



VERBATIM

Atelier

Modèle économique et financement du projet

Poligny, 10 juin, 20h00-22h45

### Dominique BONNET, maire de Poligny

Mesdames et Messieurs, Monsieur le Président du Conseil départemental va nous rejoindre. Il est sur la route. Monsieur le vice-président du Conseil régional, Mme la Présidente de la Commission nationale du débat public avec l'ensemble de la Commission.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Je ne suis pas Présidente de la Commission nationale...

### Dominique BONNET, maire de Poligny

La Commission de ce débat, national. Messieurs les maîtres d'ouvrage, Mesdames et Messieurs, je vais être très bref. Je crois que le sujet est extrêmement important, concernant le financement de ce grand projet. Et donc je vais tout de suite laisser la place au débat pour que l'on puisse engager ce débat sur le financement.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Merci Monsieur le Maire. Ce soir, c'est effectivement une réunion très importante. On voit bien dans toutes les questions qui sont posées sur le site, mais aussi au travers des interventions que vous avez pu faire les uns et les autres pendant les diverses réunions, que les questions du financement, du modèle économique, sont centrales.

Cet atelier a été préparé par Anne-Marie ODUNLAMI, qui est là. C'est elle qui va l'animer. Il y a énormément de sujets à voir. Il faut tous les traiter. Cela va forcément être une séance un peu longue.

Je n'ai pas besoin de vous rappeler la nécessité du respect de la parole des autres, parce qu'ici c'est la règle. Mais il faut ici ne pas revenir éternellement sur les sujets qui ont déjà été traités et essayer de se concentrer sur le sujet par phase, en quelque sorte, car il est prévu plusieurs étapes de manière à ce que l'on puisse avancer. Sachant que pour toutes ces questions-là, quand on n'est pas allé tout à fait jusqu'au bout, le débat peut se poursuivre sur Internet. C'est d'ailleurs ce qui existe.

Demain, il y aura une réunion un peu particulière. C'est une réunion à mi-débat. Moi, je ferai un peu état de l'avancée de ce débat. À la fois sur le plan factuel et quantitatif, en vous disant un peu quelle a été l'importance de la participation, quelles ont été les questions posées, mais aussi en revenant sur les différents ateliers qui ont permis d'avancer, suffisamment, pas suffisamment. On fera aussi la liste des questions qui restent à traiter. On sait aussi qu'il reste derrière un atelier environnement important. Il reste encore un atelier important sur les retombées économiques et les retombées sur le tourisme, puis un atelier sur les équipements publics. Ces trois sujets sont essentiels. Pour nous, c'est important de voir un peu où on en est.

Je tiens tout de suite à dire qu'à la suite de l'atelier sur l'agriculture, j'ai eu quelques doléances. Plusieurs personnes ont regretté qu'un temps trop important ait été consacré à la méthanisation, ce qui a fait que le reste a été traité trop rapidement. Demain, donc, à la fin de cette réunion-là, on reprendra un petit peu les sujets agricoles qui n'ont pas été suffisamment traités. Demain, après que je vous ai présenté ce point sur l'état du débat, vous aurez la parole, d'une manière un peu différente de celle qui prévaut dans les différents ateliers ou les séances. C'est-à-dire qu'il est souhaitable que ceux qui veulent prendre la parole pour avoir une intervention un peu longue (8 minutes maximum), une intervention construite, non une intervention ponctuelle sur un point ponctuel, s'inscrivent afin que l'on sache plus ou moins combien de personnes vont prendre la parole. C'est très commode pour nous, parce que cela nous permet de répartir le temps de parole entre les différents intervenants. J'ajoute que tout cela est fait d'une manière tout à fait transparente. On note les personnes, on met les papiers dans une boîte, on tire les papiers et cela définit l'ordre de passage des différents intervenants, de manière à ce que personne ne se sente lésé. Alors, quelquefois il peut arriver que des obligations de l'un ou l'autre fassent que l'on déroge un peu à l'ordre de passage, mais en fait, c'est comme ça que cela se fait. Vous aurez donc cette réunion demain. Un certain nombre d'intervenants sont déjà inscrits. Il est encore le temps de s'inscrire. Je dis ça pour que tout le monde le sache, car parfois, à la fin des séances, il y a déjà des personnes qui sont parties...

Voilà. C'est Anne-Marie ODUNLAMI qui a préparé cet atelier avec beaucoup de soin, en le structurant, avec bien sûr la présence de Pierre & Vacances, qui vous exposera cela en détail. Je souhaite quand même que, même si on ne va peut-être pas jusqu'au bout, que tous les sujets que vous souhaitez abordés soient effectivement

abordés. Elle va vous présenter la manière dont elle a envisagé de travailler. S'il y a des sujets qui ne vous semblent pas être traités dans sa présentation, il faut le dire de manière à ce qu'elle puisse la compléter.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Merci Présidente. Je me présente donc. Je suis Anne-Marie ODUNLAMI, membre de cette commission du débat public, et j'ai déjà eu l'occasion de participer à un autre débat public, qui a traversé la Bourgogne, la Haute-Marne et qui concernait un gazoduc. Aujourd'hui, c'est un sujet totalement différent, beaucoup plus localisé géographiquement, qui est donc celui de l'implantation d'un Center Parcs dans votre département. Je suis accompagnée de deux collègues de la commission : Fatima OUASSAK, qui est aujourd'hui le rapporteur et Philippe QUEVREMONT. Je vous rappelle que les débats sont enregistrés entièrement. Il y aura un verbatim complet. Je vous invite donc à vous présenter. Il est important de savoir qui vous êtes et éventuellement ce que vous représentez, soit au titre d'une structure ou d'une collectivité publique, soit au titre d'une association ou d'un groupement.

Nous avons essayé de faire un peu le point sur l'ensemble des questions susceptibles de répondre à vos interrogations et à vos centres d'intérêt, à partir d'une part des questionnaires distribués en amont du débat et des questions qui sont intervenues, soit à l'occasion des débats qui ont déjà eu lieu dans les ateliers, soit éventuellement sur le site Internet. On les a regroupées en trois thématiques. La première : le modèle, sa pérennité, son évolution possible, à travers un certain nombre de sujets (le Groupe Pierre & Vacances, la viabilité, puisqu'il y a deux projets de Pierre & Vacances dans une zone géographique proche ; l'influence éventuelle du contexte économique sur la pérennité du projet, son adaptabilité par rapport à ce contexte, le montage juridique) ; qui finance quoi ? ; Les retombées fiscales, financières, économiques. Le sujet de la fiscalité a été abordé. Des inquiétudes sont exprimées. Des aspects sont sans doute moins connus, puisque la fiscalité, qui était un peu mon précédent métier, est un sujet technique et un peu ardu.

Nous attaquons la première partie, avec les sujets qui s'affichent devant vous :

- Le Groupe Pierre & Vacances
- La viabilité des projets proches
- Le contexte économique
- L'adaptabilité du projet
- Le montage juridique

Le Groupe Pierre & Vacances a préparé une brève présentation pour répondre en partie à ces questions-là. Avant d'aller plus loin, je voudrais savoir si, à travers l'ensemble de ces thèmes qui vous sont proposés, on répond à vos attentes ou s'il y a d'autres questions à inscrire à l'ordre du jour. Alors, un micro, tout au fond là-bas.

### Gérard LACROIX

Bonsoir, je m'exprime en tant que simple citoyen. Je suis ici non pas par plaisir, car j'ai bien d'autres choses à faire. Je suis ici parce que l'article 2 de la Charte de l'environnement fait obligation au citoyen d'agir pour protéger l'environnement. La raison pour laquelle je prends la parole est simple. Vous abordez aujourd'hui les aspects économiques. Or, sensible aux questions environnementales, je les aborde toujours par l'aspect économique. D'autre part, il y a la question des voies et réseaux divers, la question de l'eau... Tous ces aspects de la problématique examinée ont des implications financières. Il m'aurait paru plus logique que la séance d'aujourd'hui soit une séance finale, après que les différents aspects, vus également sous leur angle économique et financier, aient été examinés. Voilà ce que je voulais vous dire.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

D'accord. C'est une suggestion d'organisation. Le débat et le calendrier du débat se sont organisés ainsi. Je vous invite aussi à partager d'autres ateliers sur lesquels vous aurez effectivement des sujets qui vous intéressent plus particulièrement : équipements et autres... Environnement notamment.

### Gérard LACROIX

Non, mais comme la séance de ce soir est prévue pour évoquer les aspects économiques, il me semble difficile de les examiner complètement sans avoir les informations. J'ai l'habitude, entre guillemets, de m'appuyer sur le droit. J'ai félicité tout à l'heure Monsieur le Maire de Poligny pour avoir rappelé ce terme, parce que c'est essentiel. Nous sommes dans une démocratie. La démocratie, c'est d'abord le respect des règles de droit. La liberté de choix,

puisque la loi est l'expression de la volonté générale, ne peut se faire qu'à partir d'informations. Or, la liberté des citoyens est forcément limitée dans la mesure où on va entendre là-dessus des informations alors que l'on n'a pas d'informations sur les aspects essentiels, entre autres la ressource en eau et les conséquences environnementales du projet tel qu'il est présenté et le fait qu'il se situe sur une zone karstique. Tous ces aspects-là ont des conséquences financières, à court, moyen et long terme, qui sont considérables. Et donc je considère qu'il y a une forme de désinformation de votre part. La façon dont vous présentez la chose oriente le débat de telle façon qu'un certain nombre de questions qui seraient venues spontanément ne peuvent pas venir.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Et bien vous aurez l'opportunité de les poser, à travers déjà la séance d'aujourd'hui. Monsieur...

#### Pierre-Emmanuel CHERER

Bonsoir, j'interviens à titre personnel. Puisque le sujet de ce soir est la finance et les subventions, je ne vois nulle part dans le plan une mention qui traite des garanties.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

On y viendra.

#### Gabriel AMARD, Coordination jurassienne eau et assainissement.

Bonjour. Tel que l'atelier est intitulé, « Modèle économique et financement du projet », je m'attendais à ce qu'il y ait plus d'équilibre entre ces deux thèmes. Le fait de réduire à un tiers, sur cet ordre du jour, la question de « qui finance quoi » me fait craindre que l'on ne puisse pas aborder en profondeur la question de la mobilisation des financements pour les maîtres d'ouvrage et par les collectivités, alors que c'était une grande attente lors de la réunion de présentation. Est-ce qu'au moins, au niveau de la répartition du temps, on puisse obtenir, Madame, que 50 % du temps soit consacré à « qui finance quoi » ?

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Tout à fait. Je pense que cet équilibre dépend des interventions de Pierre & Vacances, des collectivités territoriales dont les représentants sont là et de vos questions.

#### Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Le troisième sujet sera traité beaucoup plus rapidement.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Absolument.

Y a-t-il d'autres interventions préliminaires ?

Non ? Je propose donc à Pierre & Vacances aborde le premier sujet avec la présentation de quelques slides.

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Bonsoir, je suis Jean CHABERT, je suis responsable de la structure de développement France du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs et donc de la petite équipe qui travaille sur ce projet depuis quelques mois ou quelques années.

Je vais commencer par une petite présentation du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs. C'est un groupe d'immobilier et de tourisme. Il existe depuis plus de 40 ans. Il a été fondé, historiquement, par Gérard BREMOND, qui est toujours son président, en 1967, à l'occasion de la création de la station de ski d'Avoriaz. De la même façon, dans le nom du Groupe apparaît également Center Parcs. Center Parcs a été créé à la même époque, en

1968, avec la création du premier village. Il y a de ce point de vue là un parallélisme historique et un passé de plusieurs décennies d'activité sur ces sujets.

Deuxième élément, aujourd'hui le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, en raison de sa longue vie, est devenu de manière très majoritaire un groupe touristique, puisque sur un chiffre d'affaires compris entre 1,4 milliard et 1,5 milliard d'euros, c'est suivant les années entre 75 et 80 % du chiffre d'affaires qui est constitué par l'activité touristique et le solde, entre 20 et 25 %, constitué par une activité immobilière, activité immobilière qui ne se développe que pour les filiales en particulier dont je suis responsable que sur l'activité purement touristique, c'est-à-dire la réalisation d'infrastructures et d'hébergements touristiques (qui renforcent ce chiffre d'affaires immobilier, qui sinon serait encore plus faible). Nous avons également une filiale, les Sénioriales, qui contribue au chiffre d'affaires immobilier du Groupe, qui est une société de promotion immobilière, qui développe des résidences pour personnes âgées actives.

Quelques mots sur un sujet qui a fait l'objet d'interrogations, en particulier sur le site. Il s'agit de la santé financière du Groupe. Le Groupe Pierre & Vacances a connu dans son histoire des périodes plus difficiles que d'autres. Et c'est sur l'exercice 2011-2012 que sont apparues des difficultés assez fortes au niveau du résultat, un résultat nettement négatif et qui donc a fait apparaître un certain nombre de difficultés dans l'organisation du Groupe et la nécessité d'engager un certain nombre de corrections dans son fonctionnement.

Cette situation s'explique aussi par une situation économique qui s'est largement dégradée. On ne peut pas parler aujourd'hui d'embellie absolue, mais il n'en reste pas moins que, par exemple, on observe aujourd'hui, par rapport à la situation d'il y a 3-4 ans, un retour très net d'un certain nombre de clientèles étrangères dans nos sites, clientèle étrangère dont on dépend beaucoup, par exemple sur les résidences en montagne et sur toutes les résidences du sud de la France et en Espagne. Il y a donc un certain nombre d'évolutions du contexte économique, qui sont peut-être un peu moins sensibles en France, auprès de la clientèle française qu'auprès des autres clientèles, mais globalement l'activité aujourd'hui est en train de s'améliorer. Notre difficulté, aujourd'hui, sur le plan de l'activité touristique étant forcément liée à une baisse de la consommation de nos clients finaux, qui sont des touristes, des gens qui viennent en vacances, que ce soit dans des sites Pierre & Vacances ou dans des sites Center Parcs. Et c'est vrai que les périodes plus difficiles où les gens ont des inquiétudes sur l'évolution de leur pouvoir d'achat et sur leur avenir ne sont pas des périodes où on part aussi facilement en vacances, ce sont des périodes qui touchent le budget loisir.

Depuis cette période, les choses se sont significativement améliorées, c'est-à-dire qu'au niveau du résultat opérationnel du Groupe, qui est un peu l'image de la contribution de l'ensemble de l'activité économique du Groupe, on parlait d'une situation négative. Le résultat opérationnel est redevenu positif dès 2012-2013 et il s'est amélioré de manière très significative en 2013-2014. Alors j'ajoute, parce que c'est une question qui m'a été posée dans un autre cadre, que nous avons publié des comptes récemment qui apparaissent comme extrêmement négatifs. Il faut juste expliquer qu'il s'agit des comptes semestriels. Le Groupe est en effet introduit en bourse. À ce titre-là, il a l'obligation de publier ses comptes au moins deux fois par an. La difficulté que cela produit est que notre activité est malgré tout, en particulier dans tous les sites liés aux périodes de vacances scolaires, les sites de montagne de mer, très saisonnière, avec une plus forte représentation dans les sites d'été. La conséquence est que 60 % du chiffre d'affaires touristique du Groupe est fait pendant le 2<sup>ème</sup> semestre de l'année, c'est-à-dire du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre et que 40 % de ce chiffre d'affaires est fait pendant la période qui s'est terminée au 31 mars et qui a généré les résultats dont je viens de parler. Ces résultats, qui sont donc très négatifs, sont tout simplement liés au fait que nous supportons pendant ce premier semestre 50 % des charges, qui sont des charges de fonctionnement du Groupe, mais aussi les loyers, qui sont forcément répartis de manière linéaire sur l'ensemble de l'année. Je réponds donc par anticipation à l'objection qui pourrait m'être faite d'une publication de chiffres qui sont, de toute façon et depuis très longtemps, même quand tout allait très bien et encore beaucoup mieux qu'aujourd'hui, des chiffres négatifs pour la publication de nos chiffres au 31 mars.

Autre question, et là on se rapproche du sujet qui nous intéresse, le Groupe a développé depuis pas moins d'une dizaine d'années maintenant un certain nombre d'implantations sous la marque Center Parcs. Center Parcs était un groupe hollandais que nous avons acheté au début des années 2000. Ce développement s'est fait par la création de deux premiers sites en exploitation depuis plusieurs années : l'un dans l'Aisne et l'autre en Moselle, un troisième que nous allons ouvrir dans 15 jours dans la Vienne. Nous avons l'intention de poursuivre ce développement pour continuer à « quadriller », le terme n'est pas très beau, je m'en excuse, à être présent dans les différents territoires français qui recèlent des potentiels de clientèles, comme c'est le cas depuis très longtemps aux Pays-Bas, en Belgique et pour une part en Allemagne, où la marque y est moins représentée. C'est la raison pour laquelle nous avons travaillé, depuis plusieurs années, sur des implantations autour de la région Rhône-Alpes, autour de l'agglomération de Lyon et à proximité d'une clientèle suisse, que nous voyons déjà aujourd'hui dans certains de nos parcs.

Si on analyse la clientèle potentielle d'un Center Parcs qui serait à Poligny, le chiffre auquel on arrive, en comptant les habitants qui se situent à moins de 2 h 30 de voiture, c'est 7,5 millions d'habitants. Et si on va à 3 h 30 de

voiture, c'est 11 millions d'habitants. Par ailleurs, on a réalisé un certain nombre d'études, dans la même période, sur le potentiel de clientèle sur lequel on pouvait compter dans un certain nombre d'agglomérations. Elle a été faite en région Rhône-Alpes, elle a été refaite dans la région Ile-de-France, dans la mesure où on constate sur nos sites actuels, même ceux qui ne sont pas tout près de Paris, une présence malgré tout relativement forte de la clientèle d'Ile-de-France. Et puis, pour un projet comme celui de Poligny, c'est important de mieux connaître la clientèle suisse, même si je disais, il y a un instant, qu'elle est déjà présente dans nos sites. Globalement, on a identifié un intérêt et une intention de venir sur ce type de site et de se donner la possibilité de venir sur plusieurs sites dans cet environnement et dans cette proximité, en particulier de Rhône-Alpes et de la Suisse, dans les proportions que vous voyez apparaître là. Il y a un intérêt important, à hauteur de 63, 67 ou 44 % suivant les populations auxquelles on s'adressait. Je ne sais pas vous expliquer, n'étant pas un spécialiste de la question la raison pour laquelle les Suisses sont moins intéressés. Mais ce que l'on constate aujourd'hui, c'est par exemple qu'ils représentent 17-18 % du Center Parcs de la Moselle. Donc, malgré tout, même si le pourcentage est plus faible, ils sont motivés par notre produit.

Globalement, quand on recoupe ces éléments, on arrive, pour l'environnement de la région Rhône-Alpes à des échelles de clientèles qui sont un peu inférieures, mais relativement comparables à ce que l'on observe pour l'Ile-de-France, mais nos ambitions sont inférieures en implantation de la marque Center Parcs autour de la région Rhône-Alpes par rapport à ce qui existe déjà, avec les trois sites qui existent autour de la région Ile-de-France. Et on est très largement au-dessus de la situation des Pays-Bas, en terme de potentiel ramené au nombre de sites.

Autre élément important sur les réflexions menées : le sentiment, à partir du moment où on avançait dans cette implantation diversifiée, qu'il est nécessaire d'adapter notre offre. La première conséquence des réflexions menées, des différentes études conduites, est qu'il fallait aller dans certains sites, et c'est le cas ici, vers une nouvelle famille de sites, moins massifs, moins importants, en divisant par deux la taille de ces implantations. La plupart des sites que nous avons réalisés récemment font 800 cottages. Nous visons aujourd'hui 400 cottages sur Poligny, comme sur le projet du Rousset. C'est aussi une analyse qui conduit à favoriser l'ouverture sur le territoire. On constate aujourd'hui que nos clients sortent plus, beaucoup plus qu'il y a 10 ans, des sites Center Parcs. C'est donc, en complément, avoir un environnement touristique régional attractif et l'idée, à partir du moment où on multiplie nos sites de les différencier...

### Question du public

Excusez-moi, je suis venu pour entendre parler de finance, voire d'adaptabilité, pas pour avoir un discours de commercial, Monsieur. Parce que ça, vous savez très bien le faire. Vous l'avez fait à d'autres endroits. On l'aura encore et on l'aura dans le tourisme. Donc je vous en prie, si vous pouviez être économe de votre temps et du nôtre...

### Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Vous pouvez probablement aller plus rapidement. Il y a des choses qui ont déjà été dites, mais ce qu'il fallait montrer et ce que l'on avait souhaité que vous démontriez, si c'est possible à démontrer, c'est le réalisme de deux sites proche que vous envisagez de développer simultanément. Y a-t-il un tuilage de clientèle ? Est-ce que ces deux projets sont viables ? Est-ce que c'est un projet ou l'autre projet ? C'était ça qui était regardé, parce qu'évidemment, ça a un impact direct sur la viabilité financière des projets.

Donc si vous pouvez recentrer votre propos sur ces questions-là, ce sera très bien.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Il y a deux questions qui s'enchaînent derrière ce que vous venez de présenter : d'une part la présentation de la situation fiscale de Pierre & Vacances (c'est une question qui a été posée par les internautes), d'autre part, effectivement, quid de la viabilité de deux projets qui sont relativement proches géographiquement ?

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Alors, sur la situation fiscale de Pierre & Vacances... Le Groupe est implanté dans plusieurs pays européens (la France, les Pays-Bas, la Belgique et l'Allemagne). Il réalise également des activités en Espagne et en Italie, à un moindre degré. Il paye ses impôts dans chacun des pays dans lesquels il a une activité. Et son siège est à Paris en France.



[Intervention inaudible] Pour moi, nous n'avons pas d'implantation en Suisse, vous me l'apprenez, Monsieur. À ma connaissance nous ne payons pas d'impôt en Suisse.

S'agissant de la dualité des projets, c'est une des raisons pour lesquelles ce sont de petits projets. C'est-à-dire que l'on va chercher des complémentarités, en termes de destination (les environnements sont différents, même s'il y a des constances chez Center Parcs comme la présence de forêts). On est dans des situations qui, largement, quantitativement, sont comparables à celle de l'Île-de-France, un peu réduite, car la capacité objectif est inférieure à l'Île-de-France, mais dans cette proportion-là on est tout à fait comparable et une fois de plus très largement supérieur à la capacité des Pays-Bas, où il y a une très forte concentration (il y a trois parcs qui sont à 1h30-2 h d'Amsterdam, avec une population à Amsterdam plus faible qu'à Paris). Donc, globalement, l'environnement géographique de ces projets permet de réaliser les trois.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Toujours sur ce même sujet, il y a des questions concernant l'évolution, les goûts de la clientèle... Êtes-vous en capacité de dire que dans 10 ans, le modèle du Center Parcs fonctionnera comme aujourd'hui ? Que faites-vous dans ce cas-là ?

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Ma première réponse est qu'il y a des Center Parcs qui existent depuis plus de 40 ans, que sur ces Center Parcs, il y a eu un certain nombre d'évolutions, de modifications réalisées dans le temps. Aujourd'hui, tous les Center Parcs, qui ont été créés il y a plus de 40 ans existent encore. Nous n'avons jamais fermé un Center Parcs.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Vous pouvez expliquer un petit peu en quoi ils ont évolué, en quoi ils ont changé et pourquoi vous avez fait ces changements ?

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Il y a eu d'une part une période où il y a eu des renforcements de l'attractivité des centres aquatiques. On a senti une demande encore plus forte de loisirs tous temps, une des caractéristiques du Center Parcs, qui est un lieu qui offre des loisirs par tous les temps, même en plein hiver. Nous avons des clients en plein hiver en Moselle. C'est pour cela que nous considérons que nous pouvons avoir des clients en plein hiver dans le Jura. On a également complété, de manière très importante, des offres d'activité, en créant de nouvelles activités extérieures, mais aussi des centres d'activité sportifs intérieurs. Globalement, des rénovations assez lourdes ont été réalisées, puisque tous les parcs français anciens sont aujourd'hui complètement rénovés et on est en train de rénover systématiquement les parcs des Pays-Bas, un de la Belgique, ceux de l'Allemagne viendront après.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Toujours sur la pérennité du projet, des questions sur son éventuelle reconversion. Imaginons que ce modèle ne plaît plus, qu'est-ce qui se passe si jamais la clientèle ne vient pas. Que font les collectivités avec les équipements qui sont sur le site ?

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Je m'étais préparé à donner deux types de réponses. Il y a effectivement l'évolution des attentes de la clientèle, qui pourra éventuellement conduire à des réinvestissements importants pour modifier le type de loisir qui serait proposé. On est sur un site qui serait de relativement petite taille. La sensibilité, me semble-t-il, aux caractéristiques et aux thèmes qui seront choisis sur le site sont sans doute plus faciles à faire évoluer.

Il y a les hypothèses ensuite plus désagréables, que j'évoquais plus implicitement et peut-être pas de manière aussi publicitaire et commerciale qu'on a pu le laisser entendre... Je réponds à la troisième partie de la question : que se passe-t-il si Pierre & Vacances disparaît. Je rappelle que Pierre & Vacances réalise aujourd'hui un chiffre d'affaires de 1,5 milliard d'euros. Il n'y a pas beaucoup de groupes avec un tel chiffre d'affaires qui ont fait faillite, mais on ne sait jamais. Il faut savoir d'abord que si Center Parcs a peu de vrais concurrents en France, nous avons, en revanche, de vrais concurrents en Belgique et aux Pays-Bas, qui sont capables de reprendre un site

comme celui-là pour éventuellement le faire évoluer en fonction de leur propre concept. Ils ont des modes de fonctionnement et des clientèles assez proches des nôtres. Et ils sont réellement nos concurrents dans ces pays-là. La première réponse est donc une reprise par un opérateur du tourisme. Si on pousse la question plus loin, c'est un site de relativement petite taille. Ce sont des bâtiments qui représentent 12 000 m<sup>2</sup>, qui peuvent pour certains d'entre eux être modifiés dans leur fonction, pour aller vers des fonctions qui seraient plus orientées vers les congrès et les séminaires, vers des activités autres, comme le sport. Maintenant, je n'ai pas de boule de cristal pour l'imaginer. Dans l'étude résumée dans le dossier maître d'ouvrage, on envisage même un scénario qui serait celui de la résidentialisation du site.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Est-ce que voulez bien que l'on s'arrête un moment sur ces questions-là et permettre à la salle de poser d'autres questions ?

### Question du public

Avez-vous constaté une évolution de la clientèle au cours de ces 40 dernières années ? La clientèle est-elle plus aisée, moins aisée ?

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Sur le plan sociologique, je pense qu'il est difficile de la décrire de manière précise parce qu'elle est assez diverse et elle l'a toujours été.

### Question du public [même personne que précédemment]

Les coûts de séjour...

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Les coûts de séjour évoluent, mais ils sont eux aussi extrêmement divers. Selon les périodes, par exemple, les coûts de séjour sont très variables. On a, de ce fait là, des clientèles très diverses, y compris en termes de catégorie socioprofessionnelle. On a aussi des clientèles qui viennent à travers des structures comme des comités d'entreprise, ce qui là aussi va dans le sens de la diversité sur le plan sociologique de nos clients.

### Question du public

J'ai lu dans le rapport des comptes consolidés 2013-2014, page 49 : « Afin de réduire la sensibilité à la cyclicité du marché, Pierre & Vacances a mis en place plusieurs mesures, dont le partenariat public-privé ». Pourquoi Pierre & Vacances, étant donné la solidité dont vous nous parlez, ne finance pas tout seul ses Center Parcs ?

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

La difficulté que pose la « cyclicité » des marchés, et en particulier des marchés financiers, c'est que pour l'intervention, de manière massive sur ce type de site, sur des montants relativement élevés, les investisseurs privés qui se placent la plupart du temps sur ce type d'investissement sont plutôt de court terme et attendent des rentabilités immédiates. Une des caractéristiques du montage que l'on essaye de mettre en place et que l'on a mis en place avec succès sur la Vienne, c'est que l'on a, avec les collectivités, des investisseurs qui par définition investissent sur le long terme et qui attendent plus une pérennité qu'une rentabilité immédiate. Elles attendent une rentabilité à travers des retombées sociales ou fiscales et non une rentabilité financière immédiate. Le problème de la rentabilité financière immédiate est que cela crée effectivement une très forte sensibilité aux variations d'activité, comme celle que nous avons connue en 2011, 2012 par exemple.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Il y a une personne, devant, qui a demandé...



### **Bernard POUILLARD**

Bonjour messieurs, vous avez parlé tout à l'heure, Monsieur, de correction de vos résultats comptables. Pouvez-vous être plus précis sur le sens du mot « correction » ?

### **Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Je ne me souviens pas d'avoir utilisé ce mot. Pouvez-vous me redonner la phrase ?

### **Bernard POUILLARD**

Si, si. Vous avez affiché des résultats comptables, années 2012-2013, 2013-2014, qui n'étaient pas terribles. Puis il y a eu une « reprogression ». Pour effectuer ce revirement, vous avez effectué des corrections... Précisez un peu s'il vous plaît, parce qu'on peut mettre tout ce que l'on veut là-dedans.

### **Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

C'est tout simplement des interventions et des corrections, je veux bien reprendre le terme, sur des fonctionnements insuffisamment rentables de notre structure d'exploitation, que ce soit au siège ou de manière beaucoup moins remarquée sur certains sites. Et ça s'est traduit, effectivement, fin 2013, par un plan de sauvegarde de l'emploi qui a touché 195 personnes sur un total moyen d'employés permanents de 7000-8000 personnes.

### **Bernard POUILLARD**

Ça, c'est au niveau humain, mais au niveau fiscal ?

### **Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Je n'ai pas connaissance que l'on a fait des miracles sur le plan fiscal.

### **Bernard POUILLARD**

J'ai entendu certaines choses, je n'ai pas assez de précisions là-dessus, mais je me fais du souci quand même si ça arrivait au niveau du Center Parcs de Poligny...

### **Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Mais je ne vois pas ce que vous pourriez craindre sur le plan fiscal, Monsieur.

### **Bernard POUILLARD**

Par rapport au remboursement...

### **Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP**

On abordera ce thème, effectivement, après dans « qui finance quoi ». Si vous voulez bien, on va passer à deux autres personnes qui ont demandé d'intervenir sur le thème de la pérennité.

### **Anne PERRIN, conseillère municipale à Lons**

Je trouve que l'on tarde à entrer dans le débat, parce qu'on ne cesse de dire : « on va en parler tout à l'heure ». J'aimerais bien entrer dans le débat sur la question de la pérennité, puisque vous venez de dire, Monsieur, que les investisseurs privés sont intéressés par la rentabilité à court terme et les collectivités par la question de la

pérennisation du site. Qu'en est-il de votre vingtaine de sites en exploitation, dont aucun n'a été fermé ? À quel prix ces 20 exploitations, sur le long terme, n'ont pas été fermées ? À quel prix pour les collectivités qui se sont engagées dans les financements, au-delà du financement initial ? C'est-à-dire à quel prix pour assumer la pérennité du site ?

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Je ne crois pas qu'il y ait d'exemples où nous avons sollicité, pour sauver un site, une collectivité.

#### Anne PERRIN, conseillère municipale à Lons

Je ne parle pas de « sauver », je parle de pérenniser.

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Excusez-moi, je suis peut-être un peu caricatural, je m'en excuse, mais c'est de cela dont il s'agit, bien sûr. Les Center Parcs, qui existent aujourd'hui en France, sont en Normandie, implantés depuis 1988 et en Sologne depuis 1993. Ils fonctionnent, ils payent leurs impôts locaux, les collectivités s'en réjouissent. Et je n'ai pas connaissance qu'on ne leur a jamais demandé d'intervenir pour assurer la pérennité de ces sites, qui ont déjà fonctionné, pour l'un 27 ans et l'autre 22 ans.

#### Anne PERRIN, conseillère municipale à Lons

Je ne parle pas de « boucher les trous de Center Parcs », je parle de la pérennisation, c'est-à-dire l'entretien... La bulle au bout de 20 ans, dans quel état se trouvera-t-elle ? Le réinvestissement nécessaire des collectivités... Je suis un peu étonné que sur un projet comme celui-là vous n'ayez pas les chiffres de ce qui a été donné, demandé sur les autres Center Parcs, alors que les premiers ont été ouverts en 1968. Il s'agit de savoir sur quoi vont s'engager les collectivités locales qui sont toutes prêtes aujourd'hui à financer votre projet.

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

On anticipe ici un tout petit peu sur la suite... On est sur des engagements qui sont fermes sur 20 ans, vis-à-vis des collectivités, puisque c'est de cela dont il s'agit. Les collectivités seront propriétaires des équipements à travers une SEM. Au-delà de 20 ans, il peut effectivement se poser des questions de réinvestissement, de rénovation... Sachant que nous sommes engagés, pendant cette période de 20 ans, à maintenir en bon état de fonctionnement l'ensemble des installations qui seront propriété de la SEM, donc des collectivités. Je n'ai pas de cas à vous citer dans lesquels ce sont des collectivités qui seraient intervenues. Par contre, il nous est arrivé de réinvestir dans des parcs. Ça a été chaque fois des négociations avec des propriétaires, des propriétaires institutionnels dans certains cas, ou des propriétaires privés. Et nous avons défini des accords dans lesquels en contrepartie de réinvestissements de la part de ces investisseurs on a conclu souvent une majoration de loyer. C'est un scénario possible que nous avons pratiqué avec des investisseurs. Je n'ai pas d'exemple à vous fournir avec des collectivités dans le cas d'espèce.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Monsieur CHABERT, est-ce que vous pouvez dire combien, sur vos 20 Center Parcs en exploitation, y en a-t-il qui fonctionnent avec le principe d'une SEM impliquant des collectivités ? Hormis celui de la Vienne.

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Il n'y en a pas d'autres.

Beaucoup de Center Parcs qui avaient été financés avant que ne soit acquis le Groupe Center Parcs par Pierre & Vacances l'avaient été en fonds propres par Center Parcs. C'est une des raisons pour lesquelles depuis près de 20 ans Center Parcs ne se développait plus. Ils n'avaient plus les moyens financiers de financer eux-mêmes et les investisseurs privés, dont j'ai parlé tout à l'heure, étaient trop exigeants sur le court terme pour des infrastructures qui s'amortissent sur des temps très longs.

Sur les développements que nous avons réalisés nous-mêmes, il y a trois exemples. Le premier cas c'est celui du Lac de l'Ailette, qui se trouve à l'est de Paris dans l'Aisne. Il a été financé sous la forme d'une délégation de service public, c'est-à-dire qu'il y a eu une intervention publique lourde sur le financement des équipements centraux, avec un modèle qui est sans doute plus exigeant au niveau des fonds publics que ne l'est celui que l'on essaie de mettre en place ici. Le projet suivant a été financé avec une intervention des pouvoirs publics, qui s'est beaucoup moins traduit sur les équipements centraux qui ont été financés par un investisseur privé, avec lequel il se trouve que nous avons refinancé 10 ans plus tôt des équipements en Hollande et qui avait un profil un peu différent de celui des investisseurs privés dont je parlais il y a un instant et qui a accepté de venir financer, dans des conditions acceptables, les équipements centraux de la Moselle. Par contre, les collectivités sont intervenues plus directement, principalement sur les cottages, à travers des subventions qui ont été données aux acquéreurs des cottages. Par là même ayant un effet très significatif sur le niveau de loyer sur lequel nous devons nous engager vis-à-vis de ces investisseurs particuliers. Nous avons obtenu par ce biais-là le même effet sur le financement, c'est-à-dire une bonification objectivement, parce que c'est ça qu'il nous faut par rapport aux conditions actuelles des investisseurs institutionnels. C'est cela qui nous a permis de financer ce projet. Le troisième, la Vienne, qui est sur le modèle que nous essayons de reproduire, c'est issu de l'expérience qui a été finalement considérée comme positive du département de la Vienne sur le Futuroscope. Historiquement, à la fin des années 80, la Vienne avait financé, par l'intermédiaire d'un financement assez assimilable de ce mode de fonctionnement de SEM le Futuroscope. Et 25 ans plus tard, ils ont recédé à la Compagnie des Alpes le Futuroscope en considérant qu'il était arrivé à maturité. Cela nous a permis de transposer ce modèle sur le Center Parcs de la Vienne.

### Question du public

Quand vous avez évoqué le site de Moselle, vous avez parlé d'un investisseur qui était venu... je ne sais plus comment vous avez dit... à votre secours. Quel est s'il vous plaît cet investisseur ?

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

C'est un investisseur privé, c'est une famille hollandaise, qui a constitué, avec la Caisse des Dépôts et consignations une société dans laquelle cet investisseur hollandais a 80 % du capital et la Caisse des Dépôts et Consignations 20 %.

### Question du public [même intervenant que précédemment]

Excusez-moi, je veux juste arriver au bout, arriver à avoir une réponse un jour. Cette réponse, vous me l'avez faite il y a un mois. Mais je n'en sais pas plus aujourd'hui qu'il y a un mois. Quand vous m'avez dit qu'il y a une famille hollandaise, vous m'avez même dit que ça s'appelait la famille HUMMEL mais je voudrais savoir, cette VMF, qui sait, quel est son siège social et qu'est-ce que veut dire VMF.

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Sincèrement, je ne sais pas ce que veut dire VMF.

### Question du public [même intervenant que précédemment]

Monsieur, vous êtes à la tête de Pierre & Vacances au niveau directionnel. À ce niveau-là, il n'est pas possible qu'étant donné votre place, votre expérience, vos implications vous ne sachiez pas quelle est cette situation, compte tenu du fait qu'elle est maîtresse également de 3 Center Parcs, deux en Hollande et un en Allemagne. Si vous ne le savez pas, je ne vous crois pas, c'est simple. Vous avez toujours la possibilité de nous répondre demain.

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Non, je ne vous répondrai pas plus. C'est l'équivalent d'une société anonyme. Je ne suis pas sûr que c'est moi qui vous ai donné le nom de Monsieur HUMMEL... C'est un collaborateur, qui était à côté de moi, qui vous l'a donné.

### Question du public [même intervenant que précédemment]

Oui, c'est Monsieur MAGNIER, vous étiez avec lui et vous vous êtes suggéré l'un à l'autre quelle était la réponse.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Voilà, mais le nom du propriétaire d'une société anonyme, je n'ai pas à vous le donner.

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Ce n'est pas ce que je vous demande, Monsieur. Je vous demande ce que veut dire le nom de cette société et où est son siège social. Je ne vous demande pas qui il y a dedans.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Sous le nom de VMF, il y a des sociétés qui ont un siège en Hollande, des sociétés qui ont un siège en Allemagne, des sociétés qui ont un siège en Suisse.

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Ce sont les mêmes !?

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Ce sont des filiales du même groupe, un groupe familial.

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Et quel est ce groupe ? Voilà ma question. Ou vous allez au bout ou vous n'y allez pas. Si vous ne répondez pas, cela signifie que vous dissimulez des informations.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Sauf erreur, la société qui possède les biens a son siège en France. La société qui est au-dessus a son siège en Suisse.

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Est-ce que je peux me permettre de vous préciser les choses ?

**Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP**

N'est-on pas en train un petit peu de s'écarter du sujet ?

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Non Madame, on n'a pas de réponse à une question, je la veux.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Je ne vous la donnerai pas Monsieur, je crois que je vous l'ai déjà dit.

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Je sais que vous ne me répondrez pas Monsieur CHABERT, mais je veux corriger quelque chose que vous venez de dire. Vous venez de dire : « je sais que c'est une société qui est domiciliée en France »...

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Non, mais je n'en suis même pas sûr.

### Question du public [même intervenant que précédemment]

Rassurez-vous, je vais vous dire son adresse. Si vous voulez, je vous dirai son n° de siren. Ce n'est pas un problème. Cette société, je peux même vous dire d'où elle vient. Cette société, à l'origine, elle s'appelait Pierre & Vacances investissements 27. Elle a été vendue à VMF... Laissez-moi finir ! Elle a été vendue, moyennant quoi elle a changé d'adresse et d'appellation sociale. Et cette société, qui est basée en Moselle, qui s'appelle SAS Bois des Harcholins, elle est en déficit régulièrement. Il faudra m'expliquer pourquoi, étant donné que son patron est installé en Suisse. Donc je vous demande, Monsieur, pour arriver à comprendre quelque chose, pour qu'on ne fonctionne pas dans le doute et dans les suspicions, de dire qui est VMF, où est son siège social. Vous avez eu l'amabilité de me dire que c'était la famille HUMMEL, je n'en demandais pas tant. Je vous ai simplement demandé, l'autre jour et aujourd'hui, l'adresse et le siège social de cette société.

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

C'est un groupe européen, Monsieur, donc elle a plusieurs sièges sociaux. Qu'est-ce que vous voulez que je vous dise ! C'est un groupe financier. Et heureusement que nous avons des investisseurs européens.

### Question du public [même intervenant que précédemment]

Votre réponse maintient le projet de Center Parcs dans l'obscurité.

### Question du public

Alors que les collectivités vont garantir...

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Les collectivités n'ont aucune garantie vis-à-vis de VMF.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

On a parlé du Groupe Pierre & Vacances France, sauf erreur de ma part ?

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Oui, le porteur des baux, puisqu'il y aura une location entre l'ensemble des investisseurs qui possèdent des biens sur le parc et l'exploitant. L'exploitant, c'est Center Parcs France.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Ok. Une question ici ?

### Patrick GACHET

J'ai posé une question il y a environ 1 mois et demi. Elle est très courte. Le Groupe Pierre & Vacances, ses filiales, les sociétés qu'il détient sont-elles des sociétés domiciliées en France ? Paient-elles les mêmes impôts que toute autre société ou bénéficient-elles de montages leur permettant l'évasion fiscale (bénéfices remontés dans des paradis fiscaux) ? Réponse de Pierre & Vacances : « Les sociétés du Groupe Pierre & Vacances paient leurs impôts dus selon le régime fiscal du pays dans lequel elles exercent leurs activités, qui sont exclusivement des pays de l'Union européenne ». C'est une réponse qui ne me satisfait pas.

## Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Pourquoi ?

## Patrick GACHET

Trois remarques. Comme réponse à côté de la question, il est difficile de faire mieux, puisque je demande s'il y a un montage permettant l'évasion fiscale. Je fais la différence entre l'évasion fiscale et la fraude fiscale. Cela n'a rien à voir. La fraude fiscale est répréhensible, l'évasion fiscale est tout à fait légale. Malheureusement, nos pays d'Europe n'arrivent pas à la combattre, parce qu'ils n'arrivent pas à se mettre d'accord. Alors on me dit que c'est domicilié en Europe... Je crois que le Luxembourg se trouve en Europe...

Deuxième remarque, il faut le prouver, pas simplement l'affirmer. J'ai connu des ministres qui affirmaient haut et fort et mordicus qu'ils n'avaient pas de compte en suisse. Ça a duré longtemps. Ces propos ne suffisent pas. Il faut prouver.

Troisième remarque : c'est à nos hommes politiques qui décident d'attribuer des financements à des entreprises privées de vérifier la citoyenneté fiscale des partenaires avec lesquels ils contractualisent. Ce n'est pas au citoyen que je suis. Pour autant, et j'en ai fini, c'est quand même le rôle du citoyen de se préoccuper de ce que l'on fait de l'argent public. Dont acte.

Merci. J'espère quand même une réponse à ma question.

Et puis, deuxième sujet, par rapport à votre exposé sur la fréquentation de la clientèle, le faible pourcentage des Suisses... Les citoyens suisses sont très attachés à leur environnement, à l'écologie. Il y aura des clients suisses, mais il y en aura beaucoup moins que prévu, parce qu'ils ont la fibre écologique, la fibre environnementale et ils ont la chance d'avoir, à 1h30 de route de Champagnole de l'eau qui sort naturellement à 65° du sous-sol. C'est une information que je donne.

## Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

La personne qui avait demandé le micro, par là.

## Rémi GONTHIER

J'interviens sur le modèle économique. Dans la conjoncture actuelle, nous sommes dans une économie libérale, voire ultralibérale, c'est une réalité. Pierre & Vacances sait en jouer, qui a trouvé un nouveau modèle : faire payer les investissements de ces projets en grande partie par les collectivités locales. Ce que dit ultra, dit dérapage. Pire, on utilise le dérapage de la crise de l'emploi pour justifier que l'on demande aux collectivités de payer. L'emploi est un argument massue. Il ne sera pas pour l'essentiel des emplois d'insertion. Ce n'est pas nécessaire, lorsque l'on a déjà plus de 10 candidats pour un poste, on prend ceux qui apparaissent les plus performants, via Pôle emploi, sans donner une chance aux autres. Or, ce projet, par son financement local, va ponctionner des ressources qui vont manquer cruellement pour créer les 3 000 emplois que nous proposons avec le même financement, emplois qui sont si nécessaires au développement d'une économie au service de l'homme, c'est-à-dire d'une économie sociale et solidaire. Cette économie ne cherche pas à détruire l'économie de marché, mais à corriger ses carences et à offrir des services non marchands, mais si nécessaires. Aujourd'hui, seule cette économie est créatrice d'emplois. Certes, beaucoup de patrons ont le souci de l'emploi et nous leur en sommes reconnaissants, mais cette économie, sociale et solidaire, peut travailler en partenariat avec eux. Bien sûr, nous ne sommes pas des magiciens qui vont faire des miracles. Nous partons d'un constat : ce n'est pas le travail qui manque, mais l'emploi. Or, la misère, l'absence d'emploi, détruit l'homme, avec son cortège de conséquences : maladie, conduites à risque, échec scolaire...

## Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

S'il vous plaît, Monsieur, il y a déjà eu un atelier spécifiquement sur ce sujet. Et demain, vous pourrez intervenir longuement, puisque vous aurez l'occasion de prendre la parole. Là, vous vous éloignez un petit peu du sujet.

## Rémi GONTHIER



Non, je ne pense pas m'éloigner du sujet. Par exemple, dans l'Aisne, ils sont obligés de monter une tyrolienne géante, parce que ça ne marche plus assez. Et c'est partout comme ça. Il faut toujours réinvestir. Ces grands projets sont inutiles, ils sont coûteux. Il faut toujours réinvestir. Dans les Alpes, c'est pareil, les grandes stations de ski... Voilà ce qu'on nous propose, alors qu'il y a d'énormes urgences par ailleurs. Et c'est sur ces urgences que l'on veut travailler. Et on est déterminé à le faire.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Je vous propose pour clarifier un petit peu les choses d'afficher le tableau sur le montage juridique, pour voir qui fait quoi.

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Là, il s'agit du montage de propriété. On disait que Pierre & Vacances conçoit et construit. On vend à un certain nombre d'investisseurs dont c'est le projet aujourd'hui... Une société propriétaire des équipements qui serait une SEM, ça induit sur un seul site une propriété multiple du foncier, qui suppose une organisation – c'est écrit dans le dossier – par une association...

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Ce n'était pas à ce tableau-là que je pensais... Voilà... Non, ce n'est pas celui-là. Voilà... On avait des tableaux un peu plus précis... Non, avant... Encore avant.

Bon, alors est-ce qu'on peut reprendre dans le détail, qui construit les cottages ?

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

L'ensemble de la construction et de la conception du site est assuré par le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, c'est très clair. Ensuite, il y a des financements qui sont apportés par divers investisseurs. Nous avons, de ce point de vue-là, un modèle qui s'est beaucoup diversifié. Cela fait partie, dans la même page, qui a été citée, je crois, par Madame tout à l'heure... Il y a effectivement cette notion de diversification de nos financements, qui va aussi dans le bon sens. Et effectivement, ces différents bâtiments, ces différents équipements, ces différents hébergements sont possédés par des propriétaires multiples. Vis-à-vis de chacun d'entre eux, nous prenons un engagement de loyer, qui est soit de 12 ans soit de 20 ans. Alors, juridiquement, ce sont des engagements de 12 ans, avec spécifiquement dans le cas de la SEM un engagement qui est garanti par le Groupe lui-même sur le montant du loyer sur 20 ans. Il se trouve que juridiquement en France, il est difficile de signer des engagements de loyer, des baux, sur plus de 12 ans. Ça génère... Monsieur dira peut-être que c'est de l'évasion fiscale. Ça génère des impositions au titre des droits d'enregistrement qui deviennent très importants. Il est donc préférable... Tout le monde fait comme ça en matière d'investissement immobilier, les baux sont limités à 12 ans. C'est ce que nous signerons avec la SEM, si c'est une SEM qui se constitue pour posséder les équipements. Et nous aurons un engagement, quoi qu'il arrive, de verser les loyers jusqu'à 20 ans. Qui achète le terrain ?

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Et comment il est évalué ?

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Avant de construire, nous achetons le terrain. Là, dans le cas d'espèce, auprès de la commune de Poligny. Et le prix du terrain est évalué par France Domaines, qui est la structure de l'État, qui est en charge de l'évaluation des biens publics.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Est-ce que c'est un terrain boisé ou un terrain déboisé ?

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

On va acheter une forêt.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Ok. Qui construit, qui finance les équipements, les équipements d'activités ludiques au sein du Center Parcs ?

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Une filiale du Groupe Pierre & Vacances va construire l'ensemble des bâtiments. Les équipements, en particulier, seront financés par la vente à la SEM, à travers ce que l'on appelle « une vente en état futur d'achèvement », qui est à peu près le même montage que connaît un particulier qui achète son appartement à un promoteur sur plan et qui le paye au fur et à mesure des travaux. C'est principalement ça qui va financer, pendant la période de construction, les équipements. Et le même montage appliqué sur les hébergements avec d'autres catégories d'investisseurs.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Est-ce que vous pouvez rappeler le prix de vente de ces équipements à la SEM ?

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Le prix de vente de ces équipements est de 66 millions d'euros. C'est le prix qui a été défini dans le pré-accord, qui a été mis au point avec les collectivités... Hors taxe, oui, tout à fait. Hors frais et hors taxes... La TVA est récupérée dans la mesure où il s'agit d'une activité commerciale. [Intervention inaudible]. Tout à fait, c'est en plus... C'est ça, c'est l'ordre de grandeur, mais je crois que les collectivités ont bien mesuré effectivement...

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Est-ce que vous pouvez dire qui il y a dans la SEM et comment ça se passe juridiquement ? À plusieurs reprises, vous dites que le projet n'est pas totalement finalisé et par contre vous connaissez quasiment, à une centaine d'euros près, le prix de vente. Sur quelle base alors ? Ces 66 millions d'euros, c'est un prix forfaitaire et non révisable ? Quel droit de regard aura la SEM sur ce prix de vente ? Comment elle peut être sûre qu'on en a pour 66 millions et que ça ne va pas déborder ? Ce sont quand même des questions importantes que la salle doit se poser !

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Les principes qui ont été définis avec les collectivités, les propositions que nous leur avons faites, et une fois de plus c'est le scénario qui se déroule actuellement avec la Vienne, c'est bien un engagement sur un prix forfaitaire, non révisable, le Groupe Pierre & Vacances prenant l'ensemble des risques en cas de dépassement de coût et également de problème de planning s'il y a des difficultés sur le chantier. Il n'y a aucune clause qui ne prévoit ni révision de prix ni imputation de choses qui n'auraient pas été prévues. Et il est de notre responsabilité que l'objet qui sera livré tienne dans le budget de 66 millions d'euros. Nous avons fait quelques scénarios pour valider ces 66 millions, ce n'est pas loin de ce qui a été investi dans la Vienne par les collectivités. C'est ce qui, un peu, nous a guidés, parce qu'on pouvait supporter, à peu près, la moitié du loyer que l'on supporte dans la Vienne, pour des raisons de taille de site.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Alors autres questions, dans la SEM... Qui entre dans la SEM ? Comment êtes-vous sûr que cette société va pouvoir se constituer, que vous allez trouver les investisseurs en dehors des collectivités publiques, les investisseurs institutionnels ?

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Ça, je ne suis pas sûr que ce soit à moi de répondre à cette question. Objectivement, nous avons proposé à des collectivités qui sont leaders sur ce projet de reproduire un modèle qui a été réalisé une fois dans la Vienne (je l'ai

dit tout à l'heure puisque la question m'a été posée). Des investisseurs sont en effet venus au côté des collectivités pour compléter le capital de la SEM.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Des questions dans la salle à ce stade ?

### Vincent BRUYERE, habitant de Poligny

J'avais posé une question sur la plus-value foncière de l'opération immobilière d'achat des terrains sur la forêt de Poligny. J'avais une réponse un peu évasive. Du coup, j'ai fait des recherches. En fait, le prix de vente prévisionnel serait de 15 000 euros l'écart pour 200 hectares environ, soit 1,50 euro du mètre carré. J'ai regardé rapidement le coût du terrain à bâtir sur un département comme le Jura. On est à 44 euros du mètre carré. Ce qui signifie, en calcul rapide, une plus-value "fois 30" dans l'opération de viabilisation, qui est, je le rappelle, financée par les fonds des collectivités principalement. Ce qui situe la plus-value globale sur le projet... On irait de 3 millions prix de vente du terrain à 90 millions d'euros de prix de vente du terrain, soit un différentiel de 87 millions d'euros, ce qui correspond peu ou prou à l'ensemble défiscalisation et investissement en argent public. Donc je pense que c'était une information intéressante qui présente d'un autre regard le modèle économique du projet. Voilà.

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Vous auriez raison, Monsieur, si on construisait des immeubles de logement sur ce terrain et s'il y avait un marché pour construire une ville à l'échelle de la taille de ce terrain, tel que vous l'avez évalué, à 44 euros du mètre carré. Il ne vous a pas échappé que ce n'est pas une ville que l'on construit, que ce n'est pas des gens qui vont venir habiter, que c'est un objet touristique... certains disent « industriel », après tout le nom ne me fait pas peur. Mais ce n'est pas du tout la même chose, c'est comme si vous faisiez le même reproche à une autre activité économique qui vient s'installer sur un terrain, qui est consommateur d'espace. Et c'est vrai que nous sommes consommateurs d'espace. Nous avons besoin de terrain, il faut le rendre constructible pour que nous mettions nos installations dessus, mais il n'y a certainement pas la valorisation foncière dont vous parlez.

Et il y a d'autre part la desserte du terrain qui est assurée par les collectivités et les concessionnaires dans leur ensemble, mais il y a bien l'aménagement du terrain lui-même qui reste entièrement à notre charge. Et un terrain de cette taille-là, il ne vous aura pas échappé, si vous savez calculer, ce qui me semble, que ça représente un coût aussi très important. Mais je pense que ce raisonnement ne peut pas fonctionner. On ferait des résultats beaucoup plus importants si c'était le cas.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Une autre question ?

### Bernard POUILLARD

Lors de la réunion précédente, j'avais demandé à Monsieur le Maire de Poligny une précision concernant le prix de cession. Il ne m'a pas répondu... Il est allé un peu à droite à gauche... Mais enfin il n'a pas voulu me répondre. Peut-être qu'il ne savait pas le prix de cession. Je m'aperçois que ce Monsieur de Poligny est mieux renseigné que le maire. 3 millions d'euros... Alors que le maire de Poligny n'a pas donné de chiffre l'autre soir. Qui dois-je croire Monsieur le Maire ? Pouvez-vous véritablement confirmer ces 3 millions d'euros ? Première question.

Autre question qui est en corrélation avec celle-ci. Tout à l'heure, vous avez dit, Monsieur de Pierre & Vacances, que le prix de cession avait été étudié par les Domaines. Ne serait-il pas possible qu'il y ait un autre cabinet qui fasse une étude comparative ? Ne pas se fier uniquement aux Domaines... Voilà.

### Dominique BONNET, Maire de Poligny

Voilà, moi je vais répondre ce que j'ai déjà évoqué la semaine dernière. Vincent a sûrement eu une idée moyenne des tarifs que l'on peut envisager sur cette forêt. Mais aujourd'hui il n'y a pas eu de négociation financière, je l'ai dit la dernière fois. Il n'y a pas pour l'instant de négociation financière sur la vente du terrain. Il est évident, et je l'ai précisé la dernière fois, que la règle, c'est de prendre l'avis des Domaines. Vous évoquez de faire appel à un cabinet qui pourrait nous appuyer ou nous donner des conseils... Pourquoi pas ! Aujourd'hui, la règle pour une

collectivité, c'est de demander l'avis des Domaines. J'ai rappelé la semaine dernière que pour cet avis, ce sont des experts nationaux qui sont venus, en partie de l'ONF, puisque France Domaines fait appel aux services de l'ONF. Et puis, concernant le prix, je ne peux pas vous dire, puisque la négociation n'a pas été entamée.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Un micro s'il vous plaît. Allez-y monsieur.

### Gérard LACROIX

J'interviens à nouveau. Il me semble qu'une bonne partie des questions qui ont été posées, d'abord sont intéressantes, mais deuxièmement ne devraient pas s'intéresser à Pierre & Vacances. J'ai dit lors de ma première intervention, lors de la première réunion que les entreprises jouaient leur jeu, dans le cadre des règles qui sont fixées par l'État, c'est-à-dire par nos parlementaires, "parlementeurs". Une bonne partie des questions qui sont posées, en fait, doivent être posées à ceux qui fixent les règles. Nous, citoyens, nous les élistons, ils sont censés nous représenter, les entreprises jouent avec les règles qui leur permettent de faire le maximum de fric, puisque c'est leur finalité. Si vous arrivez à me trouver une entreprise dont la finalité est de faire du social, faites-moi signe ! Je n'en connais pas, n'est-ce pas ! L'entreprise joue son jeu, mais nos parlementaires, parce que ce sont eux, au final, qui fixent toutes les règles eux ne jouent pas le jeu de la démocratie. Le fait qu'ils soient élus ne signifie pas qu'ils respectent les règles constitutionnelles. Je vous rappelle que les règles constitutionnelles en matière de fiscalité sont simples. C'est l'article 13 du préambule de 1798, qui dit : « une contribution commune est nécessaire pour les dépenses de sécurité », et c'est très précis : sécurité dans les rues, sécurité alimentaire, sécurité hospitalière et ainsi de suite. « Et pour les dépenses d'administration ». Pendant des années, la Cour des comptes a signalé aux gouvernements successifs, en particulier de 1997 à 2002 que les subventions, les aides publiques accordées aux entreprises étaient anticonstitutionnelles, et pourtant elles perdurent. J'ai demandé au Président du Conseil général, le précédent, lors de sa première réunion, où soi-disant représentait son budget de rupture, en vertu de quel principe constitutionnel il distribuait des subventions aux entités privées. Il est resté sec. Et au bout de 30 secondes, il a fini par dire : « Tout le monde le fait ». Ce n'est pas parce que tout le monde le fait que c'est conforme aux règles constitutionnelles. La Constitution, c'est ce que nous avons en commun, uniquement. Il y en a qui n'apprécient pas le droit, pourtant c'est ce qui fait que la société peut fonctionner en l'absence de violence.

Brouhaha.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

S'il-vous plaît, pas tous en même temps...

### Question du public

Parce que 58 % du PIB passe par... Nous sommes une économie socialiste, je ne le regrette pas. Il faut qu'on l'assume. 58 % du PIB passe dans des taxes, des prélèvements sociaux. Et aujourd'hui, quelqu'un qui veut investir 100, il va venir voir les... Mais je l'ai dit déjà, ça ne sert à rien. Ce qui me paraîtrait dommage, c'est qu'ici il y a des personnes qui parlent, parce qu'elles ont préparé des arguments et ce sont des arguments que l'on peut entendre et il y a des gens qui s'écrasent, parce que l'on n'est pas des militants ou des croyants. On est des gens qui font un peu confiance en des gens qui ont été élus. On fait un tout petit peu confiance aux commerçants chez qui on va acheter son fromage. Je fais confiance au monsieur qui me sert son vin et quand je paie un hôtel, je fais confiance au mec, qui est derrière l'accueil et qui a payé de l'argent et qui paye des salariés. Excusez-moi, je suis très fâché. Mais on entend que des discours univoques. Mais c'est normal, parce que dans notre système, celui qui a la foi, celui qui croit, qui est un croyant et qui est un militant, il va chercher ses arguments et il les trouve. Alors, la théorie du complot, et vous m'excusez, parce que c'est idiot de parler de ça ici, mais en gros, si je devais résumer les propos que l'on dirait complotistes, ça consiste à dire : « moi, quiconque ici les personnes qui ont parlé, pourront me démontrer qu'un cheval ça existe, il y en a dans les champs, que les vaches font du lait, qu'avec le lait on fait du fromage. Et moi je n'arriverai jamais, pauvre con que je suis à démontrer qu'une licorne n'a jamais existé ». Donc, on pourrait livrer aux lions tous les entrepreneurs, on pourrait livrer tous les élus et on pourra toujours démontrer point par point tout ce qui se fera. Alors après il y a une espèce de dynamique. Soit on dit : il y en a qui sont contre, il y en a qui sont pour. Et puis, est-ce qu'on pourrait faire des petites choses ensemble, parce qu'on sait que la charité... Et Poligny est une ville solidaire. Et c'est une ville qui a une tradition d'aide et d'assistance. Mais l'initiative économique, ce n'est pas la charité, l'emploi, ce n'est pas l'emploi pour ceux qui n'en ont pas uniquement. C'est un emploi qui crée de la richesse et qui crée...

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Vous pouvez conclure...

### Question du public [même personne que précédemment]

De... Merci. Vous m'excusez, il y a de la passion.

### Question du public

Moi, je fais confiance à mon marchand de fromage, mais le marchand de fromage qui vend du fromage à 70 millions d'euros, ça fait un peu cher, quand même. C'est juste une petite...

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Je vous ai demandé de respecter vos interlocuteurs. S'il vous plaît, c'est la deuxième fois que j'entends des propos déplacés à l'endroit des uns ou des autres. Donc, on s'abstient.

### Question du public [même personne que précédemment]

Je vous présente mes excuses.

Moi, je voudrais revenir sur la SEM. Et puis je voudrais aussi que les élus causent un petit peu, puisque la SEM... Alors une SEM, Société d'économie mixte. Alors c'est vrai que j'ai étudié la question. Vous m'excuserez, mais lorsqu'on me parle de SEM, j'aime bien savoir ce que c'est, surtout que ce sont quand même des sous, c'est quand même de l'argent public qui est là-dedans et puis que je me sens directement concernée. Donc, excusez-moi si j'ai regardé ce qu'était une SEM... Je dis : Société d'économie mixte... C'est-à-dire qu'il y a des fonds publics dedans et des fonds privés, on est bien d'accord. Les fonds publics, ils sont entre 51 % et 85 %. Alors, déjà, dans la SEM qui va avoir lieu là, quel va être le montant des fonds publics ? Première question. Si les montants sont de 51 %, qui est le minimum pour être majoritaire, ça veut dire que sur les 66 millions d'euros, hors taxes, ça représente plus de 33 millions d'euros. Qui va les payer ces 33 millions d'euros ? La région, le Conseil départemental, la Communauté de communes, la ville de Poligny. Ce sont les quatre qui ont signé le pré-protocole. Donc je voudrais bien savoir à quel montant elles s'engagent. Au minimum, puisque 51 % c'est le minimum !

Après, dans le Conseil d'administration de la SEM... Alors je m'adresse aux élus, là... Déjà, les autres personnes qui financent la SEM... On m'a parlé de la Caisse des Dépôts. La Caisse des Dépôts, c'est la banque de l'État. Est-ce que c'est un public ? Je n'en sais rien. J'aimerais bien que la Caisse des Dépôts puisse aujourd'hui... Elle aurait dû être là pour nous dire, si elle investit là-dedans, pourquoi investit-elle, avec notre argent ? La CDC gère les livrets A, je vous le répète. Et moi, j'ai des livrets A, donc j'aimerais bien savoir ce que la CDC va faire avec cet argent.

Donc, qui va siéger au Conseil d'administration en tant qu' élu ? Qui c'est qui va siéger au Conseil d'administration de la SEM ? À quel montant il va être payé pour siéger ?

Voilà toutes les questions auxquelles j'attends des réponses.

### Dominique BONNET, Maire de Poligny

Je peux simplement démarrer... Déjà, rappeler que dans le cadre de la SEM, vous l'avez bien expliqué, il y a des fonds publics et des fonds privés, et que cette SEM apporte le capital de départ, va chercher la somme par un emprunt et en retour ce sont les loyers qui compensent, qui équilibrent ce qui a été sorti. Donc si par exemple il y a 70 millions d'emprunt, au bout, je crois, de 17 ans, les loyers ramènent à la SEM l'équivalent des 70 millions sortis. Normalement, c'était le montage sur lequel nous sommes partis. J'aimerais simplement dire. Là, on a la chance, pour un investissement, d'avoir des recettes. Souvent, nous n'avons pas de recettes. C'est logique. Certains équipements publics sont totalement financés par les fonds publics et il n'y a pas de recettes en face. C'est la fonction de certains bâtiments. Par ailleurs, ce modèle, on l'a déjà. On a élaboré une maison de santé. Cette maison de santé à Poligny, comment avons-nous fait ? On n'a pas créé une SEM. On a lancé l'investissement. Nous avons payé l'investissement et sur un certain nombre d'années, les professionnels de santé, par leurs loyers

vont équilibrer ce qui était sorti par la collectivité. Sans cet apport public, et bien les professionnels de santé n'auraient jamais établi une telle maison de santé. La gendarmerie, même système...

*Brouhaha*

C'est un modèle économique, j'en conviens. C'est un modèle économique avec un but de loisir. Mais le modèle... Je voulais faire l'analogie par rapport à des équipements dont le financement est le même. Mais c'est vrai que la vocation n'est pas la même. Je le conçois.

Oui, dites-moi, levez-vous.

### Mademoiselle SERI

Juste une question. Pendant la durée de l'investissement, avant le retour sur l'investissement pendant 17 ans, est-ce que ça empêche la commune d'investir dans d'autres projets ? Est-ce qu'on parle de taux d'endettement ? Et est-ce que ça va la bloquer pour évoluer ailleurs ?

### Dominique BONNET, Maire de Poligny

L'apport des fonds sera fonction de la taille de la collectivité. Nous sommes le petit. La partie, c'est la partie la plus petite. Je ne pense pas que cela va hypothéquer la partie endettement de la ville. Je rappellerai simplement que pour la ville de Poligny, de 2005 à 2015 je suis passé de 2 millions d'euros de dette à 3 millions. Il y a donc eu un désendettement. On a divisé par trois la dette. Donc, nous n'avons pas une dette très forte sur la ville de Poligny. Mais la part polignoise ne sera pas la part la plus importante de la SEM. Il est évident que la part des participants sera fonction de la taille des collectivités. La ville étant la plus petite, je parle à mes collègues, c'est la ville qui participera peut-être le moins financièrement.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Il y a une question ici.

### Daniel BRETIN, habitant de Plasne

Effectivement, dans le prolongement de la réponse et dans le prolongement de la question qui vient d'être posée, quelques précisions sur la SEM. Effectivement, j'ai bien noté que la part de chaque collectivité territoriale n'est pas du tout arrêtée. Pour le moment, rien n'est défini. Du côté de Pierre & Vacances, quand on lit le protocole, effectivement on s'aperçoit à la page 5 du protocole que l'on parle d'une « participation éventuelle de Pierre & Vacances au capital de la SEM ». Qu'en est-il ? Est-ce que vous allez participer au capital de la SEM ou pas ? Parce que quand on voit, ensuite, à la page 8, là on n'en parle plus du tout. À la page 8, là c'est clair, net et précis, on ne parle plus que d'actionariat public et pour mettre en place les fonds propres nécessaires au financement et à l'équilibre du projet. Donc, quid de votre participation ?

Deuxième chose, simplement puisque l'on est dans les précisions. Là, j'ai besoin d'une précision. Sur l'actualisation des loyers. Là c'est pareil, page 8, au niveau de votre protocole, vous dites, pour l'indexation des loyers, qu'elle ne se fait qu'à partir de l'année 5, on est bien d'accord là-dessus, mais dans une fourchette allant de 0 à 2. Entre parenthèses, vous dites que ce ne sera jamais 0, parce que l'on ira chercher N-1, mais entre parenthèses, si on a plusieurs années qui sont négatives, on aura bien du négatif. Et surtout, moi ce qui m'inquiète le plus, parce qu'on est quand même sur une politique à long terme, et bien sur du long terme on se bride à deux. Entre parenthèses, quand on connaît le contexte économique actuel, il y a des bulles spéculatives qui risquent de nous exploser à la figure, d'un jour à l'autre. Je peux vous dire que l'inflation... Bon, elle sera peut-être au-delà de 2. Je trouve que cela n'est pas très prudent. Seulement, c'est un message que je fais passer aux élus : peut-être être prudent sur ce bridage à 2. Puisque vous l'avez signé dans le protocole, mais il n'est jamais trop tard pour corriger le tir.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Une question là-bas.



## Monsieur BLAIN, France nature environnement

J'ai à la fois quelques précisions et quelques éclaircissements à obtenir. On l'a souligné, quelqu'un l'a redit il y a très peu de temps dans la salle. La confiance, c'est la question n° 1 quand on veut pouvoir échanger, dialoguer et travailler ensemble. Là-dessus, moi j'ai besoin d'éclaircissements. On vient d'entendre Monsieur CHABERT nous dire que « oui, 66 millions, c'était le prix ferme et définitif inscrit dans la convention signée avec les collectivités ». Moi, j'ai le texte signé avec le département du Jura. Page 3, je me permets quelques secondes, si vous voulez bien, pour vous lire : « Ces équipements feront l'objet d'une vente en l'état de futur achèvement pour un montant estimé à 66 millions d'euros (là, il n'y a pas de problèmes) dans les conditions indiquées [...]. Le coût prévisionnel, ci-dessus, sera précisé en fonction des études de l'urbaniste, des plans et des choix architecturaux (qui en a la maîtrise, ça je n'en sais rien). Le montant de la vente en état de futur achèvement ainsi estimé, de même que le coût de la valeur technique des solutions constructives pourront faire l'objet d'une expertise indépendante (ça, c'est intéressant, c'est plutôt une garantie pour les collectivités) ». Une dernière phrase qui précise, page 4 : « Une expertise indépendante mandatée par les collectivités ou la SEM (là aussi, la précision est peut-être utile). Tout écart entre le montant estimé de la vente en état de futur achèvement et cette expertise devra être justifié par Pierre & Vacances et pourra faire l'objet d'une réévaluation du montant de la vente et du loyer correspondant ». En réalité, le forfait de 66 millions, il ne tient que le jour de la signature de ce document, qui a déjà plus d'un an. Ça, c'est un premier élément. Dans le discours, si vous voulez qu'on vous fasse confiance, Monsieur CHABERT, il faut aller dans la précision jusqu'à ce niveau de détail.

Deuxième élément, je vous ai interrogé lors de la réunion du lancement sur votre affirmation que Pierre & Vacances, jamais n'ira construire sur des zones sensibles du point de vue environnemental. Alors, ce n'est pas vous que j'interrogeais, c'était Monsieur KLOTZ. Mais je vous ai reposé cette question-là. Effectivement, qu'attend Pierre & Vacances pour annoncer l'abandon du projet Roybon où, de manière fine, précise et scientifiquement avérée, on a pu démontrer qu'il y avait ici un impact majeur et que le projet n'était pas compatible avec les lieux qui avaient été retenus initialement par Pierre & Vacances. Cette question-là, effectivement, elle pose la question de la confiance. Moi je veux bien voir des licornes, mais encore faut-il que j'aie confiance.

J'arrive à ma question. On n'a pas encore eu les chiffres. Peut-être allez-vous enfin les donner, sur la contribution de chacune des collectivités dans cette SEM. Il s'est dit, parce que ça a été débattu par les élus, en particulier à l'échelle de la Région Franche-Comté, que la contribution demandée à la région s'élevait à 10 millions d'euros. La même somme, sans doute, a été demandée à la région Bourgogne. Est-ce que demain, ces élus réunis au sein d'une seule et même collectivité auront toujours à cœur de mettre à la poche les 20 millions d'euros qui seraient ainsi nécessaires pour financer les deux projets. Si tel n'était pas le cas, est-ce que la réserve foncière, prévue dans un cas comme dans l'autre, permet d'imaginer que vous passiez non plus d'un « mid-size » à un classique conventionnel Center Parcs à 800 cottages ? Quelle importance ? Parce qu'encore une fois elle dimensionne les autres équipements, ceux qui sont à l'extérieur du Center Parcs (les amenées d'eau, les évacuations sanitaires, etc.).

Alors, j'aurais voulu faire une intervention. Je m'inscris demain pour apporter ces précisions-là sur le changement climatique. Vous nous avez répondu tout à l'heure que « Oui, Center Parcs existe depuis 40 ans et tout va bien, rien n'a changé en 40 ans ». Et bien sur ces 40 ans-là, à l'échelle de la France, à l'échelle locale, on n'a effectivement pas pu constater de grandes variations climatiques. C'est de l'ordre de quelques dixièmes de degrés. On est inférieur au degré sur les 40 dernières années. Par contre, on a des projections très fines, produites par des experts très nombreux et qui ont croisé leurs scénarios. J'apporterai demain quelques diapositives, issues de Météo France, pour montrer qu'à un horizon très proche, l'horizon des 20-30 ans projeté par Center Parcs, ou un petit peu plus loin, l'horizon du siècle, et bien effectivement on est sur plusieurs degrés de réchauffement et cela a un impact majeur, y compris sur les peuplements forestiers, sur les régimes hydriques de nos contrées... Et tout ça, je n'en ai jamais entendu parler. Et quand vous nous répondez que « si on a bien vécu 40 ans, en creux il faut entendre que pendant les 40 prochaines années, rien ne changera », ce n'est évidemment pas mon point de vue.

Enfin, je suis très heureux d'entendre Monsieur le Maire de Poligny, parce qu'on a sur ce territoire de Poligny une énergie considérable. Et le vent en est une, qui a retenu l'attention des élus locaux et je m'en réjouis et je les rejoins dans leurs efforts en faveur d'une SEM pour porter les énergies renouvelables sur ce territoire.

## Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

S'il vous plaît, concluez.

## Monsieur BLAIN

J'arrive au bout. 6 éoliennes, c'est grosso modo 10-12 millions d'euros qu'il faut mettre sur la table et qui généreront des recettes, des retombées économiques extrêmement fortes, avec un retour d'investissement, vous le savez, inférieur aux 17 ans que l'on imagine là, mais avec un intérêt public majeur, effectivement de gagner en autonomie énergétique pour le territoire et pour la Franche-Comté.

Ma question pour Monsieur CHABERT, c'est précisément qu'en est-il du retrait sur l'un des deux sites ?

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Attendez, il y a plusieurs sujets. Les collectivités ont déjà été interpellées à plusieurs reprises. Donc, je voudrais donner la parole à ceux qui le souhaitent et ensuite on répondra aux questions qui concernent plus directement Pierre & Vacances.

### Question du public

... La prise de participation dans le capital de la SEM, elle est un peu distincte des autres...

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

D'accord.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement

Bonjour, certains d'entre vous m'ont déjà rencontré. J'ai déjà eu l'occasion de venir. Et je serai avec vous demain pour aller à la grande réunion publique. Ce que je voulais juste apporter comme précision à ce qui a été évoqué au titre du capital... C'est vrai qu'avec les collectivités et le département et son exécutif précédent, cette demande nous avait été faite. Nous avons adhéré. Aucun chiffre n'a été cité. On a effectivement envisagé le principe d'être actionnaire très minoritaire, parce que ce n'est pas notre métier que d'investir à long terme, comme vous l'avez bien compris, dans des structures... parce que l'on n'a pas les fonds propres nécessaires. Mais on a accepté le principe, pour garantir notre engagement, d'être actionnaires si l'exécutif du Conseil départemental et celui de la région... Donc, en fait, ce n'est même pas ça, je dirais, si les actionnaires de la SEM de demain le redemandent.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

D'accord. Alors, du côté des collectivités il y a eu plusieurs séries de questions, notamment sur la participation de chacune des collectivités au sein de la SEM. Il y avait aussi dans les questions d'internautes les incidences sur les impôts locaux : y aura-t-il ou non une augmentation des impôts locaux liée à ce projet ? Et puis une question sur la fusion des régions.

### Clément PERNOT, Président du Conseil Départemental

Bien... La participation des collectivités, de toute façon, c'est un passage obligé. Il y a deux cas de figure : soit Center Parcs vient dans le Jura, soit ils ne viennent pas. S'ils viennent, ils ont un certain nombre d'exigences. Ils les font entendre. Et à partir de là, on s'assoit autour de la table où on ne s'assoit pas. Toutes les équipes politiques, ville, communauté de communes, régions et conseil régional, se sont mises autour de la table, ont réfléchi sur la question. Elles ont décidé de se mettre autour de la table pour permettre l'arrivée de Center Parcs dans le Jura. Je crois qu'à partir de là, il faut commencer à raisonner en partant de ce principe-là, parce que c'est exactement comme cela que les choses se passent. C'est-à-dire qu'ils sont venus avec un projet en disant : voilà, on veut 80 hectares de forêt pour construire notre projet. Dès lors que l'on fait le projet, une SEM doit se constituer pour des infrastructures appelées Aquamundo, qui permettent d'avoir les équipements de loisir, à côté des cottages qui seront vendus, soit à des particuliers, soit à des structures d'investissement. Voilà, le montage est relativement basique. Aujourd'hui, il y a eu un engagement des élus sur ces sujets-là.

[Intervention du public inaudible] Le problème, il a été réglé, on vous l'a dit. Il y a 66 millions d'euros qui sont en discussion concernant la constitution de la SEM. Mais sur ces 66 millions, comme j'aime à le répéter, il y a des recettes potentielles, puisqu'il y a la location de l'infrastructure, qui est proposée dans le montage financier. La répartition actuelle entre le Conseil général, la région, la commune, la communauté de communes n'est pas encore établie. On va se mettre autour de la table et on va se pencher sur la question. Grosso modo, il y aura un apport en capital de 50 % des 70 millions, on va dire autour de 35. Il y aura des clés de répartition entre nous, en fonction

des impacts en termes de fiscalité, en fonction de la répartition de la recette à venir. Et comme ça on définira un montage qui aura sa conséquence en termes d'investissements.

Alors derrière, bien sûr on peut me dire : « Oui, mais dans 20 ans, dans 30 ans, dans 40 ans... ». Je peux dire aussi : « Center Parcs allait ailleurs... » Le choix a été fait dans une autre logique, avec le souci, pour des raisons que certains ont jugé valables et que je partage d'accueillir Center Parcs sur le département du Jura, et en particulier sur ce site qu'ils ont choisi. On ne va pas jouer aux bisounours. On est dans un monde économique où aujourd'hui on ne cesse d'intervenir en tant que collectivité, parce que justement les entreprises ont compris, et à juste raison d'ailleurs, qu'elles apportaient des choses sur le territoire et qu'à partir de là, dans la mesure où elles ne vont pas être que des apporteurs, à un moment donné elles veulent aussi bénéficier d'une partie de la répartition. Je vois à Champagnole, quand j'étais maire, on a signé des crédits-bails avec des entreprises qui aujourd'hui sont prospères. C'est-à-dire que l'on a fait l'investissement de l'immobilier pour eux pour favoriser leur développement. Ça s'est fait dans des logiques intelligentes. Et derrière, on en tire les fruits aujourd'hui.

Je comprends que cela ne fasse pas partie de la philosophie de certains, que ça choque pour des raisons variées un certain nombre d'entre vous. Moi, je le comprends. Ceci étant, après il y a des décisions d'une autre nature qui sont prises par des élus en charge des collectivités. Certains se sont prononcés très favorablement pour justement accueillir Center Parcs. Ils y voyaient un intérêt certain pour notre département du Jura. Moi, je ne vais pas d'ailleurs me cacher derrière mon petit doigt, comme je l'ai dit, parce que j'aurais beaucoup de mal. Mais j'avais surtout, justement, démontré à nouveau l'intérêt de la collectivité, Conseil général, en proposant un vote sur le principe du document pré-protocole qui a été établi. On va revoter, comme l'Assemblée a été modifiée et on verra le résultat. Mais je ne me fais pas de soucis. Majoritairement, les gens se prononceront favorablement et on continuera de travailler sur ce projet en relation avec les professionnels de Pierre & Vacances pour justement, et bien essayer de doter notre département d'un équipement touristique que l'on juge nécessaire pour développer, demain, une stratégie touristique, à partir de cette grande marque nationale... Non, mais ceux qui ne sont pas d'accord, ils ne sont pas d'accord, c'est très bien.

Par contre derrière, il y a aussi un intérêt. Parce qu'il n'y a pas que des côtés négatifs, il faudrait essayer de voir le positif. Aujourd'hui, on est dans une situation où 50 % des entreprises du BPT sont à deux doigts de mettre la clé sous la porte. Il y a les représentants professionnels ici, interrogez-les, ils n'ont pas l'habitude de dire des blagues...

*Brouhaha*

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

S'il vous plaît, respectez le temps de parole...

#### Clément PERNOT, Président du Conseil Départemental

Il n'y a plus d'investissements publics. L'État a racketté les collectivités locales, les mairies, les communautés de communes, le département et la région, en baissant les dotations de manière drastique. Il n'y a pratiquement plus d'investissement public. Et je peux vous assurer, vous regarderez prochainement les débats au Conseil général lors de la décision modificative, parce qu'on va être obligé, et bien justement, de solder une partie des investissements réalisés précédemment. On va se trouver dans une situation où justement on va mesurer l'impact de ces baisses de dotations. Et on va voir que le soutien habituel du département par des investissements sans recettes ne pourra plus se faire. Donc maintenant il faut chercher des projets avec des recettes. Et là, on en a un qui vous tend les mains à hauteur de 170 millions d'euros. Il y a des recettes, Madame. Donc, à partir de là, je peux vous assurer qu'on va y aller allègrement...

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

S'il-vous-plaît Monsieur le Président, si vous permettez.

#### Clément PERNOT, Président du Conseil Départemental

Oui, mais j'essaye de justifier pourquoi le Conseil général du Jura va s'impliquer dans la SEM.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Est-ce que vous pouvez préciser justement quelles sont ces recettes ? On a parlé des loyers tout à l'heure...

**Clément PERNOT, Président du Conseil Départemental** Les loyers... Enfin, dans le pré-protocole, j'ai vu les chiffres. Ca comment à 2 et quelques, ça finit à 4,5 et il y a un total à la fin des 20 ans de 85 millions d'euros... Je dis ça de tête.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Est-ce que vous pouvez aussi parler de la fiscalité, puisque sur ce projet il y a de la fiscalité ?

### Clément PERNOT, Président du Conseil Départemental

Alors, la fiscalité, c'est plus mon ami Gaillard et mon ami BONNET, qui vont se partager la chose. L'impact est plus sur le foncier communal et intercommunal... Oui, oui, un petit peu quand même. Je ne sais plus... 750 000 euros, je crois... Non, non, sur la durée... Non, je ne sais plus l'impact fiscal.

### Dominique BONNET, Maire de Poligny

Simplement, pour répondre, on est à peu près en foncier à 120 000 je crois, autour de 120 000-130 000 pour la ville. Et puis, pour la partie professionnelle, tout ce qui est taxes nouvelles, autour de 250 000-260 000. [Intervention du public inaudible]. Communauté de communes pour la partie dite ancienne, taxe professionnelle, CFE et CVAE, on est autour de 250 000-270 000 de taxes annuelles pour la Communauté de communes et autour de 110 000-120 000 de taxes foncières pour la commune.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Est-ce que vous pouvez préciser justement quelles sont ces recettes ? On a parlé des loyers tout à l'heure...

### Dominique BONNET, Maire de Poligny

Mais retenez que l'investissement dans la SEM a sa recette... Voilà, moi après... Ce n'est pas moi qui mène le débat.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Mais, non, pas tous en même temps s'il-vous-plaît. Madame qui a le micro...

### Question du public

Oui, messieurs les présidents du Conseil général, de la Communauté de communes, Monsieur le Maire de Poligny, Monsieur le Vice-président du Conseil régional, je me permets juste de vous rappeler une note des ministres de l'Économie et de l'Intérieur, via les préfets : les collectivités sont tenues d'observer la plus grande vigilance dans les montages juridiques et financiers des partenariats publics et privés. Une évaluation préalable du contrat de partenariat doit être présentée au Conseil du département et de la région pour délibération et vote. Elle doit inclure un chiffre en coûts complets, comprenant notamment les coûts de programmation, de conception, de réalisation, de financement du projet et le coût prévisionnel du contrat en moyenne annuel. Quand j'entends Monsieur le Maire de Poligny dire : « Oh, je ne pense pas que ça va venir imputer les capacités d'investissement sur la commune de Poligny à venir », mais moi j'hallucine ! Quand j'entends Monsieur PERNOT dire : « Oui, on va partir sur le contrat, le précontrat signé, on fait acte de bonne foi »... Moi j'hallucine. Je vous demande messieurs les politiques à ce qu'avant que ces documents soient signés nous ayons, nous citoyens, accès à ces documents prévisionnels, financiers, réels et qu'on puisse en débattre. Sinon, ça va vous faire mal pour les prochaines élections. Vous verrez bien, vous verrez bien. Vous prenez des risques. À vous de les assumer.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

On a entendu votre demande. Vous pouvez accélérer.

### Question du public

Deuxième chose. Sur le montage financier, nous avons les collectivités qui vont investir sur les équipements de loisir, qui auront, donc, à faire à la vétusté de ces équipements, qui seront propriétaires d'éléments qui vont devenir vieillissants, pour lesquels il faudra réinvestir. Pierre & Vacances, lui, sera propriétaire du terrain, c'est-à-dire d'une forêt, où il n'y a pas de vétusté.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Non, non, là il y a effectivement une erreur. Mais bon, continuez...

### Question du public

À mon avis, on n'est pas loin. Alors, ça me ramène aux deux documents cités par Attal Mottet, décidément, tout à l'heure en début de séance, qui rappelait que le rapport des comptes consolidés de 2013 et 2014 dans la page 49 et le rapport d'activité de 2012 et 2013 de Pierre & Vacances dans sa page 62, rappelait comment Pierre & Vacances pouvait éviter de prendre trop de risques, simplement en confiant ces risques-là aux collectivités dans le cadre d'un partenariat public-privé. Alors voilà, moi je me dis... Externalisation des risques... Madame, c'est suffisamment important pour que je prenne le temps d'expliquer. Externalisation des risques sur les collectivités. On a Monsieur de Pierre & Vacances qui nous rappelle qu'effectivement Pierre & Vacances, alors qu'il met des Center Parcs en route depuis 1968 et qu'il les investit, ça fait plus de 50 ans aujourd'hui, n'a plus les moyens d'investir. Je pose donc la question de pourquoi cette course en avant sur en permanence construire des Center Parcs. Faites fructifier vos Center Parcs d'il y a 50 ans et qu'ils vous rapportent un peu. Voilà où sont les risques. Messieurs les politiques, faites attention à ça, si je peux me permettre. Et donc, pour moi, si vraiment messieurs les présidents du Conseil général, de Communauté de communes, Monsieur le Maire de Poligny et Monsieur le Vice-président du Conseil régional, vous voulez un Center Parcs sur Poligny, moi je suis favorable, mais on inverse les affaires. Les collectivités gardent le terrain et la forêt et Pierre & Vacances investit dans les constructions de loisirs, puisque c'est leur premier métier.

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Alors, juste une première correction. Il n'est pas juste de dire que Pierre & Vacances est propriétaire de la forêt et du terrain. Le terrain d'assiette de chacun des équipements et de chacun des hébergements est vendu en même temps que les équipements. C'est-à-dire que nous ne sommes plus propriétaires... j'allais dire de rien. C'est très clair. On vend l'ensemble du terrain aux différents investisseurs propriétaires et lorsque j'ai été trouvé trop bavard et je vous prie de m'en excuser, j'étais sur les questions de propriété foncière. L'ensemble du terrain et de la forêt qui n'est pas construit est inscrit propriété d'une association qui regroupe tous les propriétaires du site. Et là encore, Pierre & Vacances n'est pas propriétaire.

### Question du public

Oui, s'il vous plaît, excusez-moi, je reprends la parole parce que j'avais posé une question initiale en tout début de débat. Justement sur le problème des garanties, parce que bon, les garanties, vous savez quand on est entrepreneur et qu'on cherche un financement, un concours bancaire, par exemple, on nous demande une caution personnelle. Ici, on est dans un contexte, de toute façon, qui n'est plus un contexte d'entreprise avec une exploitation, je dirais, effectivement avec son cœur de métier. On est dans un montage financier. Donc moi je ne vois pas où est l'engagement matériel, financier, parce que lorsqu'on fait du partenariat... J'ai été banquier et financier dans une grande banque. J'en ai vu passer énormément. Il faut que les différentes parties se mouillent. Donc là, moi je vois effectivement des collectivités qui se mouillent, qui financent pour le compte d'un exploitant, qui lui n'investit pas. Est-ce que je me trompe ?

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Vous avez raison. Nous sommes exploitants. Par contre, nous prenons un certain nombre de risques dans le montage qui est présenté : le risque de la construction, le risque du délai et surtout le risque de l'exploitation pendant ces 20 ans, où c'est nous qui devons amener les clients pour couvrir les loyers que nous devons à

l'ensemble de nos investisseurs et particulièrement à la SEM. En ce qui concerne les garanties, les garanties que nous sommes capables de donner, ce sont les garanties de la maison mère d'un groupe que j'ai décrit tout à l'heure, qui est un groupe qui représente aujourd'hui 1,5 milliard d'euros de chiffre d'affaires et 300 implantations en Europe.

#### Question du public [même intervenant que précédemment]

Sans doute, mais un groupe, effectivement, qui représente 1,5 milliard d'euros de chiffre d'affaires, qui fait un résultat de 10 millions d'euros. Vous avez dit tout à l'heure que le résultat était multiplié par trois. Mais un résultat de 10 millions d'euros sur 1,5 milliard d'euros de chiffre d'affaires, ça représente 0,007 % du chiffre d'affaires. Autant dire que ce n'est rien, que c'est insignifiant. Et 0 multiplié par 3, ça fait toujours 0. Donc la santé financière du Groupe Pierre & Vacances, excusez-moi, mais si je m'en réfère à certains analystes financiers qui disent de rester à l'écart du titre, oui je comprends volontiers. Donc encore une fois, je comprends pourquoi vous ne vous engagez pas, parce que vous n'avez pas les moyens. Et en même temps vous apportez une expertise, je suis bien d'accord, vous apportez une clientèle, vous apportez un fonds de commerce, etc., mais où sont les garanties réelles, physiques ? Y a-t-il un cautionnement de la part des actionnaires du Groupe ? Comme un cautionnement d'un emprunt bancaire pour une petite PME, par exemple ?

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Nous sommes un groupe introduit en bourse. Je n'ai pas d'exemple où dans un groupe introduit en bourse on demande aux actionnaires d'apporter quelque garantie que ce soit sur l'exploitation de l'entreprise. Ça, je ne sais pas faire....

#### Question du public [même intervenant que précédemment]

Faites un financement obligataire.

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Et bien on a des financements obligataires à l'intérieur de notre groupe.

#### Question du public [même intervenant que précédemment]

Pourquoi alors ne les financez-vous pas vous-même, si vous êtes capables d'en faire ?

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

On est sur des modes de fonctionnement qui ne sont pas très lointains, mais une fois de plus, en face de nous, une société d'économie mixte est capable d'accepter un investissement à plus long terme que des obligations sur des durées qui seront largement inférieures à celles sur lesquelles on est engagé.

#### Question du public [même intervenant que précédemment]

Les marchés ne vous suivent pas, c'est ce que ça veut dire.

#### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Le financement par le marché purement privé d'un Center Parcs tout entier est un modèle que nous ne savons pas monté. Par ailleurs, quand vous dites que certains analystes financiers disent de rester à l'écart, il n'y en a aucun qui suggère de vendre et certains recommandent d'acheter. Pour un groupe qui serait au bord de la faillite, ça ne me paraît pas tout à fait la réalité.

#### Question du public [même intervenant que précédemment]

Je n'ai pas dit « au bord de la faillite ».



### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Oui, mais c'est un peu ce qui est sous-tendu dans quelques-unes de vos autres interventions...

### Question du public [même intervenant que précédemment]

Non, je dis seulement que si le modèle est si beau et s'il rapporte effectivement des recettes, moi je n'arrive toujours pas à comprendre pourquoi vous ne le financez pas par des fonds propres et vous n'arrivez pas à fidéliser un actionariat qui investisse lui-même dans le projet pour récupérer un retour sur investissement direct. Ça, je ne comprendrai pas du tout. J'en ai terminé. Merci.

### Jean Michel KLOTZ, responsable de Pierre & Vacances ?

Moi j'aurais voulu ajouter quelque chose. En matière de développement touristique ou hôtelier, le montage que nous proposons de garantir un loyer est un montage exceptionnel, car la plupart des opérateurs, dans ces métiers, travaillent sous forme de contrat de gestion, de mandat de gestion ou de management. Ce qui veut dire que le risque reste chez le propriétaire. Or, l'approche que nous avons, au contraire, est une approche que nous assumons avec nos fonds propres, justement, parce que nous assumons le loyer pendant toute la durée, alors que bien souvent ce sont des honoraires dans les montages en contrat de gestion, où simplement l'exploitant se paye sur le résultat ou sur le chiffre d'affaires ou sur les deux. Ce n'est pas le montage que nous proposons. Nous allons beaucoup plus loin en nous engageant, une fois encore, sur deux choses : sur les loyers comme on l'a dit par le biais d'un loyer garanti, d'un bail commercial où quoi qu'il arrive, que le Center Parcs fonctionne à 95 % ou à 75 % pour prendre les deux hypothèses hautes et basses, nous assurons que nous paierons le loyer au propriétaire ; nous garantissons effectivement le prix de vente de 66 millions et comme nous sommes dans le cadre d'une vente en état futur, cette garantie est assise sur des garanties bancaires légales.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Une dernière question sur ce thème-là. Je voudrais que l'on passe aux équipements publics qui seront nécessaires pour accompagner le projet. Une dernière question sur cette partie financière...

### Bruno GAGLIARDI

Moi je voulais tout simplement demander à mes élus, Monsieur PERNAUT en particulier, pourquoi, s'il tient à investir dans ce projet, que je ne qualifierai pas, ils n'ont pas pensé à la base de Daine dans le Jura, il y a l'eau, il y a tout ce qu'il faut, il y a la sortie d'autoroute... Pourquoi n'ont-ils pas pensé, également, à sauver le village de vacances de Lamoura ? À la place de ce projet, il y a deux équipements touristiques qui sont possibles, qui sont viables...

### Denis VUILLERMOZ, Vice-président de la Franche-Comté, chargé du tourisme

Je vais vous répondre. Tout d'abord, le village vacances de Lamoura, c'est un dossier particulier. Je connais quand même un petit peu le village vacances de Lamoura, car j'ai été élu, quand même, sur le secteur du Haut-Jura, depuis très longtemps, y compris au moment de la construction. Donc, le village vacances de Lamoura, à l'heure actuelle le dossier n'est pas clôt. Il y a une solution qui est envisagée. Le partenaire, disons d'exploitation touristique, est volontaire pour le reprendre. Seulement, le montage financier pour acheter le village vacances est en cours de discussion. Deuxièmement, l'ensemble des travaux serait confié à une SEM, dont nous ne sommes pas partenaires, mais qui est extérieure au département et à la région, qui prendrait en charge l'ensemble du financement et qui en conséquence se rembourserait avec un loyer. Voilà. Nous ne sommes pas propriétaires du village vacances de Lamoura. Je sais très bien qu'il y a 1 000 lits touristiques. Ça pose une question très précise : quels sont les investissements touristiques qui sont capables d'être faits aujourd'hui sur notre région ? L'un des principaux problèmes que l'on rencontre est qu'il y a très peu d'investissements touristiques. D'autres villages de vacances, et en particulier des centres de vacances sociaux, sont en difficulté. Depuis 5 ans, nous en avons perdu un certain nombre. J'estime que sur les 20 dernières années, nous avons perdu plus de 50 % de notre capacité d'accueil en tourisme social. Je peux donner le dernier exemple. Le Centre des vacances Pep de Côte-d'Or ferme, celui de la Nièvre a fermé et il y en a quelques autres qui sont en difficulté, puisque nous avons pris un dossier sur

un autre centre du Haut-Doux et nous sommes allés à la Direction des finances pour envisager des solutions sur cela. Donc, nous n'abandonnerons pas du tout ce type d'investissement.

S'agissant du Center Parcs, je voudrais préciser quelque chose, c'est que dans le protocole provisoire... Il n'est que provisoire. C'est donc qu'il sera affiné au moment où l'ensemble du dossier sera bien clôt, quand tout le monde aura des éléments. Il est clair que pour la région Franche-Comté, avec des élections au mois de décembre, vous allez me dire qu'on n'a pas à prendre des engagements pour l'avenir. Alors, sachez simplement que pour les relations avec la Bourgogne, nous avons envisagé une SEM commune pour les deux projets. Il n'y aura pas de SEM commune. Il y aura une SEM franc-comtoise et une SEM bourguignonne, avec une définition différente. À ma connaissance, Madame, je crois qu'il n'y a pas de jeton de présence pour les administrateurs d'une SEM. Je n'en ai pas connu pour le moment. Maintenant, il peut y en avoir. Mais cela n'a jamais été envisagé. Je pense également que le modèle de SEM permet de rassembler sur un projet commun un certain nombre de forces qui peuvent être dispersées autrement, et en particulier des différentes collectivités.

Qu'est-ce que je peux dire de Daine ? [Intervention du public inaudible] Oui, il y a tout. Je peux même vous dire qu'il y a 12 ans il a été prévu un village vacances et je crois qu'à ce moment-là, il y avait un organisme national qui s'appelle Pierre & Vacances qui était venu pour voir, qui ensuite a travaillé sur un autre projet sur le secteur de Lons-le-Saunier, autour de Sellières, qui a même envisagé de s'implanter dans la vallée du Suran. Il y a donc eu des contacts à cette époque-là. Il y a au moins 12 ans. C'était avec le Conseil général du Jura. Alors le problème de Daine, il est compliqué, parce qu'il y a au départ un problème de loi sur l'eau ainsi qu'un problème de propriété.

### Intervenant du public

*Hors micro*

### Denis VUILLERMOZ, Vice-président de la Franche-Comté, chargé du tourisme

Ecoutez Monsieur, je connais très bien le territoire parce que j'y ai habité... Je sais très bien que sur ce plateau karstique, il n'y a pas d'eau...

### Question du public

Que répondre au risque financier pris par les collectivités sur ce projet-là ?

### Denis VUILLERMOZ, Vice-président de la Franche-Comté, chargé du tourisme

... s'accompagne d'un risque

### Question du public [même intervenante que précédemment]

Oui, sauf que là on est sur un risque pour un parc de loisirs pour des actionnaires privés. On n'est pas sur un investissement sur du long terme, comme propose Monsieur BLIN tout à l'heure, d'éolienne sur Poligny, où là on est sur une construction intelligente sur du long terme. Là, on va mettre des sous collectifs dans les poches des actionnaires, si ça fonctionne notre affaire.

### Un intervenant

J'espère simplement que les collectivités bénéficieront d'un certain nombre de retours de ces investissements.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Moi je pense que quelque chose serait de nature à clarifier la connaissance que l'on a du sujet. Est-ce que Pierre & Vacances pourrait préparer une note qui décrit un peu l'équilibre financier de son exploitation ? Qu'est-ce qu'il y a comme recettes ? Qu'est-ce qu'il y a comme charges ? Qu'est-ce que ça représente ? Parce qu'en fait c'est quand même intéressant de savoir ce que recouvrent ces loyers. Moi, je n'ai pas réussi jusqu'à présent à comprendre à partir de quel moment les loyers que vous payez, puisque c'est progressif, arrivent véritablement à compenser ce que les collectivités vont payer en emprunt. Donc je crois que ça, ce sont des choses sur lesquelles on a besoin d'éclaircissements et qui n'ont pas été tout à fait clarifiées ce soir. Alors, sur la décomposition du coût

de fonctionnement d'une telle installation, ce n'est pas rentré dans des comptes d'une société privée. C'est vraiment nécessaire pour savoir comment sont qualifiés les loyers et ce qu'aurait à financer, éventuellement, les collectivités si au bout de 12 ans elles étaient amenées à reprendre en gestion, en exploitation ce bien. Donc sur là-dessus, je crois que vous devez donner des explications.

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Il y a plusieurs aspects, Madame. Sur l'exploitation du Parc, c'est effectivement nos clients qui vont générer du chiffre d'affaires, les prestations qui leur sont vendues sur site... C'est tout ça qui constitue nos ressources. Nous avons des coûts assez élevés, qui sont entièrement à notre charge, c'est-à-dire que contrairement aux partenariats public-privé qui ont été évoqués il y a quelques instants et dans lesquels la Cour des comptes mettait surtout l'accent sur les risques de dérive et des coûts de fonctionnement des infrastructures qui sont financés de cette manière-là, là il n'y a aucun risque pour la collectivité sur le fonctionnement. Les difficultés de fonctionnement, y compris techniques, y compris liés à de mauvais choix qui nous aurions fait de la conception de l'objet sont entièrement à notre charge. Il n'y a aucun risque pour la collectivité sur ce plan-là pendant les 20 ans où nous exploitons et où nous avons un engagement ferme de loyer. Ce n'est pas 12 ans, c'est 20 ans. Après, il faudrait effectivement essayer d'imaginer, mais je dois dire que je n'ai pas une boule de cristal très efficace, imaginer ce que peut représenter, suivant l'évolution des produits que l'on souhaitera, ce que peut représenter, s'il doit y en avoir, un réinvestissement. J'imagine que l'on ne fera pas une piste de ski, comme à Dubaï, encore que dans le Jura on pourrait faire du ski pas loin. Voilà, mais là on aura du mal à donner des réponses sur plan du réinvestissement dans un temps. Par contre, on est engagé à rendre si on devait rendre l'équipement, ce qui n'est évidemment pas notre projet, à le rendre en bon état de fonctionnement.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Monsieur CHABERT, mon travail ce n'est pas d'être indiscrète. Mon travail, c'est de faire que l'assemblée soit informée de tous les aspects du dossier. Quand vous faites un travail de cette nature-là, je crois que vous faites ce que l'on appelle couramment un business plan. C'est cela que l'on vous demande. Il faut que vous disiez comment vous équilibrez ça. Ce n'est pas neutre du tout. Ce sont des choses qui sont importantes. Qu'est-ce que ça coûte ? Quelles sont les recettes escomptées ? Quelles sont les charges escomptées ? Qu'est-ce que cela représente ? On sait ce que vous allez payer comme impôt. C'est à peu près la seule chose que l'on connaît en termes de dépenses dans votre dossier. Le reste, on ne le connaît pas. Donc, vous devez l'avoir fait, je n'arrive pas à imaginer une seconde que le calcul que vous annoncez pour vos loyers ne soit pas basé là-dessus, et bien essayer de donner des éléments. Alors, vous avez le temps de travailler, vous pouvez faire des fiches. Mettez-les sur Internet. Que tout le monde puisse regarder ce que c'est. Et si dans 12 ans... Parce que c'est quand même d'abord un bail de 12 ans... Il n'est pas illégitime que les gens se posent la question de savoir : « Et si les recettes étaient beaucoup moindres que ce qui était escompté, est-ce qu'on ne serait pas appelé à renégocier des loyers ? » Cela fait partie des choses qui ne sont pas invraisemblables, même si aujourd'hui vous n'êtes pas sur cette base-là. C'est important que les gens sachent quelles sont les charges fixes d'un équipement de cette nature. Voilà, ça me paraît important. On n'en a pas la moindre idée. On n'a pas la moindre idée de ce que sont les recettes d'une structure comme ça, de ce que vont être les coûts. Quelle va être l'importance du coût des grosses réparations ou de ce que vous anticipez comme travaux nécessaires pour maintenir ce parc en état ? C'est quand même un patrimoine compliqué, en tout cas pas forcément pour les cottages, mais pour l'équipement. Qu'est-ce que ça représente ? Moi, je crois que ça assainirait l'atmosphère en matière de connaissance des aspects financiers du dossier. Voilà, j'insiste pour que vous le fassiez.

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Écoutez, on va essayer de donner quelques ordres de grandeur, définir de manière schématique ce que doit être un business plan.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

S'il vous plaît, rapidement, parce que le temps passe et que l'on a encore les investissements extérieurs...

### Question du public

Madame, je sais que le temps passe et on a encore beaucoup de questions. Comme Mme BRÉVAN vient de vous le suggérer, de remplir un certain nombre de conditions, d'informations. Je dis la première chose suivante : vos engagements, vos garanties de loyer, vous avez été amenés, récemment, à les revoir à la baisse. Donc, ça, on sait que ça peut se présenter, mais je ne vais pas dans le reproche... Seulement, c'est un fait qui s'est déjà présenté, il pourra se représenter. J'aimerais que vous rajoutiez à la demande de Mme BRÉVAN le montant que vous payez en termes d'impôts. J'ai vu quelques lignes, sur plusieurs années, sur une dizaine d'années... Et j'ai vu qu'il y avait du - 7 millions, qu'il y avait du + 1 million, etc. Et sur 7 ou 8 ans, ça m'a laissé l'impression, je dis ça m'a laissé l'impression parce que je ne suis pas un économiste, que vous n'aviez pas payé grand-chose, au final, en termes d'imposition. Le troisième point que je veux souligner, c'est que récemment vous avez fait appel au Conseil d'État... et je ne me rappelle plus à quelle structure assez haute au point de vue juridictionnel, pour avoir un dégrèvement d'impôt de 5,7 millions au nom de l'une de vos entreprises. C'était peut-être bien justifié, mais enfin, bref, ça existe, c'est normal, c'est votre job, vous cherchez à diminuer vos impôts par tous les moyens. Ceci étant présenté, pour que l'on comprenne un peu ce qui se passe, je voudrais vous poser une question qui revient à la page 54, qui s'appelle « le montage juridique et financement du projet ». C'est la première page, donc on en est encore que là. C'est une toute petite question. Dans votre schéma, puisque c'est celui que vous avez rédigé, vous avez marqué au milieu dans le modèle de développement du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs « Marc, Pierre & Vacances et Center Parcs ». J'aimerais comprendre pourquoi vous avez écrit cette chose-là. Pourquoi « Marc », pourquoi « Pierre & Vacances et Center Parcs ». Je comprends ce qu'est Pierre & Vacances et Center Parcs, mais « Marc », qu'est-ce que ça vient faire là, page 54.

Dans le démo, oui, je ne me sers de rien d'autre. C'est ce que vous avez écrit, ce n'est pas moi qui l'ai écrit. Parce que je sais qu'il y a une société qui s'appelle « Pierre & Vacances Marc », est-ce qu'elle intervient ici d'une certaine façon ? Qu'est-ce que vient faire ce vocabulaire ? Et j'en profite... Dans un de vos tableaux, vous avez mis d'un côté, je ne me rappelle plus exactement, « [quelque chose] Pierre & Vacances cottages » et « [quelque chose] Pierre & Vacances résidences ». Quelle différence faites-vous pour faire ça dans un schéma entre résidence et cottages ? C'est dans votre DMO, ce n'est pas moi qui l'ai écrit...

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement

Je n'ai pas écouté, excusez-moi...

*Brouhaha*

### Question du public

Pour compléter la question... C'est vrai que vous nous parlez de sociétés avec lesquelles vous allez travailler. Il y a donc le Groupe Pierre & Vacances, Center Parcs il s'occupe du financement. On a une société d'exploitation Pierre & Vacances Center Parcs, on a Pierre & Vacances SA qui achète le foncier, mais qui vraisemblablement ne le garde pas. Et puis il y a l'AFUL. Il faudrait aussi nous clarifier un petit peu sur toutes ces sociétés, parce qu'on a vraiment du mal à y comprendre quelque chose.

### Question du public

Je finis, Monsieur CLOTZ... Pour que votre réponse soit, si je puis dire, plus facile. Tout à l'heure, Monsieur CHABERT, vous avez dit que vous ne serez pas propriétaire de la forêt. Je ne sais pas par quel moyen vous ne le seriez pas en l'ayant acheté. J'ai cru comprendre, à travers ce que vous avez dit, que ce serait une structure qui la gérerait, mais je ne suis pas sûr qu'elle en serait propriétaire et que cette structure serait l'AFUL. Donc, elle en sera propriétaire ou elle en sera gestionnaire. Donc, voilà pour permettre d'avancer sur ces questions.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement

Moi, surtout je vais vous répondre sur la page 54. Effectivement, c'est un tableau de simplification, si je puis dire, qui explique le modèle de développement du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs. C'est comme ça que c'est écrit. Et, effectivement, il est mentionné les marques « Pierre & Vacances » et « Center Parcs », qui sont des marques de notre groupe. Vous savez qu'un groupe a différentes marques. Comme peut-être certains d'entre vous le savent, on exploite des résidences de vacances dans les stations de montagne ou de mer, sous la marque « Pierre & Vacances » ou même la marque « Maeva ». Il y a plusieurs marques pour les exploitations de mer ou de montagne. Et en ce qui concerne les villages Center Parcs, ça s'appelle « Center Parcs ». Si vous allez demain,

j'espère, à Poligny, ce sera le Center Parcs de Poligny ou le Center Parcs du Jura. La marque est une enseigne commerciale. Et effectivement, ce qui est expliqué dans le schéma de la page 54, mais je ne vais pas rester longtemps dessus, c'est que, que ce soit pour la marque Pierre & Vacances ou pour la marque Center Parcs, il y a effectivement un montage, avec un développement d'un côté, une exploitation de l'autre, avec des loyers qui sont versés. Ce tableau n'a pas d'autre ambition que d'expliquer comment fonctionne le modèle, que ce soit pour des résidences de vacances, de mer ou de montagne Pierre & Vacances, ou des villages Center Parcs.

#### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

S'il vous plaît, Monsieur CLOTZ, est-ce que ça correspond à des sociétés juridiquement différentes ?

#### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement

Pas toujours. Ça dépend. Tout ce que je peux répondre, ça répond à l'objectif de Madame. Effectivement, il y a différentes sociétés. On est un groupe totalement intégré. Toutes les sociétés sont fidèles à 100 %, mais pour des raisons à la fois d'optimisation analytique, notamment, quand on est une entreprise d'une certaine dimension, on crée des sociétés qui sont adaptées à un certain sujet ou à un certain objet. Et effectivement, toutes ces sociétés, et c'est la différence avec d'autres opérateurs, sont des filiales du même groupe. Tout ça est à 100 % Pierre & Vacances Center Parcs, dont la société mère s'appelle Pierre & Vacances SA.

Je ne sais pas si j'ai été clair...

#### Vincent BRUGIERE

Oui, oui, vous avez été très clair, mais j'aimerais un complément d'information. Confirmez-vous, dans le prolongement de la question qui a été posée sur la nécessité d'un organigramme qui vont être impliquée dans le projet, puisque vous avez et parce que la confiance doit prévaloir dans ce débat... et vous avez dit que Pierre & Vacances payait des impôts là où se situe l'activité... confirmez-vous qu'une société qui s'appellerait SNC Poligny Équipements et SNC Poligny cottages, dont le bilan 2014 ferait apparaître 2 millions d'euros d'activité, sans salarié... confirmez-vous l'existence de ces sociétés ? Et quel est leur rôle dans le projet ?

#### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement

Alors, c'est un montage qui est très classique en matière d'opération immobilière, en particulier pour obtenir les financements bancaires de court terme, pendant la construction et les garanties financières d'achèvement que nous donnons systématiquement à tous nos investisseurs. Les banques ont une préférence pour que soit isolée l'activité de construction. Et donc, ces sociétés en nom collectif, ces SNC, sont des sociétés qui sont portées à 100 % par des filiales à 100 % du Groupe Pierre & Vacances, mais qui ont comme seul objet, ces deux SNC, la construction et la vente des cottages pour la SNC Poligny cottages et des équipements pour la SNC Poligny équipements. Ce sont les banques qui nous demandent ce type d'organisation pour être certain d'avoir une visibilité sur nos comptes. Le fait que l'on ait un certain nombre de filiales par marque correspond à la même nécessité de donner une meilleure visibilité de notre activité aux analystes financiers dont parlait monsieur tout à l'heure et qui veulent voir, effectivement, comment fonctionnent nos différentes activités. J'ai fait une différence tout à l'heure entre l'immobilier et le tourisme. Des analystes vont beaucoup plus loin en analysant nos comptes.

#### Vincent BRUGIERE

Il est normal qu'il n'y ait pas de salarié pour 2 millions d'euros de chiffre d'affaires.

#### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement

Il n'y a aucun salarié dans ces sociétés. Les salariés sont dans la société qui s'appelle « Pierre & Vacances Développement », dont je suis directeur général et qui a comme fonction d'être gérante de ces sociétés en nom collectif.

Si vous voulez, des sociétés en nom collectif, je ne fais pas l'amalgame juridique bien sûr, mais c'est un peu la même chose que ce qui est plus connu du grand public sous la forme de Société civile immobilière. C'est-à-dire



que c'est vraiment adapté à un projet. Dans notre cas, ce n'est pas des sociétés civiles, mais des sociétés en nom collectif, mais effectivement il n'y a pas de salarié dans une société en nom collectif. C'est une structure juridique qui est l'opérateur, qui est destiné à être le maître d'ouvrage du projet. Tous les opérateurs de développement immobilier fonctionnent de la même façon.

### Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances

Si Madame ODUNLAMI me le permet, je voudrais juste revenir sur une des questions ou affirmations qui ont été faites par Monsieur tout à l'heure. Parmi ses nombreuses observations et questions auxquelles on n'a sans doute pas pu répondre intégralement, quand vous dites que nous n'avons pas toujours tenu nos engagements en matière de loyer, je ne peux pas souscrire à cette affirmation. Nous avons, chaque fois, tenu tous nos engagements sur les loyers, jusqu'au bout des baux que nous avons signés avec tous les propriétaires depuis l'origine de la société Pierre & Vacances.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Une question justement pour les loyers... Peut-on répondre à la question qui a été posée tout à l'heure ? À savoir, dans quelles conditions ces loyers assurent le remboursement du crédit qui sera souscrit par les collectivités ?

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement

Je crois que l'on ne peut pas y répondre sans un travail avec les collectivités sans un travail avec les collectivités sur le montage financier qu'elles entendront adopter. Il y a une corrélation entre l'un et l'autre. C'est un travail, je crois, que les collectivités ont engagé, qui est lié aux marchés financiers, qui est lié à la part des fonds propres qu'elles souhaiteront mettre dans le projet, à la part des emprunts... Nous, ce qu'on sait, c'est qu'elle est fonction, et Mme BRÉVAN y faisait tout à l'heure allusion, de nos contraintes d'exploitation, de loyer qu'on peut payer. Ça, on le sait, on s'y est engagé et on l'a rendu contractuel. Mais au-delà de cela, c'est effectivement le plan de financement que les actionnaires de notre future SEM décideront de mettre en place qui répondra à la question que vous posez.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Alors, je me tourne effectivement du côté des élus. Il est clair que la salle a exprimé de l'inquiétude, par rapport à cet équilibre, et que leur vigilance a été appelée et je pense entendue.

Je voudrais encore passer la parole à quelques personnes pour quelques questions. Vous notez comme moi que l'heure avance. Théoriquement, nous devons terminer vers 22h, mais compte tenu de la complexité du sujet, vos questions l'ont bien montré, je pense, on peut prolonger un petit peu.

### Patrice BONNET

Moi, je vais être très court. Patrice BONNET, citoyen. Il me suffit de donner deux trois chiffres... Je suis enseignant de CM2. Je veux bien faire le calcul. Le taux de remplissage des Center Parcs, c'est en moyenne combien ?

Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement Entre 75 et 85 %.

### Patrice BONNET

Bien, prenons ce chiffre. Il y a combien de cottages ?

Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement Dans le projet Poligny, 400.

### Patrice BONNET



Quel est le loyer moyen d'un cottage ? Moyen ou une fourchette... Chaque cottage, chaque semaine rapporte une certaine somme...

**Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint chez Pierre & Vacances – Center Parcs développement**

Excusez-moi, je croyais que vous pensiez à la garantie versée aux propriétaires... Vous pensez aux tarifs ?

**Patrice BONNET**

Au tarif.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Le tarif net, on raisonne par nuit ou par jour si vous voulez, ça revient au même. Un tarif par cottage et par nuit en moyenne. Suivant les sites, il varie entre 160 et 200 euros par nuit.

**Patrice BONNET**

Est-ce que vous ne croyez pas que juste avec ces trois nombres-là on peut calculer le revenu annuel du Center Parcs de Poligny ? Le pourcentage, le nombre de cottages... Franchement, moi je pensais qu'on allait arriver... Je suis très naïf, avec un tableau sur l'année : budget prévisionnel, parce que je crois que ça s'appelle comme ça, dépenses, recettes, bénéfices pour Center Parcs, bénéfices pour Pierre & Vacances. Combien est reversé aux collectivités ? Voilà, je pensais qu'en pourcentage ça faisait tant pour la commune, tant pour la communauté de communes, la région et le département. Moi, ça me paraît assez simple. J'essaierai de vous faire ça demain.

**Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP**

Vous nous mettez ça sur le site Internet.

Ne parlez pas sans micro, s'il vous plaît. Madame...

**Sylvie BOCHET, habitante de Poligny**

J'ai bien compris que les collectivités allaient emprunter de l'argent. Donc j'aurais souhaité d'une part savoir, grosso modo, quelle serait la part de fonds propres dans l'investissement et la part d'emprunt. Et ces emprunts, je suis assez néophyte, je voudrais savoir auprès de quels organismes les collectivités empruntent-elles et à quels taux, et sur combien de temps... et effectivement tout à l'heure on a parlé de... les loyers rembourseront les emprunts. Je n'ai pas bien compris dans les comptes, mais les intérêts ne me semblaient pas compris.

**Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP**

C'est la bonne question que je vois poser...

**Sylvie BOCHET, habitante de Poligny**

Et la dernière question. J'aurais souhaité savoir au niveau des assurances. Qui va rembourser quoi ?

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Je peux répondre sur la dernière question. Ça fait partie des charges qui sont supportées par le locataire que nous sommes, sur l'ensemble du site, aussi bien les équipements de la SEM que les cottages, nous sommes l'exploitant et à ce titre-là, c'est nous qui assurons l'ensemble des assurances. Et lorsque certains de nos propriétaires veulent une assurance en tant que propriétaires dont ils n'ont normalement pas besoin, il arrive même que nous la prenions en charge.

**Question du public**

... Puisque vous les vendez à une structure qui est une association de tous les propriétaires de bungalows. Donc, vous n'êtes plus du propriétaire du terrain qui est à côté des bungalows si j'ai compris.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Mais, nous sommes locataires de l'ensemble, monsieur. Donc s'il y a des arbres à couper, c'est nous qui les coupons.

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Non, non, ce n'est pas le fond de ma question. Le terrain qui est à côté des bungalows était vendu à l'Association des propriétaires de bungalows, c'est bien ça ?

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Enfin, pas seulement. L'ensemble des propriétaires du site...

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Donc Pierre & Vacances n'est plus propriétaire de ce terrain qu'il a acheté, au départ.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Tout à fait.

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Vous dites que vous payez des assurances, il faudra donc qu'il y ait une assurance à part, prise par cette association, au cas où des arbres tombent sur des bungalows, font des dégâts sur les bungalows et peut-être, je ne l'espère pas, sur les hommes qui sont dans les bungalows.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Tout à fait, mais nous sommes également, dans le cadre des baux qui nous lient avec chacun des propriétaires, il est prévu que nous payons l'ensemble des charges de l'AFUL.

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

C'est assez confus tout ça.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Non, c'est nous qui payons tout. Ce n'est pas confus.

**Question du public [même intervenant que précédemment]**

Vous savez très bien comme moi que quand il y a des problèmes, quand il y a plusieurs propriétaires, c'est toujours compliqué.

**Jean CHABERT, responsable de l'équipe immobilière de Pierre & Vacances**

Oui, mais il y a bien sûr un minimum de gestion juridique, qui fait que les propriétaires sont réunis une fois par an au titre de l'AFUL, de même que vous êtes réunis, si vous êtes en copropriété une fois par an. La seule différence est que l'ensemble des coûts et l'ensemble des conséquences des décisions qui sont prises dans ces assemblées

générales sont supportées par Pierre & Vacances, y compris les assurances et le risque lié à d'éventuels accidents sur le site.

#### Question du public [même intervenant que précédemment]

Un peu dans la suite de ma question...

#### Un élu

Je vais peut-être répondre simplement à la question. Le schéma global, vous l'avez bien compris, n'a pas été finalisé. On est en phase d'élection... Donc, au niveau du montage, vous demandiez quel serait l'apport initial des collectivités dans le lancement. Et donc on aurait à peu près, c'est peut-être une hypothèse ce que je vais vous indiquer, 50 % de fonds propres et 50 % d'emprunts. Sur 70, 35 et 35. Et sur les 35, on peut imaginer que dans le montage sur les 35, on ait 50 % de fonds privés et 50 % de fonds publics. Il peut donc y avoir dans le montage 16 ou 17 millions de fonds publics et 16 ou 17 millions de fonds privés, venant de la Caisse des Dépôts, de banques, qui, déjà lors de réunions précédentes, il y a un an, lors d'une table ronde, se sont engagées, ont dit qu'elles participeraient dans le cadre de la SEM. Il y a un certain nombre d'acteurs privés qui participeraient au niveau de la SEM. Donc, on peut imaginer... Mais c'est à affiner, c'est un ordre d'idées.

#### Un intervenante du public [même intervenant que précédemment]

Et les sommes empruntées, parce qu'il y aura des sommes empruntées, elles le seront auprès de quel organisme et à quel taux ?

#### Un élu

Là, il faut essayer de faire confiance aux élus, on essaye de trouver les taux les plus bas... auprès du marché, auprès du marché.

#### Question du public [même intervenant que précédemment]

Il y a des municipalités... les habitants ont fait confiance aux élus, des municipalités qui se sont grevées... Les emprunts toxiques, ça existe. Donc, moi je pense que ma question est...

#### Un élu

Vous savez, Madame, vous avez accès à tous les documents qui sont à la ville et dans toute collectivité. Et le dernier emprunt...

#### Question du public [même intervenant que précédemment]

Je ne mets pas en cause les agissements actuels. Je tiens à attirer l'attention sur le fait que là il y a un gros risque. On ne sait pas. Alors dites clairement : « on ne sait pas ».

#### Un élu

Au jour d'aujourd'hui, on a souscrit un emprunt sur une durée de 20 ans, à taux fixe, à 1,7 %. Donc on est sur des taux très faibles actuellement. Ça peut évoluer.

#### Question du public

Et dans les 66 millions, a-t-il été prévu la réfection des dessertes forestières ? Question déjà posée lors de la dernière réunion. Parce que ce sera quand même très bousculé. Ça peut coûter quand même très cher pour remettre tout ça en ordre.

### Un élu

On avait toujours évoqué que lorsqu'il y a un chemin qui disparaît, par exemple par l'emprise du Center Parcs... Et bien le Groupe Pierre & Vacances referait la desserte pour avoir toujours la continuité de ce chemin. Donc il ne serait plus le même, mais on parcourait sur le côté le parc, de façon à avoir la continuité des chemins forestiers. Ils n'auront pas la même forme, mais ils seront toujours présents.

### Anne-Marie ODUNLAMI, membre de la CPDP

Je comprends bien que l'on n'a pas épuisé vos questions. Malheureusement, l'heure tourne...

Alors c'est vraiment la dernière. Monsieur, effectivement, vous n'avez pas eu la parole, alors on vous fait grâce encore de cette question.

### Arthur DELACROIX

Arthur DE LA CROIX, simple citoyen et citoyen un peu simple. On parle toujours de coût pour la collectivité et de recettes, mais parlons de bénéfices, parce qu'on va refaire des voiries, on va refaire des réseaux d'eau, on va redimensionner pour traiter les déchets de Center Parcs. À la construction et pendant toute la durée de fonctionnement du parc, quel est le bénéfice réel pour la collectivité ? S'il y a un bénéfice... j'en doute, mais bon.

### Un élu

Je voulais simplement dire sur les réseaux... Il y a deux types de réseau, eau et assainissement, mais il y a des recettes en face. Après, pour tout ce qui est voirie, ma foi le département, quand il fait des routes ou quand il rénove des routes, et bien c'est à fonds perdu. C'est pour le service public, c'est pour la desserte.

### Arthur DELACROIX

Service public, pas un centre de loisirs...

### Un élu [même intervenant que précédemment]

Je pense que la départementale qui monte à plat, elle permet aussi de desservir Plasne, Le Fied et qu'elle n'est pas en bon état.

### Arthur DELACROIX

Elle n'est pas adaptée pour 600 000 véhicules par an.

### ?, élu ? [même intervenant que précédemment]

600 000 ?

### Arthur DELACROIX

C'est la prévision de Center Parcs

### ?, élu ? [même intervenant que précédemment]

Non, non...

### Arthur DELACROIX

4 000 véhicules par semaine, pardon.

### ?, élu ? [même intervenant que précédemment]

Et puis même 4 000 véhicules, ça veut dire... Peu importe ! Pour répondre clairement à votre question. Quand vous avez de l'eau que vous cédez à des clients, vous avez une recette. Le syndicat de l'eau sur Poligny, il y a des recettes, c'est équilibré. Pour l'assainissement, lorsque vous traitez de l'assainissement vous avez une redevance, et donc vous avez une recette qui revient aux collectivités qui traitent. Donc là, il y a des recettes en face sur ces deux traitements...

### Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Ce sera traité à Barretaine.

### ?, élu ? [même intervenant que précédemment]

Et puis après la fibre optique, c'est le concessionnaire, l'électricité, c'est...

### Arthur DELACROIX

Non, mais du coup, moi j'attends un chiffrage pour être...

### ?, élu ? [même intervenant que précédemment]

Ah oui, d'accord. Excusez-moi.

### Arthur DELACROIX

Et en prenant en compte la perte de revenus liée à la non-gestion de la forêt. Enfin, vous perdez, parce que moi je ne suis pas d'ici, une partie de la forêt.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Monsieur, vous nous fournissez l'opportunité de vous rappeler... Non, Monsieur, on ne prend plus de questions. Vous aurez un atelier consacré aux équipements publics avec du chiffrage. Bien entendu. Vous en avez un autre qui sera consacré aux retombées économiques et le troisième à l'environnement. Vous aurez encore tout loisir de poser vos questions à la fois en séance, sur le site Internet où je vous invite à les déposer, puisque nous les recensons en vue de ces réunions, de façon à essayer d'apporter aussi des réponses plus collectives. Et donc, je voulais déjà remercier toutes celles et tous ceux qui ont la patience d'arriver jusqu'à la fin de cette réunion, qui sans doute n'a pas satisfait tout le monde. Ce n'est sans doute pas l'objectif. Mais c'est au moins que vous ayez un certain nombre de débuts de réponses et que vous puissiez exprimer de manière légitime vos inquiétudes.

### Question du public

Madame, il y a eu une question pour laquelle je n'ai pas eu de réponse. Et donc je tiens à la poser, parce que cette question me paraît importante. Je l'ai posée tout à l'heure à Monsieur CHABERT, ça peut être Monsieur CLOTZ. Je veux des précisions sur l'AFUL. Ce n'est pas clair pour moi. Cet AFUL va se retrouver propriétaire. Donc elle va acheter la forêt ? Pour qu'elle soit propriétaire, il va bien falloir qu'elle paye quelque chose. Cette AFUL, elle va être organisée comment ? Je connais un peu l'AFUL qui existe, parce que dans tous vos Center Parcs il y a au moins une AFUL, et avec, comment dire, des objets, puisque c'est une association, elle est obligée de déclarer un objet... Ces objets, aujourd'hui, contiennent la gestion de la forêt et, entre parenthèses, le suivi écologique s'il y a lieu. Alors, je pose la question. À mon avis, je ne trouve pas légitime que cette AFUL ait à s'occuper de la gestion du bois, je ne trouve pas légitime que cette AFUL ait à s'occuper du suivi écologique. Je ne savais pas que cette AFUL allait devenir propriétaire et je voudrais savoir comment. Cette AFUL elle est adossée ou elle est gérée. Ca je ne sais pas. Je compte sur vous pour que vous l'expliquiez... à un syndic. En général, ce syndic, et vous l'avez à quelques endroits confirmé, ce serait la COGIR ou la SCGRT [Time code : 02.31.00]. La COGIR et la SCGRT, ce sont des sociétés 100 % Pierre & Vacances. Donc, Pierre & Vacances est partout. Je ne vois pas comment un syndic...

## Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Voulez-vous abréger s'il vous plaît, Monsieur.

### Question du public

J'abrège, Monsieur, mais j'espère que la réponse ne sera pas abrégée, mais complète. Je voudrais quand même souligner que cette AFUL, que ce syndic, que cette COGIR, elle va être dans des conflits d'intérêts sans cesse. Obligatoirement. Puisque s'il y a des investisseurs qui ont les cottages, s'il y a des investisseurs qui ont des équipements, je ne vois pas comment, pourquoi Pierre & Vacances gèreraient tout.

## Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Si vous voulez bien, c'est une question que l'on pourra, sur la question du suivi environnemental, aborder samedi. C'est une question tout à fait fondamentale de mettre en place des structures indépendantes de suivi de l'évolution des milieux. Donc, on ne va pas vous répondre là, tout de suite. Je crois que l'on va conclure cette réunion.

Brouhaha.

On va les poser beaucoup à Barretaine. Parce que là on ne peut aborder que les questions des coûts. Donc c'est plutôt les masses financières. Est-ce que c'est nécessaire ? Ou est-ce qu'on peut reporter cette question des réseaux extérieurs à l'atelier qui aura lieu, spécifiquement sur ces équipements induits à Barretaine le 19 ? Je crois que c'est là que l'on en parlera tout à fait en détail. Je veux bien que l'on dise un mot, mais on ne va pas en dire grand-chose.

### Question du public

Mais Madame, vous l'avez mis à l'ordre du jour.

## Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Oui, ça avait été mis, mais là il est tard. Et on va en parler ici superficiellement... Allez poser une question.

### Question du public

Excusez-moi, je voudrais poser juste deux trois questions, comme ça le 19, on aura peut-être des réponses. D'abord, je voudrais faire une remarque à l'adresse, notamment, des collectivités, sur la base des fiches fournies par le Conseil général du Jura à propos des fiches « Eau et assainissement ». Je voudrais savoir pourquoi dans les fiches fournies par le Conseil général du Jura, qui d'ailleurs, modifient totalement les estimations initiales, puisqu'on s'achemine doucement vers les 18 millions d'euros TTC pour voiries et réseaux divers alors que l'on nous avait... soit quelques 14 à 15 millions d'euros hors taxes, alors que l'on nous a annoncé au total des sommes bien inférieures au départ... Je voudrais savoir pourquoi les collectivités admettent que soit payé par les usagers de l'eau, selon l'hypothèse qui sera retenue finalement des infrastructures qui seront 100 % à usage du Center Parcs et du site lui-même. Je parle là de la station de reprise qui garantit la pression, ainsi que du stockage de sécurité de 1,5 million de mètres cubes. Vous entendez par ce que vous proposez dans ces chiffres que ce sont les usagers de l'eau potable qui seront, in fine, concernés selon le scénario choisi, qui auront à supporter l'amortissement de ces investissements, alors qu'ils ont 100 % dédiés au fonctionnement du site Pierre & Vacances. Je pense qu'il devrait être réalisé au titre de la maîtrise d'ouvrage sur les travaux et plutôt reportés non pas sur les factures des citoyens. Certes, ce serait pour les reporter dans le cadre du financement et le cash fourni par les collectivités et le privé, dans le cadre de la SEM. Mais ce serait quand même plus juste que de les faire glisser. Ils représentent 1,150 millions d'euros qui se trouvent être côté facture d'usagers et pas côté SEM.

Ensuite, plus rapidement, je voudrais que l'on puisse répondre avant la fin du débat public, au niveau du financement, que les délibérations de principe, actuelles, en l'état actuel des politiques de l'eau et de l'assainissement de la région, du département du Jura et de l'Agence de l'eau... Combien les maîtres d'ouvrage potentiels que sont les syndicats d'eau concernés par les deux hypothèses retenues, je ne rentre pas dans les détails ce soir, ou, pour l'assainissement les hypothèses de Poligny ou de Plasne, peuvent escompter de financement de la part de ces trois niveaux de collectivités, sur la base des politiques actuelles ? De manière à ce qu'en tant qu'usager de l'eau et de l'assainissement, qui selon les hypothèses auront à payer une incidence au mètre cube sur le prix pratiqué à la sortie, nous puissions construire des simulations financières et les partager



avec les élus et notamment avec les présidents de syndicats d'eau potable ou avec les collectivités en charge de l'assainissement selon les hypothèses. Parce qu'aujourd'hui, si on prend la base des emprunts, qui sont accordés par la Caisse des Dépôts ou par la Banque postale, un peu en dessous de 2 %, comme l'indiquait Monsieur le Maire de Poligny, on arrive quand même à, sur la base des consommations d'aujourd'hui ou sur la base des effluents traités selon les hypothèses, je n'invente pas, c'est dans les fiches produites par le Conseil général du Jura, en impactant les mètres cube qui seront consommés chaque jour par Pierre & Vacances, en les additionnant aux consommations ou au traitement d'effluents souillés en eaux usées actuelles... on arrive à des hypothèses d'augmentation s'il n'y a pas de financement autre que l'Agence de l'eau, c'est-à-dire des engagements fermes du Conseil général et de la Région, pour que le reste à charge pour les syndicats d'eau soit nul ou très faible.... on arrive quand même à des impacts sur les redevances assainissement et sur les factures d'eau potable qui peuvent aller de 30 à 60 % d'augmentation dès la mise en service des installations d'assainissement ou d'eau potable... Donc j'ai fini. Il faut absolument que les collectivités disent à combien se fixent les subventions possibles en vertu de leurs délibérations de principe actuelles en matière d'eau et d'assainissement. On ne leur demande pas de favoritisme ou de cas particulier pour Pierre & Vacances.

### Claude BRÉVAN, Présidente de la commission particulière du débat public

Donc vous avez 8 jours pour compléter le dossier.

Écoutez, on va clore cette séance de travail. C'était une séance compliquée. Ce sont des sujets difficiles. Je peux vous dire un peu, très rapidement ce qui me semble en ressortir.

La question de la pérennité du modèle, en quelque sorte, c'est quand même une question qui, en fait, recouvre énormément de préoccupations, puisque c'est à la fois la question de la flexibilité de cet équipement. Est-ce que véritablement, on peut le faire évoluer ou pas ou est-ce qu'on risque de se retrouver assez rapidement... ? Alors, évidemment, 10-12 ans, ce n'est pas très rapide, mais quand même, ce n'est pas si long que ça, on risque de se retrouver avec une espèce de friche, quelque chose d'obsolète et de dépassé. C'est un peu quelque chose qui se passe actuellement avec les anciens villages de vacances, dont le modèle est dépassé. Les gens attendent autre chose. Ça nécessite donc des réinvestissements extrêmement lourds et c'est une question que se pose l'assemblée et que l'on voit qui est posée avec beaucoup d'importance sur le site. C'est donc vraiment une question sur laquelle il faudrait peut-être avoir des réponses un peu plus précises que ce que l'on a eu, qui ne sont peut-être pas tout à fait satisfaisantes.

La deuxième question, qui est aussi intéressante, c'est de dire : « finalement, il y a là un partenariat public-privé et pourquoi Pierre & Vacances ne finance-t-il pas seul son projet ? » Alors là, on voit bien qu'il y a un malentendu très fort, à la fois sur des questions de principe, mais aussi vraisemblablement sur la capacité à accepter l'évolution des modes économiques. Et on voit bien que de plus en plus, dans ces affaires, on a tendance à séparer l'immobilier de l'exploitation. C'est vrai pour beaucoup de domaines. Moi je ne prends absolument pas parti, mais je crois que c'est quelque chose qu'il faudrait approfondir. Là, c'est un peu particulier parce qu'il s'agit d'investisseurs publics, mais le cas où l'investisseur dans l'immobilier est différent de celui qui va exploiter est quelque chose de relativement classique. Il est moins classique que ce soit l'exploitant qui propose le projet à un investisseur pour le reprendre ultérieurement. C'est cette espèce de boucle, qui est un peu spécifique dans le cas présent. En tout cas, ça induit beaucoup d'inquiétudes sur le long terme.

Alors moi j'insiste beaucoup sur les questions des coûts, car il y a quelque chose qui est quand même très ambigu pour les participants. Il y a un protocole, dont on dit que c'est un pré-protocole, ce n'est pas tout à fait un protocole, c'est un protocole d'intention, mais il y a un prix définitif, fixe et définitif, de 66 millions d'euros, dont on dit par ailleurs qu'il n'est pas si définitif que ça, car il pourrait être susceptible d'être révisé... On voit bien que sur les coûts des équipements publics, ce qui a été annoncé, finalement, ce n'est pas tout à fait à la hauteur et ça augmente. Donc là, ces questions de coût, il faut qu'elles soient clarifiées avant la fin du débat. Et je sais Monsieur CLOTZ que vous êtes très hostile à en dire davantage sur ce que recouvre le montant des loyers que vous acceptez de payer, qui est le coût de fonctionnement de votre infrastructure. S'il ne s'agissait pas de quelque chose qui correspond au remboursement d'emprunt des collectivités locales, ça ne me dérangerait nullement, je n'irais pas demander à quelqu'un d'avoir un détail de son business plan si ça n'impliquait pas des fonds publics. Là, en l'occurrence, ça l'implique, donc je crois que tout le monde a le droit d'en savoir davantage. Vous n'avez pas calculé ces loyers, comme ça, au doigt mouillé. Il y a bien derrière ces chiffres des choses. Il y a des rémunérations d'actionnaires, il y a des charges. Vous devez pouvoir en dire davantage que ce que vous avez dit. Ça me paraît indispensable pour clarifier le débat.

J'ai noté que Pierre & Vacances n'était pas hostile au principe d'être actionnaire minoritaire dans la SEM. Personnellement, ce n'est pas quelque que j'avais entendu jusqu'à maintenant. Donc je pense que vous l'avez entendu. Vous n'avez pas répondu d'une manière... Peut-être simplement parce que c'est passé dans le feu du débat... mais vous n'avez pas répondu à la question sur le dimensionnement à terme du projet de Poligny, si

c'était 400 ou 800, puisque la possibilité de porter à 800 était apparue dans le protocole, pas dans le dossier, dans le protocole, mais aussi lors d'une séance et on avait attiré l'attention sur le fait que 800 cottages, ce n'était pas les mêmes besoins tout à fait en équipements, qu'il y avait le problème de la fourniture qui peut être éventuellement une contrainte dimensionnante pour l'importance de Center Parcs et dans ce cas-là il faudrait vraiment le dire. Là maintenant, je crois qu'il faudrait avant la fin de ce débat vous prononcer d'une manière extrêmement nette sur cette question.

Je dois dire que j'ai été intéressée, Monsieur le Président, par ce que vous avez dit sur la politique d'investissement du Conseil département, qui était que vous souhaitez maintenant avoir des investissements, qu'il y ait un retour en quelque sorte et pas simplement des investissements sous forme de subventions. Évidemment, vous voyez des retours directs en recettes, puisqu'il y aura des remboursements des emprunts, mais aussi des retours, et ça, ça existe peut-être pour tous les investissements, des retours en matière de retombées économiques et notamment de possibilités d'apporter quelques marchés aux entreprises de BTP qui souffrent.

La question du risque reste totalement posée. Là, je ne crois pas que vous puissiez apporter beaucoup de réponses d'ici là. Je ne sais pas si aujourd'hui qui que ce soit est capable de dire ce qui se passera à 20 ans, donc on peut difficilement vous demander plus de précisions sur ce sujet-là, mais il y a quand même une question qui était intéressante, elle était dite sur le ton de l'humour, qui était : « Pourquoi Pierre & Vacances fait une course en avant s'il n'a pas les moyens d'investir ? » Vous avez parlé de quadrillage du territoire par vos centres, le mot n'était pas le plus heureux, vous l'avez reconnu vous-même, cette stratégie-là, je crois que ce serait bien que vous puissiez l'explicitier lors d'une réunion générale. Elle n'est pas forcément comprise absolument par tout le monde.

C'est loin d'être la dernière réunion. On se reverra demain. On va se voir encore samedi. Il y a encore deux ateliers après. Et puis une dernière réunion de débat début juillet et ensuite une réunion de restitution début septembre. Mais je crois que si on a prolongé ce débat, c'est tout à fait à dessein. Je crois que ça en agace certains, d'autres s'en réjouissent. Si on l'a fait, c'est pour donner le temps que le plus de réponses possible soient apportées avant ce délai de septembre. Je crois que tout le monde s'est beaucoup mobilisé autour de ce débat. Il y a toujours une assiduité très forte autour de ces réunions. Et il serait incompréhensible qu'à la fin de ces quatre mois il n'y ait pas des réponses qui aient été apportées sur tous les sujets sur lesquels on est en mesure de les apporter dans ces délais-là.

Voilà, je vous remercie.