



Association EcoLogicAction 71
Tavaseau - 71250 Flagy
Courriel : contact@ecologicaction71.fr
Site : <https://ecologicaction71.fr>



Le Pic noir

Association Le Pic Noir
1, rue de la Miséricorde - 39800 Poligny
Courriel : contact@lepicnoir.fr
Site : <http://www.lepicnoir.fr>

Le 10 novembre 2016

Objet : Propriétaires floués au Center Parcs du Lac d'Ailette

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers de la Région Bourgogne Franche-Comté et des Départements du Jura et de la Saône-et-Loire,

De nombreux articles de presse ont récemment rapporté le bras de fer entre Pierre et Vacances et les propriétaires de cottages du Center Parcs du Lac d'Ailette, dans l'Aisne.

Dans un article de l'Union du 9 Août 2016, nous apprenions que 430 propriétaires avaient refusé la reconduction des baux commerciaux qui les liaient à Pierre & Vacances-Center Parcs (PV-CP) après l'annonce d'une baisse du prix des locations de 15% et des rénovations imposées aux propriétaires de l'ordre de 10.000 € à 18.000€ par cottage

Puis le 27 octobre 2016, l'Aisne Nouvelle annonçait que, parmi les propriétaires réfractaires à la reconduction de leur bail, 100 avaient décidé de revendre leur cottage mais se seraient heurtés à la réalité du marché immobilier : une décote de 50% par rapport au prix d'achat, le remboursement de la TVA et un marché de la revente verrouillé par Pierre & Vacances-Conseil Immobilier, aucune autre agence immobilière traditionnelle n'ayant accepté de prendre de mandat.

Les propriétaires sont ainsi captifs d'un site, d'un concept et d'un opérateur :

- Grâce à une défiscalisation plus que généreuse (Censi-Bouvard, LMNP/LMP, etc.), quoique contraignante, les cottages neufs étaient nettement surévalués (en moyenne 250.000€ pour une construction qui s'apparente plus à un bungalow), une source de cash salvatrice pour un groupe déficitaire depuis 5 ans. Une source de problèmes à la revente pour les propriétaires.
- Les risques d'évolution du marché ont été essentiellement reportés sur les propriétaires qui devront assumer les risques de propriété, PV-CP ayant pour politique de ne jamais être propriétaire mais seulement gestionnaire.
- Les propriétaires sont ligotés par un bail commercial à renégocier dans un contexte défavorable.
- Le marché de la revente est faible et peu attractif, dans un environnement où le propriétaire est captif.

Pour justifier une renégociation des baux à la baisse, Pierre & Vacances met en cause « l'environnement concurrentiel, l'évolution du pouvoir d'achat et les impacts de l'économie numérique ». Or c'est bien le modèle commercial et touristique de PV-CP qui est à bout de souffle.

Selon un reportage de FR3 Bourgogne du 9 Août 2016, le taux de remplissage stagne à 73%, au lieu des 85% en dessous desquels PV-CP perd de l'argent.

Les cottages n'attirent plus ni les investisseurs ni les clients. Et pourtant, PV poursuit sa fuite en avant avec 3 nouveaux projets de Center Parcs en France, en s'appuyant sur des financements publics. De tels abus, de telles dérives et de tels risques ne peuvent être cautionnés, ni par les contribuables, ni par vous, Mesdames et Messieurs les Conseillères et les Conseillers. Que dans un même site autant de propriétaires se révoltent et préfèrent partir témoigne de la gravité de la situation. Nous vous enjoignons à ne pas contribuer à la création de bulles immobilières touristiques, à ne pas vous associer à des pratiques commerciales trompeuses et à ne pas financer une telle entreprise, par ailleurs consommatrice de ressources hydriques, énergétiques et écosystémiques dans un contexte de crise écologique et de raréfaction des ressources naturelles.

Association EcoLogicAction 71

Association Le Pic Noir