



DOSSIER DE PRESSE



Projet de Domaine Center Parcs Poligny

1 Le projet en bref

Le Domaine Center Parcs à Poligny est conçu comme une destination touristique, proposant aux familles avec enfants et adolescents de partager et de se ressourcer autour d'activités ludiques et de découverte de la nature.

Le Domaine, ouvert toute l'année, serait facilement accessible depuis les grands centres urbains à proximité, pour des courts séjours dans un environnement naturel et boisé.

Ce projet touristique serait de taille limitée avec environ 400 hébergements, et s'appuierait sur de nombreux partenariats locaux afin de valoriser les différentes richesses du territoire.

Le Domaine, très ouvert sur son environnement, contribuerait ainsi au développement touristique local comme régional et créerait de nombreux emplois pérennes et non délocalisables.

2 Un concept adapté aux attentes des touristes

L'apparition de nouveaux besoins

Le tourisme familial évolue : les familles partent plus souvent, moins loin, moins longtemps. Elles ont un budget plus contraint et expriment de nouveaux besoins de services et d'activités.

De nouvelles formes de tourisme se développent où les activités de découverte, et de nature, sportives et culturelles prennent une place croissante.

Enfin, l'évolution de la société et ses diverses mutations induisent de nouveaux comportements, comme l'envie de prendre du temps pour soi, de passer du temps avec sa famille, de se ressourcer au contact de la nature.



La réponse de Center Parcs

Les domaines Center Parcs proposent une réponse à ces nouvelles attentes, avec des vacances en famille au cœur de la nature, dans des destinations de proximité facilement accessibles.

Ces domaines peuvent satisfaire une forte demande, tout en limitant leur impact environnemental. Ils offrent à la fois de nombreux équipements de loisirs, disponibles 365 jours par an, et l'opportunité de découvrir le territoire grâce à des partenariats avec les acteurs touristiques locaux.

3 Des caractéristiques qui évoluent

Une nouvelle famille de Center Parcs

Le projet de Poligny relève d'une nouvelle famille de Center Parcs et présente plusieurs innovations, en phase avec les nouvelles attentes de la clientèle :

- 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.



Une organisation en village

Sur un terrain d'environ 90 hectares, le projet se présente comme un village organisé autour des équipements de loisirs et de services (pour environ 12 000 m²), dont un espace aqualudique couvert.

Autour du cœur du village rayonnent 400 cottages répartis en 3 ou 4 hameaux offrant une capacité maximum d'environ 2400 lits.

Les clients circulent à pied ou à vélo, leurs voitures étant stationnées sur les parkings à l'entrée des hameaux de cottages.

Une clientèle de proximité

Ouvert 365 jours par an, le domaine répond à la demande de courts séjours d'une clientèle de proximité qui y accède essentiellement en voiture (2 à 3 heures de trajet).

Des analyses de marché, il ressort que le secteur Nord Rhône-Alpes bénéficie d'une réserve de clientèle importante (10 millions d'habitants*). Au delà de cette première zone d'attraction, calculée sur la base d'un temps de trajet en voiture de 2h30, la zone de chalandise s'étendra à la région parisienne ainsi qu'à la Suisse.

(*) Etude Easypanel 2014



4 Les grands enjeux du projet

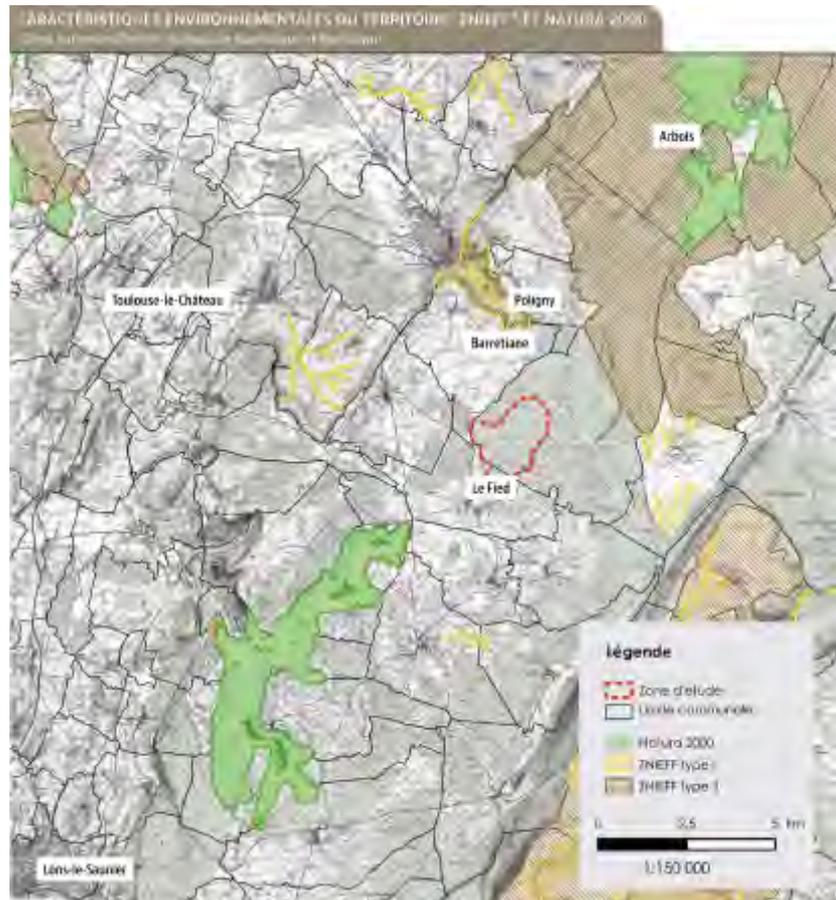
L'enjeu environnemental du choix du terrain

Le site étudié pour l'implantation est principalement constitué d'une sapinière vouée à la production forestière, et plus marginalement, au nord, d'une hêtraie-chênaie.

Sur ce dernier peuplement, le sous-bois est varié et compte de nombreuses espèces floristiques fleurissant au printemps.

Le contexte géologique est constitué majoritairement d'un sous-sol karstique, qui influence les caractéristiques superficielles des sols et l'hydrographie, et qui implique des mesures de précaution et de suivi renforcées. En effet, malgré les pluies abondantes, aucun cours d'eau ou retenue d'eau n'est présent. Les eaux s'infiltrent rapidement vers des écoulements souterrains et rejoignent la vallée de la Seille.

Les enjeux liés à la faune sont relativement limités. Le chat forestier est présent à proximité et sur le site, ainsi qu'une diversité de chiroptères, particulièrement dans le peuplement de feuillus au nord et dans les maisons forestières en limite de site.



Le site n'est pas concerné par des zonages de protection réglementaire de l'environnement tels que les zones Natura 2000 et les zones humides. Il est contigu à une zone d'inventaire de type ZNIEFF* 2 (source DREAL* Franche-Comté)

Source : IGN SANDRE-Confluences

L'enjeu économique du développement territorial

L'implantation d'un Domaine Center Parcs induit des créations d'emplois et des ressources fiscales nouvelles pour le territoire. En outre, l'activité économique liée à l'exploitation du domaine et aux dépenses des clients hors du domaine, engendre des dépenses de consommation qui bénéficient directement à l'économie locale.

De nombreux emplois pérennes créés

Pendant les deux ans de la phase de chantier, la création du Center Parcs de Poligny générerait, selon les **étapes des travaux**, de 250 à 500 emplois, principalement salariés d'entreprises locales.

En **phase d'exploitation**, environ 300 emplois directs seraient créés dont 85% en CDI, 15% en CDD et 60% à temps plein.

Restauration : 60 (cuisiniers, services)
Boutiques : 18 (superette, boulangerie, souvenirs, produits régionaux)
Loisirs : 45 (maîtres-nageurs, animateurs)
Accueil et administration : 40 (hôtesses, secrétariat)
Maintenance et entretien : 137

En complément, de nombreux emplois locaux seront induits localement par les diverses retombées économiques.

Pierre & Vacances-Center Parcs lancerait le processus de recherche et de formation des collaborateurs un an avant l'ouverture, en partenariat avec Pôle Emploi, le Département et la Région.

Des retombées économiques diversifiées pour le territoire

Le montant annuel relatif aux contrats de prestations et aux achats est estimé entre 4 et 5 millions d'euros.

En phase de chantier comme en phase d'exploitation, Center Parcs favorise toujours les filières locales, en partenariat avec les collectivités territoriales et les chambres consulaires. Cet engagement permet :

- La recherche d'entreprises locales pour le chantier et la maintenance en favorisant leur référencement et leur regroupement si nécessaire pour répondre aux appels d'offres,
- Le choix des matériaux de construction,
- L'approvisionnement en bois de chauffage de la chaufferie bois,
- L'approvisionnement local des boutiques et la mise en avant de produits du terroir ainsi que le recours à des produits alimentaires locaux.



Par ailleurs, la création d'un Center Parcs dynamise toujours le tourisme par la fréquentation des sites touristiques locaux. Le montant annuel des dépenses des clients hors du site est estimé entre 2 et 3 millions d'euros.

De nouvelles ressources fiscales

La réalisation du Center Parcs permettrait aux collectivités territoriales de percevoir de nouvelles taxes :

- Taxes d'urbanisme : 1 300 000 euros lors de la construction
- Contribution économique territoriale : 500 000 euros par an
- Taxes foncières : 200 000 euros par an
- Taxe de séjour : à définir avec les collectivités (estimation : 250 000 euros par an)

L'enjeu de l'ouverture au territoire

La volonté de s'ancrer dans le territoire est une caractéristique essentielle du projet de Center Parcs de Poligny. De nombreux partenariats seraient ainsi noués, parmi eux :



Point d'info touristique au sein du Center Parcs Moselle

- Des partenariats économiques afin d'établir des filières courtes et locales pour les achats et les prestations diverses,
- Des partenariats agricoles relatifs à l'approvisionnement alimentaire, à des visites d'exploitations, à la gestion de la ferme pédagogique, à celle de la boutique de produits locaux ou encore à l'organisation de marchés au sein du site, etc.
- Des partenariats touristiques avec la présence d'un relais de l'office du tourisme au sein du domaine et la création de « packages » pour inciter les clients du domaine à découvrir les richesses patrimoniales, culturelles et gastronomiques de la région,
- Des partenariats associatifs pour la prise en charge d'animations ou la programmation d'activités ludiques.

Intégrer les impératifs de la transition énergétique

Le projet de Poligny appartient à une nouvelle famille de Center Parcs de taille réduite, avec des espaces couverts moins importants et donc une consommation d'énergie moindre que dans les domaines existants. Pour autant, la maîtrise de l'énergie reste naturellement un axe prioritaire du projet, de sa conception à sa gestion. Elle fait intervenir des mesures d'isolation (thermique et acoustique), la récupération de chaleur (préchauffage de l'air), le stockage de l'eau des bassins extérieurs la nuit ou encore la déshumidification (système aération naturelle). Elle met aussi en jeu 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.

Plus de 80% des besoins du cœur de village seraient couverts en énergie renouvelable grâce à la mise en place d'une chaufferie bois. Le complément sera fourni par un réseau gaz qui assurerait également le chauffage des cottages. Enfin, la construction des équipements et des cottages serait certifiée HQE*

(*) HQE: Haute Qualité Environnementale



Panneaux photovoltaïques (Center Parcs Vienne)



Protection de la succisse

Protéger la biodiversité

La première étape de conception du projet concernerait la biodiversité. Elle consisterait à établir le plan masse en fonction des enjeux environnementaux mis en évidence par les différentes investigations. Ainsi, les secteurs à valeur écologique les plus importants seraient pour l'essentiel préservés et protégés.

Des mesures seraient également prises pour accompagner l'évolution du site sur le long terme et conserver ses potentialités écologiques, voire les renforcer.

Dans cet objectif un nouveau plan de gestion forestier serait élaboré qui prendrait mieux en compte les objectifs écologiques. Des habitats pourraient aussi être recréés avec des zones de diversification et de vieillissement des boisements, des clairières, des nichoirs... Un suivi écologique sur plusieurs années, en partenariat avec les associations environnementales et les services de l'Etat en mesurerait l'efficacité.

Gérer efficacement et qualitativement la ressource en eau

Une gestion économe des ressources

Les consommations d'eau potable seraient réduites grâce au recours à des équipements hydro-économes pour l'ensemble des cuisines et des sanitaires. Sous réserve d'autorisation de l'Agence Régionale de Santé, un système d'osmose inverse, permettant de réduire d'environ 80% les eaux de lavage des filtres des piscines, serait utilisé pour l'espace aqualudique.

Un traitement optimisé des eaux usées et des rejets des eaux de piscine et la gestion des eaux pluviales

Plusieurs mesures permettraient de garantir d'une part un rejet d'eau de très bonne qualité dans les milieux récepteurs et d'autre part d'assurer une régulation des eaux pluviales sur le site. Parmi celles-ci figureraient :

- « L'infiltration à la parcelle » pour la zone des cottages, grâce à un réseau de tranchées drainantes, de noues et de fossés végétalisés,
- L'implantation d'une aire de rétention assurant l'infiltration à débit régulé pour la zone des équipements collectifs, dont une partie des eaux de ruissellement recueillies pourrait être réutilisée pour les sanitaires et l'arrosage du centre village.

Les eaux usées seraient acheminées depuis le Center Parcs grâce à un réseau de collecte gravitaire vers une nouvelle station d'épuration à construire par les concessionnaires et les collectivités.

Lors des deux vidanges annuelles imposées par la réglementation, les eaux de vidange des piscines ne devraient pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Elles seraient donc refroidies, déchlorées et stockées dans la même bache de rétention que les eaux de ruissellement des toitures. Une partie pourrait être réutilisée pour les sanitaires ou l'arrosage. L'autre partie serait renvoyée vers une aire de neutralisation/infiltration extérieure au bâtiment, par laquelle elle transiterait avant complet refroidissement, éventuel complément de géoépuration (matériau sableux), puis infiltration.

Les eaux du renouvellement journalier des piscines seraient rejetées dans le réseau d'assainissement conformément à la réglementation.

Le tri et le traitement des déchets

La politique de gestion des déchets commence dès le lancement du chantier avec la mise en place d'une charte et d'une organisation «Chantier vert», dont un des objectifs est le tri et la valorisation des déchets en privilégiant les filières de recyclage. En phase d'exploitation, une politique active de réduction, tri et valorisation, serait mise en place, avec comme objectif 30% des déchets.



Le management environnemental du site



Le système de management environnemental de Center Parcs, certifié ISO 14001, serait appliqué au projet de Poligny. Il se traduirait par un plan de maîtrise des consommations d'eau et d'énergie ainsi que par un plan de déplacement incluant le transport du personnel et des modes de déplacement doux pour tous à l'intérieur du site (vélos, voitures électriques, etc.). Il intégrerait également une politique d'achat et d'approvisionnement qui privilégierait la proximité et les circuits courts. Des actions de sensibilisation à l'intention des visiteurs seraient proposées en partenariat avec les associations locales.

Le suivi de la performance environnementale

Une instance de suivi de la performance environnementale serait mise en place avec les acteurs du territoire et les associations. Elle permettrait de définir les indicateurs et de suivre leur évolution dans le temps.

6 L'aménagement des réseaux pour le projet

La ressource en eau

Plusieurs solutions peuvent être envisagées pour l'adduction en eau potable. Si le réseau du syndicat intercommunal des eaux de l'Heute la Roche pourrait fournir une grande partie des besoins, celui du syndicat du Centre Est, à partir de la source de la Papeterie permettrait une alimentation du site.

Dans les deux cas, des travaux de sécurisation et de renforcement des ouvrages existants seraient nécessaires. Ils seraient définis en fonction des améliorations qu'ils apporteraient également aux usagers locaux.

Le réseau d'assainissement des eaux usées pourrait être raccordé à la station d'épuration de Plasne (extension ou construction d'une nouvelle station), ou à une nouvelle station à Poligny-Tournemont.

Les réseaux

La desserte en gaz naturel viendrait du réseau de Poligny (qui desservirait aussi Plasne). L'alimentation en électricité proviendrait du poste électrique de Gysserie et impliquerait la réalisation d'une ligne haute-tension souterraine qui permettrait également de renforcer la desserte électrique locale. La fibre optique serait étendue depuis Poligny.

Les consommations supportées par Center Parcs ainsi que les charges de service permettraient de couvrir en grande partie ces investissements, réalisés par les collectivités territoriales.

L'accès routier

L'accès routier au site du projet se ferait par la RN 5 et impliquerait des travaux d'aménagement, d'élargissement et de sécurisation.

L'ensemble de ces investissements en infrastructures extérieures au site seraient pris en charge par les collectivités territoriales et les concessionnaires concernés et sont évalués à environ 11,7 millions d'euros. Cette enveloppe budgétaire serait précisée en fonction des options retenues.

Ces aménagements permettraient d'améliorer la qualité des réseaux existants et bénéficieraient donc à de nombreux habitants.

7 Le financement du projet

L'investissement total

L'investissement total, hébergements et équipements, est estimé à 170 millions d'euros HT, dont 103 au titre des bâtiments et des infrastructures intérieurs au site, et 67 millions aux équipements techniques, mobilier, aménagements intérieurs, décoration...

A ce montant, s'ajoutent 11,7 millions d'euros HT au titre des réseaux extérieurs, qui ne sont pas réalisés sous maîtrise d'ouvrage Pierre & Vacances-Center Parcs.

Le modèle économique de Pierre & Vacances-Center Parcs

Le modèle économique de Pierre & Vacances-Center Parcs repose sur la non propriété de la plupart des actifs exploités. Ce modèle est courant en matière de développement et de financement touristiques et hôteliers et notamment chez la plupart des grands opérateurs. En effet, immobiliser un capital immobilier important limiterait fortement la capacité d'investissement nécessaire au développement du Groupe, alors que celui-ci doit pouvoir suivre l'évolution de ses marchés.

En conséquence, les hébergements (cottages et terrain) seraient financés par la vente à des investisseurs institutionnels (assurances et caisses de retraites) ou à des particuliers, puis loués par bail commercial à long terme à la société d'exploitation.

Cette société, filiale de Pierre & Vacances-Center Parcs, assurerait la gestion et l'exploitation pour ces investisseurs, en supportant l'ensemble des charges de fonctionnement et d'entretien. Les loyers seraient garantis durant toute la durée du bail (que le cottage soit occupé ou non).

Estimés à 66 millions d'euros HT, les équipements collectifs (espace aquatique, équipements ludiques, commerces et restaurants) seraient cédés avec leurs terrains à une société d'économie mixte, à l'étude, constituée entre les principales collectivités territoriales et des acteurs économiques privés. Cette dernière louerait à Pierre & Vacances-Center Parcs moyennant un loyer qui permettrait le remboursement intégral de l'emprunt en capital et en intérêts, hors fonds propres. Si le projet se réalise, Pierre & Vacances-Center Parcs s'engagerait financièrement sur 20 ans et assumerait au titre du bail le risque commercial et l'ensemble des charges d'entretien, de renouvellement et de réparations permettant le maintien en bon état de l'équipement sur toute la durée du bail.

Les garanties apportées par Pierre & Vacances-Center Parcs aux collectivités

Pierre & Vacances-Center Parcs garantit le prix de vente ferme de 66 millions d'euros dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), avec les garanties bancaires légales.

Pierre & Vacances-Center Parcs garantit 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.

En cas de non renouvellement au terme des 12 ans du premier bail, le groupe est tenu de verser une pénalité pendant 8 années correspondant au montant des loyers prévus.

Pierre & Vacances-Center Parcs garantit également contractuellement le maintien en bon état des équipements nécessaires à son exploitation et même en cas de changement d'exploitant.

Enfin, Pierre & Vacances-Center Parcs apporte aussi toutes les garanties de la maison mère, qui représente aujourd'hui 1,436 milliard d'euros de chiffre d'affaires et compte 300 implantations en Europe.

SCHÉMA DU MONTAGE ÉCONOMIQUE DU CENTER PARCS POLIGNY



* Études préalables, autorisations administratives, achat du terrain, suivi des appels d'offres et passation des marchés de travaux, coordination de l'ensemble des intervenants jusqu'à la livraison

Les risques assumés par Pierre & Vacances-Center Parcs

Dans le montage financier, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs assume les risques majeurs du projet, à savoir :

- le risque de la construction : le prix de vente des cottages et des équipements collectifs est fixe, 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 devrait couvrir les engagements de loyers aux propriétaires des cottages et des équipements collectifs. Le Groupe supporterait l'éventuel déficit en cas de fréquentation insuffisante.

Les risques seraient pris directement par les différentes sociétés intervenant pour la réalisation et l'exploitation du projet et seraient 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.

8 Les prochaines étapes

Après approbation des documents d'urbanisme, le projet sera soumis à une série de procédures réglementaires : l'étude d'impact accompagnant le permis de construire, le dossier Loi sur l'Eau, la demande d'autorisation de défrichement et la demande de dérogation pour les espèces protégées.

L'information et la concertation sur le projet se poursuivront tout au long de la phase d'étude et d'instruction des autorisations, notamment dans le cadre des enquêtes publiques réglementaires.