

LE ROUSSET CENTER PARCS

Pierre et Vacances :

Le projet de construction de deux Center Parcs dans la région pose la question du modèle de développement d'un groupe qui ne suscite pas toujours l'adhésion de la part des investisseurs. Le point.

Pierre et Vacances Center Parcs (PVCP) revient de loin. Ce groupe a en effet connu un accident industriel majeur à l'occasion de la crise économique de 2009, dont il avait mal anticipé l'ampleur et les conséquences. Jusqu'à 2009, le groupe s'était en effet développé en créant des capacités touristiques financées par des particuliers, transformés en banquiers du groupe. C'est un concept particulièrement innovant, baptisé la « nouvelle propriété ». Il est né en 1979, douze ans après les débuts du groupe et la création de la station d'Avoriaz. Les particuliers achètent un logement mis en location par PVCP et en retirent un rendement et un droit de séjour sur place de quelques semaines par an ! Grâce à ce système, peu gourmand en ressources, Pierre et Vacances a pu racheter ses concurrents Orion, Maeva, Gran Dorado, et surtout le groupe néerlandais Center Parcs, spécialiste des bulles aquatiques. Il est ainsi devenu le premier exploitant européen de résidences et de villages touristiques avec 46 105 appartements et maisons (soit 207 000 lits au total). Ses marges étaient importantes, mais passaient de moins en moins par le tourisme et de plus en plus par la vente de logements locatifs. 2009 a bouleversé ce savant édifice : avec le recul de l'activité, la hausse du chômage et des im-

pôts, les réservations touristiques et les ventes immobilières se sont écroulées. Les résultats ont commencé à chuter, le cours aussi, puisqu'il a été divisé par trois en huit ans. En 2012, le groupe affichait ses premières pertes, -27 millions d'euros, pour un chiffre d'affaires de 1,4 milliard.

Une machine à produire de nouveaux projets

Depuis, PVCP a du mal à se remettre. En huit ans, cinq directeurs généraux se sont succédé à son chevet. Au point que le malade est désormais traité, en direct, par le fondateur, qui détient 44 % du capital et 65 % des droits de vote. La perte de 27 millions de 2012 (qui était passée à 47 en 2013) a certes été ramenée à 11 millions l'an dernier, mais à quel prix ! Le groupe est devenu une machine à produire de nouveaux projets et de nouvelles ouvertures : que les biens à vendre viennent à manquer et la machine patine, car le volet immobilier apporte plus des trois-quarts de la marge. Les résultats de ce premier trimestre en apportent une double preuve. Le chiffre d'affaires du premier trimestre a reculé de 13 %, pour atteindre 270 millions d'euros. Et si l'activité « Tourisme » a progressé de 4,5 %, ce n'est pas grâce à l'amélioration du taux de remplissage, mais grâce à l'appel d'air créé par l'ouverture du nouveau Center Parcs du domaine du Bois aux Daims à Morton dans la Vienne. Quant aux ventes immobilières, qui génèrent l'essentiel de la marge, elles ont baissé de 59 %, faute, sans doute, d'un nouveau parc à commercialiser...

Patrick Berthier



■ Avant que les premiers touristes débarquent l'investissement nécessaire au lancement des

Relation abonnés

0800 003 320

Service & appel gratuits

Rédaction de Saône-et-Loire

9 rue des Tonneliers,
71100 Chalon-sur-Saône

Téléphone

Standard : 03.85.90.68.00
Rédaction : 03.85.90.68.02
Pub : 03.85.90.68.98

Mail

redaction71@lejsl.fr

Web

www.lejsl.com

Facebook

https://www.facebook.com/
/LeJSL71/

Pierre-Emmanuel Scherrer

Ancien gestionnaire chez Paribas-Luxembourg, professeur d'économie

« Un hold-up sur les finances des collectivités locales »

Pour Pierre Emmanuel Scherrer, ancien gestionnaire chez Paribas-Luxembourg et professeur d'économie, les derniers résultats de Pierre et Vacances Center Parcs (PVCP) expliquent la nouvelle stratégie mise en place par le groupe. « Celle-ci s'appuie sur les collectivités locales pour financer la construction des équipements », explique-t-il. « Ce qui n'était pas le cas jusque-là. Poligny et le Rousset sont les premiers. Il s'agit d'un véritable hold-up sur les finances des collectivités locales ».

« Le groupe ne peut plus miser sur le soutien de ses banques et partenaires financiers pour démarrer de nouveaux projets. Cette défiance des marchés pousse donc Pierre et Vacances à mettre en place des « partenariats public-privé » via des sociétés d'économie mixte (SEM), en faisant miroiter aux élus des collectivités, les futures retombées locales et des emplois si un nouveau Center Parcs s'installait ». « PVCP n'apportera, hormis une somme initiale dédiée à l'achat du site forestier, aucun fond propre pour la

réalisation des Center Parcs du Rousset ou de Poligny, ni aucune garantie tangible adossée aux engagements contractuels que le groupe s'engage à prendre en ce qui concerne les loyers d'exploitations futurs censés sécuriser le projet. Et donc, tous les risques de défaillance financière liés à la nature même d'un projet qui bénéficie à une entreprise privée sont portés par des entités publiques. PVCP se sert des collectivités comme d'un bailleur de fonds hybrides, à mi-chemin entre une banque et une société de capital-développement, mais sans les garanties bancaires formelles associées au financement ni la contrepartie d'une quelconque prise de participation dans le capital du groupe. Il faut aussi se poser la question de combien de temps le concept Center Parcs va séduire les touristes ».



■ Pierre-Emmanuel Scherrer.

Photo Renaud LAMBOLEZ

R.L.