

PROJET DE DOMAINE CENTER PARCS

LE ROUSSET

LES RÉPONSES PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS 15 CONTRE VÉRITÉS SUR LE PROJET

1 Le projet de Center Parcs ne serait pas un projet de développement durable

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs conçoit des projets qui concilient tourisme et développement durable. Plus de 5 millions de nuitées chaque année bénéficient aux territoires d'implantation. Le développement économique engendré profite au tissu local et régional et dynamise l'ensemble du territoire dans un souci de respect et de préservation du cadre de vie des habitants, d'économie des ressources naturelles (eau, énergie,...) et de limitation maximum des atteintes à l'environnement.

2 Le projet de Center Parcs serait incompatible avec les objectifs de la transition énergétique

La transition énergétique implique le passage du système énergétique actuel utilisant des ressources non renouvelables vers un bouquet énergétique basé principalement sur des ressources renouvelables. Ce nouveau projet relève d'une nouvelle famille de Center Parcs de taille plus réduite avec des espaces couverts moins importants (et donc une consommation d'énergie des équipements moindre).

La maîtrise de l'énergie reste néanmoins un axe prioritaire du projet, de sa conception à sa gestion, et comporte :

- des mesures d'isolation (thermique et acoustique),
- la récupération de la chaleur (préchauffage de l'air),
- le stockage de l'eau des bassins extérieurs la nuit,
- la déshumidification (système d'aération naturelle),
- des procédures spécifiques pour la conception des installations de traitement de l'eau, comme l'utilisation d'un récupérateur de chaleur dans le puits de rinçage pour réchauffer l'eau d'appoint.

La mise en place d'une chaufferie bois permettra de couvrir en énergie renouvelable plus de 80% des besoins du Centre Village. Le complément sera fourni par un réseau gaz qui assurera également le chauffage des cottages. La construction des équipements et des cottages sera certifiée HQE.

3 Le projet de Center Parcs créerait un conflit d'usage de l'eau du fait d'une ressource insuffisante

La commune du Rousset est adhérente au syndicat intercommunal des eaux (SIE) de l'Arconce à qui elle a transféré sa compétence eau potable. La production de ce syndicat est assurée en partie par une ressource propre et en partie par le syndicat d'adduction d'eau (SAE) du Charollais auquel adhère le SIE de l'Arconce.

Les besoins maximums du futur Center Parcs du Rousset sont estimés entre 435 m³ / jour (année basse) et 491 m³ / jour (année haute), avec une consommation de pointe instantanée de 64,4 m³ / h, dont :

- 186 à 210 m³ / jour pour les hébergements, soit entre 110 et 120 litres par personne et par jour (moyenne nationale à 137 litres par personne et par jour),
- 249 à 281 m³ / jour pour les équipements, principalement l'espace aquatique, pour 90 à 102 litres par jour et par baigneur (moyenne nationale de 160 litres par jour et par personne dans les piscines municipales).

Le site n'est actuellement pas desservi en eau potable. Les capacités des ressources et des stations de traitement du SAE du Charollais permettent d'assurer les besoins en eau.

Les ressources utilisées, situées le long de la Loire, sont exploitées à 60 % de leur capacité. Les prélèvements supplémentaires pour Center Parcs représentent une augmentation des prélèvements égale à 6%.

4

Les eaux naturelles seraient polluées par les résidus de traitement des eaux de vidange des piscines

Lors des deux vidanges annuelles imposées par la réglementation, les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Elles seront refroidies, déchlorées et stockées dans la même bêche de rétention que les eaux de ruissellement des toitures. Des destructeurs UV qui agissent de manière permanente sur l'eau en circulation permettront d'assurer une teneur en chloramine trois fois inférieure à la limite imposée par la réglementation.

Une partie de l'eau pourra être réutilisée pour les sanitaires ou l'arrosage. L'autre partie sera renvoyée vers une aire de neutralisation/infiltration extérieure au bâtiment par laquelle elle transitera avant complet refroidissement, éventuel complément de géoépuration (par matériau sableux), puis infiltration. Les eaux du renouvellement journalier des piscines seront rejetées dans le réseau d'assainissement conformément à la réglementation.

En complément, les installations techniques intégreront un contrôle par puisage permanent d'eau dans chaque bassin afin de restituer en continu les critères chimiques de l'eau. Et en parallèle, les responsables de l'exploitation réaliseront des prélèvements toutes les deux heures afin d'effectuer un deuxième contrôle. Dans sa relation client, Pierre & Vacances-Center Parcs développe des actions de sensibilisation, notamment lors des baignades, sur l'hygiène et le respect des règles pour éviter toute pollution.

Sera ainsi garantie une qualité optimale, tant de l'eau de piscine que des rejets, avec une consommation maîtrisée et optimisée des produits chimiques.

5

Les continuités écologiques, les milieux protégés et les écosystèmes seraient mis en danger par le projet

L'emprise du projet n'est pas située dans un espace protégé : Natura 2000, réserve naturelle, site classé ou inscrit. Il n'est pas inventorié comme réservoir de biodiversité à l'échelle de la région.

Il n'est pas, non plus, situé sur le tracé d'un corridor écologique identifié à l'échelle régionale. Un corridor des milieux boisés longe le site par le Nord à l'interface avec les prairies de la vallée de l'Arconce.

Le projet s'implante sur un site forestier constitué d'une plantation de pins douglas en grande majorité.

Ce site de nature ordinaire accueille néanmoins des espèces qui ont été inventoriées au cours de recensements réalisés pendant 1 an avec des méthodes éprouvées.

Ces inventaires ont permis de définir les enjeux naturalistes sur le site afin que le projet s'y adapte et évite au maximum les secteurs sensibles identifiés.

Les principaux intérêts environnementaux recensés se situent en périphérie du site, principalement autour des prairies, zones humides et étangs présents au Nord et au Sud du site :

- Au Nord du site, au niveau du ruisseau de l'Arconce, l'étang du Rousset et ses prairies associées classés en zone Natura 2000,
- À la lisière sud et sur le site, l'étang Jarrat et les prairies humides de la vallée de la Recorne.

Sur le site lui-même, des ornières et un secteur de zone humide sont favorables à la présence d'amphibiens diversifiés et à une flore caractéristique des zones humides.

Les enjeux portés par la faune qui fréquente le site concernent les mammifères avec la présence du chat forestier et plusieurs micromammifères intéressants comme le campagnol amphibie. Ces enjeux se concentrent dans les zones de lisières sud, en interfaces avec les prairies, et les secteurs de feuillus.

Le plan masse s'adaptera pour éviter ces zones et garantir leur fonctionnalité, c'est-à-dire ne pas enclaver ces zones préservées sans lien avec les milieux périphériques.

Cette démarche permettra de garantir la pérennité des écosystèmes les plus sensibles, mais aussi celle des milieux de nature ordinaire qui bénéficieront des dispositifs mis en place pour les espèces patrimoniales. Celles-ci seront favorisées par des dispositions comme la création d'une lisière étagée au niveau des zones ouvertes pour l'accueil de cottages et d'équipements et par les dispositifs en faveur de la faune : nichoirs, mares, abris pour la petite faune, etc.

6

Le projet de Center Parcs serait un projet d'intérêt privé financé par des fonds publics

Le projet de Center Parcs est un projet privé qui s'inscrit dans un partenariat avec les collectivités territoriales. Ces dernières investiraient dans un projet qui répond à leurs objectifs de développement économique et touristique et dont elles jugent qu'il va dynamiser leur territoire et générer d'importantes retombées en matière d'emploi, de tourisme.

Une société d'économie mixte serait constituée entre les principales collectivités territoriales et des acteurs économiques privés. Cette société deviendrait propriétaire des équipements collectifs (espaces aquatiques, équipements ludiques, commerces et restaurants) et les louerait à Pierre & Vacances-Center Parcs, moyennant un loyer lui permettant de rembourser intégralement l'emprunt en capital et en intérêts, hors fonds propres. Pierre & Vacances-Center Parcs garantit le versement des loyers aux montants contractualisés sur 20 ans, quels que soient la fréquentation du Domaine et les résultats commerciaux.

7

Pierre & Vacances-Center Parcs n'apporterait aucune garantie aux collectivités territoriales

Dans les faits, Pierre & Vacances-Center Parcs apporte les nombreuses garanties suivantes aux collectivités :

- Le prix de vente ferme des équipements pour un montant de 66 millions d'euros dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), avec les garanties bancaires légales,
- Le versement de loyers aux montants contractualisés sur 20 ans, quels que soient la fréquentation du domaine et les résultats d'exploitation. C'est un engagement financier fort et une garantie majeure pour les investisseurs,
- Le versement, en cas de non renouvellement au terme des 12 ans du premier bail, d'une pénalité contractuelle pendant 8 années correspondant au montant des loyers prévus,
- Le maintien contractuel en bon état des équipements du domaine nécessaires à son exploitation et la garantie qu'ils restent opérationnels en cas de changement d'exploitant,
- Enfin, Pierre & Vacances-Center Parcs apporte aussi toutes les garanties du Groupe, qui représente aujourd'hui 1,436 milliard d'euros de chiffre d'affaires et compte 300 implantations en Europe.

8

Pierre & Vacances-Center Parcs n'assumerait aucun risque en n'étant propriétaire ni des cottages ni des équipements collectifs

En réalité, les risques majeurs du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dans le montage financier sont les suivants :

- le risque de la construction et de son coût : les prix de vente des cottages et des équipements collectifs sont fixes même en cas de dépassement des coûts de construction,
- le risque du délai : en cas d'allongement des délais de construction, Pierre & Vacances-Center Parcs en assumerait les conséquences,
- le risque de l'exploitation : Pierre & Vacances-Center Parcs devra couvrir les engagements de loyers aux propriétaires des cottages et des équipements collectifs, le Groupe supportant l'éventuel déficit en cas de fréquentation insuffisante.

Les risques sont pris directement par les différentes sociétés intervenant pour la réalisation et l'exploitation du projet et sont garantis par la caution de la maison mère du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, société au capital de 88 millions d'euros, cotée à la bourse de Paris.

9

Pierre & Vacances-Center Parcs développerait des opérations immobilières avec de nouveaux projets pour compenser ses pertes d'exploitation

Dans un contexte économique européen difficile, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a démontré la bonne tenue de ses activités touristiques puisque le chiffre d'affaires tourisme est en progression de 3,5%, avec un taux d'occupation en hausse de 1,6%.

Quant aux résultats, après un exercice difficile en 2011/12, le résultat opérationnel était redevenu bénéficiaire (+2,6M€) dès 2012/13 et a été multiplié par 4,5 (à 12,2 M€) en 2013/14. Sur ce dernier exercice, la perte nette a été réduite de moitié et la dette nette de 9,4 millions d'€.

Le projet de Center Parcs requerrait un montant extrêmement élevé d'aide publique

Les collectivités territoriales vont investir dans un actif loué moyennant un loyer fixe et qui répond à leurs objectifs de développement économique et touristique en générant d'importantes retombées en matière d'emploi et d'activités.

Une société d'économie mixte serait constituée entre les principales collectivités territoriales et des acteurs économiques privés. Cette société deviendrait propriétaire des équipements collectifs (espaces aquatiques, équipements ludiques, commerces et restaurants) et les louerait à Pierre & Vacances-Center Parcs, moyennant un loyer lui permettant de rembourser intégralement l'emprunt en capital et en intérêts, hors fonds propres. Pierre & Vacances-Center Parcs garantit le versement des loyers aux montants contractualisés sur 20 ans, quels que soient la fréquentation du domaine et les résultats commerciaux.

Seules les dépenses d'investissement en infrastructure de réseaux extérieurs au site (station d'épuration, eau, assainissement, énergie et haut débit) seront prises en charge par les collectivités territoriales et les concessionnaires concernés. Mais les achats de services et les redevances supportés par Pierre & Vacances-Center Parcs rembourseront la plus grande partie de ces dépenses.

L'avenir du projet Center Parcs serait incertain car le concept serait périmé

Center Parcs connaît, malgré un contexte économique difficile depuis plusieurs années, un succès confirmé : progression de son chiffre d'affaires de 3,1% à données comparables en 2014/2015 et qui démontre que les Center Parcs répondent aux attentes des touristes en matière de courts séjours au cœur de la nature.

Mais Pierre & Vacances-Center Parcs est aussi en permanence à l'écoute des nouvelles attentes des Français. L'évolution de la société et ses diverses mutations induisent de nouveaux comportements et de nouveaux besoins des français comme passer du temps en famille, se ressourcer au contact de la nature,...

Pierre & Vacances-Center Parcs répond à ces attentes en faisant évoluer son concept. Le projet du Rousset relève de cette nouvelle famille de Center Parcs et présente plusieurs innovations :

- Une taille réduite à 400 cottages (versus 800 pour un domaine type),
- Un ancrage renforcé dans le territoire, avec des partenariats économiques, touristiques, agricoles qui contribueront au dynamisme régional,
- Une incitation systématique des clients à découvrir les ressources patrimoniales, culturelles, gastronomiques du territoire,
- Des activités thématiques et des animations spécifiques pour les familles avec enfants et adolescents et les groupes d'amis à la recherche de séjours actifs autour du sport et de la découverte de l'environnement.

Les emplois créés grâce au projet seraient de médiocre qualité et largement à temps partiel

L'implantation de Center Parcs aurait un impact économique et social positif très important pour le territoire, grâce aux emplois directs et indirects créés, aux contributions fiscales générées, aux achats réalisés par l'exploitation du Domaine et aux dépenses des clients hors du domaine.

En phase de chantier, la création du Center Parcs du Rousset devrait générer, pendant deux ans environ, de 250 à 500 emplois à plein temps suivant les étapes des travaux.

En phase d'exploitation, environ 300 emplois directs seraient créés, dont 85% en contrats à durée indéterminée (CDI) et plus de 60% à temps plein.

Ces emplois sont répartis entre la restauration (cuisiniers /services), les boutiques (supérette, boulangerie, souvenirs, produits régionaux), les loisirs (maîtres-nageurs, animateurs), l'accueil, l'administration et la maintenance/entretien.

1 3

Les clients de Pierre & Vacances-Center Parcs dépenseraient uniquement dans le domaine

Une étude réalisée par la société Utopies sur le Center Parcs de la Moselle en 2012/13 a démontré que 62% des clients sortent du domaine lors de leur séjour, dont 50% pour visiter les sites touristiques et 41,5% pour faire des achats. Le montant annuel des achats qui seraient réalisés par les clients hors du domaine du Rousset est évalué entre 2 et 3 millions d'euros par an.

Les nouveaux projets de Center Parcs renforceraient assurément cette tendance. Une co-promotion du tourisme local serait déployée avec des partenariats locaux, la présence d'une antenne de tourisme au sein du domaine et des packages promouvant les sites touristiques de la région.

1 4

Le Center Parcs serait autocentré et le territoire ne bénéficierait pas de retombées économiques

En réalité l'implantation d'un Center Parcs aurait un impact économique et social très positif important pour le territoire, grâce aux emplois directs et indirects créés, aux contributions fiscales engendrées, aux dépenses générées par l'exploitation du domaine et aux dépenses faites par les clients hors du site.

En phase de chantier, la création du Center Parcs du Rousset devrait générer, pendant deux ans environ, de 250 à 500 emplois à plein temps suivant les étapes des travaux.

En phase d'exploitation, environ 300 emplois directs seraient créés, dont 85% en contrats à durée indéterminé (CDI) et plus de 60% à temps plein.

- Les retombées fiscales prévisionnelles se répartiraient entre taxes d'urbanisme (1 300 000 € à la construction), contribution économique territoriale (500 000 € par an), taxes foncières (200 000 € par an) et taxes sur les séjours touristiques définie avec les communes (environ 250 000 € par an),
- Les dépenses annuelles générées par l'exploitation du domaine, contrats de prestations et achats, sont estimées entre 4 et 5 millions d'euros,
- Le volume annuel des dépenses des clients du Center Parcs hors du domaine est évalué entre 2 et 3 millions d'euros.

1 5

Le projet de Center Parcs épuiserait le budget des collectivités qui ne pourront plus soutenir de nouveaux projets locaux ni même maintenir leur soutien à de nombreux projets déjà existants

L'investissement des collectivités territoriales étant financé en grande partie par un emprunt bancaire, lequel serait remboursé en capital et en intérêts par les 20 années de loyers garantis de Pierre & Vacances-Center Parcs, la capacité d'investissement des collectivités territoriales ne serait pas impactée fortement. Par ailleurs, les créations d'emplois directs et induits contribueraient à réduire les crédits affectés aux aides sociales comme le RSA, augmentant ainsi la marge de manœuvre des collectivités.