



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



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 sa présidente Madame Marie-Guite Dufay ;

Le Département du Jura, représenté par son président Monsieur Christophe Perny ;

La Communauté de communes du Comté de Grimont Poligny, représentée par son Président Monsieur Jean-François Gaillard ;

La Commune de Poligny, représentée par son maire Monsieur Dominique Bonnet ;

Et

Le Groupe Pierre & Vacances, représenté par son président Monsieur Gérard Brémond.

Pour élargir son offre touristique, Pierre & 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 & 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 du Comté 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

JFG CD A DB



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



chantier qui 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 du Comté 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 3 000 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 & Vacances Center Parcs après la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet.

CP
JFG



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



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 m² comportant 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 une 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 & 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 futur d'achèvement pour un montant estimé à 66.000.000€ HT dans les conditions indiquées ci-après au paragraphe 3) b.

CD JB A M
JFG



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRJMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



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 & 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.

CA JFG PA



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



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.

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

CD A DB QJ
JFG



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



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 €

CD
JFG
6



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



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 & 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

CI 1 DR JFG



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



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.

CA

JFG



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



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 & 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 nécessaires 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, le 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.

JFG CD 1



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



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 de 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 2^{ème} 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.

CP
JFG
10



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



4) Planning prévisionnel

Ce planning s'entend hors délai de recours

- Mars 2014 : Lancement des études environnementales (durée minimale de 10 mois correspondant aux 4 saisons) ;
- Juillet 2014 : Signature du protocole d'accord Région Franche-Comté/Département du Jura/Communauté de communes du Comté de 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 du chantier Center Parcs ;
- Avril 2018 : Achèvement des travaux ;
- 2^e trimestre 2018 : Ouverture du site ;

5) Régularisation des accords

Le présent document reflète la commune intention de la Région 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 & Vacances Center Parcs de préciser les bases du partenariat telles qu'indiquées ci-dessus.

CP 1
JFG



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



Fait en 5 exemplaires originaux, à Besançon.

Le 7 août 2014

Pour le Conseil Régional de Franche Comté

Marie-Guite Dufay,

Présidente

Pour le Conseil Général du Jura

Christophe Penry,

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





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



Annexe 1 (source Pierre & Vacances)

Center Parcs "mid size" - 400unités

Désignation	Unité	Estimation projet	Remarque
PROGRAMME			
Cottages	u	400	
Equipements	m2	11 000	
ELECTRICITE			
Puissance de raccordement cottages	Mw	1,3	
Puissance de raccordement équipements	Mw	2	(estimation)
GAZ			
Consommation annuelle	Mwh/an	8 000	Chauffage gaz pour les cottages Chauffage en appoint pour les équipements*
TELEPHONIE			
	Gbts	7	(estimation à définir suivant les choix techniques)
CHAUFFERIE BOIS			
			Pour l'Aquamundo avec un appoint gaz

JFG
CD DB

DB



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRJMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



Annexe 2 (source Pierre & Vacances)

CENTER PARCS "MID SIZE" - 400 unités

Eau potable	Année de croisière haute		Année de croisière basse	
Ratio cottage (L/j/occupant)	120	1/j	110	1/j
Nombre de lit	2262	lits	2262	
Pour	400	cottages	400	cottages
Occupation moyenne des lits	88%		88%	
Taux d'occupation des cottages	85%		85%	
Besoin journalier moyen des hébergements	203	m3/j	186	m3/j
Besoin annuel hébergement	74 109	m3/an	67 933	m3/an
Besoin annuel équipement	105 000	m3/an	91 000	m3/an
Besoin journalier du parc	491	m3/j	435	m3/j
Besoin total annuel	179 109		158 933	
Nombre de nuits	617 571		617 571	
Consommation moyenne /occupant	290	l/j	257	l/j
Débit de pointe (hors incendie)	20	l/s	18	l/s
Pression nécessaire au point de livraison	6	bars	6	bars
Charge Hydraulique				
Consommation AEP moyenne journalière	491	m3/j	435	m3/j
Coefficient de rejet	0,9		0,9	
Rejet EU moyen horaire	18,4	m3/h	16,3	m3/h
Rejet EU	442	m3/j	392	m3/j
Coefficient	3,5		3,5	
Rejet EU pointe (m3/h)	64,4	m3/h	57,2	m3/h
Rejet EU pointe (l/s)	17,89	l/s	15,88	l/s

*NOTA: Le débit de pointe du réseau EU dépend de la structure du réseau (gravitaire, station de relèvement)
Par expérience le mois de pointe est la 3ème semaine d'août soit 18% de plus que la moyenne

CD
J.B.
J.F.G.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COMTÉ DE GRIMONT
POLIGNY



Groupe

Pierre & Vacances CenterParcs



Annexe 3 : plan de situation du projet



SFG CD ⁹¹⁰ SB

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115

1115