

L'ÉCHO DES CHAMBARAN

BULLETIN DE L'ASSOCIATION POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS

N°5

Mars 2017



Dossier Spécial :

*« Pourquoi
le groupe
Pierre & Vacances -
Center Parcs
n'a pas encore
coulé ? »*

L'Echo des Chambaran est la revue semestrielle éditée par l'association :

**Pour les Chambaran
Sans Center Parcs**

1910, route de la VERNE
38940 ROYBON

Site web : <http://pcscp.org>
Email : contact@pcscp.org

Directeur de publication :
Stéphane PERON

Impression : Multiplan – Chatte

Edition n°5 – mars 2017
Tirage : 5000 exemplaires

N° ISSN : 2266-1387

*Vivre, c'est bien. Savoir vivre c'est mieux.
Survivre c'est sans doute le problème des
hommes de demain.*

Roger Molinier (A la croisée des chemins)

Edito

Après presque 7 années de combat juridique, les arrêtés relatifs à la Loi sur l'eau et à l'assainissement du Center Parcs, ont été annulés par la Cour Administrative d'Appel de Lyon le 16 décembre dernier.

Cette décision, qui marque un nouveau coup d'arrêt à ce projet, nous réjouit. En revanche, la cour d'appel n'a pas voulu revenir sur le jugement du tribunal administratif de Grenoble du 16 juillet 2015 pour lequel nous avons fait appel aux cotés de la FRAPNA. Pour mémoire, le TA avait validé l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2014 autorisant la SNC Roybon Cottages à détruire et à déplacer des espèces protégées.

Le principal argument de la cour pour justifier cette décision tourne autour de l'activité économique du département de l'Isère, qu'il conviendrait de «rééquilibrer» au profit d'une partie ouest jugée désavantagée en matière d'emploi. Or, a été produite au tribunal la preuve que le canton de Roybon avait en 2012 un taux de chômage équivalent à celui de l'Isère, bien inférieur à celui de la France métropolitaine !

Invoquer la raison impérieuse d'intérêt public majeur pour ce projet de Center Parcs en Isère comme l'a fait le tribunal, dans ces conditions, aboutit à donner l'autorisation de détruire des espèces pourtant protégées par la Loi, absolument n'importe où en France pour peu qu'une nouvelle activité économique un peu conséquente soit créée ! Peu important les conditions, le développement économique devient sa propre raison d'être et tout lui est dû !

Il convient d'ailleurs de noter que cette prise de position est à l'opposé (cf ci-après) de l'avis du rapporteur public (magistrat lui aussi), qui, dans son rapport à la Cour, avait conclu à l'impossibilité de mettre en balance activité économique et sauvegarde de l'environnement. C'est sur ce point crucial que nous entendons poursuivre notre combat auprès des autorités européennes.

Ce nouveau bulletin témoigne de notre détermination intacte à préserver le site à haute valeur patrimoniale et environnementale des Avenières, et à dénoncer l'incroyable gâchis économique et financier associé à un tel projet.

La Présidente,
Patricia MOSCONE

Une nouvelle notion : l'intérêt public privé

Si les juges ont suivi, parfois partiellement, les conclusions du rapporteur public sur les deux premiers dossiers (loi sur l'eau et assainissement), ils s'en sont en revanche écartés pour le recours que PCSCP avait déposé, avec la FRAPNA, au titre des espèces protégées. Il est intéressant, à cet égard, de revenir sur l'analyse et les conclusions du rapporteur public, Marc Clément, adressées aux juges de la Cour d'appel de Lyon.

En effet, le point central du débat porte sur la raison « impérative d'intérêt public majeur », définie dans la directive européenne CE 92/43 du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels et de la faune et de la flore sauvages. Cette notion est bien prévue à l'article 6 de la directive, mais sa définition laisse place à interprétation, dans la mesure où sont prévues des raisons « de nature sociale ou économique », sous réserve de mesures compensatoires prises par l'État membre. Les conditions sont plus restrictives « lorsque le site concerné abrite un type d'habitat naturel et/ou une espèce prioritaires », ce qui est le cas pour Roybon.

Or, selon le rapporteur public, « la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) nous semble systématiquement associer la possibilité de dérogation à la démonstration précise de l'absence de solution alternative qui seule peut conduire à retenir le caractère impératif majeur à un projet ». Il poursuit : « l'analyse des alternatives nous semble défailante, et (...) rien n'est précisé sur la nécessité impérative d'un projet de cette taille ». La conclusion est sans appel : « le développement économique est assurément nécessaire, mais le texte même de l'article L 411-2 (du code de l'environnement nldr) ne nous semble pas une simple mise en balance entre l'intérêt économique et les intérêts environnementaux (...). Nous restons dans un régime de dérogation à une interdiction stricte ».

Ce sont donc bien les seuls enjeux économiques autour du projet et les promesses d'emploi associées qui ont fait pencher la balance du côté de l'aménageur, au détriment des espaces et ressources naturels. C'est le choix du court terme qui est fait ici, au détriment d'une vision à plus long terme associant les acteurs locaux de la société civile et les porteurs de projets réellement innovants.

Le juge d'appel avait la possibilité, dans cette affaire, de consolider une jurisprudence nationale (et européenne) encore chancelantes, en démontrant que les solutions alternatives à ce projet avaient été trop rapidement écartées, et que la nature et la taille de cette opération, qualifiée d'« équipement touristique », cachait en réalité une opération immobilière de grande ampleur (1000 « cottages ») dont l'unique bénéficiaire est un groupe privé dépendant des aides publiques, estimées au total à 112M€ hors bradage du terrain par la commune de Roybon. Peut-on sérieusement trouver un « intérêt public majeur » au projet d'un groupe privé proposant des formules d'investissement immobilier¹ et un type de loisir labellisé et sans ancrage local?

« L'environnement, ça commence à bien faire » avait déclaré, en son temps, un président de la république. On a ici une démonstration de passage en force, à défaut d'une argumentation plus solide. La raison impérative d'intérêt public majeur, ce serait véritablement le maintien en l'état d'un site remarquable pour toute une région, pour les générations futures. C'est donc, à bon droit que nous présenterons, dans les mois qui viennent, une requête auprès de la commission des pétitions de l'Union Européenne.

Analyse de la situation financière du Groupe P&V - Center Parcs

Coté en bourse, le groupe doit rendre ses comptes publics. A leur lecture, force est de constater que si les soutiens au projet de Roybon avaient pris connaissance de ces informations, ils détailleraient à toute allure. Pourquoi ?

Depuis maintenant 5 ans, le groupe présente un résultat net d'exercice **néгатif**. Le total des pertes durant cette période s'élève à **117 millions d'euros**.

3 phénomènes sont à l'origine de cette situation: baisse du tourisme, baisse de l'immobilier, explosion de la dette.

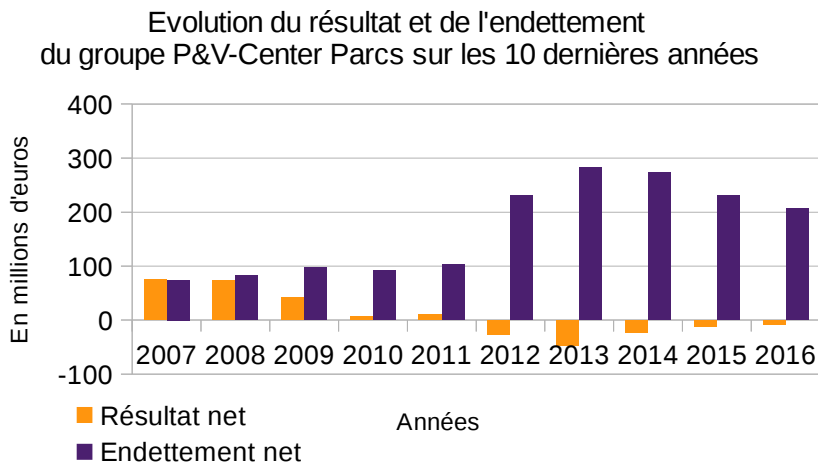
1) Le groupe connaît une **très forte baisse** de la rentabilité de son activité touristique : Face à un chiffre d'Affaires qui stagne, les frais de fonctionnement augmentent. D'où un revenu opérationnel courant moyen (de 2012 à 2016) de **-1,3 millions** d'euros face aux + 22,6 millions d'euros de la période précédente (2007 à 2011).

2) Le groupe connaît également une **baisse conséquente de son activité immobilière** (vente et rénovation de cottages et appartements sous promesse de location aux acheteurs)

	2007-2011	2012-2016
Chiffre d'affaire immobilier moyen	337,4 millions d'euros	236,4 millions d'euros
Résultat opérationnel immobilier moyen	30,2 millions d'euros	13,6 millions d'euros
Marge opérationnelle immobilier moyenne	+9 %	+ 5,9 %

En passant de 30,2 millions d'euros à 13,6, la marge opérationnelle moyenne de la promotion immobilière a donc chuté de **55 %** !

3) Le groupe connaît de plus une **explosion de son endettement financier net**



En effet, entre 2007 et 2011, il était en moyenne de 90 millions d'euros. Or il est passé sur la période 2012 à 2016 à **245,1 millions d'euros** soit 156 % d'augmentation et ce, malgré, une baisse drastique récente de loyers versés à ses propriétaires¹ !

Dans ce contexte d'explosion de la dette, ce sont les plus-values immobilières qui compensent les pertes de l'activité de tourisme du groupe.

Que conclure de tout cela ?

Que l'activité du groupe s'apparente de plus en plus à de la cavalerie financière (La cavalerie est un processus financier où de nouveaux emprunts

servent sans cesse à rembourser les emprunts antérieurs) dans le sens où pour honorer ses promesses de loyers faites aux propriétaires actuels, il est contraint de faire de nouveaux programmes immobiliers qui l'engagent à faire de nouvelles promesses de loyers... et donc la nécessité d'implanter toujours plus de Center Parcs.

Pourquoi le groupe P&V - Center Parcs n'a pas encore coulé ?

A la lecture des comptes du groupe, il semble incroyable que des collectivités et l'État lui même soutiennent financièrement cette activité.

Que font les analystes financiers ? Nous n'en savons rien bien sûr mais il semble qu'ils soient muselés par le génie en communication du PDG du Groupe, Gérard Brémond.

Il sait y faire : Il est reçu au Sénat grâce à ses titres ronflants dont celui de « Conseiller National au tourisme » et s'est mis dans la poche depuis les années 70 la plupart des hommes politiques de droite comme de gauche (Cahuzac, Raffarin, Royal, Vals, Montebourg, etc...). De plus, il dispose de l'appui d'un grand nombre de députés où les lois de défiscalisation proposées en faveur du groupe, sont surnommées dans les couloirs feutrés de l'assemblée, les « Lois Brémond ».

Mais ce n'est pas tout, malgré les milliers de propriétaires lésés² qui se détournent de ce type d'investissement³, le groupe grâce à son carnet d'adresses, revend aujourd'hui 80% de ses programmes à des investisseurs institutionnels comme les assurances ou les caisses de retraite. Citons la MAIF (Professeurs et instituteurs), la MACSF (Mutuelle d'Assurance du Corps de Santé Français), la Mutuelle d'Epargne de Retraite et de Prévoyance CARAC (Atream).

Certaines achètent soit dans le but de revendre directement à leurs sociétaires avec commission, soit en saucissonnant les biens en parts (de 1000 euros par ex.) pour les revendre à de nombreux sociétaires. Cela s'appelle *la titrisation immobilière*⁴. Sans prise en compte du risque de l'investissement initial, c'est cette titrisation **aveugle** qui a conduit à la chute de la banque Lehman Brothers en 2008 et à la crise financière qui a suivi avec toutes ses conséquences sur l'économie réelle. Les marchés financiers aujourd'hui gavés de liquidités voient les investisseurs parier sur tout et n'importe quoi.

Les hommes politiques sont également de la partie en jouant au casino avec l'argent public sur des Center Parcs.

¹ <https://reporterre.net/Floues-des-propietaires-de-cottages-s-elevent-contre-Center-Parcs>

² <http://www.propietaires-pierre-et-vacances.com/>

³ « Temps de chien pour P&V » : <http://pcscp.org/Fevrier-2013-Capital-no257-Temps.html>

⁴ Grâce à une Société Civile de Placement Immobilier comme la SCPI Atream Hotels qui a acquis en 2016 des cottages : <http://www.boursorama.com/actualites/une-scp-innovante-atream-hotels-1769e1f4f76c4ca84688173c8aa6632f>

Pour preuve, la cour régionale des comptes a épinglé récemment le projet de Center Parcs dans le Lot-et-Garonne en dénonçant une **analyse juridique, économique et financière insuffisante** (voir l'article : <http://www.sudouest.fr/2017/02/20/center-parcs-en-lot-et-garonne-l-analyse-juridique-economique-et-financiere-est-insuffisante-3213832-3603.php>). Chose que nous dénonçons pour Roybon depuis de longues années !

En conclusion, après plus de 40 années de bétonnage à marche forcée de nos montagnes, bords de mer et maintenant campagnes, qui ont fait la fortune personnelle de Mr Brémond, le groupe est menacé de disparaître et ne tient plus que par les talents de communication de son fondateur. La création d'une fondation à destination des plus démunis (<http://www.fondationensemble.org>) pour tenter de redorer son image, ne peuvent exonérer ce dernier du désastre financier et écologique qui s'annonce et dont il est pleinement responsable grâce la complicité durable des pouvoirs publics.

Dans ce contexte, il nous importe de sauver tout ce qui peut l'être, pour que la nature ne soit pas irrémédiablement détruite pour rien et donc, de continuer à faire pression **de toutes parts** pour que ce projet de Center Parcs à Roybon ne se fasse pas.

NOTRE COMBAT

Depuis 7 ans notre association se bat en justice pour défendre la nature, les zones humides et l'eau face au numéro 1 de l'immobilier de tourisme en Europe. Grâce à une vingtaine de bénévoles dans notre Conseil d'Administration, grâce au soutien régulier d'une grande partie de nos adhérents (autour de 600 aujourd'hui), nous avons gagné en décembre dernier 2 dossiers sur 3 en appel.

Aujourd'hui, nous attaquons, devant le tribunal administratif de Grenoble, le vil prix (30 cts €/m²) auquel la commune a cédé ses terrains au groupe P&V alors même qu'elle est déjà dans une situation financière catastrophique. Le Maire de Roybon a lui même reconnu que les décisions avaient été prises sans connaissance de l'état des finances du village.

Mais notre combat ne s'arrête pas là. En effet, alors qu'au moment où nous écrivons ces lignes, le Groupe P&V Center Parcs et la Communauté de Communes de la Bièvre ont déposé des recours au Conseil d'Etat suite aux dernières décisions de la cour d'appel qui nous sont favorables, il est temps pour nous d'aller à l'échelon supérieur et de dénoncer au niveau européen ce scandale de l'immobilier de tourisme qui détruit de manière irréversible la nature et est soutenu à tort par les collectivités et l'État, c'est à dire avec notre argent à tous !

Non,

LE CENTER PARCS NE PASSERA PAS PAR LES CHAMBARAN

Les frais d'avocats et l'édition de ce bulletin à grande échelle représentent des sommes importantes pour l'association PCSCP ; aussi vous trouverez ci-dessous un bordereau pour nous soutenir soit en adhérent, soit en versant un don.

POUR NOUS SOUTENIR



Adhésion (10 euros) :

Don libre

NOM : Prénom :

Date de naissance : Email :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Téléphone Domicile : Portable :

Date : Signature :

Libellez votre chèque d'adhésion ou de don à l'ordre de « Pour les Chambaran Sans Center Parcs » et envoyez le avec le coupon ci-dessus à l'adresse suivante :

Pour les Chambaran Sans Center Parcs - 1910, route de la Verne - 38940 ROYBON