

CONSEIL GENERAL DU JURA	Réunion du : 4 juillet 2014	Type : TR
Service : DDEE/ECO		
Thème : TOURISME		
Commission : Tourisme		

PRE-PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE LE GROUPE PIERRE & VACANCES ET LES COLLECTIVITES PARTENAIRES EN VUE DE LA CREATION D'UN CENTER PARCS SUR LA COMMUNE DE POLIGNY

Le groupe Pierre & Vacances envisage d'implanter un Center Parcs sur le secteur de la forêt domaniale de Poligny. Ce projet s'inscrit dans la stratégie du groupe et consiste à développer ce concept d'hébergement de loisirs sur le territoire français.

Le groupe Pierre & Vacances a confirmé le 28 mars dernier sa décision d'implantation d'un Center Parcs sur la commune de Poligny avec une configuration différente des villages déjà implantés en France puisque ce projet comporte la construction de 400 cottages au lieu de 800 habituellement et une volonté du groupe d'ancrer davantage le projet dans son territoire d'implantation en s'appuyant sur ses ressources, ses atouts et ses potentialités. Par ailleurs, le projet prévu sur la commune du Rousset en Saône-et-Loire n'est pas concurrent mais complémentaire à l'offre jurassienne puisque le groupe souhaite accroître l'identité et la thématisation de chacun des villages Center Parcs ce qui constitue, compte tenu de la force commerciale d'un tel opérateur, un atout pour la destination Jura.

I. le projet et ses enjeux pour le Jura

- Implantation du **6^{ème} Center Parcs** français par le groupe Pierre & Vacances sur la forêt communale de Poligny
- Zone de chalandise : **agglomération lyonnaise, Bourgogne, Franche-Comté et Suisse**
- Construction de **400 cottages** en résidence de tourisme 4 étoiles et d'un ensemble **d'équipements de loisirs** (espace aquatique, activités sportives indoor, restaurants, boutiques, ferme aux enfants,...)
- **Coût total des investissements 170 M€**(90 M€pour les cottages, 80 M€pour les équipements collectifs de loisirs, les espaces verts et VRD intérieurs)
- **630 000 nuitées** générées par ce projet (365 jours par an avec taux d'occupation d'environ 80 % en moyenne), représentant plus de 10 % du total des nuitées du département
- Création de **300 emplois directs** en phase d'exploitation et jusqu'à **500** en phase travaux
- Recettes fiscales : **1,3 M€**de taxe d'urbanisme, **0,25 M€**de taxe foncière et **0,25 M€**de taxe de séjour ; recettes ventes d'eau potable et redevances d'assainissement
- Retombées économiques induites sur le territoire : **filières agricoles et agroalimentaires, laboratoire départemental** pour analyses, **entreprises (notamment de la filière construction bois et du génie civil) et artisans locaux** dans la phase construction et pour les travaux d'entretien de maintenance
- Retombées sur le tourisme : **produit d'appel** pour le Jura générant de **nouvelles clientèles** susceptibles de séjourner par la suite sur le département

II. Montage et échéancier

- Construction des **400 cottages** par Pierre & Vacances et rétrocession à des partenaires institutionnels ou particuliers
- Construction des équipements collectifs par Pierre & Vacances et rétrocession sous forme de **vente en l'état de futur achèvement (VEFA)** à une **SEM locale** à constituer
- **Equipements : 68,6 M€ de coût d'investissement hors VRD extérieurs** (ces derniers étant à la charges des collectivités et opérateurs de réseaux)
- Constitution d'une SEM avec pour actionnaires envisagés (7 minimum) : Département du Jura, Région Franche-Comté, Communauté de communes Comté de Grimont, Commune de Poligny, Caisse des dépôts et consignations, Banques partenaires et autres partenaires privés...
- Garantie de **versement d'un loyer sur 20 ans** au profit de la SEM par Pierre & Vacances (loyer moyen de **4,2 M€an** soit **84 M€**sur 20 ans).
- Démarrage des travaux au printemps 2016 pour une **ouverture du parc au printemps 2018**.

Début 2013, le groupe Pierre & Vacances s'est rapproché des partenaires franc-comtois avec une proposition et un montage financier tel qu'évoqué ci-dessus.

Suite à cette proposition une étude de faisabilité, confiée au cabinet KPMG, a été menée par le Département afin de vérifier notre capacité à porter financièrement un tel projet. Par ailleurs, les services du Département ont réalisé une pré-étude en vue d'estimer la faisabilité technique et le montant des dépenses prévisionnelles liées à la viabilisation du site d'implantation du futur village de vacances (routes, eau, assainissement, fibre et gaz).

Suite à la décision Pierre & Vacances, le Département du Jura ainsi que les collectivités partenaires ont confirmé leur volonté de formaliser le partenariat avec ce groupe par la mise en place d'un pré-protocole d'accord jetant les bases du futur protocole définitif qui définira les conditions juridiques et financières du projet ainsi que la prise en compte des attentes des collectivités et du territoire dans le cadre de la construction et de la gestion du futur Center Parcs de Poligny.

Au vu de ces éléments, je vous propose d'approuver les termes du pré-protocole d'accord entre le groupe Pierre & Vacances et les collectivités concernées à savoir la Région Franche-Comté, le Département du Jura, la Communauté de communes du Comté de Grimont et la Commune de Poligny en vue de la création d'un Center Parcs sur la Commune de Poligny, joint en annexe,

et de m'autoriser à le signer.

Proposition du rapport :

- Approuver les termes du pré-protocole d'accord en vue de la création du Center Parcs de Poligny,
- Autoriser Monsieur le Président du Conseil général à le signer.

Incidences financières :

	<u>Montant global du rapport</u> (année n)	Pour mémoire, rappel des crédits déjà votés (à périmètre constant)			
		ANNEE n - 1		ANNEE n	
		BP	DM 1	BP	DM 1
AP					
Crédit de paiement - Investissement : - Fonctionnement :					
Recette - Investissement : - Fonctionnement :					
		Le Président		Christophe PERNY 	



Document d'intention pour le développement d'un Center Parcs à Poligny, département du Jura, en région Franche Comté.

Entre

La Région Franche Comté.....Représentée par.....

Le département du Jura.....Représenté par.....

La communauté de communes du comté de Grimont Poligny.....Représenté par.....

La commune de Polignyreprésentée par

Et

Le Groupe Pierre.....représenté par.....

Pour élargir son offre touristique, Pierre et Vacances - Center Parcs finalise son plan stratégique de développement portant sur l'ensemble du territoire hexagonal.

Ce plan comporte dans certains départements un concept évolutif Center Parcs de village d'une dimension 400 cottages (+ ou - 5 %) et d'équipements notamment de services et de loisirs conçus et exploités en forte synergie avec l'environnement local proche.

Ainsi le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs projette de réaliser plusieurs villages de ce type en France dont un dans le Jura, compte tenu, entre autres facteurs d'attractivité, de la situation géographique de ce département, proche de bassins importants de populations (Rhône Alpes, Suisse...)

La Région Franche-Comté, le Département du Jura, la communauté de communes de Grimont Poligny, la commune de Poligny ont manifesté leur intérêt pour un projet de village Center Parcs en raison notamment de retombées économiques et de la création d'environ 300 emplois directs pérennes en phase d'exploitation, après la réalisation du chantier qui



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



emploiera de 250 à 500 emplois selon les phases. Une attention particulière sera portée au travail collaboratif avec les structures de recrutement et d'insertion locales

En outre, les dépenses de consommation de la clientèle, la maintenance technique et les achats des équipes d'exploitation, estimés à environ 5 millions d'euros / an, généreront la création d'un nombre important d'emplois de proximité, en privilégiant la mise en place de filières courtes

Cette implantation génèrera les recettes fiscales afférentes.

Ainsi, la région Franche-Comté, le département du Jura, la communauté de communes de Grimont Poligny, la commune de Poligny et le Groupe Pierre et Vacances- Center Parcs ont recherché un site respectant le cahier des charges défini pour un village Center Parcs de 400 cottages(+/- 5%).

A l'initiative de l'Agence Régionale de Développement, le site de la forêt de Poligny a été présélectionné et a recueilli un accueil favorable des exécutifs des différentes collectivités

1) Le site

Le terrain sélectionné, d'une superficie d'environ 150 hectares, en bordure de la RD 68, dans un massif forestier de 3000 hectares, soumis au régime forestier, relève du domaine privé de la Commune de Poligny. Le site retenu est accessible depuis Poligny par la RD 68 (*Cf annexe 3 : plan de situation*).

Afin de permettre l'extension ultérieure du projet, les modalités de réservation d'une parcelle foncière attenante d'environ 100 ha seront discutées en même temps que la vente de la parcelle et anticipées dans le cadre de la modification du PLU.

L'acquisition du terrain s'effectuera par une société filiale à 100 % du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs après la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.



2) Le projet

Le projet consiste en un village de 400 cottages(+/- 5%)et des équipements de loisirs et de services pour environ 12 000 m²comportant un accueil central, un vaste espace aqualudique, restaurants, commerces avec vente de produits régionaux, lieux d'activités sportives, point d'information touristique départemental, espaces de jeux intérieurs destinés aux enfants, mini ferme, des locaux de maintenance et d'administration, etc...Le contenu précis du projet avec croquis et plans associés constitueront annexe au protocole d'accord définitif.

Ce village générera prévisionnellement 630 000 nuitées par an, avec un taux d'occupation de 80 %.

Il sera envisageable que les particuliers et leurs familles, habitant à proximité, puissent avoir accès au Center Parcs à la journée moyennant le coût d'un forfait d'accès. Center Parcs ne sera toutefois pas accessible aux scolaires et centres de loisirs.

Les parties sont informées qu'un autre projet de Center Parcs est en cours de finalisation avec les collectivités du département de la Saône et Loire et de la région Bourgogne, d'une capacité comparable à celui de Poligny, et que le Groupe Pierre et vacances Center Parcs s'engage à ne pas réaliser une autre implantation dans cette zone de chalandise « nord Rhône Alpes », sans l'accord du département du Jura et de la région Franche Comté.

L'investissement correspondant s'élève à environ EUR 170.000.000 HT, estimés pour l'ensemble cottages et équipements collectifs de loisirs et de services dont les plans et choix techniques et architecturaux seront définis et présentés ultérieurement en accord avec les collectivités concernées.

Ces équipements feront l'objet d'une vente en l'état fur d'achèvement pour un montant estimé à 66.000.000€HT dans les conditions indiquées ci-après au paragraphe 3) b.

Le coût prévisionnel ci-dessus sera précisé en fonction des études de l'urbaniste, des plans et choix architecturaux. Le montant de la VEFA, ainsi estimé, de même que le coût et la valeur technique des solutions constructives pourront faire l'objet d'une expertise indépendante



mandatée par les collectivités ou la SEM à constituer dès l'avant-projet sommaire et jusqu'à la signature de la VEFA définitive.

Tout écart entre le montant de la VEFA et cette expertise devra être justifiée par Pierre&Vacances et pourra faire l'objet d'une réévaluation du montant de la vente et du loyer correspondant.

L'impact environnemental et énergétique sera particulièrement observé. Une attention particulière sera portée sur la valorisation des filières courtes régionales, notamment pour la recherche d'entreprises, de produits, de prestations, de construction et d'exploitation, si elles sont compétitives dans leurs propositions commerciales.

La réussite du projet est conditionnée au fait qu'il soit piloté par un groupe projet technique incluant autour de Pierre & Vacances, les collectivités et les services de l'Etat et le moment venu les représentants de la SEM, comme indiqué au 3)b.. Il sera organisé différents comités de pilotage sous l'égide des collectivités et de la Préfecture du Département afin d'assurer la coordination des procédures administratives, des études techniques dans le but de permettre une information rapide de tous les acteurs au projet et ainsi d'optimiser les délais administratifs, l'objectif étant une mise en exploitation au printemps 2018

Pierre et Vacances Center Parcs et le Département développeront en synergie la promotion touristique du site et de son environnement, notamment en relayant l'offre touristique et de loisirs présente localement en complémentarité avec l'offre déclinée au sein du Center Parcs. Cette démarche permettra de conforter l'offre touristique afin de fidéliser la clientèle à la fois sur le Center Parcs et sur les destinations Jura et Franche Comté



3) Montage et financement

Le complexe touristique tel que décrit suppose la réalisation du site selon le modèle développé par Center Parcs. Le Groupe Pierre & Vacances assurera la réalisation immobilière des 2 pôles constitutifs du projet, à savoir le pôle équipements collectifs et le pôle hébergements sous forme de cottages individuels dans le cadre d'une opération de promotion, construction et vente à destination d'investisseurs institutionnels, publics ou privés, tout en assurant l'exploitation commerciale par voie de baux commerciaux.

a. Acquisition foncière

Le Groupe Pierre&Vacances-Center Parcs se portera acquéreur du terrain libre de toute occupation pour un montant conforme à l'évaluation de France Domaines.

b. Equipements de loisirs et de services

La Région Franche Comté, le département du Jura, la communauté de communes du comté de Grimont Poligny, la Commune de Poligny envisagent de constituer une société de type Société d'Economie Mixte ayant pour objet l'acquisition en l'état futur d'achèvement des équipements de loisirs et de services pour un montant estimé à ce jour de 66.000.000 €, hors taxes et hors frais d'acquisition, valeur mars 2014, dont la répartition prévisionnelle est indiquée dans le tableau ci-dessous.

Les collectivités solliciteront le groupe Pierre&Vacances-Center Parcs pour une éventuelle participation au capital de la SEM. Ce dernier s'engage à contribuer activement à la recherche de partenaires privés de référence qui seraient susceptibles de participer au capital de cette société

Les différentes parties s'accordent sur le fait que la conception des équipements collectifs, objet de la vente en VEFA, soit partenariale avec la SEM qui en fera l'acquisition, les collectivités et Pierre & Vacances Center Parcs



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



Les frais et droits seront pris en charge par la société acquéreur.

Projet de répartition par poste de dépense du montant total estimé à 66 000 000 € HT :

cout HT	Coût prévisionnel
Terrain, frais et taxes, mesures commensatoires (Quote part pour équipements collectifs))	1 000 000
Parkings liés aux équipements	500 000 €
Voirie et réseaux	6 000 000 €
Espaces verts	2 000 000 €
BATIMENTS (Construction-équipements- décoration)	42 500 000 €
HONORAIRES TECHNIQUE S	6 100 000 €
HONORAIRES INTERNES	3 000 000 €
FRAIS FINANCIERS	400 000 €
ASSURANCES ET TAXES	2 000 000 €
RISQUES ET ALEAS	2 500 000 €
Montant acquisition VEFA	66 000 000 €
En sus frais de notaire	1 110 000 €
Hors frais financiers appels de fonds VEFA estimés à	2 216 000 €

Le projet pouvant faire l'objet d'une extension ultérieure, les parties conviennent, le moment venu, de se rapprocher pour étudier les modalités de réalisation et de financement, dans la mesure où l'augmentation de capacité d'hébergements nécessitera un complément d'équipements.



Cet ensemble de bâtiments équipés et aménagés fera l'objet d'un bail commercial consenti à la société d'exploitation du Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs, filiale à 100% de la holding du Groupe, pour une première durée ferme de 12 ans avec une pénalité équivalente à 8 années de loyer de l'année 12 en cas de non renouvellement de bail.

Le bail sera conclu pour une durée de 12 ans fermes et le preneur aura la faculté de le renouveler par une ou plusieurs période(s) de 9 années (bail 3/6/9).

Les deux parties s'engagent à déterminer les clauses de sauvegarde à intervenir au futur bail, afin de garantir au bailleur une indemnité de congé anticipé ou de résiliation égale aux loyers qui auraient été versés au bailleur pendant le délai restant à courir depuis la date de résiliation jusqu'à la vingtième année suivant la prise d'effet du bail.

En cas de non renouvellement du bail à son échéance ou en cas de résiliation à l'initiative de Pierre & Vacances Center Parcs, celui-ci s'engage à céder à l'euro symbolique le fonds de commerce. Les conditions de renouvellement de bail ne pourront en aucun cas être inférieures à celles applicables à la dernière année d'exécution du bail précédent.

Le loyer annuel estimatif de ces équipements, à la charge du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs, s'élèvera à EUR 4.200.000 HT à partir de la quatrième année d'exploitation du parc, avec la montée en charge suivante :

- 2.900.000 € HT en année 1 d'exploitation
- 3.400.000 € HT en année 2
- 3.800.000 € HT en année 3
- 4.200.000 € HT en année 4



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



Ce dernier loyer sera actualisé annuellement au 1^{er} janvier, à compter de l'année 5, par application de l'indice IRL dans une fourchette de 0 à 2 % et payable semestriellement à terme à échoir.

Au cas où l'indice IRL de l'année n serait inférieur à 0%, le loyer de l'année n sera exceptionnellement maintenu au montant du loyer de l'année n-1.

Les loyers s'entendent hors taxes, hors charges, valeur mars 2014. Ils seront réévalués pour tenir compte de l'éventuelle modification du montant de la VEFA au jour de la signature de l'acte notarié, étant convenu que la variation ne devra pas dépasser 5% en plus ou en moins et que cette même variation sera appliquée au loyer depuis l'année 1

Un dépôt de garantie minimum de 250 000€ et une caution solidaire de la société mère seront définis et intégrés au bail.

En sus du loyer, une formule d'intéressement au chiffre d'affaires du Center Parcs concerné sera mise en place au bénéfice du bailleur.

Le preneur prendra en charge, pendant la durée du bail et de ses renouvellements les frais incombant au propriétaire (notamment les maintenances des équipements et des bâtis, grosses réparations, taxes foncières, charges d'entretien, assurances incombant au propriétaire...) dans le cadre d'une formule de bail dit « triple net ». Le preneur devra réaliser et doter un programme de maintenance, de renouvellement et de mise en conformité qui garantira une restitution des biens et équipements en fin de bail en bon état d'entretien et de fonctionnement. Ce programme de maintenance, renouvellement et mise en conformité sera actualisé et communiqué annuellement à la SEM pour validation.

Pour assurer le financement de ces équipements, les actionnaires publics mettront en place des fonds propres nécessaires au financement et à l'équilibre du projet, et mobiliseront les fonds nécessaires pour assurer la totalité du financement de l'opération notamment par la recherche de partenaires privés, de subventions, d'apports obligatoires et pour le solde de crédits bancaires.

Les collectivités signataires confirment l'intention de mettre en place les financements nécessaires conformément à leur lettre d'intention en date du 4 février 2014.



c. Les hébergements touristiques

Les hébergements seront vendus en l'état futur d'achèvement, soit à des investisseurs institutionnels soit à des particuliers, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'engageant à en assurer l'exploitation par bail commercial d'une première période de 9 à 12 ans selon la nature de l'acquéreur.

d. Aménagements et réseaux

Les collectivités territoriales s'engagent à prendre en charge et réaliser, dans le cadre de leurs compétences, les VRD extérieures au site et nécessaire à sa desserte et à mobiliser les concessionnaires publiques ou privés, pour réaliser les VRD qui sont de leur responsabilité.

L'ensemble de ces travaux devra être réalisé en parfaite coordination avec l'avancement général du chantier du projet.

Ces travaux d'aménagement concernent notamment la route d'accès, le réseau d'assainissement et la station d'épuration, les réseaux de gaz, d'électricité, d'eau, de téléphonie, de réseau haut débit numérique. Les annexes 1 et 2 précisent les besoins techniques du projet, toute modification importante amènerait à remettre en question les pré-études et les coûts donc l'engagement. Ces réseaux seront amenés en limite de terrain dans la zone dévolue aux concessionnaires dont l'emplacement reste à définir.

Par ailleurs les collectivités s'engagent à mettre en place les accès et réseaux provisoires, nécessaires à la réalisation des travaux dès leur démarrage. Le descriptif des besoins de réseaux provisoires devra être établi dans les meilleurs délais.

Il est rappelé que le Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs, qui assumera le coût de l'ensemble de VRD intérieurs au site, n'aura pas à contribuer en terme d'investissement à la réalisation de ces réseaux extérieurs.



e. Recrutements et Formation

La Région Franche Comté dans le cadre de ses compétences en matière de formation professionnelle, envisage mettre en œuvre le Fonds régional d'appui à la professionnalisation (FRAP), qui permet, en partenariat avec Pôle emploi, de former des demandeurs d'emploi aux exigences de compétences d'un employeur qui s'engage à les recruter. Pour mettre en œuvre ce dispositif, l'employeur doit être en mesure de fournir à Pôle emploi les profils de poste, leur nombre ainsi que les compétences attendues.

Pôle emploi recherche ensuite dans ses fichiers les demandeurs d'emploi possédant les prérequis pour les postes repérés, pour les convoquer et vérifier leurs motivations. Parallèlement la Région et Pôle emploi construisent ensemble des programmes de formation qui permettront d'adapter ces personnes aux exigences des postes. Ces formations sont cofinancées par la Région et Pôle Emploi.

Ce processus sera mis en œuvre pour anticiper la phase de construction dès fin 2015, et également pour la phase d'exploitation qui prévoit une ouverture du site au 2ème trimestre 2018.

Dans le cadre de sa politique de responsabilité sociale, Pierre & Vacances mobilisera prioritairement les partenaires et dispositifs relevant du secteur de l'insertion.



4) Planning prévisionnel

Ce planning s'entend hors délai de recours

- Mars 2014 : Lancement des études environnementales : (durée minimale 10 mois correspondant aux 4 saisons)
- Juillet 2014 : Signature du protocole d'accord Région de Franche-Comté / Département du Jura / Communauté de communes Grimont Poligny / Commune de Poligny / Groupe PVCP et les actionnaires privés identifiés pour la SEM
- Mai 2014 : Lancement de la procédure d'adaptation du PLU au projet spécifique
- Janvier 2015 : Dépôt des dossiers défrichement / Permis d'aménager/ permis de construire / loi sur l'eau /espèces protégées
- Septembre 2015 : Approbation du PLU
- Septembre 2015 : Délivrance des autorisations (défrichement / permis d'aménager/ permis de construire / espèces protégées)
- Septembre 2015 : Constitution de la SEM
- Septembre 2015 : Signature de la promesse de VEFA des Equipements avec la SEM
- Décembre 2015 : Délivrance de l'arrêté au titre de la loi sur l'eau
- Décembre 2015 : Caractère définitif des autorisations (défrichement, permis, Espèces protégées)
- Décembre 2015 : Acquisition du terrain
- Décembre 2015 : Démarrage des travaux de défrichement
- Février 2016 : Signature de l'acte de VEFA Equipements avec la SEM
- Avril 2016 : Lancement des travaux chantier Center Parcs
- Avril 2018 : Achèvement des travaux
- 2eme Trimestre 2018 : Ouverture du site

5) Régularisation des accords

Le présent document reflète la commune intention de la Région de Franche-Comté, du Département du Jura, de la communauté de communes du comté de Grimont Poligny, de la commune de Poligny et du Groupe Pierre et Vacances - Center Parcs de préciser les bases du partenariat telles qu'indiquées ci-dessus.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



Fait en 5 exemplaires originaux, à

Le

Pour le Conseil Régional de Franche Comté

Marie Guite Dufay,

Présidente

Pour le Conseil Général du Jura

Christophe Perny,

Président

Pour la communauté de communes du comté de Grimont Poligny

Jean François Gaillard

Président

Pour la commune de Poligny

Dominique Bonnet

Maire

Pour le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs

Gérard Brémond

Président