



Rhône-Alpes Région

Monsieur le Maire

Mairie de Roybon
38, rue de la Mairie
38 940 ROYBON

Lyon, le 24 juillet 2014

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

Objet : porter à connaissance sur la situation financière de Pierre & Vacances, porteur du projet de Center Parcs à Roybon

Monsieur le Maire,

La société Pierre et Vacances a un projet de Center Parc prévoyant la construction de plus de 1 000 « cottages » sur le territoire de la commune de Roybon (38).

Or, les résultats financiers de la société Pierre et Vacances viennent d'être publiés et font état d'une nouvelle perte opérationnelle de 94 millions d'euros pour le premier semestre de son exercice 2014. Cette perte fait suite à celles des exercices précédents et montre une fragilité financière de cette société de nature à laisser penser que son exploitation pourrait être compromise et qu'elle pourrait notamment relever des dispositions du Code du Commerce relatives aux procédures collectives en matière de prévention ou de difficulté des entreprises.

C'est la raison pour laquelle nous attirons votre attention sur les dispositions relatives au soutien financier d'une entreprise en difficulté et notamment celles visant le soutien abusif d'une activité déficitaire par les dispositions de l'article L. 650-1 du Code du Commerce¹.

En effet, il ressort tant des analyses économiques que des bilans comptables de Pierre et Vacances, que ses activités sont largement déficitaires et que le modèle économique a atteint ses limites. Cela s'explique certes tant par les difficultés économiques que connaissent la France et l'Europe en général, que par la mauvaise santé du secteur touristique en France et en Europe, étant par ailleurs aussi démontré, que le redressement ne peut passer par une augmentation du nombre de lits.

Mais, pour le groupe Pierre et Vacances cela va au-delà de ces analyses essentiellement conjoncturelles : son modèle économique est basé sur une intégration verticale de l'offre allant de la construction des résidences jusqu'à l'exploitation touristique des logements et aménagements construits.

¹ Lorsqu'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire est ouverte, les créanciers ne peuvent être tenus pour responsables des préjudices subis du fait des concours consentis, sauf les cas de fraude, d'immixtion caractérisée dans la gestion du débiteur ou si les garanties prises en contrepartie de ces concours sont disproportionnées à ceux-ci.
Pour le cas où la responsabilité d'un créancier est reconnue, les garanties prises en contrepartie de ses concours peuvent être annulées ou réduites par le juge.

Téléphone : 04 26 73 40 00
Télécopie : 04 26 73 42 18

Conseil régional Rhône-Alpes - 1, esplanade François Mitterrand - CS 20033 - 69269 Lyon Cedex 02
www.rhonealpes.fr

*Pour venir à la Région, utilisons les transports en commun : Tramway 1 - Bus n° 63 - 8 - 91
Cars du Rhône lignes 105 - 125 - 185 - Arrêt Montrochet / Hôtel de Région*

Il en résulte un lien de causalité entre le prix de vente dans le cadre des dispositions fiscales favorables et les loyers promis aux propriétaires dans le cadre de l'exploitation hôtelière. C'est ainsi que le prix de vente des constructions génère le niveau des loyers servis et conditionne les prix des séjours proposés dans le cadre de l'exploitation touristique.

Et c'est aussi pourquoi de nombreuses résidences hôtelières se sont trouvées en état de cessation des paiements ne pouvant servir les loyers promis aux investisseurs. Ces loyers étant en effet calculés sur la formule du retour sur investissement, ils incluent la marge initiale réalisée sur la construction. A noter, la solution trouvée par Pierre et Vacances a été de revoir drastiquement à la baisse, le montant des loyers versés aux propriétaires, souvent des particuliers, leur faisant assumer une situation qui n'est pas de leur fait.

Les résultats financiers catastrophiques de Pierre et Vacances, publiés au mois de mai 2014, reflètent donc avant tout les problèmes d'un modèle économique qui conduit à terme à une dégradation économique, ne pouvant que conduire à un état de cessation des paiements.

Dans ces conditions, sans préjudice des questions soulevées par un financement public, direct ou indirect, d'une activité commerciale privée, il apparaît que tout financement d'une activité compromise, ne pouvant conduire qu'à l'état de cessation des paiements, tombe sous le coup des dispositions du Code du Commerce en matière de soutien abusif à une activité déficitaire.

Le fait de prendre ou faire prendre une décision de subvention dans ces conditions, constitue une erreur manifeste d'appréciation qui, compte tenu des termes de la présente et de l'avertissement qu'ils constituent, vous engagerait personnellement.

Nous vous invitons donc à ne pas prendre et ne pas faire prendre une quelconque décision de financement, direct ou indirect, par subvention ou tout autre moyen du projet de Center Parc dit de « Chambaran » par la collectivité dont vous êtes le représentant, sauf à voir engager votre responsabilité au cas où Pierre et Vacances viendrait à se trouver en état de cessation des paiements. D'autant plus que le Code du Commerce autorise le Tribunal à faire remonter la date de cessation des paiements à 18 mois au plus avant la date d'ouverture de la procédure et que la Cour de Cassation a rappelé dans un arrêt du 16 octobre 2012 (N° 11-22993) : " que les termes génériques de « concours consentis » et de « créancier » de l'article L. 650-1 du code de commerce conduisent à ne pas limiter son application aux seuls établissements de crédit ...".

Nous tenions à vous en informer, persuadés de votre attachement au principe de précaution en matière d'utilisation des deniers publics.

Pour le groupe Europe Ecologie Les Verts,



Alexandra Cusey
Co-présidente



Jean-Charles Kohlhaas
co-président



Jean-Marie Chosson
Conseiller régional



Maryvonne Boileau
Conseillère régionale

Pièces jointes :

- article du Monde « Gare aux résidences de tourisme » du 9 avril 2013
- article de Capital « Temps de chien pour Pierre & Vacances », février 2013



Rhône-Alpes Région

Monsieur le Président

Communaute de communes Bièvre-Isère
ZAC Grenoble Air-Parc
1, avenue Roland-Garros
38 590 Saint-Étienne-de-Saint-Geoirs

Lyon, le 24 juillet 2014

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

Objet : porter à connaissance sur la situation financière de Pierre & Vacances, porteur du projet de Center Parcs à Roybon

Monsieur le Président,

La société Pierre et Vacances a un projet de Center Parc prévoyant la construction de plus de 1 000 « cottages » sur le territoire de la commune de Roybon (38).

Or, les résultats financiers de la société Pierre et Vacances viennent d'être publiés et font état d'une nouvelle perte opérationnelle de 94 millions d'euros pour le premier semestre de son exercice 2014. Cette perte fait suite à celles des exercices précédents et montre une fragilité financière de cette société de nature à laisser penser que son exploitation pourrait être compromise et qu'elle pourrait notamment relever des dispositions du Code du Commerce relatives aux procédures collectives en matière de prévention ou de difficulté des entreprises.

C'est la raison pour laquelle nous attirons votre attention sur les dispositions relatives au soutien financier d'une entreprise en difficulté et notamment celles visant le soutien abusif d'une activité déficitaire par les dispositions de l'article L. 650-1 du Code du Commerce².

En effet, il ressort tant des analyses économiques que des bilans comptables de Pierre et Vacances, que ses activités sont largement déficitaires et que le modèle économique a atteint ses limites. Cela s'explique certes tant par les difficultés économiques que connaissent la France et l'Europe en général, que par la mauvaise santé du secteur touristique en France et en Europe, étant par ailleurs aussi démontré, que le redressement ne peut passer par une augmentation du nombre de lits.

Mais, pour le groupe Pierre et Vacances cela va au-delà de ces analyses essentiellement conjoncturelles : son modèle économique est basé sur une intégration verticale de l'offre allant de la construction des résidences jusqu'à l'exploitation touristique des logements et aménagements construits.

² Lorsqu'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire est ouverte, les créanciers ne peuvent être tenus pour responsables des préjudices subis du fait des concours consentis, sauf les cas de fraude, d'immixtion caractérisée dans la gestion du débiteur ou si les garanties prises en contrepartie de ces concours sont disproportionnées à ceux-ci.
Pour le cas où la responsabilité d'un créancier est reconnue, les garanties prises en contrepartie de ses concours peuvent être annulées ou réduites par le juge.

Il en résulte un lien de causalité entre le prix de vente dans le cadre des dispositions fiscales favorables et les loyers promis aux propriétaires dans le cadre de l'exploitation hôtelière. C'est ainsi que le prix de vente des constructions génère le niveau des loyers servis et conditionne les prix des séjours proposés dans le cadre de l'exploitation touristique.

Et c'est aussi pourquoi de nombreuses résidences hôtelières se sont trouvées en état de cessation des paiements ne pouvant servir les loyers promis aux investisseurs. Ces loyers étant en effet calculés sur la formule du retour sur investissement, ils incluent la marge initiale réalisée sur la construction. A noter, la solution trouvée par Pierre et Vacances a été de revoir drastiquement à la baisse, le montant des loyers versés aux propriétaires, souvent des particuliers, leur faisant assumer une situation qui n'est pas de leur fait.

Les résultats financiers catastrophiques de Pierre et Vacances, publiés au mois de mai 2014, reflètent donc avant tout les problèmes d'un modèle économique qui conduit à terme à une dégradation économique, ne pouvant que conduire à un état de cessation des paiements.

Dans ces conditions, sans préjudice des questions soulevées par un financement public, direct ou indirect, d'une activité commerciale privée, il apparaît que tout financement d'une activité compromise, ne pouvant conduire qu'à l'état de cessation des paiements, tombe sous le coup des dispositions du Code du Commerce en matière de soutien abusif à une activité déficitaire.

Le fait de prendre ou faire prendre une décision de subvention dans ces conditions, constitue une erreur manifeste d'appréciation qui, compte tenu des termes de la présente et de l'avertissement qu'ils constituent, vous engagerait personnellement.

Nous vous invitons donc à ne pas prendre et ne pas faire prendre une quelconque décision de financement, direct ou indirect, par subvention ou tout autre moyen du projet de Center Parc dit de « Chambaran » par la collectivité dont vous êtes le représentant, sauf à voir engager votre responsabilité au cas où Pierre et Vacances viendrait à se trouver en état de cessation des paiements. D'autant plus que le Code du Commerce autorise le Tribunal à faire remonter la date de cessation des paiements à 18 mois au plus avant la date d'ouverture de la procédure et que la Cour de Cassation a rappelé dans un arrêt du 16 octobre 2012 (N° 11-22993) : " *que les termes génériques de « concours consentis » et de « créancier » de l'article L. 650-1 du code de commerce conduisent à ne pas limiter son application aux seuls établissements de crédit ...*".

Nous tenions à vous en informer, persuadés de votre attachement au principe de précaution en matière d'utilisation des deniers publics.

Pour le groupe Europe Ecologie Les Verts,



Alexandra Cusey
Co-présidente



Jean-Charles Kohlhaas
co-président



Jean-Marie Chosson
Conseiller régional



Maryvonne Boileau
Conseillère régionale

Pièces jointes :

- article du Monde « Gare aux résidences de tourisme » du 9 avril 2013
- article de Capital « Temps de chien pour Pierre & Vacances », février 2013



Rhône-Alpes Région

Monsieur le Président

Conseil général de l'Isère
Hôtel du Département,
7 rue Fantin Latour, BP 1096
38 022 Grenoble Cedex 1

Lyon, le 24 juillet 2014

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

Objet : porter à connaissance sur la situation financière de Pierre & Vacances, porteur du projet de Center Parcs à Roybon

Monsieur le Président,

La société Pierre et Vacances a un projet de Center Parc prévoyant la construction de plus de 1 000 « cottages » sur le territoire de la commune de Roybon (38).

Or, les résultats financiers de la société Pierre et Vacances viennent d'être publiés et font état d'une nouvelle perte opérationnelle de 94 millions d'euros pour le premier semestre de son exercice 2014. Cette perte fait suite à celles des exercices précédents et montre une fragilité financière de cette société de nature à laisser penser que son exploitation pourrait être compromise et qu'elle pourrait notamment relever des dispositions du Code du Commerce relatives aux procédures collectives en matière de prévention ou de difficulté des entreprises.

C'est la raison pour laquelle nous attirons votre attention sur les dispositions relatives au soutien financier d'une entreprise en difficulté et notamment celles visant le soutien abusif d'une activité déficitaire par les dispositions de l'article L. 650-1 du Code du Commerce³.

En effet, il ressort tant des analyses économiques que des bilans comptables de Pierre et Vacances, que ses activités sont largement déficitaires et que le modèle économique a atteint ses limites. Cela s'explique certes tant par les difficultés économiques que connaissent la France et l'Europe en général, que par la mauvaise santé du secteur touristique en France et en Europe, étant par ailleurs aussi démontré, que le redressement ne peut passer par une augmentation du nombre de lits.

Mais, pour le groupe Pierre et Vacances cela va au-delà de ces analyses essentiellement conjoncturelles : son modèle économique est basé sur une intégration verticale de l'offre allant de la construction des résidences jusqu'à l'exploitation touristique des logements et aménagements construits.

³ Lorsqu'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire est ouverte, les créanciers ne peuvent être tenus pour responsables des préjudices subis du fait des concours consentis, sauf les cas de fraude, d'immixtion caractérisée dans la gestion du débiteur ou si les garanties prises en contrepartie de ces concours sont disproportionnées à ceux-ci.
Pour le cas où la responsabilité d'un créancier est reconnue, les garanties prises en contrepartie de ses concours peuvent être annulées ou réduites par le juge.

Il en résulte un lien de causalité entre le prix de vente dans le cadre des dispositions fiscales favorables et les loyers promis aux propriétaires dans le cadre de l'exploitation hôtelière. C'est ainsi que le prix de vente des constructions génère le niveau des loyers servis et conditionne les prix des séjours proposés dans le cadre de l'exploitation touristique.

Et c'est aussi pourquoi de nombreuses résidences hôtelières se sont trouvées en état de cessation des paiements ne pouvant servir les loyers promis aux investisseurs. Ces loyers étant en effet calculés sur la formule du retour sur investissement, ils incluent la marge initiale réalisée sur la construction. A noter, la solution trouvée par Pierre et Vacances a été de revoir drastiquement à la baisse, le montant des loyers versés aux propriétaires, souvent des particuliers, leur faisant assumer une situation qui n'est pas de leur fait.

Les résultats financiers catastrophiques de Pierre et Vacances, publiés au mois de mai 2014, reflètent donc avant tout les problèmes d'un modèle économique qui conduit à terme à une dégradation économique, ne pouvant que conduire à un état de cessation des paiements.

Dans ces conditions, sans préjudice des questions soulevées par un financement public, direct ou indirect, d'une activité commerciale privée, il apparaît que tout financement d'une activité compromise, ne pouvant conduire qu'à l'état de cessation des paiements, tombe sous le coup des dispositions du Code du Commerce en matière de soutien abusif à une activité déficitaire.

Le fait de prendre ou faire prendre une décision de subvention dans ces conditions, constitue une erreur manifeste d'appréciation qui, compte tenu des termes de la présente et de l'avertissement qu'ils constituent, vous engagerait personnellement.

Nous vous invitons donc à ne pas prendre et ne pas faire prendre une quelconque décision de financement, direct ou indirect, par subvention ou tout autre moyen du projet de Center Parc dit de « Chambaran » par la collectivité dont vous êtes le représentant, sauf à voir engager votre responsabilité au cas où Pierre et Vacances viendrait à se trouver en état de cessation des paiements. D'autant plus que le Code du Commerce autorise le Tribunal à faire remonter la date de cessation des paiements à 18 mois au plus avant la date d'ouverture de la procédure et que la Cour de Cassation a rappelé dans un arrêt du 16 octobre 2012 (N° 11-22993) : " *que les termes génériques de « concours consentis » et de « créancier » de l'article L. 650-1 du code de commerce conduisent à ne pas limiter son application aux seuls établissements de crédit ...*".

Nous tenions à vous en informer, persuadés de votre attachement au principe de précaution en matière d'utilisation des deniers publics.

Pour le groupe Europe Ecologie Les Verts,



Alexandra Cusey
Co-présidente



Jean-Charles Kohlhaas
co-président



Jean-Marie Chosson
Conseiller régional



Maryvonne Boileau
Conseillère régionale

Pièces jointes :

- article du Monde « Gare aux résidences de tourisme » du 9 avril 2013
- article de Capital « Temps de chien pour Pierre & Vacances », février 2013