



DÉBAT PUBLIC Center Parcs Le Rousset

Atelier Modèle économique et financement du projet

Montceau-les-Mines, le 24 juin 2015

Compte rendu

Accueil par Mme Marie-Claude Jarrot, maire de Montceau-les-Mines

Accueil par Mme Claude Brévan, présidente de la CPDP, qui rappelle, suite à la mise en ligne d'une vidéo sur Internet, que les insultes et la diffamation n'ont pas leur place dans un débat public.

Mme Anne-Marie Odunlami, membre de la CPDP, animatrice de la réunion, présente la réunion.

M. Jean Chabert, directeur de Pierre et Vacances Développement, expose le dispositif pour le financement et l'exploitation du futur Center Parcs.

Définitions :

SEM : une société d'économie mixte est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une collectivité territoriale, ou tout autre établissement public). Cette participation majoritaire publique est plafonnée à 85 % du capital depuis la Loi du 2 janvier 2002. Au moins une personne privée doit participer au capital de la SEM. Il y a donc nécessairement des capitaux publics majoritaires et des capitaux privés. Les SEM sont fréquentes.

VEFA : vente en l'état futur d'achèvement. Contrat par lequel un tiers construit un ouvrage qu'il revend au fur et à mesure de la construction (cf. art. 1601-3 du code civil). Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

GFA : la garantie financière d'achèvement (article L.261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation) est obligatoire et donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.

Investisseurs : ce sont des assurances, caisses de retraites ou des particuliers.

AFUL : une association foncière urbaine libre est une personne de droit privé, créée à l'initiative et avec le consentement unanime des propriétaires (L322-1 à L322-11 du Code de l'Urbanisme).

Le modèle économique de Pierre et Vacances Center Parcs

PVCP fait construire un site touristique. Les résidences sont vendues en VEFA à des investisseurs (104 M€). Les équipements collectifs, notamment l'aqua mundo, sont vendus en VEFA à la SEM (66 M€). Cette technique banale dans l'hôtellerie évite à l'investisseur d'immobiliser ses capitaux. Une AFUL regroupe tous les propriétaires pour gérer le foncier ensemble. Résidences et équipements sont

donnés à bail à PVCP. Le bail est commercial, de 12 ans maximum, renouvelable de droit à l'initiative du preneur. PVCP a donc la maîtrise du site.

La SEM constituées entre les collectivités territoriales (région, département, commune) et des investisseurs privés (banques et investisseurs comme la CDC, au moins deux, tour de table non achevé à ce jour) est dotée d'un capital initial :

- 15 M€ venant des collectivités territoriales (Département et Région : chacun 7,5 M€),
- 3 M€ du secteur privé,
- ce qui permet à la SEM d'emprunter 34 M€ en banque à rembourser (capital et intérêts) chaque année sur 20 ans,
- et lui permet aussi de lever des obligations sur 20 ans : 16 M€ à rembourser à l'échéance, année 20.

La SEM créditée de 68 M€ est donc en mesure d'acheter les équipements évalués à 66 M€.

PVPC s'engage à verser à la SEM un loyer durant 20 ans au moins qui garantit le remboursement de l'emprunt, des intérêts et d'honorer les obligations. La SEM est propriétaire des équipements qui seront nécessairement maintenus en bon état pour l'exploitation du site jusqu'au dernier jour. Ce montage transparent est un bon usage de l'argent public. Au bout de 20 ans, la SEM est sûre d'avoir remboursé ses dettes et les collectivités auront entre temps dynamisé leur territoire et perçu des ressources fiscales.

Le CP apporte des retombées fiscales :

| | |
|---|---------------|
| Taxe d'aménagement (1 fois à la délivrance du permis de construire) : | 1,3 M€ |
| Contribution Foncière des Entreprises | 0,5 M€ / an |
| Taxes foncières | 0,2 M€ / an |
| Taxes de séjour | 0,250 M€ / an |

Sur question du public, il est précisé que le coût de fonctionnement de la SEM sera peu élevé, les administrateurs ne seront pas rémunérés, le budget prévisionnel sera mis en ligne.

L'engagement des collectivités locales

M. Fabien Genêt, 5^e vice-président du conseil départemental, chargé du développement économique et des territoires, du numérique, du Très Haut Débit et des relations avec l'Union européenne, justifie l'engagement des collectivités territoriales dans le projet et le montage juridique. Département et Région contribueront chacun pour 7,5 M€ au capital de la SEM.

M. Jean-Claude Lagrande, vice-président de la Région, évoque le protocole élaboré de concert avec les collectivités, demande de ne pas confondre le montage financier et une subvention, et déclare que les réflexions du public abondent celles de la Région pour apporter l'argent public au moindre risque et soutenir des projets. Il a été autorisé à annoncer par le président de la communauté urbaine que la majorité socialiste et communiste de cette assemblée se prononcera favorablement sur le projet.

M. Robert Picard, directeur du cabinet-conseil CALIA, qui accompagne le Département, revient sur les étapes du projet, montre le tableau de trésorerie prévisionnelle de la SEM, souligne les garanties prises et se veut rassurant : tout est transparent, il n'y a pas de subventions.

Mme Corinne Lièvre, de Accueil Paysan, est opposée au projet, considère que le saucissonnage des sujets par ateliers ne permet pas l'expression, et dénonce deux fables : il n'y a de consensus ni sur l'emploi, ni sur le montage financier, dont elle veut bien admettre la qualité, mais qui ne tient pas compte de l'absence d'intérêt du projet. Pourquoi P&V a-t-il besoin de faire appel à des fonds publics ?

M. Jean Chabert reprend ses explications. La séparation ente immobilier et équipement est classique en hôtellerie. Le projet est un investissement à long terme, difficile à financer auprès des banques. C'est plus facile pour les collectivités territoriales, d'où le montage qui les associe et permet de lever

des fonds auprès des banques à moindre coût. En Allemagne, dans la Sarre, P&V a privilégié l'appel à l'épargne du public.

Qu'achètent les acquéreurs du site ?

Mme Nicole Chevallier fait préciser : l'acheteur acquiert un bien immobilier ou des parts de société, les cottages sont-ils vendus ? M. Jean Chabert précise que le terrain est une copropriété divisée en lots. Chaque acquéreur est propriétaire d'un ou plusieurs lots qui sont des biens immobiliers. C'est le modèle de toute copropriété, par exemple dans un immeuble de logements en ville.

Le rôle de la SEM

M. Robert Picard, en réponse à des questions, précise que la SEM n'est pas prestataire des collectivités territoriales, elle n'achète pas de prestations à P&V, elle engage ses propres projets, elle emprunte, achète des équipements et du foncier et loue.

MM. Fabien Genêt et Jean-Claude Lagrande, vice-président de la Région, complètent : la location n'est pas un marché public, il n'y a pas de mise en concurrence. La SEM est constituée pour accompagner un projet de développement économique. Il existe d'autres SEM régionales semblables qui construisent des locaux pour les louer à des entreprises. C'est un montage pertinent souvent réalisé pour de nombreuses opérations.

Quelles garanties de P&V ?

Que se passe-t-il si P&V ne peut payer ? M. Jean Chabert rappelle que PV exploite 300 sites environ dans le monde, c'est un groupe puissant côté en bourse, il garantit les remboursements sur 20 ans, ce que demandaient les collectivités locales. Si ce groupe venait à devoir cesser ses activités, ce qui n'est pas concevable aujourd'hui, il y aurait un repreneur.

P&V : c'est de l'immobilier ou du tourisme ?

La question est posée par un représentant d'EELV qui a entendu que P&V est soumis à la convention collective de l'immobilier. Jean Chabert évoque l'histoire du groupe pour justifier la convention collective. C'est l'activité touristique qui motive l'accord d'intention avec les collectivités locales.

A une autre question, il précise que les ventes dans la Vienne se finalisent. 600 cottages ont été acquis par des institutionnels, les autres par des particuliers sauf 15 à 20 en attente.

Pourquoi immobiliser l'argent public dans ce projet ? Comment aider d'autres projets ?

Un économiste (ainsi se présente-t-il) interpelle. Quand un projet est rentable, on trouve l'argent dans le privé. Pourquoi faut-il de l'argent public, pourquoi les élus considèrent-ils ce projet comme sûr ? Pourquoi, alors que beaucoup de start-up, de jeunes PME, attendent un soutien, le CP va-t-il consommer des crédits pour un projet aberrant qui laisse détruire des emplois dispersés pour en créer d'autres concentrés avec un montage financier qui favorise l'évasion fiscale. S'agit-il de manœuvres électorales ?

M. Fabien Genêt sourit : l'ancienne majorité départementale qui soutenait le projet a récemment perdu les élections, l'ancienne opposition qui soutenait également le projet est majoritaire et maintient son soutien. On ne peut faire ce procès d'intention ! Des entreprises attendent des aides publiques ? C'est extrêmement encadré par les règles de l'UE et le contrôle de légalité, mais il n'y a pas de difficulté de principe. Le département aide des projets d'épicerie comme il aide des entreprises importantes, comme il aide P&V.

M. Jean-Claude Lagrande, vice-président de la Région ajoute que la Région apporte 3 M€ / an aux TPE (toutes petites entreprises), et au total 20 M€ / an aux entreprises. Elle aide les start-up, ce que ne font pas les banques.

M. Gilles Perret, président de la CGPME, représente les entreprises patrimoniales. Les financements sont difficiles à trouver, même pour un bon projet. Quant à l'emploi : 7000 emplois supprimés en Saône et Loire entre 2008 et 2012. Le CP permet d'en créer, il faut le soutenir. Applaudissements.

M. Eric Dailly, du Geai du Rousset, « *qui a vingt-trois questions à poser* », demande des explications sur le coût de l'emprunt de la SEM. M. Piccard ignore ce que seront les taux à ce moment, il a fait des simulations sur la base de 4,5%.

Les paradis et autres avantages fiscaux

M. Henri Grenard, de Macon souhaite que les élus exigent qu'aucun associé de la SEM n'ait d'intérêt dans les paradis fiscaux. La loi définit qui peut venir dans une SEM lui répond M. Piccard. Mme Jarrot craint que cette exigence ne puisse être mise en œuvre. A vérifier.

Mme Marie Pixel (Geai du Rousset) revient sur la question de l'optimisation fiscale et des avantages Censi-Bouvard. M. Chabert redit que P&V n'a pas prévu de bénéficier de cet avantage qui vient à échéance en 2016, avant la fin du chantier.

Y-a-t-il des avantages fiscaux pour s'installer en zone de revitalisation rurale (ZRR) ? M. Chabert explique que ce dispositif qui a été clos en 2012 n'était pas accessible à P&V

L'intéressement des collectivités aux résultats de P&V ?

Une femme s'interroge. Jean Chabert de Pierre & Vacances explique que le protocole définitif n'est pas établi, qu'il y aura une prévision de remplissage et en cas de dépassement, une part du chiffre d'affaires supplémentaire pourra venir à la SEM. M. Jean-Michel Klotz, directeur général adjoint de P&V, signale qu'un tel accord a été convenu dans la Vienne.

La politique de formation et d'emplois

M. Eric Dailly, du Geai du Rousset, interroge sur les budgets et les coûts pour les collectivités territoriales de la formation aux emplois. En Lorraine, la Région a financé 5 M€ pour un site de 600 emplois (source INSEE).

Mme Jarrot, maire, rappelle que la masse salariale du CP sera assujettie à la cotisation de 0,5% pour la formation qui abonde un budget géré par la Région. P&V peut également organiser ses propres formations.

Mme Brévan, présidente de la CPDP indique que cette question a été évoquée dans l'atelier emploi dont le compte-rendu est en ligne.

M. Chabert, de P&V, évoque les formations de maîtres-nageurs-sauveteurs (MNS) en Lorraine

Les oppositions au projet et le soutien du Pape !

M. André Ruffier dénonce un débat qui empêche les gens de réfléchir. Il veut comprendre quelles sont les collectivités concernées, quelles aides publiques sont apportées depuis 4 ans, combien d'emplois seront créés, avec quel impact. M. Lagrande, vice-président de la Région donnera les chiffres.

Mme Lièvre dénonce un montage qui permet à P&V de ne pas investir. M. Chabert de P&V rappelle que son groupe investit 104 ME, hors commercialisation, ce qui figure dans le dossier de présentation du projet. La marge de retour exigée par les banques est entre 5 et 8%, tout le montage permet de répondre à cette exigence.

Mme Sophie Talance, membre du Geai du Rousset, dénonce la réduction des aides du conseil départemental aux associations et s'inquiète du rapport entre les besoins de P&V et ces réductions de crédits. Elle évoque des crédits d'étude ouverts par le département à hauteur de 4M€.

M. Fabien Genêt, VP du Conseil départemental, rappelle que l'Etat met les départements à la diète, et que ces réductions d'aides n'ont aucun lien avec le projet de P&V qui n'est pas encore décidé. Justement, le département soutient le projet de P&V pour développer les activités et en tirer des ressources ultérieurement. De même qu'il aide d'autres projets plus petits et qu'il continuera. Applaudissements. 4M€ en crédits d'étude ? Les services ont travaillé sur le projet, mais ce chiffre est excessif. Il y a confusion. Une réponse sera publiée.

Mme Sicard : vos explications sont très techniques, mais l'avenir, ce n'est pas la suite du passé. Il faut intégrer l'évolution climatique et sociale. Le Geai du Rousset a reçu un mail du Pape François qui se déclare à nos côtés.

M. Fabien Genêt, vice-président du conseil départemental, rappelle que la République est laïque et plaisante : « *Il vous faut aussi recevoir l'appui du Dalaï Lama* ». Plus sérieusement, il est d'accord avec le rapport au futur, mais sans modèle parfait, on ne sait pas le prévoir. Il faut des garanties quand l'argent engagé est publique, mais on ne peut pas vivre quand trop de garanties interdisent de faire. C'est la baisse du nombre des chômeurs et des besoins du RSA qui donnera des marges budgétaires pour soutenir d'autres actions.

S'ensuivent des échanges sur la « *messe libérale* », la croyance que les gros projets sauveront l'emploi alors qu'ils le détruisent, sur la nécessité de projets et l'importance de la vie culturelle, la lutte contre l'évasion fiscale, etc...

Mme Claude Brévan, présidente de la CPDP, conclut la réunion qui n'a pas réduit les divergences, mais a apporté beaucoup d'informations. Elle appelle à dépasser les oppositions de principe et regarder les risques concrets du projet pour les collectivités publiques. Elle remercie les participants et donne rendez-vous au 3 juillet pour une réunion publique générale.