

un modèle à réinventer ?



en Saône-et-Loire ou dans le Jura, les collectivités devront assumer l'essentiel des projets. Photo Lionel Vadam/L'Alsace

POINT PAR POINT

■ Un projet dimensionné à hauteur de 170 millions d'euros

Les projets de Center Parcs de Poligny (Jura) et du Rousset devraient coûter, chacun, environ 170 millions d'euros. Sur ces 170 millions, 65 seront nécessaires à la réalisation de la bulle aquamundo et de ses équipements associés. Cette somme serait apportée par une société d'économie mixte (SEM), financée majoritairement par les collectivités locales (essentiellement la Région et le Département même si ce dernier n'a plus de compétence économie depuis la loi NOTRe). Les collectivités devront emprunter. La Caisse des dépôts devrait également participer à la SEM.

■ 9,9 millions d'euros à la charge des collectivités

9,9 millions d'euros (15 millions d'euros dans le Jura) seront nécessaires pour engager des travaux sur les voiries et réseaux d'assainissement. Ils seront à la charge des collectivités.

■ Les cottages construits grâce à de la vente sur plan

Les 90 millions d'euros restants représentent le prix de vente des 400 cottages par Pierre et Vacances. Ils seront financés grâce au système de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) à des investisseurs institutionnels et individuels. L'exploitation de ces hébergements sera assurée par la société spécialisée de PVCP qui assure également l'exploitation du pôle équipements de loisirs et de servi-

ces. Cette société est responsable de la gestion locative des hébergements : elle assure la commercialisation auprès des touristes (séjours) et prend en charge les frais de fonctionnement et de remise en état.

■ Pierre et Vacances va payer un loyer

Pierre et Vacances s'est engagé à payer des loyers pendant 20 ans, même si le bail ferme porte sur 12 ans pour le moment avec possibilité de prolongement.

Vingt ans, c'est le temps qu'il faudra pour amortir l'investissement. En théorie, si le bail est prolongé au-delà de 20 ans, les loyers payés par Pierre et Vacances seront autant d'argent « gagné ». Pierre et Vacances s'engage pour un bail de 20 ans avec la SEM. Si elle souhaite rompre ce bail avant, elle devra tout de même verser la totalité des loyers prévus. Le groupe Pierre et Vacances se porte caution solidaire.

Le loyer convenu avec les collectivités territoriales signataires devrait être de 2,9 millions d'euros en année 1 d'exploitation (prorata temporis), de 3,4 millions d'euros en année 2 d'exploitation, de 3,8 millions d'euros en année 3, et de 4,2 millions d'euros en année 4. La progressivité des loyers est liée à la prise en compte de la montée en puissance de la fréquentation du Center Parcs sur les premières années d'exploitation. À partir de l'année 5, le loyer annuel sera annexé sur l'indice de référence des loyers (IRL).

Pierre et Vacances Center Parcs Maître d'ouvrage

« Les collectivités locales bénéficieront de retombées économiques »

Selon les documents fournis par Pierre et Vacances et consultable sur le site du débat public, « l'implantation d'un domaine Center Parcs générerait pour le territoire des retombées pérennes et non délocalisables, à la fois sociales, économiques et fiscales ».

Pour illustrer son propos, Pierre et Vacances s'est appuyé, lors du débat public, sur une étude Utopies réalisée sur l'exercice 2012-2013 sur le Center Parcs de Moselle ouvert en 2010. Une autre étude, de l'Insee cette fois et réalisée en 2010 est utilisée. Avec des limites, cependant : le projet mosellan compte 870 cottages contre 400 à Poligny ou au Rousset et elle commence à dater.

En matière d'emploi, selon l'Insee, un peu plus de 600 emplois salariés ont été créés dont une partie à temps partiel et 90 emplois induits. Trois quarts des emplois relèvent d'un CDI. Toujours pour le domaine des Trois Forêts, en Moselle, 77 % des entreprises qui ont bénéficié de l'attribution d'un marché étaient implantées en Lorraine

ou en Alsace.

Pour l'Insee, toujours, le montant global des retombées fiscales s'établit à près de deux millions d'euros perçus par les collectivités territoriales (contribution économique territoriale, soit l'ancienne taxe professionnelle, additionnée à la taxe foncière et la taxe de séjour). Le maître d'ouvrage estime que la réalisation du Center Parcs à Poligny ou au Rousset conduira à la perception de plusieurs taxes par la région, le département et les communes. D'abord, les taxes d'urbanisme acquittées lors de la construction : 1,3 million d'euros. Ensuite, la contribution économique territoriale : 500 000 euros par an. La taxe foncière sur le bâti : 200 000 euros par an. La taxe sur les séjours touristiques, définie avec les communes : elle est estimée à 250 000 euros par an.

R. L.



■ Jean-Michel Klotz, directeur général adjoint de PVCP. Photo R. L.

ZOOM

Notre méthode

Nous avons voulu aller plus loin que les seuls arguments des pro et anti projet Center Parcs. Pour cela nous avons fait appel à l'agence de presse Issue de Secours spécialisée dans la réalisation de classements éditoriaux à haute valeur ajoutée. Elle est par exemple à l'origine du classement des fortunes professionnelles françaises édité chaque année par Challenges. Elle est également à l'origine d'un indice régional boursier présenté chaque semaine par notre confrère *Le Progrès* et accompagné d'une analyse macro et micro-économique. L'agence est à la pointe du « data journalisme » et possède une véritable expertise dans le recueil et le traitement de données destinées à être valorisées par les supports.