

ASSEMBLEE PLENIERE DU CONSEIL REGIONAL DE FRANCHE-COMTE		N° du rapport : 4- 1
		Date : vendredi 4 juillet 2014
Politique : Tourisme	Sous-Politique :	
Composante :		

**OBJET : Pré-protocole d'accord en vue de la réalisation d'un établissement Center Parcs à Poligny**

**I- EXPOSE DES MOTIFS**

Le 28 mars 2014, le Groupe Pierre & Vacances a annoncé sa volonté d'engager la création de deux villages Center Parcs, l'un à Poligny, l'autre au Rousset en Saône-et-Loire. Sur ces deux sites, Pierre & Vacances développera une offre « Midsize » d'une capacité de 400 cottages, contre 800 cottages dans les Center Parcs existants.

Chaque site devrait générer la création d'environ 300 emplois directs en phase d'exploitation et de 250 à 500 emplois pendant la réalisation du chantier, selon les phases. Dans le Jura, le terrain sélectionné, d'une superficie de 150 hectares dans un massif forestier de 3 000 hectares, relève du domaine privé de la Commune de Poligny. L'acquisition du terrain s'effectuera par une filiale du Groupe Pierre & Vacances.

Le projet consiste en la création d'un village de 400 cottages et d'équipements de loisirs et de services de près de 12 000 m<sup>2</sup>. Ces équipements comportent un accueil central, un espace aqualudique (Aqua Mundo), des restaurants, des commerces, des lieux d'activités sportives, un point d'information touristique départemental, des espaces de jeux intérieurs destinés aux enfants, une mini-ferme, des locaux de maintenance et d'administration...  
Ce village générera 630 000 nuitées par an, avec un taux d'occupation de 80 %.

L'investissement global s'élève à environ 170 M€ HT, estimés pour l'ensemble des cottages et équipements collectifs de loisirs et de services. Les équipements de loisirs feront l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour un montant estimé à 66 M€ HT auxquels s'ajoutent les frais liés à cette acquisition, soit au global environ 70 M€ HT.

Les impacts environnementaux et énergétiques feront l'objet d'une attention particulière, de même que la valorisation des filières courtes régionales.

Le Groupe Pierre & Vacances assurera la réalisation immobilière des équipements collectifs et des hébergements :

- les hébergements feront l'objet 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.
- pour les équipements de loisirs et de services, la Région Franche-Comté, le Département du Jura, la Communauté de communes du Comté de Grimont-Poligny et la Commune de Poligny pourraient constituer une société d'économie mixte. Les collectivités franc-comtoises solliciteront des partenaires privés (Caisse des Dépôts, banques...). La question de la participation du Groupe Pierre & Vacances au capital de la SEM est également posée. Cette SEM aurait pour vocation l'acquisition des équipements de loisirs et leur location à l'exploitant. Un bail commercial pourrait ainsi être consenti par la SEM à une société d'exploitation du Groupe Pierre & Vacances, pour une première durée de 12 ans.

Au plan budgétaire, le montage financier de la SEM prévoit 36.5 M€ de fonds propres dont 17 M€ de capital social, 17 M€ de comptes courants et 2.5 M€ de subventions potentielles (zonage AFR, FNAT, fonds européens ?). Le Conseil général du Jura souhaite devenir actionnaire majoritaire dans le capital de la SEM : une participation de 19 M € a été annoncée. Dans cette hypothèse, près de 10 M€ de financement public supplémentaire (action et ou quasi fonds propres) seraient nécessaires : le financement régional pourrait se situer à hauteur de **8 M €**

Par ailleurs, une démarche identique est en cours en vue de la création d'un Center Parcs « Midsize » en Saône-et-Loire. Une collaboration technique interrégionale pourrait être mise en place afin d'optimiser le partage des compétences et l'échange d'expériences dans la gestion de ce type de projets. Au-delà et dans le cadre du rapprochement opérationnel entre les deux régions, il est possible d'envisager une structure (SEM) commune aux deux projets, en tant que propriétaire des équipements de loisirs et de services, rassemblant Régions et Départements concernés. Ce montage présenterait l'avantage d'harmoniser les relations avec l'exploitant sur les deux sites et limiterait le risque de concurrence en garantissant la complémentarité des sites.

En termes de calendrier, la phase de construction est prévue dès la fin de l'année 2015 et l'ouverture du site pourrait être envisagée au 2ème trimestre 2018.

## **II- PROPOSITIONS**

La signature d'un pré-protocole d'accord engageant les acteurs publics francs-comtois et le Groupe Pierre & Vacances dans la démarche de création d'un établissement Center Parcs à Poligny est envisagée dans le courant du mois de juillet 2014.

Ce pré-protocole d'accord a pour objet de préciser, sur le principe, les engagements de chacune des parties dans la réalisation du projet concerné.

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver le pré-protocole d'accord figurant en annexe.

Parallèlement, la Région propose le lancement d'une expertise destinée à préciser les termes de l'engagement régional, dans la perspective de l'élaboration d'un protocole d'accord définitif. A travers cette mission, il s'agira particulièrement :

- de sécuriser l'implication des partenaires institutionnels dans le projet proposé par le Groupe Pierre & Vacances par une analyse des incidences financières, juridiques, organisationnelles... ;
- d'identifier les processus à mettre en œuvre et leur calendrier ;
- de déterminer les éléments clés et les points de vigilance nécessitant une analyse complémentaire lors des étapes ultérieures, y compris pour l'élaboration de l'avant contrat de vente ;
- d'analyser les conditions juridiques de la réalisation et de l'exploitation du projet (hypothèses de montage, comparaison des scénarios, implications financières, risques et responsabilités...).

A partir de cette mission d'ingénierie et en fonction de ses conclusions, une nouvelle phase de négociation aura pour objet l'élaboration d'un protocole d'accord définitif identifiant précisément les engagements de chacune des parties.

Compte tenu de ces propositions, il est demandé à l'Assemblée de bien vouloir adopter la délibération figurant à la page suivante.

La Présidente,



Mme DUFAY