionnaires.

À contrario, l'utilisation de ces financements publics régionaux, départementaux ou locaux pour des projets utiles au territoire et à ses habitants, permettrait le développement de petites structures de tourisme, de projets favorisant le développement des circuits courts, de projets associatifs, de développement de services publics en milieu rural (transports, aide aux personnes, structures d'accueil de personnes âgées ou handicapées...). Les besoins sont là mais les moyens manquent nous dit-on !

### **Retombées économiques et création d'emplois : Pierre et Vacances promet !**

Les arguments des défenseurs du projet sont les retombées économiques et les créations d'emploi et notamment pour les femmes.

Pour les retombées économiques locales annoncées, aucunes garanties :

- en phase de construction, elles dépendent de l'attribution du chantier ou d'une partie du chantier à des entreprises locales qui répondront aux appels d'offre donc rien de sûr.
- en phase d'exploitation, des entreprises locales pourraient intervenir pour la maintenance technique et les achats liés à l'exploitation du site sans garantie non plus.

Le projet prévoit également de mettre en valeur les ressources locales et notamment les produits du terroir dans un espace dédié, d'utiliser des filières courtes pour mettre en avant les produits des producteurs locaux avec l'organisation de marchés thématiques de produits locaux selon « des modalités qui demeureront sous maîtrise de Pierre et Vacances SA ». Combien devront payer les petits producteurs locaux pour être présents dans cet espace ?

Par contre, aucune évaluation n'est présentée sur l'impact péjoratif de ce projet sur les structures touristiques existantes : chambres d'hôtes, hôtel, restaurants, etc. qui rentreront en concurrence avec Center Parc.

D'après le projet déposé à la commission de débat public, environ 300 emplois directs sont annoncés dont 85 % en CDI, 15 % en CDD et 60 % à temps complet.

Les retours en provenance des Centres parcs déjà en activité modèrent cet effet d'annonce. Par exemple les contrats précaires, notamment pour l'entretien des chalets, portent sur neuf heures hebdomadaires et rapportent aux employés 280 euros par mois. De quoi faire rêver les jeunes femmes de la région charolaise. *En Moselle, sur 700 emplois au total, on ne décompte que 470 équivalents temps plein.* Le projet du Rousset étant 2 fois moins important, les retombées en terme d'emploi sont donc à diviser par deux. Par ailleurs, comme le mentionne l'étude publiée sur le site de l'INSEE au sujet du site mosellan "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".

Les contrats de sous-traitance concernant des fournitures ou des prestations sont estimés à un chiffre d'affaires annuel d'environ 5 millions d'euros HT correspondant à des achats de fournitures et de prestations extérieures, à des activités culturelles et de loisirs, et aux consommations extérieures de la clientèle, sur la base des retombées moyennes constatées par Pierre et Vacances Center Parcs dans ses autres sites.

En phase de chantier, la création du Center Parcs du Rousset générerait, suivant la phase des travaux et pendant deux ans environ, de 250 à 500 emplois, principalement salariés d'entreprises locales toujours selon Pierre et Vacances et toujours sans garantie puisque cela dépend de l'attribution des marchés.

### **Pierre et Vacances, multinationale en difficulté financière**

La situation financière de Pierre et Vacances ne permet pas de certifier la pérennité du fonctionnement du Center Parc du Rousset. Par exemple, le groupe a perdu sur les trois dernières années, près de 102 millions d'euros.

Son activité de gestion d'équipement touristique reste déficitaire au fil des ans, alors que son développement immobilier (achat de terrains, construction, ventes d'appartements et de cottages) est bénéficiaire. C'est la spéculation immobilière donc au Rousset, la vente des cottages et des équipements collectifs, qui permettraient à cette entreprise de prospérer.

La mauvaise santé financière de Pierre & Vacances accentue les risques que prennent les collectivités à se mettre entre ses mains par un contrat de location de long terme.

### **Pierre et Vacances intègre la dimension environnementale !!!**

Selon un article de Mediapart, le bilan carbone du Center parc du Rousset est estimé à 10 500 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, en prenant en compte sa construction, sa consommation d'énergie en phase exploitation, ainsi que les déplacements des clients ... Soient 5250 aller-retour en avion Paris – Tokyo.

Alors qu'actuellement sur notre département, l'eau fait cruellement défaut aux agriculteurs, que la sécheresse dure et gagne du terrain, le bon sens voudrait que l'on prévoit

d'économiser nos réserves d'eau à l'avenir. Le projet de Center parcs s'il est réalisé sera un véritable tonneau des Danaïdes. Une partie de la masse d'eau des équipements « aqua-ludiques » sera renouvelée quotidiennement et l'intégralité du volume sera changé au moins deux fois par an (1500 m<sup>3</sup>). S'ajoute la consommation quotidienne de l'eau nécessaire au nettoyage des filtres de ces équipements. Si une partie de cette eau pourra être ré-utilisée après retraitement pour les sanitaires du parc ou l'arrosage des espaces verts, cette consommation ne manquera pas de soustraire une ressource de plus en plus rare à des activités vitales comme l'élevage et l'agriculture. Par ailleurs Pierre et Vacances envisage de mettre en place une unité de traitement de l'eau selon la technique dite "d'osmose inverse". Or, il s'agit là d'un procédé qui nécessite l'utilisation de 3m<sup>3</sup> d'eau pour obtenir 1m<sup>3</sup> d'eau traitée.

Cerise sur le gâteau, Center parcs étant un très gros consommateur d'eau, le prix du mètre cube lui sera facturé au tarif le plus avantageux !

La décision de réalisation d'un Center parc au Rousset sera lourde de conséquences pour les générations à venir. La défiguration d'une partie du bocage charolais et du splendide site du Rousset, avec « une bulle de verre » au milieu, telle une grosse verrue, ne risque-t-elle pas de compromettre le classement des paysages charolais au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

Rappelons que l'étang du Rousset est classé zone Natura 2000 et que deux Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique Faunistiques et Floristique (ZNIEFF) sont situées en limite du périmètre du projet. Quel sort sera réservé à la faune et la flore de ces sites, notamment à notre petit ami le campagnol amphibie (*Arvicola amphibius*) ?

### **Un projet sans réelle démocratie**

La démocratie devrait être au cœur de la réflexion sur ce projet, comme sur tout projet conséquent.

En effet, un projet avec des aspects aussi fondamentaux que l'économie, l'environnement, le tourisme est l'affaire de tous. Les enjeux financiers considérables autour de ce projet ne sauraient être privés de débats et de décisions collectives.

Certes le projet fait l'objet d'un débat public du 20 avril au 4 septembre 2015 permettant à ceux qui le souhaitent de s'exprimer au cours de réunions publiques et sur le site internet. Mais cette commission n'est que consultative!

La démocratie participative ne peut se résumer à une information et/ou à une expression; elle devrait rendre les citoyens pleinement acteurs des décisions: Le rôle des élus ne peut se résumer à décider en lieu et place de la population, même si « ils ont un mandat »!

L'ensemble de la population de Saône et Loire devrait pouvoir donner son avis sur ce projet! Il s'agit tout de même de l'argent des contribuables!

De véritables débats avec tous les acteurs économiques devraient être menés, autour de plusieurs axes de réflexions sur la vision que chacun peut avoir du développement d'un territoire: Hélas, pour ce projet, une seule proposition de développement est faite! Il n'y aurait donc aucun autre projet réalisable? Ne peut-on pas étudier d'autres pistes de développement? Le débat public démontre que des associations, des organisations, sont porteuses d'idées pouvant aboutir à des projets à taille humaine, porteurs de développement dans le respect de l'environnement.

La démocratie devrait être également au cœur de la réalisation de tout projet et de son suivi. Des commissions publiques doivent être créées pour rendre compte du respect des engagements pour chaque projet, pour surveiller leur réalisation et le respect des règles établies au départ, pour assurer leur suivi dans le temps ! Oui il faut rendre des comptes

sur l'utilisation de l'argent public !

**Conclusion :**

La section du Parti Communiste s'oppose à ce projet de Centers parcs consommateur de fonds publics pour le plus grand bénéfice des actionnaires d'une multinationale. L'apport économique est hasardeux pour le territoire et aura des conséquences certaines au plan écologique et notamment en détruisant un patrimoine local riche en biodiversité.

D'autres projets sont à soutenir portés par des acteurs du territoire préservant la richesse écologique et travaillant avec des petites structures visant un développement local pérenne.

Les communistes demandent l'organisation d'un référendum sur l'ensemble de la région Bourgogne pour permettre aux citoyens de se prononcer sur ce projet et sur l'utilisation de l'argent public.