



Modèle économique et financement du projet

1

Définitions des principaux termes utilisés

1/ S.E.M. - Société d'Economie Mixte : Société dont le capital est réparti entre collectivités publiques (minimum 51 % / maximum 85 %) et partenaires privés pour le complément (établissements financiers, banques, assurances, syndicats de réseaux concessionnaires, entreprises...).

2/ VEFA - Vente en l'Etat Futur d'Achèvement : acte notarié par lequel la vente d'un bien immobilier est réalisée avec paiement au fur et à mesure de la construction (≠ vente sur plans).

3 / GFA - Garantie Financière d'Achèvement : caution d'une banque pour garantir la poursuite des travaux jusqu'à l'achèvement à l'acquéreur d'un bien immobilier en cas de défaillance du vendeur.

4/ Investisseurs institutionnels : Etablissements financiers, Fonds d'investissements, Compagnies et Mutuelles d'assurance, Caisses de retraite,... qui investissent notamment dans l'immobilier.

5/ AFUL - Association Foncière Urbaine Libre : dans un site dont la propriété foncière est partagée entre plusieurs propriétaires, l'AFUL les regroupe et est propriétaire des terrains et équipements communs (espaces verts, voiries, réseaux,...) ; elle en assure l'entretien ; elle est gérée par un syndic.

Maitrise globale du projet / Propriété répartie entre divers investisseurs

- PVCP conçoit et fait construire l'ensemble du site dont il assume l'exploitation à long terme.
- Les équipements comme les cottages sont **vendus par PVCP en état futur d'achèvement** (VEFA = « sur plans ») à divers investisseurs qui donnent en location sur le long terme à Center Parcs.
- PVCP assure **l'exploitation touristique** de l'ensemble du site :
 - Commercialisation des séjours
 - Charges de fonctionnement
 - Entretien et maintenance du site

3

Les investissements

MONTANT DES INVESTISSEMENTS¹

Investissement cottages	104
Investissement équipements	66
Total estimé	170

pm - Coût des réseaux : 9,9 M€, en partie auto – financés par les consommations du site

En millions d'euros HT

¹Hors frais de commercialisation et chaufferie bois.

4

LES COTTAGES

Vendus à des investisseurs institutionnels ou particuliers

Puis loués par bail commercial à Center Parcs :

- Engagement de paiement des loyers sur 10 ans ou 12 ans
 - Montant des loyers garantis contractuellement
- Toutes les charges d'entretien et d'exploitation payées par CP, (sauf pour certains investisseurs la taxe foncière)

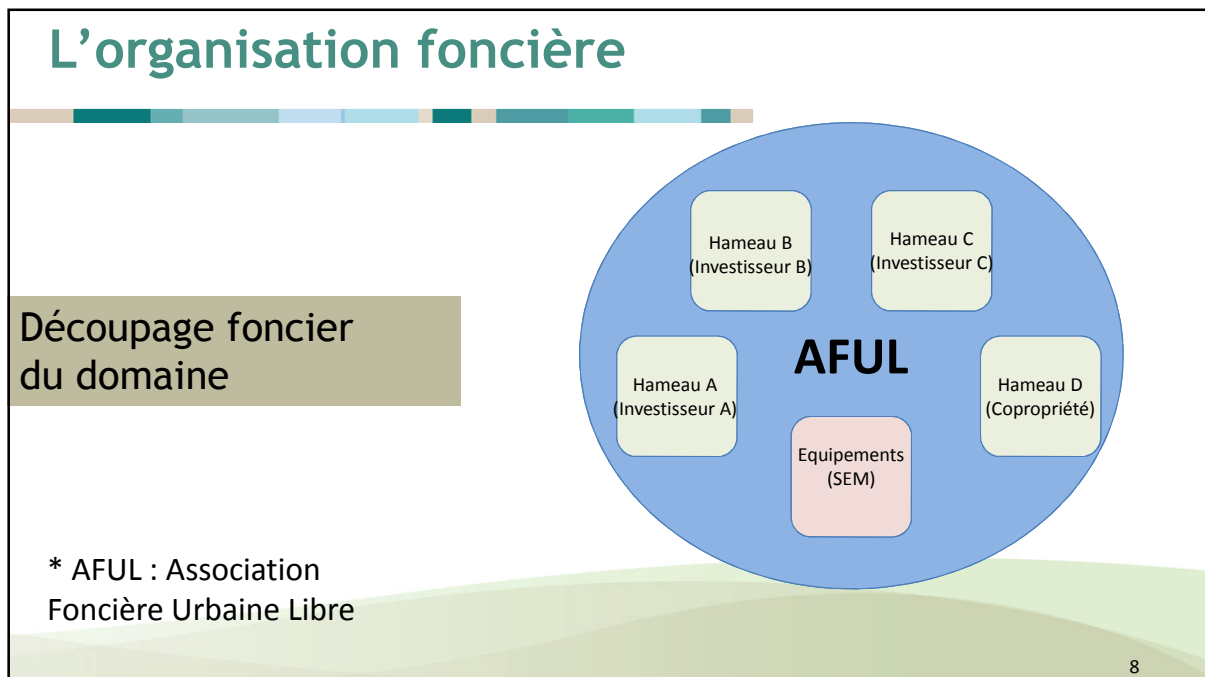
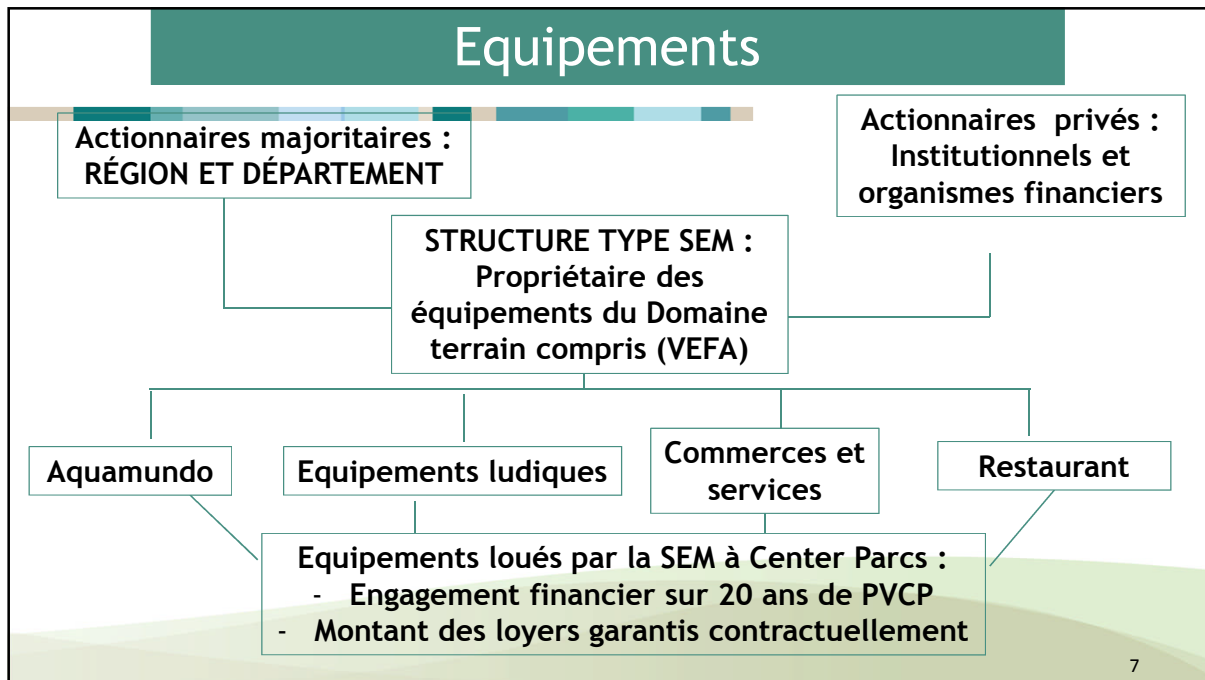
5

Les équipements du Domaine

■ Ils seront acquis par une structure ad hoc :

- Probablement une Société d'économie mixte (SEM)
- Avec pour actionnaires majoritaires la Région et le Département
- Pour un prix de vente en l'état futur d'achèvement de 66 M€ HT
- Le risque du prix de revient et du chantier reste porté par PVCP qui protège les collectivités de tout dérapage de coût et de délai

6



La gestion des espaces communs et des bâtiments

- L'AFUL, administrée par un syndic, gère et entretient les espaces communs et les équipements nécessaires au fonctionnement du site
- Center Parcs prend en charge les charges de l'AFUL, les frais de fonctionnement, d'entretien et de maintenance des équipements et des cottages.

9

Les garanties et engagements Center Parcs

- Prise en charge des risques éventuels liés aux coûts et aux délais de construction
- Garantie Financière d'Achèvement délivrée par une banque
- Engagement financier de location des équipements par Center Parcs :
 - Engagement financier sur une durée de 20 ans
 - Quel que soit le remplissage du Domaine
 - Avec un niveau de loyer garanti

10

Loyer contractuel des équipements

Année 1	2 900 000 € (prorata temporis)
Année 2	3 400 000 €
Année 3	3 800 000 €
Année 4	4 200 000 €

A partir de l'année 5, le loyer annuel sera indexé sur l'indice de référence des loyers (IRL)

11

ORGANISATION ECONOMIQUE DU PROJET - RÉSUMÉ

PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

- Construit les cottages
- Vend les cottages à des investisseurs institutionnels ou privés

LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS OU PRIVÉS

- Donnent en location leurs cottages à PVCP

PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

- Verse un loyer garanti aux investisseurs pendant 10 ou 12 ans

PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

- Construit les équipements
- Les vend à une société de type SEM

LA SEM

- Donne en location les équipements à PVCP

PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

- Verse un loyer garanti à la SEM pendant 20 ans

Les retombées fiscales locales

13

Les retombées fiscales locales

- Taxe d'urbanisme : 1,3 M€
- Contribution économique territoriale (CFE/CVAE) : 0,5 M€/an
- Taxes foncières : 0,2 M€/an
- Taxe sur les séjours touristiques : environ 0,25 M€/an

14

Données diverses

15

Éléments de coûts de fonctionnement

(extrapolation Vienne / Moselle => hors restauration)

Chiffre d'affaires HT : **25 M€**

Coût de fonctionnement : **10,4 M€**

dont salaires : 5,4 M€
énergie /fluides : 1,5 M€
maintenance/entretien : 0,7 M€

Marge brute avt loyers : **14,6 M€**

16

