



# Concertation Center Parcs Pindères et Beauziac Lot-et-Garonne

*Du 1er Juin au 15 Juillet 2016*

VERBATIM

Réunion publique de concertation  
Focus « modèle économique et financement »

Espace d'Albret – Quai de la Baïse – 47600 Nérac

Lundi 20 juin, 19h00

*Début de la réunion à 19h10*

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci d'accueillir Monsieur LACOMBE. C'est d'ailleurs lui qui nous accueille. Nicolas LACOMBE, merci beaucoup. Le maire de Nérac.

### Nicolas LACOMBE, Maire de Nérac

Bonsoir à tous. Pour ma part, je serais aussi bref que possible puisque le mot d'accueil a quasiment été fait pour cadrer la soirée. Donc, je vous souhaite la bienvenue ici, à Nérac, d'où que vous veniez. Je reconnais quelques visages, mais d'autres personnes sont venues pour cette cinquième réunion de concertation. C'est un dossier évidemment important pour l'avenir du département. Mon seul regret, c'est qu'il ne soit pas plus près de Nérac. On a essayé d'y travailler ; on a essayé de présenter un dossier qui n'a pas été retenu. Je disais au maire de Pindères tout à l'heure qu'il y aurait peut-être des annonces ce soir sur un déplacement du projet sur Lalouret, mais je doute que cela soit le cas. En tout cas, merci pour votre présence à tous. Il est important de participer à ces réunions de concertation, puisque c'est quand même un projet qui engage le territoire pour de longues années sur un secteur très porteur. Je crois qu'il y a tout le staff ce soir de Pierre & Vacances ; je souhaite la bienvenue à chacun d'eux, ainsi qu'au Président du Conseil départemental, Pierre CAMANI, et à Raymond GIRARDI qui est le conseiller départemental du canton sur lequel s'implantera le Center Parc, avec Hélène LAULAN qui est dans la salle et qui est son binôme. Bonne soirée à vous tous.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci beaucoup Monsieur. Monsieur CAMANI, Président du Conseil départemental ; Pierre CAMANI, on vous écoute.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Bonsoir à toutes et à tous. Merci, Monsieur le Maire, cher Nicolas, de nous accueillir. Merci à Raymond GIRARDI d'être présent, je crois, à toutes les réunions de concertation. Raymond est Président de la communauté de communes sur laquelle ce projet va s'implanter et il est particulièrement impliqué, comme nous le sommes tous, dans ce projet. Je ne vais pas être très long. Simplement, merci à la société Pierre & Vacances d'organiser cette concertation.

Je voulais rappeler que cette concertation n'est pas obligatoire et que si elle a lieu, il est important de rappeler que c'est un acte volontaire et qu'il y a une volonté partagée à la fois du Département qui est le Conseil départemental et de la société Pierre & Vacances de faire que ce dossier soit exemplaire. Exemplaire dès le début, dès que nous avons rencontré le Groupe Pierre & Vacances qui nous a fait part de son intention de s'implanter dans le Lot-et-Garonne, nous avons associé tous les acteurs concernés, nous avons consulté des associations environnementales qui nous ont bien aidés pour la détermination du site. Nous avons créé un comité de pilotage avec les services de l'État tout de suite, pour faire en sorte, et vous l'avez suivi, l'évolution du dossier, faire en sorte que le site que nous allions choisir soit le site le plus adapté à la fois sur le plan environnemental, la localisation, puis en fonction des besoins du projet et de Center Parcs. Nous avons avancé de cette manière-là, en essayant d'être transparents, en essayant d'être très ouverts et en associant, encore une fois, tous les acteurs concernés. Nous avons mis en place un comité de pilotage Environnement avec l'ensemble des associations environnementales du département, un comité de pilotage aussi sur les infrastructures avec les Chambres de commerce et d'industrie — je n'ai plus en tête tous ces comités de pilotage — et un comité de pilotage plus général qui associe tout le monde, présidé par moi-même, Madame le Préfet et, bien sûr, avec Pierre & Vacances, de manière à associer tous les acteurs départementaux à ce projet.

La volonté de concertation est venue du fait de cette volonté réciproque d'être ouvert, transparent et d'accueillir ce projet en concertation avec la population, avec les collectivités, avec les acteurs économiques, parce que c'est un peu notre marque de fabrique, au Conseil départemental. En effet, depuis que nous sommes aux affaires, depuis 2008, sur tous les grands projets, nous avons toujours voulu associer nos partenaires. Raymond GIRARDI connaît bien cela, parce lui-même a organisé les états généraux de l'agriculture dans le cadre du Conseil départemental en 2009 ou en 2010. Nous avons associé l'ensemble des acteurs de l'agriculture, et vous les connaissez, vous savez combien ils sont divers, différents, et ce n'est pas simple. Il y avait 80 à 100 participants, représentant chacun les divers secteurs, et nous avons avancé comme cela. Je suis un peu long là-dessus pour vous dire que ce n'est pas sur ce projet, simplement nous avons souhaité organiser une concertation. Nous le faisons avec les états généraux du tourisme ; nous l'avons fait sur le développement économique et sur tous les grands projets. Nous pensons que cette méthode est une méthode qui permet de mieux faire comprendre nos objectifs, mais aussi pour nous

d'intégrer les critiques, les remarques, les propositions de la société civile et des acteurs économiques. C'est dans cette logique que nous nous inscrivons et que s'inscrit cette soirée. C'est la quatrième ce soir ?

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Cinquième.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Vous voyez que je ne les ai pas toutes faites. Il y a eu une première réunion ; certains d'entre vous y étaient et j'y étais également ; c'était une présentation globale du projet. Ensuite, ce sont des présentations thématiques pour vraiment aller dans le fond des choses, encore une fois dans une volonté de transparence totale. Je suis bavard, donc je vais essayer de ne pas être très long et vous laisser la parole, parce que l'important est la présentation du projet, la thématique et l'échange avec la salle.

Ce que je voulais vous dire est que ce projet est d'abord un projet qui s'appelle *mid size*, en français c'est « taille moyenne », c'est-à-dire que c'est un projet de Center Parcs qui, normalement, font 800 cottages, donc une certaine taille. Ici, c'est 400 cottages et, on vous le rappellera dans le détail tout à l'heure, il y a la volonté de s'intégrer le plus possible dans l'environnement, qu'il soit environnemental ou économique. Il y a, pour nous, la volonté aussi de faire en sorte que ce projet soit porteur de développement pour le Lot-et-Garonne, avec la demande forte d'implanter une annexe du Comité Départemental du Tourisme, de faire des marchés fermiers et faire en sorte que nos producteurs locaux qui sont réputés, vous le savez, qui produisent des produits de qualité, puissent y avoir accès. Puis, le CDT pourquoi ? Parce que quand on va dans un Center Parc, en général c'est pour poser sa voiture et y rester enfermé. Mais l'on voit que les choses sont en train d'évoluer et qu'une part significative aujourd'hui des personnes qui vont dans un Center Parc vont voir un peu à l'extérieur. Nous voulons conforter ce mouvement et faire en sorte que tous les acteurs économiques et les artisans en particulier puissent profiter de tout cela.

J'ai été à la fois trop long et trop synthétique, mais c'est le jeu, c'est l'exercice qui veut cela. Je vous laisse la parole. Merci encore une fois d'organiser cette concertation, et pour la manière dont vous l'organisez.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci beaucoup Monsieur CAMANI. Au centre, entre vous deux, se trouve Raymond GIRARDI qui est le Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne ; vous vous exprimerez quand vous voudrez Monsieur GIRARDI, bien sûr. Puis, à l'autre table, c'est Jean-Michel KLOTZ et Eric MAGNIER, à qui je vais laisser le soin de se présenter eux-mêmes.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Bonjour à toutes et tous. Je suis Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Mon métier est de concevoir et de réfléchir à de nouveaux produits, notamment à ces nouveaux Center Parcs que le Président CAMANI évoquait. C'est pour cela que nous sommes là aujourd'hui, pour vous expliquer ce nouveau concept et ce projet particulier de Pindères et Beauziac.

### Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Bonjour à tous. Je suis Eric MAGNIER. Je suis Directeur Grands Projets au sein de Pierre & Vacances-Center Parcs, plus spécialement en charge de la conception, la construction, la réalisation du Center Parcs.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Parfait. Et moi-même, je suis Paul de BREM. Je suis ravi d'être avec vous ce soir encore pour animer cette soirée. Un petit point rituel pour parler de la concertation. La concertation, c'est ce qu'on est en train de faire en ce moment même, c'est-à-dire que les Center Parcs, le projet, les élus viennent à votre rencontre pour discuter avec vous, pour présenter les choses, puis que vous puissiez donner votre avis. Cette concertation a lieu ici.

On peut commencer à voir les diapositives. Donc, la cinquième réunion publique est aujourd'hui, et il y en aura une sixième jeudi prochain. La réunion de clôture sera donc jeudi, à Grezet Cavagnan, mais tout ne se terminera pas jeudi prochain. Jusqu'au 15 juillet, vous avez là encore la possibilité de poser vos questions, de fournir des

contributions, de donner votre avis, notamment sur un site Internet dont je vais vous indiquer l'adresse tout à l'heure ; c'est le site Internet de la concertation de ce Center Parc. Et jusqu'à l'ouverture du Domaine, c'est-à-dire en 2020, c'est ce qui est prévu aujourd'hui, il y aura toujours des enquêtes publiques au cours desquelles le public pourra donner son avis, et notamment quand le projet — parce qu'il n'est pas encore, à ce stade, totalement clos, bien sûr — lorsqu'il sera vraiment construit, il sera soumis à des enquêtes publiques et vous aurez la possibilité de donner votre avis à ce moment-là également. Il restera donc une réunion, ce sera jeudi prochain, le 23 juin, à 19 heures, à Grezet Cavagnan, à la salle des fêtes ; ce sera la réunion publique de clôture.

Sur le site [www.concertation-centerparcs-pinderesbeauziac.fr](http://www.concertation-centerparcs-pinderesbeauziac.fr), vous pouvez accéder des informations pratiques, télécharger tout le dossier de concertation, consulter des études en lignes. Il y a énormément d'études qui ont déjà été réalisées : des études techniques, des études d'ingénieurs sur place, sur beaucoup de sujets différents, et notamment sur des sujets environnementaux, et vous avez un accès direct à ces données brutes. Vous pouvez aussi accéder aux verbatim des réunions. Effectivement, les réunions sont enregistrées, l'ensemble des choses que nous allons nous dire sera couché sur papier et vous pourrez lire cela sur le site Internet, poser des questions, déposer vos avis, fournir vos contributions, puis contacter le garant de la concertation. Le garant de la concertation est Jean-Louis LAURE, à qui je vais laisser le soin également de se présenter lui-même et nous indiquer quel est son rôle du garant de la concertation.

### Jean-Louis LAURE, Garant de la concertation

Le garant est une personne indépendante et neutre. Indépendant, cela veut dire que je n'ai aucun intérêt avec les acteurs d'une façon générale, ni avec le projet. C'est pour cela que je suis sur une petite table entre les intervenants et vous-même. Et neutre parce que je n'interviens pas sur les contenus, et je n'ai pas d'avis à donner sur les débats, ni le projet, ni sur vos points de vue. En revanche, ce que je m'efforcerais de faire, c'est que vos questions reçoivent réponses, réponses claires, inintelligibles, complètes, et éventuellement de demander au maître d'ouvrage ou aux partenaires des collectivités locales d'aller un peu plus loin dans leur réponse si c'est nécessaire, faire en sorte que l'information soit mise à disposition. On vient d'évoquer le site Internet ; il y a le document de présentation sur le projet et le dossier de la concertation qui est à votre disposition dans l'entrée. Bref, je ferais en sorte que tout ce qui est mis à votre disposition soit le plus intelligible, le plus compréhensible, le plus accessible pour vous.

À l'issue de ce dispositif qui ne s'achève pas, comme on l'a dit, jeudi prochain, mais qui va se poursuivre, en tout cas à cette phase intermédiaire, je serai amené à rédiger un rapport qui sera rendu public, qui sera également disponible sur le site Internet comme l'est, si vous souhaitez y accéder, ma lettre de mission. Dans ce rapport, j'indiquerai ce qui s'est passé, le nombre de réunions, tout ce qui est factuel, mais surtout quelle était l'ambiance de ces échanges et dans quel état d'esprit cet échange s'est développé entre le maître d'ouvrage, les collectivités partenaires et vous, public, habitants, riverains, autour de ces différentes réunions. Je serai également amené à pointer, à flécher, les grands points, les grands enjeux qui ont été soulevés par ces débats. Voilà le rôle du garant.

Un mot simplement avant de vous rendre la parole sur qui je suis. J'ai une formation initiale d'urbaniste. J'ai beaucoup travaillé sur la programmation de grands équipements, l'accompagnement de projets. Puis, je me suis intéressé très vite à la concertation, aux débats publics, avec une formation de médiateur qui m'a permis, notamment au cours des 8 ou 10 dernières années, d'intervenir comme tiers garant justement dans des dispositifs de ce type. Je suis à votre disposition, bien sûr aujourd'hui à l'issue de cette réunion, et par l'intermédiaire du site si vous souhaitez me joindre.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci Monsieur. On va prendre quelques instants pour, avant toute chose, le déroulement de la réunion :

- Courte présentation du projet par le Maître d'ouvrage, donc le porteur du projet, c'est Pierre & Vacances Center Parcs.
- Ensuite, on aura un débat sur tous les aspects du projet. Vous pourrez poser toutes les questions sur le projet lui-même.
- Et, comme à chaque réunion, on aura un focus thématique, une partie plus thématique concentrée sur un sujet particulier. Aujourd'hui, on s'intéressera à la question du modèle économique et du financement du projet avec le MOA, c'est-à-dire le Maître d'ouvrage, et le Conseil départemental.
- Puis, on aura un débat thématique également.

On va quand même s'arrêter une petite seconde sur cette question de la concertation, avant de passer sur le projet. La concertation, c'est toutes ces occasions qui nous sont données de nous rencontrer pour que vous

puissiez intervenir dans le débat. La question que je vous pose, c'est : avez-vous des questions à poser sur ce sujet de la concertation ? Vous pouvez en discuter tout de suite avec le garant, avec le porteur de projet. Je vous laisse une petite seconde. Si vous en avez envie, c'est le moment. Monsieur, je vous en prie. On va vous passer un micro, et si vous voulez bien nous donner votre nom.

### Patrick VACCARI, habitant de Nérac

Oui. Patrick VACCARI, de Nérac. Depuis le début, c'est vrai que vous avez beaucoup, énormément, parlé de concertation. Le mot « concertation », pour certains, devient irritant. On a une expérience dans le Lot-et-Garonne sur la ligne à grande vitesse où l'on nous a beaucoup parlé de concertation et, en fait, il n'y a pas du tout eu de concertation puisqu'on s'aperçoit que dans tous les projets, la concertation vient surtout après que la décision soit prise. Donc, confirmez-moi que, aujourd'hui, rien n'est décidé sur ce projet et, au final, qui décidera.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci Monsieur. Monsieur KLOTZ.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Oui, je vais essayer de répondre à Monsieur. La concertation, effectivement, peut être un peu différente entre un porteur de projet privé et un projet public d'un grand projet d'intérêt très national. En ce qui nous concerne, cette volonté est une volonté d'échange, d'écouter, de voir les suggestions qui peuvent être faites, c'est-à-dire qu'on est dans un acte positif et, en fonction des suggestions, voir celles qui peuvent effectivement être prises en compte. Alors, rien n'est décidé. Il y a une volonté des partenaires, je crois, de faire avancer ce projet, mais tant que les autorisations ne sont pas déposées et encore moins obtenues, les choses ne sont pas décidées. On a engagé cette concertation en parallèle de l'étude du projet pour, éventuellement, le faire varier et l'amender de toute suggestion qui nous apparaîtrait tout à fait « utilisable », en tout cas qu'on puisse prendre en compte dans la mise au point du projet.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Monsieur CAMANI.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Je veux répondre aussi, parce que c'est une question que je comprends parfaitement. Monsieur KLOTZ a répondu sur l'aspect des opérations d'intérêt public, etc. qui ont des procédures différentes. Là, c'est une opération qui, pour nous, nous en avons parlé, a un intérêt économique, mais il ne peut pas y avoir les procédures que l'État est en capacité d'appliquer. Aujourd'hui, objectivement et de manière très transparente, rien n'est fait. Ce qui existe aujourd'hui, c'est un protocole d'accord, vous le savez, qui a été signé entre Pierre & Vacances et le Département. Ce protocole d'accord est public. La Région, d'ailleurs, l'a également signé. Que dit ce protocole ? D'abord, il est sous sein privé avec des propriétaires. Et ce protocole dit : nous envisageons de réaliser un projet dans telle et telle condition, et il ne se réalisera que si les conditions sont réunies. La concertation arrive très en amont parce qu'il y a des procédures d'urbanisme importantes qui sont en cours : modification de PLU portée par la communauté de communes, ensuite il y aura l'enquête publique quand le dossier sera bien avancé. Donc, aujourd'hui, à ce stade, il y a une idée assez claire de ce qui est proposé. Vous avez suivi les dossiers. Monsieur VACCARI, je sais que vous êtes très bien informé. Le projet est pensé ; il est pensé assez précisément et cela se précise. Mais, justement, la concertation, et j'ai insisté tout à l'heure, se fait avec les associations environnementales en particulier, ce qui a été très important pour la détermination du site. Il y avait 10 sites et celui qui a été retenu c'est celui qui a le moins d'impact environnemental. Déjà, on ne l'a pas fait à l'endroit qui était... moi, j'aurais préféré — je ne le dis pas trop fort parce que le Président de la communauté ne sera pas très content — que le projet soit un peu plus rentré au milieu de notre département parce que notre objectif est d'essaimer. Mais il n'est pas trop excentré malgré tout. Puis, il y a ces contraintes, environnementales en particulier et d'accès que nous avons prises en compte.

Alors, si nous sommes là, c'est parce que nous militons pour qu'il se réalise. Nous militons aussi pour qu'il se réalise de manière à ce qu'il soit acceptable par nous, collectivités, par les acteurs économiques du département et par les citoyens. Donc, nous sommes là pour, bien sûr, essayer de vous convaincre, mais, objectivement, rien



n'est décidé. Demain, si certaines des préconisations du protocole d'accord ne peuvent pas être réalisées, le projet tombera à l'eau.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Je voudrais juste rajouter que c'est vraiment la différence avec la concertation, comme le Président CAMANI l'a rappelé, que nous avons souhaitée pour informer le plus en amont possible l'ensemble des publics et les mouvements associatifs et les associations de ce projet, des enquêtes publiques réglementaires. Monsieur CAMANI l'a dit, tant pour le PLU que pour les autorisations que nous serons amenés à déposer à la fin de l'année (permis de construire, autorisations environnementales), il y aura des enquêtes publiques réglementaires qui respectent les normes, les processus. Là, pour ne pas attendre ces enquêtes publiques, on a justement voulu faire ces concertations pour donner les informations en notre possession à ce jour, mais qui ne sont pas les informations d'un projet définitif par définition, puisqu'il est au stade des études préalables.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

D'autres questions, interventions peut-être sur ce sujet de la concertation ? On pourra y revenir au cours de la soirée, évidemment. Je vous propose de commencer tout de suite avec la présentation du projet. C'est Eric MAGNIER qui va présenter le projet, donc le Directeur Grands Projets Pierre & Vacances-Center Parcs. Allez-y.

### Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Bonsoir à tous à nouveau. Je vais donc démarrer par une présentation générale du projet. Ce sera surtout pour vous montrer tous les sujets, tous les thèmes qu'on a souhaité vous présenter lors de la présentation de cette phase de concertation.

D'abord un mot, et je serais très bref, sur le groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ; certains d'entre vous en ont déjà entendu parler. Ce qu'il est important de connaître, c'est que sous cette marque Center Parcs, donc une des marques du Groupe Pierre & Vacances — Pierre & Vacances, c'est : Pierre & Vacances, Maeva, Les Senioriales et Center Parcs — Center Parcs exploite en Europe 21 domaines, dont 5 en France. Vous verrez peut-être tout à l'heure sur une carte où ils se situent, mais pour être bref : un en Moselle, un dans le département de l'Aisne, un en Normandie et un en Sologne qui sont les deux les plus anciens, nous en avons ouvert un cinquième au mois de juin dernier dans le département de la Vienne. Donc, actuellement, cinq Center Parcs sont en exploitation en France.

Le concept de Center Parcs est de proposer à nos clients des séjours dans la nature, avec un concept de vacances, de séjours très largement ouverts sur l'environnement et je vais revenir sur ce point tout à l'heure, car c'est de plus en plus important. Une des particularités, et non des moindres, des Center Parcs est de fonctionner 356 jours par an ; dans le domaine du tourisme, de l'hôtellerie, c'est extrêmement rare. Il n'y a même pas une semaine de fermeture pour des raisons techniques. Et, vous le verrez, on va vous présenter rapidement le plan-masse du projet d'aménagement du Domaine, les Center Parcs sont des domaines entièrement piétonniers. Nous offrons de nombreuses activités ludiques et sportives. La plus emblématique c'est, bien sûr, l'espace aquatique que l'on appelle Aqua Mundo ; c'est une piscine qui est là, et qui permet l'ouverture du Domaine et le fonctionnement du Domaine 365 jours par an. C'est un équipement incontournable qui permet de fonctionner toute l'année et d'avoir une fréquentation suffisante pour faire fonctionner le Domaine.

La clientèle visée est une clientèle essentiellement familiale. Bien sûr, cela dépend de l'implantation du Domaine et lorsqu'on est à proximité d'une frontière, par exemple le Center Parcs de Moselle, la clientèle allemande est très bien représentée, mais dans le cas qui nous intéresse, la clientèle sera *a priori* originaire des grandes régions de Bordeaux ou de Toulouse et donc plutôt française, mais il y aura des étrangers également.

Où se situe le Center Parcs ? Beaucoup d'entre vous le savent, c'est au sud-ouest de Casteljaloux, vous voyez le terrain d'implantation qui est repéré en rouge sur cette carte, le long de la route départementale 291, donc au sud-ouest. Le terrain a la particularité aussi d'être à proximité du lac de Clarens ; c'est un élément bien sûr important et je reviendrai dessus quand je vous présenterai le plan-masse. Il est, on l'a dit, à cheval sur le territoire des deux communes de Pindères et de Beauziac.

Monsieur le Président l'a rappelé tout à l'heure, c'est une des particularités de ce Center Parcs et ce sera le premier que nous réaliserons : c'est un Center Parcs d'une nouvelle famille qui comprendrait 400 cottages au lieu des 800 ou 900 qui composent habituellement les Center Parcs ; c'est le cas de tous les autres en fonctionnement, en particulier les cinq Center Parcs français en exploitation. Un cottage, c'est une maison. Un Center Parcs, c'est composé d'une part d'hébergements qu'on appelle traditionnellement « cottages », puis d'équipements de loisirs

ou de services qui sont regroupés dans ce qu'on appelle un Cœur de village, un Centre Village. Les cottages ou les hébergements, eux, seront répartis autour de ce Centre Village qui regroupe l'ensemble des équipements en différents hameaux ou quartiers ; vous le comprendrez mieux quand je présenterai le plan-masse. Ces quartiers ne sont pas encore tout à fait définis ; on est en train de réfléchir à tout cela, mais les quartiers seraient *a priori* thématiques. Vous voyez certains des thèmes qui pourraient être développés : Bien-être, Ferme et Poneys ou Aventure.

Un élément important s'agissant de cette nouvelle famille de Center Parcs, c'est que du fait de leur taille réduite, moyenne, par rapport aux autres Center Parcs, ils se doivent — c'est notre volonté et c'est aussi les aspirations de la clientèle — d'être encore plus ouverts sur le territoire, sur leur environnement, que les Center Parcs traditionnels. Il est bien évident qu'au sein d'un Center Parcs de taille moyenne (400 cottages), nous n'avons pas la possibilité de mettre en place l'ensemble des équipements, des activités, que l'on retrouve dans les Center Parcs, d'où la nécessité et l'envie de mettre en œuvre de nombreux partenariats avec les différents opérateurs touristiques ou autres alentour, pour offrir à notre clientèle le maximum d'activités et de services. En particulier, et c'est un élément aussi très important qui est récent, des études que l'on a faites récemment montrent que la clientèle est de plus en plus intéressée, attentive et friande même, de découvrir le patrimoine touristique ou naturel autour de nos équipements. Contrairement à l'image un peu galvaudée que les clients des Center Parcs n'en sortent jamais, c'est une chose qui est de plus en plus erronée et qui est déjà d'ailleurs mise en œuvre sur les dernières réalisations, en particulier sur le Center Parcs de la Vienne ou celui de la Moselle qu'on a livré il y a maintenant quatre ans. Tous les efforts sont faits pour proposer à nos clients la découverte du territoire et des richesses alentour, et cela marche très bien.

Pour le plan-masse dont je parlais tout à l'heure, vous reconnaissez la forme du terrain que j'ai montré. En haut, l'entrée du Domaine qui sera sur la route départementale 291 arrivant de Casteljaloux. Le principe, c'est une voie de desserte que vous voyez en rouge, qui va desservir l'ensemble du Domaine. Je disais que le Domaine Center Parcs était composé à la fois d'hébergements et d'équipements. Les équipements sont rassemblés en partie centrale du plan-masse autour d'une place de Centre Village, et les cottages seront distribués en couronne autour des équipements de façon à ce que les équipements soient accessibles à pied facilement le plus rapidement possible depuis l'ensemble des cottages.

Une des particularités de cette nouvelle famille de Center Parcs, c'est la première fois qu'on le mettra en œuvre, c'est que les quartiers de cottages, les hameaux comme on les appelle, ne seront pas accessibles en voiture par les clients. C'est un Domaine piétonnier. Bien évidemment, les véhicules de service, de maintenance ou de sécurité peuvent accéder jusqu'aux cottages, mais l'ensemble de la composition est vraiment un Domaine sans voitures. Les voitures des clients ne circulent que sur cette route périphérique rouge, le long de laquelle sont distribués un certain nombre de petits parkings qui viennent desservir les cottages.

Le plan-masse résulte en grande partie de la prise en compte des contraintes environnementales ; je vais les décrire un peu plus tard. Tu remettras peut-être le plan-masse à l'écran. Deux ou trois images à la fois des hébergements et des équipements : là, vous voyez les esquisses des cottages. L'architecte des cottages est un architecte de Bayonne qui s'appelle Patrick AROTCHAREN. Le principe qu'on va mettre en œuvre est que les cottages soient le mieux possible intégrés dans le paysage forestier, avec de petits bâtiments de plain-pied ou alors certains cottages seront à un étage simplement. Là, vous avez une image de la place centrale, ce qu'on appelle le Centre Village, autour de laquelle sont distribués les bâtiments d'équipements. En particulier sur la droite, vous apercevez l'espace aquatique qu'on appelle Aqua Mundo, qui est évidemment de dimension plus modeste que celui qu'on rencontre dans les autres Center Parcs. Vous voyez que c'est une architecture contemporaine qui fait beaucoup appel au bois. Les cottages que vous venez d'apercevoir sont des constructions à ossature bois, et les bâtiments autour de cette place centrale Cœur de Village feront appel le plus possible aux éléments en bois.

J'ai évoqué tout à l'heure rapidement les points de départ de la conception du plan-masse avec notre paysagiste urbaniste. Le terrain est un terrain d'exploitation forestière, avec un peuplement de pins tels que vous les connaissez très bien. Il n'y a aucune zone environnementale sensible à proximité. Monsieur le Président le rappelait, il y a 11 terrains avec celui-ci qui ont été étudiés, et si notre choix s'est porté sur le terrain de Pindères et Beauziac c'est en particulier parce qu'il n'y avait pas de contraintes environnementales trop fortes liées à la présence, sur le terrain ou à proximité, de zone environnementale très sensible style Natura 2000 ou ZNIEFF de type I. C'est un terrain de 85 hectares. 85 hectares, c'est la partie du Domaine que nous entendons acquérir, sachant qu'au moins 40 ou 50 hectares seraient achetés par le Département pour y aménager des zones environnementales ; on va le voir sur le plan-masse.

Je l'ai évoqué tout à l'heure, parmi les critères qui nous ont conduits à choisir le terrain sur Casteljaloux Pindères-Beauziac, la proximité avec les agglomérations de Bordeaux ou Toulouse est prépondérante, est importante. On a l'habitude de dire que la clientèle qui fréquentera le Center Parcs réside dans un rayon de 2 heures 30, 3 heures maximum, en voiture du Center Parcs. Et grâce aux agglomérations de Toulouse et de Bordeaux, on peut compter sur une zone de chalandise d'environ 7 à 10 millions d'habitants pour cette implantation.

La prise en compte de l'environnement, et donc le plan-masse. Comment avons-nous procédé ? D'abord un prédiagnostic qui a précédé le choix du terrain parmi l'ensemble des terrains qui ont été étudiés avec le Conseil départemental. Au-delà et dans la foulée de ce prédiagnostic, un inventaire, des investigations sur un an. On appelle cela l'inventaire 4 saisons, portant sur l'ensemble de la faune et de la flore, avec notre bureau d'études environnementales, en association avec l'association Sepanlog qui s'est vue confier toute la partie faune-flore de cette étude sur un cycle complet, une année. À l'issue de ces études, les bureaux d'études nous ont indiqué quelles étaient les contraintes les plus importantes à respecter — vous les voyez apparaître schématisées sur le plan-masse — en particulier les grandes zones en vert qui sont les zones les plus intéressantes du point de vue environnemental. La partie en bas à droite, c'est-à-dire au sud-est, est un ensemble de terrains qui seraient acquis par le Département pour y aménager une réserve naturelle, peut-être même un espace naturel sensible d'ailleurs. La partie au nord-est est une zone également très intéressante du point de vue de la biodiversité. Ce sont des zones un peu plus ouvertes que les autres et à l'intérieur desquelles la biodiversité a pu se développer. Cette zone ne sera pas acquise, *a priori*, par le Département, mais préservée de tout aménagement. Et, même chose pour la partie la plus au sud-ouest du terrain. Donc, c'est des zones qui, bien que non protégées, présentaient le maximum d'intérêt du point de vue de la biodiversité, que nous avons décidé de préserver de tout aménagement ou toute construction.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Il s'agit des trois zones en vert.

### Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

L'autre élément important du point de vue environnemental sur ce site c'est, bien sûr, la présence du plan d'eau du papetier, qui traverse le terrain d'est en ouest ; vous le voyez au milieu de la composition. C'est une zone que nous avons décidé de préserver aussi entièrement. Elle n'est pas repérée en vert, mais elle est hachurée. Et non seulement la partie en eau sera entièrement préservée de tout aménagement, à l'exception d'une passerelle qui aidera à le franchir ; vous la distinguez en noir. Nous avons décidé de préserver également une bande de tout aménagement ou construction au-delà des berges, c'est environ une dizaine de mètres au-delà des crêtes de talus de berges, de part et d'autre du plan d'eau. Bien sûr, la partie centrale, où vous voyez le plan d'eau du Papetier, sera entièrement préservée, et toute la vallée sur la droite, à l'est, jusqu'au débouché sur la route vers le lac de Clarens. Ce sont les éléments les plus forts à retenir, résultants de l'ensemble de ces investigations. Donc, la nécessité de préserver ces zones en vert, puis toute la vallée du petit ruisseau, qui s'appelle le Rieucourt, qui alimente le plan d'eau du Papetier.

Au-delà de la prise en compte de ces contraintes environnementales, et surtout celles liées à la biodiversité que je viens d'évoquer, à la faune, à la flore, l'opération sera menée avec des objectifs en matière d'environnement qui sont très ambitieux, volontaristes. Nous avons décidé de nous engager dans une démarche de certification HQE (Haute Qualité Environnementale). J'allais dire que cela devient presque banal, ce n'est pas tout à fait ça, mais fréquent. En revanche, nous avons fait le choix d'une certification HQE qualifiée d'Aménagement, ce serait une première en France. La particularité de ce type de certification qui est nouveau, c'est de s'intéresser non seulement aux qualités intrinsèques de chacun des bâtiments qui vont composer le projet, par exemple une performance thermique de tel et tel bâtiment, la qualité des matériaux, mais c'est aussi vérifier et étudier l'intégration du projet dans son ensemble à son environnement au sens le plus large du terme, aussi bien du point de vue environnemental que du point de vue sociétal. Donc, c'est un type de certification HQE nouveau, et cette opération serait une des premières à pouvoir en bénéficier.

De la même façon, et c'est la première fois que nous le réaliserons pour l'un de nos Center Parcs, le projet fera l'objet d'une démarche bas carbone, avec l'obtention d'un label bas carbone. Ce sera la première fois aussi que pour ce type de réalisation touristique un label bas carbone sera obtenu. Nous sommes d'ailleurs en train de tester cette labellisation bas carbone sur une extension de l'un de nos Center Parcs, celui de la Moselle en l'occurrence. Et, forts de cette première expérience, on mettra en œuvre la démarche pour le Center Parcs du Lot-et-Garonne.

La réalisation du chantier fera, bien sûr, l'objet d'une démarche qu'on appelle Chantier vert. Je pourrais répondre aux questions sur ce point, si vous le souhaitez, tout à l'heure. Cela passe vraiment par la mise en œuvre sur le terrain même de toute une panoplie de mesures permettant de protéger les zones environnementales, celles que j'ai montrées sur l'écran tout à l'heure. Il ne s'agit pas simplement de dire qu'elles sont intéressantes, encore faut-il les protéger, en particulier pendant cette phase de chantier qui présente des risques particuliers. Donc, des personnes seront sur le terrain en permanence pour veiller au respect de tous nos engagements environnementaux, ceux résultant de l'ensemble des inventaires faune et flore et également ceux qui résulteront de nos engagements en matière de certification.



Au-delà de la phase chantier, bien évidemment, vous le savez encore mieux que nous, l'ensemble du Domaine, qui restera en grande partie boisé puisque la partie qui serait déboisée représente moins de la moitié de la superficie du terrain, fera l'objet d'un plan de gestion forestière. Mais il sera doublé d'un plan de gestion écologique qui, lui, aura pour vocation de définir sur le long terme l'ensemble des mesures environnementales qui découleront d'une part des autorisations administratives, mais aussi des certifications obtenues. Donc ce plan de gestion écologique, un peu comme le plan de gestion forestière, va définir sur le très, très, long terme les actions à entreprendre chaque année, de façon à respecter les engagements qui auront été pris. L'exploitation des Center Parcs, ce sera le cas pour celui-ci, bien sûr, fait l'objet d'une certification ISO 14 001. Et, Monsieur le Président le rappelait aussi, nous avons mis en place un comité de suivi de la performance environnementale qui fonctionne déjà sur cette phase de conception, et qui a vocation à perdurer aussi sur le long terme. Il s'agit, avec les administrations, avec les associations, de vérifier sur le long terme que l'ensemble des engagements que nous aurons pris du point de vue environnemental soient suivis de faits, respectés et, si nécessaire d'ailleurs, de vérifier également que des mesures correctrices soient mises en œuvre, décidées ensemble d'un commun accord.

Au-delà de la prise en compte de ces objectifs purement environnementaux, la réalisation d'un Center Parcs de cette nouvelle famille passe également par la mise en œuvre et la concrétisation de très nombreux partenariats avec le territoire. La volonté est de développer au maximum les filières les plus courtes possible, régionales dans tous les cas, que ce soit pendant la phase de chantier ou pendant la phase d'exploitation. Dans un premier temps, et cela a d'ailleurs été l'objet du dernier focus thématique de notre dernière réunion, nous allons mettre en œuvre un comité ayant pour objet de favoriser au maximum le recours aux entreprises locales et régionales pour la construction du Center Parcs. On peut rappeler simplement que sur nos réalisations précédentes, dans la Vienne ou en Moselle, environ 75 % des marchés de travaux ont pu être confiés à des entreprises régionales. Bien sûr, cet objectif passe aussi par le choix des matériaux de construction le plus possible régional ; c'est parfois bien plus difficile de faire appel à des entreprises régionales. Puis, et cela vaut davantage pour la phase d'exploitation, la valorisation des activités et des produits touristiques locaux, avec la création d'ailleurs au sein du Center Parcs, à proximité de la réception centrale, un point d'information touristique qui fera la promotion de l'ensemble des offres touristiques, que ce soit les loisirs, le sport, la nature, le patrimoine architectural ou bâti.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Il y aura une personne présente dans ce point d'information touristique.

### Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Voilà. La personne sera désignée en concertation avec le Département, la communauté de commune. En tout cas, ce sera une personne dédiée. Bien évidemment, les filières courtes, cela veut dire aussi que les boutiques et la restauration seront le plus possible assurées en partenariat avec les producteurs locaux. Par exemple, nous mettrons en place, cela fonctionne déjà très bien dans les Center Parcs précédents, un petit marché de produits du terroir qui a lieu toutes les semaines. C'est une chose qui a beaucoup de succès et il y a une forte demande de la part de nos clients. C'est un exemple, mais cette mise en valeur des produits locaux et du terroir vaut aussi pour la boutique qui existera au sein du Parc et les espaces de restauration. Un élément important aussi, je n'en ai pas parlé, mais *a priori* les besoins énergétiques de l'ensemble des équipements seraient assurés en grande partie grâce à une chaufferie bois. Bien évidemment, le bois de chauffage utilisé dans cette chaufferie proviendra de façon très locale.

Tout ce travail nécessite beaucoup de concertations aussi. Cela va démarrer ; cela a déjà démarré, mais cela va se mettre en œuvre grâce à un certain nombre de comités que nous allons mettre en place dans les mois qui viennent. Et un autre élément très important qui doit être préparé très en amont, et c'était aussi l'objet d'un des focus thématiques de ces dernières réunions, c'est le travail en amont avec les partenaires de l'emploi, en particulier Pôle Emploi, pour le recrutement de l'ensemble des postes qui vont être créés pour l'exploitation du Center Parcs. Cela vaut bien évidemment en phase chantier pour les entreprises — j'ai parlé des appels d'offres tout à l'heure —, mais cela vaut également et tout autant pour les emplois qui vont être créés. Concernant les emplois, en phase chantier, on estime de 250 à 500 emplois de chantier pendant la phase travaux qui va s'échelonner sur deux ans à peu près, du deuxième trimestre 2018 au deuxième trimestre 2020 ; jusqu'à 500 emplois, c'est à peu près de ce qu'on constate déjà sur nos réalisations précédentes. Puis, en phase d'exploitation, 300 emplois directs pour faire fonctionner le site, dont 85 % en contrat à durée indéterminée et plus de 60 % à temps plein. Donc, la phase de recrutement pour les 300 emplois en question, j'en parlais précédemment, c'est une phase qui sera montée avec les partenaires de l'emploi, en particulier Pôle Emploi, environ un an et demi avant l'ouverture du Parc.

Quelles sont les retombées économiques et fiscales du Domaine tel qu'on peut les estimer ? C'est, d'une part, et l'on y reviendra plus longuement, mais on peut évoquer simplement ces chiffres : 4 à 5 millions d'euros annuels de

contrats de prestations par l'exploitation du Parc et d'achats locaux ; et les retombées fiscales, vous les voyez, je ne vais pas les décrire parce qu'on en reparlera tout à l'heure dans le focus thématique de ce soir.

Quels sont les investissements pour la réalisation du Center Parcs ? On distingue ceux qui concernent les hébergements, des équipements. Vous voyez apparaître 104 millions d'euros pour les cottages, 66 pour les équipements, donc un total estimé de 170 millions. Sur ce chiffre, le montant des travaux dont je parlais tout à l'heure est d'environ 100/110 millions d'euros de travaux qui seront à réaliser, dont on espère, c'est l'objectif, au moins 75 % réalisés par les entreprises régionales. À ce montant des investissements qui concernent vraiment directement le site s'ajoute le coût des aménagements, des réseaux extérieurs au site, puisque, bien sûr, les réseaux de desserte sont à réaliser par les collectivités ou les concessionnaires compétents jusqu'à l'entrée du site, jusqu'à la limite de propriété. Et l'ensemble des travaux estimés par les concessionnaires et les collectivités s'élève à 6 millions d'euros environ.

Quelle est l'organisation économique de ce projet ? Je vais être très rapide, car je pense que tu vas le faire tout à l'heure, Jean-Michel ?

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Oui, effectivement.

### Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

Donc je vais passer. Simplement, pour terminer, le calendrier prévisionnel du projet.

- Notre objectif est de pouvoir déposer les demandes d'autorisations, c'est-à-dire le permis de construire et les autorisations environnementales, à la fin du mois de septembre prochain. Nous sommes actuellement en phase de conception ; les architectes, l'urbaniste, le bureau d'études sont en train de travailler et ce travail doit être enrichi au maximum des suggestions qu'on aura pu entendre ou écouter lors de cette phase de concertation.
- Le délai d'obtention des autorisations pour ce type de réalisation est d'environ un an, donc nous pensons obtenir le permis de construire et l'autorisation environnementale unique regroupement (autorisation de défrichement, autorisation au titre de la loi sur l'eau et, si nécessaire, dérogation au titre des espèces protégées) en septembre - octobre 2017, ce qui nous permettrait de démarrer les travaux de défrichement pendant l'hiver ; c'est la période adéquate du point de vue environnemental.
- Et les travaux à proprement parler, c'est-à-dire les travaux de voirie, réseau, pendant le deuxième trimestre 2018.
- Deux ans de travaux, donc cela nous conduit à une ouverture du Domaine en juin 2020.

Voilà pour le calendrier prévisionnel.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci Monsieur. Vous avez beaucoup d'informations sur ce projet de village Center Parcs à Pindères et Beauziac, dans plein de dimensions différentes. Vous avez vu des images ; vous avez vu des chiffres ; beaucoup d'informations. Est-ce que cela évoque en vous des réactions, des questions, des commentaires, des avis ? On a le temps maintenant. Il faut passer le micro, puis interroger qui vous voulez. Monsieur.

### Pierre SALANE, citoyen

Pierre SALANE. Est-ce que les activités du Centre seront réservées aux habitants des cottages ou y aura-t-il une possibilité de venir la journée pour les gens de Casteljalous ou du département ? Ou est-ce uniquement réservé aux gens qui dorment sur le site ?

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

La réponse, Monsieur, est tout à fait positive. C'est ouvert aux gens de la région, à tous ceux qui le veulent. Bien sûr, il y a avant tout des clients qui viennent sur le site, mais de plus en plus, nous ouvrons tous nos Domaines aux gens de l'extérieur. Quand je dis « de plus en plus », la clientèle extérieure vient en profiter. Là comme ailleurs, il y aura des tarifs, qui n'ont pas encore été fixés, mais ce sont des tarifs privilégiés pour la communauté de commune,

pour les clients de proximité, et un peu différents pour des autres. Les possibilités d'ouverture à la journée sont évidentes, et l'entrée correspond au fait que les clients qui viennent de l'extérieur se retrouvent exactement dans les mêmes conditions que les clients qui séjournent chez nous. Cela veut dire que l'entrée à l'Aqua Mundo fait partie du forfait, l'entrée à l'espace aquatique fait partie du forfait. Après, comme tout client, les gens paient les prestations complémentaires, et notamment la restauration. La réponse est tout à fait « oui ».

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Monsieur.

### Hubert CAZALIS, Chargé de mission Développement économique CCVA

Hubert CAZALIS, chargé de mission Développement économique pour la communauté de commune du Val d'Albret, qui est la communauté de communes de Nérac et autour de Nérac. Pourrait-on en savoir un peu plus sur le type d'emplois ? Vous êtes passé un peu rapidement sur les emplois prévus une fois que le lieu sera créé. Peut-on déjà parler de secteurs d'activité, de profils ? Un peu plus de détails, si c'est possible. Merci.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

C'est très intéressant et l'on va y répondre. Il y a eu, la semaine dernière, une réunion très centrée sur les emplois. On va essayer de vous retrouver la diapositive correspondante pour vous montrer. C'est des emplois de service, de maintenance, d'entretien, de restauration, des emplois sur les activités sportives et ludiques, notamment les maîtres nageurs et les emplois de sécurité. C'est 300 emplois sur le site. La plupart sont des emplois de nos propres salariés ; certains autres sont des partenaires associés à nous dans le cadre de cahiers des charges extrêmement strictes. Je l'ai sous les yeux, mais si l'on pouvait le mettre, ce serait mieux. Je peux vous donner les chiffres prévisionnels sur les 300 emplois : c'est 60 pour la restauration, donc restauration veut dire cuisine, salle, évidemment entretien. Les boutiques : il y a un certain nombre de boutiques, notamment une petite unité commerciale, une petite supérette de proximité pour satisfaire les premières demandes de nos clients. Pour les loisirs que j'ai évoqués, il y a 45 postes. Pour l'accueil et l'administration, une quarantaine. Puis, le gros effectif, bien évidemment, concerne la maintenance et le *cleaning*.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Le *cleaning*, c'est le ménage.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Nous fonctionnons un peu comme un hôtel à ce titre-là, c'est-à-dire que les gens viennent deux fois par semaine, on va d'ailleurs l'évoquer un peu. Cela évolue un peu, mais aujourd'hui, c'est souvent cela, c'est un fonctionnement par trois jours ou quatre jours, c'est-à-dire vendredi-lundi ou lundi-vendredi. Cela nécessite, bien évidemment, à l'arrivée et au départ des clients, une remise en état de leur hébergement, les fameux cottages. Voilà, vous avez les chiffres sous les yeux, ceux que j'évoquais à l'instant.

Cela a été dit rapidement, mais je voudrais insister sur un élément qui, je pense, est derrière votre question. Aujourd'hui, dans notre fonctionnement, les contrats sont des contrats très majoritairement à durée indéterminée, ce ne sont pas du tout des contrats précaires, mais ce sont des contrats à durée indéterminée, 85 % vous l'atteste. Et, de plus en plus, nous essayons de maximiser les contrats à temps plein, ne serait-ce que par le cumul d'activités sur le village ou d'activités avec nos partenaires, c'est-à-dire qu'aujourd'hui, dans nos statistiques générales Center Parcs, c'est 63 % de contrats à temps plein. Une grille de salaires de services qui sont au-dessus des salaires de référence de la profession, puisqu'il y a un certain nombre d'avantages sociaux chez Center Parcs, notamment un 13<sup>e</sup> mois qui est un élément déterminant, et un certain nombre d'autres avantages sociaux comme des mutuelles et le fait de pouvoir prendre ses repas sur place pendant les heures de travail. Voilà, rapidement. Est-ce que cela a répondu à votre question, Monsieur ?

### Michel NORMAND

Michel NORMAND. Quelles sont les actionnaires de Pierre & Vacances ?

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Concernant les actionnaires de Pierre & Vacances, aujourd'hui le Président fondateur Gérard BREMOND reste l'actionnaire de référence. Vous me posez une colle ; je crois qu'il a un peu plus de 40 % aujourd'hui, en chiffre rond. Est entré au capital de Pierre & Vacances un groupe touristique chinois il y a quelques mois, qui a pris aujourd'hui 10 % du capital avec la possibilité, s'il le souhaitait, de monter à 15 %, mais pas au-delà, et je dis bien « pas au-delà ». C'est une entreprise cotée à la bourse de Paris, donc le reste est sur la place financière.

J'ajouterais juste qu'à part cet élément récent du groupe chinois, mais vous voyez la presse, Monsieur, je pense, et vous voyez qu'aujourd'hui les institutions financières chinoises, et notamment les professionnels en matière de tourisme, sont de plus en plus présentes sur le marché. Elles sont présentes dans le Club Méditerranée, Accor aujourd'hui, et elles ont travaillé aussi sur d'autres groupes touristiques. Il y a un intérêt réel aujourd'hui pour certains grands groupes financiers chinois. Le groupe que Pierre & Vacances a choisi est un groupe spécialisé en matière d'hôtellerie et en matière de transport aérien.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Il faut dire que Pierre & Vacances-Center Parcs a aussi des projets en Chine.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Monsieur de BREM a raison. Pierre & Vacances a aussi l'objectif, et plus que l'objectif puisque cela commence à se mettre en place, d'exporter en Chine son savoir-faire et rien que son savoir-faire, de Center Parcs notamment, parce que nous considérons que c'est un concept qui est en phase avec l'évolution touristique du monde chinois et de la population chinoise qui, aujourd'hui, est de plus en plus demanderesse de sites de loisirs et de lieux de vacances.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Il y en a cinq, je crois.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Oui, il y en a trois ou quatre. Il y a des objectifs ambitieux, mais il faut laisser le temps au temps. Effectivement, c'est une volonté du Groupe que de montrer ce qu'on sait faire, ce qu'on a fait en France, ce qu'on a fait en Europe. Center Parcs est à l'origine hollandaise. Elle s'est développée aux Pays-Bas dans un premier temps ; en Allemagne, en Belgique et en France ultérieurement. Effectivement, l'économie chinoise est intéressante pour ce type de concept, et elle est intéressée par ce type de concept.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Monsieur avait demandé la parole aussi.

### Patrick VACCARI, habitant de Nérac

Rebonjour. Le projet que vous nous présentez est certainement très intéressant, et je crois que cela résonne quand on parle de 300 emplois. C'est vrai qu'aujourd'hui, quand on parle d'emplois, c'est quand même important. Je crois que beaucoup de gens sont sensibilisés là-dessus. Malgré tout, je crois quand même qu'il faut regarder si ce projet est vraiment d'intérêt public par rapport à l'investissement de l'argent public. Aujourd'hui, je crois qu'il y a un gros problème au niveau de l'argent public. On voit les départements, les dotations de l'Etat qui ont diminué, etc., de plus en plus, le social qui monte, donc on a une utilisation de l'argent public qui est à regarder de très près. Je crois que ce projet, on en parlera tout à l'heure au niveau du financement, en est un exemple flagrant ; il faudra l'approfondir et on l'approfondira tout à l'heure.

Je voudrais simplement revenir à mars 2015 sur le rapport du Conseil économique environnemental régional. C'est un des premiers rapports sur des Center Parcs ou autres projets qui a vraiment assassiné ce projet. Je crois qu'il a critiqué ce projet de fond en comble : il a mis en doute l'utilisation de l'argent public par rapport aux emplois ; il a mis en doute l'utilisation de l'argent public par rapport à un projet qui n'était pas dans la politique touristique de la région ; il y a tout un ensemble important que je pourrais rappeler par rapport à cela. Je sais qu'à l'époque le Conseil départemental du Lot-et-Garonne, en l'occurrence son Président, s'était levé vent debout contre cet avis ;

je rappelle que l'avis du CESER est un avis qui regroupe des dizaines de personnes de toutes sensibilités, que ce soit des entreprises, que ce soit des citoyens lambda, des associations environnementales, etc. Donc je crois qu'on ne peut pas balayer d'un revers un rapport qui donne un avis vraiment négatif sur ce projet. La semaine dernière, à Marmande, je n'y étais pas, mais j'ai vu que le nouveau Président du Conseil économique et social avait dit que le projet était maintenant un bon projet, etc.

#### Paul de BREM, Animateur de la concertation

C'était jeudi, oui.

#### Patrick VACCARI, habitant de Nérac

A-t-il parlé en son nom ou a-t-il parlé au nom de la commission qui a fait ce rapport ? Parce que, je me suis renseigné auprès du CESER, il n'y a eu qu'un seul rapport. Le Président peut parler, mais le rapport reste. Donc il ne faut pas détourner l'avis du CESER par l'avis personnel du Président. J'aimerais quand même savoir par rapport à toutes ces remarques négatives sur ce projet fait par le CESER, comment l'on peut continuer un projet comme ça.

#### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci Monsieur. Le CESER est le Conseil économique social et environnemental de la région qui donne un avis consultatif avant les grandes décisions de la Région. Monsieur CAMANI.

#### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Merci pour cette question, parce qu'il faut aller au fond de la réflexion. D'abord sur l'aspect investissement public, soutien public au projet, et cela renvoie au rapport du CESER qui, malheureusement, je l'ai dit publiquement et je peux le répéter, a été fait très rapidement — ce sont les auteurs qui me l'ont dit après — et qui dit quelques âneries. La première des âneries c'est « 130 000 euros de subventions par emploi ». Quand on écrit cela dans un rapport du CESER, c'est grave parce que cela démontre qu'on n'a pas lu le dossier et qu'on n'a pas lu le protocole d'accord. J'entends cette question de l'argent public et vous avez raison, le Département se débat dans les difficultés comme toutes les collectivités, mais les départements ruraux plus encore que les autres collectivités parce qu'il y a des contraintes structurelles, notamment de charges de solidarité nationale, qui sont fortes et qui nous impactent. Mais nous n'apportons pas un centime de subvention dans ce projet ; cela va peut-être en étonner certains, mais nous n'apportons pas un centime de subvention dans ce projet. Ce que, nous, les collectivités publiques vont apporter c'est une trentaine de millions d'euros en capital, et elles vont en emprunter à peu près autant pour la réalisation des équipements publics. Nous allons apporter en capital pour réaliser les équipements publics, c'est-à-dire les équipements qui vont héberger la partie publique.

#### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Tout ce qui n'est pas cottages, finalement.

#### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Voilà, tout ce qui n'est pas cottages : la piscine, ce qu'on appelle le Village, avec les commerces, les diverses activités qui ne sont pas des activités d'hébergement, entre 60 et 62 millions d'investissements. C'est un apport en capital et un emprunt pour un bien dont la Société d'économie mixte qui devrait être créée — qui sera une émanation du Conseil départemental, du Conseil régional, de la communauté de communes et d'entreprises privées — sera propriétaire. La Société d'économie mixte sera propriétaire des équipements publics. Les loyers, dans le protocole — j'espère que le protocole est en ligne ?

#### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Il l'est, oui.

#### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental



Voilà, parce que chacun peut y avoir accès. Le protocole prévoit des montants de loyers garantis sur 20 ans, non pas par Center Parcs, mais par le groupe Pierre & Vacances, je dis bien le groupe Pierre & Vacances, avec une surface financière tout de même importante. Donc, quand une collectivité s'investit de cette manière dans un projet privé, elle prend un risque. Là, le risque n'est pas que, comme certaines collectivités ont pu le faire à une certaine époque, l'exploitant arrête et laisse le bec dans l'eau la collectivité avec des annuités à rembourser. Là, les annuités sont garanties et elles remboursent la totalité, c'est vérifiable, à la fois de l'apport en capital et de l'emprunt. Donc la collectivité se retrouve, au bout de 20 ans, propriétaire d'un bien qu'elle renégocie avec Pierre & Vacances ou avec d'autres si Pierre & Vacances n'est plus intéressé. Si Pierre & Vacances est intéressé, on renouvelle, et en équipements en état, puisque pendant les 20 ans, bien sûr, le Groupe — il y a des provisions — entretient le site. D'ailleurs, il a tout intérêt à l'entretenir puisque c'est sa source de ressources.

Donc, je veux tordre le cou à cette idée de subvention. C'est quand même, et je suis d'accord avec vous, l'apport financier, l'apport en capital, c'est significatif. Mais c'est un investissement et c'est un investissement avec des retombées fiscales, d'emplois, etc. Et on récupère le bien sur les 60 millions. Il n'en vaudra peut-être pas 60 dans 20 ans, mais dans tous les cas, plus de la moitié, forcément. Donc, la collectivité aura investi et se retrouve propriétaire au bout de 20 ans. C'est le premier élément que je voulais dire.

Pour le deuxième, concernant le CESER, le rapport est très particulier. Si vous lisez bien, la conclusion n'est pas opposée au projet. Elle pose des questions et après avoir émis certaines critiques, elle dit qu'il faudra faire attention à ces critiques. Et le nouveau Président du CESER est fondé à dire : « Mais des critiques qui ont été avancées, je viens de répondre à une qui me paraît essentielle sur l'engagement et la subvention des collectivités ». Pierre & Vacances répond à ces questions-là. Le Président du CESER ne parle qu'en son nom pour l'instant. Et, au terme du processus et dès qu'il faudra à nouveau délibérer, je demanderais au Conseil régional avant la prochaine délibération qu'il saisisse à nouveau le CESER, qu'il examine ce qui s'est passé. Le projet a été saisi très rapidement, cela a été fait en allant chercher des informations sur Internet, et l'on voit bien que les rapports CESER sont un peu plus élaborés en général. C'est un peu dommage. Ceux qui lisent la presse ont pu remarquer que cela m'avait un peu énervé sur le moment, parce que c'est une institution respectable ; il y a des capacités dans cette structure et il est un peu dommage que nous ayons eu un rapport aussi simpliste.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Monsieur GIRARDI.

### Raymond GIRARDI, Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

Sur le Conseil économique social et régional, je voudrais rajouter, par rapport à ce que vient de dire le Président et la question posée par Patrick VACCARI, que je crois que quand on est une institution comme le Conseil économique et social régional et quand on a un rapport ou un avis à donner, on doit être pour le moins très sérieux. Moi, représentant de mon organisation syndicale, j'étais au Conseil économique et social pendant 15 ans, pas régional, mais national. J'ai participé à des dizaines de rapports et à des dizaines de saisines. Pas une seule fois, on a rendu une saisine sur un projet, que cela soit à la demande du gouvernement ou auto-saisi par le Conseil économique et social, sans concerter, puisqu'on est en phase de concertation, tous les acteurs ; jamais. C'est un principe de fond que l'on ne peut pas, à un moment donné, outrepasser. Et, que le Conseil économique et social régional ait rendu un avis sans une seule fois demander — après, il est libre en son âme et conscience de rendre l'avis qu'il veut — au porteur de projet Pierre & Vacances, à la Région elle-même en tant que collectivité, voire au Département, voire à la communauté de communes, est pour le moins une pratique un peu cavalière me semble-t-il. Quand on est porteur de la nécessité de concertation et quand, dans son propre comportement, on est le premier à ne pas le respecter, cela me pose question ; première chose.

Deuxième chose, on a demandé à la suite de ce rapport, au niveau de la communauté de commune, de présenter le projet lui-même. Donc, le Président de la CESER est venu avec toute une équipe au siège de la communauté de commune et on lui a présenté le projet, en disant : « On est surpris, parce que sur le financement, ce n'est pas ce que vous avez évoqué. Sur l'emploi, ce n'est pas ce que vous avez évoqué. Sur l'environnement, ce n'est pas ce que vous avez évoqué. » Non pas qu'ils étaient dans l'erreur partout, mais cela ne collait pas à la réalité. Ils ont reconnu qu'ils avaient été obligés de le réaliser à la demande de la Région un peu dans la précipitation. Attendez, quand on est aux portes d'un projet de ce niveau, être aussi léger me pose question. Alors, je suis à l'aise, parce que c'est ce que j'ai dit au Président du CESER, que je connais et qui est plutôt un ami d'ailleurs (l'ancien Président). Je lui ai dit : « Il y a un petit souci ». Il est vrai que le nouveau est venu à Marmande l'autre jour. Il a regardé les préconisations, les questions posées par le CESER Aquitaine, en disant que par rapport à l'évolution du projet, cela allait plutôt dans le sens des interrogations du CESER. Et j'espère qu'effectivement, quand la Région devra statuer à nouveau sur cette question, ils pourront émettre un autre avis par rapport au projet lui-même et à ses éléments, et qu'ils pourront donner un avis, mais en ayant entendu tous les acteurs. Je tiens juste à

préciser qu'après l'avis du CESER, pour une délibération de la Région, la Région a délibéré favorablement au projet malgré l'avis du CESER qui est aussi une assemblée délibérante, qui représente toutes les sensibilités à tous les niveaux. Ils se sont prononcés au niveau de la Région en grande majorité favorablement à ce projet.

#### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Avouez qu'on est déjà rentré dans notre partie thématique sur le modèle économique et financement. S'il y a encore une question qui ne concerne pas le modèle économique et financement, on peut la prendre. Je vous en prie, Monsieur, puis on passera vraiment à la partie thématique.

#### Jacques CHAPOLARD, agriculteur

Jacques CHAPOLARD, agriculteur. Je voudrais savoir si vous aviez l'avis de Madame Ségolène ROYAL, ministre de l'Environnement, sur ce dossier. À Sivens, elle s'est défilée au dernier moment et, dans un déni démocratique, elle n'a donc pas permis de faire le projet. Et comme je sais qu'en Isère, Center Parcs a quelques petits soucis, je me demandais si vous aviez pris au moins cet avis-là, parce que vous savez comment sont les agriculteurs, ils sont toujours dans l'espoir que demain cela ira mieux. Mais là, ce projet sur lequel je suis sensible et pour lequel je me battrais pour qu'il arrive, je ne voudrais pas qu'au dernier moment, quand les bulldozers arriveront — pas les bulldozers, car j'ai vu que vous aviez pris toutes les précautions environnementales, peut-être pas avec des chevaux, mais presque... — quatre ou cinq zadistes viennent vous dire : « Non, ce n'est pas possible, on ne peut pas faire cela » et que le projet capote. Je le dis avec humour, mais on s'est battu et ce déni démocratique a mis à mal la décision d'une mairie, la décision d'un département, la décision d'une région et, au dernier moment, le projet n'a pas eu lieu. Donc, je voulais savoir si, au moins à ce niveau-là, vous aviez eu quelques autorisations.

#### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Quelques soutiens.

#### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Très sincèrement, je n'ai pas consulté Ségolène ROYAL parce que cela ne m'était pas venu à l'idée. Peut-être qu'après la concertation... Je plaisante. C'est un petit projet. Sivens est devenu un point de fixation politique en fait, et malheureusement d'ailleurs. Le Center Parcs est un grand projet pour le Lot-et-Garonne, mais vous avez bien compris que par rapport à tous les projets précédents de Pierre & Vacances, c'est un petit projet. 400 cottages, c'est beaucoup, nous sommes très heureux ; cela fera 600 000 nuitées, mais c'est un petit projet. D'ailleurs, il n'y a pas de commission du débat public puisque, quand les projets sont très importants, il y a un débat, celui que nous organisons aujourd'hui — c'est le cas d'ailleurs dans les Alpes — qui est obligatoire et qui est piloté par une personnalité désignée par la Commission du débat public. Nous, nous nous plaçons dans le même schéma de concertation volontaire à l'origine, mais nous sommes un petit dossier. Puis, il n'y a pas de problématiques environnementales sur le site ; on l'a dit et on l'a répété. La forêt de Roybon est une forêt qui doit avoir des particularités. Nous sommes ici sur un site qui va occuper 10 hectares ; le reste restera tel qu'il est. Combien d'hectares ?

#### Paul de BREM, Animateur de la concertation

40 hectares aménagés.

#### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

40 hectares dans 1 million d'hectares dans la forêt landaise.

#### Jacques CHAPOLARD, agriculteur

Vous savez ce que j'en pense. Ce n'est pas le projet qui est remis en cause ; c'est peut-être la démocratie par rapport à cinq ou six personnes qui voudraient mettre à mal ce projet. C'est tout. Ce n'est même pas sur l'environnement ; on voit bien comment cela s'est passé à Sivens ; c'est vraiment politique. Est-ce que vous avez vraiment pris vos précautions par rapport à cela ? C'est la question que je pose.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

C'est une bonne question. Les précautions que nous prenons, c'est ce que nous faisons là, c'est essayer de rencontrer tout le monde. La légitimité démocratique, c'est là aussi qu'elle va se poser, parce qu'après avoir organisé ces concertations volontaires, on va peut-être faire évoluer le projet. Nous l'avons déjà pas mal fait évoluer, nos collectivités avec les acteurs. Après, on parle beaucoup des zadistes. Ils ne sont pas là, donc ce n'est pas la peine de les appeler, de les faire venir, et je ne pense pas qu'ils viendront parce que ce site n'a pas d'intérêt particulier, médiatique ou environnemental. Je suis optimiste de nature et confiant par sens des réalités.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Je veux juste compléter le propos de Monsieur le Président pour répondre à Monsieur. Madame ROYAL a validé et dit beaucoup d'éléments positifs sur une réalisation, cela a été abordé tout à l'heure au sujet de Center Parcs de la Vienne. La Vienne est dans le périmètre politique de Madame ROYAL, puisque c'était en région Poitou-Charentes avant la nouvelle grande Aquitaine. Elle l'a parfaitement suivi et validé, et elle a été un partenaire très actif avec le département de la Vienne de ce projet. Donc le Center Parcs de la Vienne s'est passé avec son plein assentiment. Et elle est au courant du projet du Lot-et-Garonne, même si, vous le rappelez, Monsieur, s'il y a le projet de Roybon qui, lui, fait l'objet de recours successifs et quelques fois peut-être un peu abusifs de certaines associations qui n'ont pas d'autre objectif que d'essayer de gagner du temps pour essayer de bloquer le projet. Mais en tout cas, nous ne sommes pas du tout dans le même contexte, Monsieur CAMANI l'a évoqué. Nous sommes sur un site plus petit avec un projet plus petit, ce qui n'est d'ailleurs pas étranger à l'évolution du concept, cette nouvelle famille de Center Parcs. C'est beaucoup plus facile de faire accepter un projet de 400 unités que de faire accepter, comme on le faisait avant, un projet de 800 unités. Et l'on n'est pas du tout dans le même contexte au sens environnemental et au sens politique dans le département du Lot-et-Garonne qu'on l'est dans le département de l'Isère et de la région Rhône-Alpes.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Je vous propose de passer à notre partie thématique, notre focus consacré au modèle économique et au financement. Je vais laisser la parole à Monsieur KLOTZ à ce propos. Ensuite, il y aura à nouveau une partie débat. On posera des questions sur ce sujet du modèle économique, mais toutes les autres questions seront également les bienvenues.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Je vais essayer de décomposer le montage économique, même si, par le biais de la question importante de Monsieur sur le CESER, on a déjà été amené, par la bouche du Président, à expliquer comment les choses se passaient. Je voudrais rappeler que notre objectif est d'avoir, au départ, une maîtrise complète du projet, puisqu'on ne pouvait pas imaginer de réaliser un Center Parcs sans que la partie hébergement et la partie équipement se réalisent en parallèle pour des raisons évidentes, puisqu'on ne peut pas ouvrir l'un sans l'autre. En effet, pour faire fonctionner les équipements, on a besoin de clients, et les clients doivent être logés.

La façon dont nous intervenons dans le groupe Pierre & Vacances. PVCP (c'est Pierre & Vacances-Center Parcs, le nom de notre petit groupe) conçoit et fait construire, c'est-à-dire qu'il agit en tant que développeur immobilier, puisqu'il est à l'origine de ce projet, c'est ce que nous faisons depuis quelques mois et aujourd'hui, notamment en matière de concertation. On est à l'origine de ce projet, donc on en assure donc la conception et on fait construire par les entreprises. On l'a évoqué en vous expliquant que la plupart des marchés seront, dans la mesure du possible, des entreprises régionales. Nous ne sommes pas entrepreneurs de travaux publics, donc nous faisons intervenir des prestataires techniques, des architectes, des bureaux d'études, et évidemment des entreprises, d'ailleurs sous une forme qui favorise la possibilité pour les entreprises régionales d'intervenir sur le chantier. On appelle cela "en lots séparés", c'est-à-dire que ce n'est pas une entreprise générale, un mastodonte du bâtiment et de travaux publics, qui va intervenir, mais au contraire une succession d'entreprises, indépendantes d'ailleurs. L'organisation du plan que vous avez vu le permet, puisque cela nous permet de découper les hameaux pour permettre à des entreprises de taille moyenne d'intervenir.

Je reviens sur la maîtrise du projet. Pierre & Vacances-Center Parcs vend les équipements — ce qu'on appelle les équipements, c'est le Centre Village, les équipements centraux que je vais vous décomposer — et les cottages à des investisseurs.

Pour les cottages, ils peuvent être des investisseurs de type institutionnel. Les investisseurs institutionnels sont des compagnies d'assurance, des mutuelles d'assurances ou des fonds de placements financiers ; ceci concerne les cottages.

Pour les équipements, Monsieur CAMANI l'a abordé tout à l'heure, notre projet commun est que ces équipements deviennent la propriété d'une structure émanation des collectivités territoriales et d'investisseurs privés, puisque si l'on parle de structure et de société d'économie mixte — tout à l'heure, je crois qu'il y aura une intervention du bureau d'étude conseil du Département qui vous expliquera aussi ce montage — cela veut bien dire qu'il y a à la fois du privé et du public. Le public, c'est le Département, la Région et la communauté de communes, peut-être même les communes concernées qui ont été support du projet. Le privé, c'est des institutions financières. Cela peut être, par exemple, la Caisse des Dépôts qui est une institution financière un peu particulière, mais qui est privée, ou les banques régionales qui seront les acteurs économiques partenaires du projet.

Donc cette propriété se fait par un montage un peu compliqué qu'on appelle la vente en état futur d'achèvement, la vente sur plans, c'est-à-dire que l'acquéreur (société d'économie mixte ou investisseur) devient propriétaire au fur et à mesure de la construction. Mais, élément important et c'est ce qui fait un élément de garantie fondamentale pour les collectivités notamment, en même temps qu'ils deviennent acquéreurs, nous prenons, nous, notre Groupe prend en location par un bail commercial à long terme comme cela a été expliqué, mais l'on ne va pas y revenir, ces mêmes investissements. Cela veut dire qu'il n'y a pas de vide : à la fois nous construisons et nous vendons, mais également nous prenons en location pour garantir la rentabilité de l'investissement que les collectivités ont pris en compte. Et nous prenons, parce que nous assurons l'exploitation touristique de l'ensemble du Domaine... Que cela veut-il dire ? Cela veut dire qu'on va aller chercher des vacanciers qui viendront séjourner 3 jours, 4 jours ou 8 jours. C'est de plus en plus à la semaine d'ailleurs ; on y reviendra peut-être tout à l'heure, mais les gens restent plus longtemps. En tout cas, c'est des vacanciers qui vont venir, c'est ce qu'on appelle la commercialisation du séjour. Nous assurerons les charges de fonctionnement, ce qui veut dire que l'ensemble des charges de fonctionnement pour les équipements centraux, le Centre Village et les cottages est assuré par notre Groupe. Donc, le loyer reversé au propriétaire est net de charges.

Évidemment, nous entretenons et nous maintenons le site en bon état. Comme le disait le Président CAMANI, c'est une obligation réglementaire, mais c'est aussi notre intérêt commercial. Comment voulez-vous que des clients viennent chez nous et remplissent les Center Parcs si ceux-ci se dégradent au fur et à mesure du temps ? Notre intérêt est donc bien évidemment d'avoir une qualité de maintenance et d'entretien extrêmement forte. Ceci se fait avec un personnel sur le site qui est le personnel salarié de Center Parcs ou de ses partenaires, comme je l'ai évoqué tout à l'heure en répondant à Monsieur.

Les investissements, je ne vais pas y revenir, puisque cela a déjà été évoqué. C'est 170 millions d'investissements dont on vous disait que c'est un peu plus de 100 millions de travaux. Ces investissements se répartissent entre les cottages et les équipements (équipements = Centre Village). Ceci inclut l'ensemble des travaux, notamment un poste lourd qui s'appelle les voiries et réseaux divers. On l'a évoqué en disant que les réseaux étaient amenés en périphérie des terrains, mais là il s'agit d'aménager un terrain de 85 hectares et vous comprendrez au vu du plan-masse qu'aménager un terrain de 85 hectares en passant tous les réseaux électriques, de gaz, d'assainissement, en faisant les routes et en faisant l'éclairage public est un budget extrêmement lourd. C'est d'ailleurs un budget considérable des 170 millions que vous aviez sous les yeux.

Les emplois. On vous l'a dit, mais je vais aussi le rappeler, les emplois en phase chantier, c'est entre 250 et 500 personnes. C'est donc du travail qui est donné à beaucoup d'entreprises pendant ces deux ans. Je crois savoir que, dans votre département comme dans beaucoup d'autres, ce genre de chantier est attendu avec un certain intérêt. Et en phase d'exploitation, ce sont les fameux 300 emplois que j'évoquais en répondant à Monsieur en montrant la répartition par métier, et en rappelant que la plupart sont en CDI, bon nombre, et aujourd'hui à peu près les deux tiers sont à temps complet.

Les cottages, c'est un détail de ce que j'évoquais, ils sont pris à bail par Center Parcs. Le bail commercial pour les cottages est un peu plus court parce qu'il respecte et rentre dans d'autres règles. C'est des baux commerciaux qui faisaient 9 ans avant, et qui maintenant sont de 10 ou de 12 ans. Le montant des loyers est garanti contractuellement, c'est-à-dire qu'il est indépendant de l'occupation des villages. Si le remplissage est de 85 %, c'est très bien. Et s'il est de 75 % ou de 70 %, c'est moins bien pour nous. Par contre, nous assumons le loyer que nous avons garanti, donc il est indépendant du chiffre d'affaires, indépendant du résultat de fonctionnement, du résultat d'exploitation de nos villages. Et toutes les charges d'entretien et d'exploitation, comme je le disais, sont réglées par Center Parcs ; le loyer est un peu comme dans le cadre d'un commerce : un loyer net de charges.

Pour les équipements centraux que nous avons évoqués tout à l'heure, il s'agit là aussi d'une vente en l'état futur et, nous le disions, probablement auprès d'une société d'économie mixte qui aura comme actionnaire majoritaire, d'ailleurs c'est la loi qui le prévoit puisqu'il s'agit d'une SEM, la Région et le Département ; c'est l'objet du protocole qui a été signé il y a deux ans maintenant avec la Région et le Département. Le prix a été fixé et l'intérêt de ce prix est fixé, c'est-à-dire que le risque de prix de revient, le risque de dérapage comme cela peut arriver en matière de

bâtiment — et vous savez bien qu'en matière de chantier ou de marché public, le prix annoncé est de "un" et le prix final est souvent de "deux". Nous, il n'est pas question que ce soit cela, parce que comme nous nous engageons sur un prix, nous n'allons certainement pas doubler par rapport au prix de revient. Mais le prix de revient est garanti par Pierre & Vacances, comme la qualité, puisque la qualité sera définie dans le cadre de cette vente avec un descriptif technique notarié très précis et, bien évidemment, un engagement sur le délai. Le délai est très important pour nous, puisque, je l'évoquais en préambule, il n'est pas question pour nous d'être dans une position où les équipements seraient livrés d'un côté et les cottages de l'autre, puisqu'un Center Parcs est un tout. Même s'il y a plusieurs acquéreurs, c'est un tout, et c'est une seule exploitation, c'est une exploitation homogène. Pour les équipements, c'est ce que nous disions à l'instant sous une autre forme :

- Les actionnaires majoritaires : la Région et le Département ;
- Les actionnaires privés : institutionnels et organismes financiers. C'est là que j'évoquais la possibilité de la Caisse des Dépôts qui a accompagné Center Parcs dans ses développements, et la Vienne qu'on évoquait il y a quelques minutes, qui est très présente à la fois en capital par le biais des établissements financiers satellites de son Groupe dans la partie crédit bancaire, puis cela peut tout à fait aussi être des banques privées ou des banques régionales. Je ne sais pas si cela sera évoqué tout à l'heure, parce qu'il y a actuellement, je crois, déjà les premières réflexions et rencontres sur ce thème-là.

Donc, cette société sera propriétaire de l'ensemble de Cœur de Village qui vous a été montré à l'écran, c'est-à-dire tous les bâtiments qui sont autour de la place centrale dans laquelle on retrouve évidemment la partie aquatique, mais aussi la partie jeux d'enfants, la partie restauration, la partie commerces, la partie autres activités de loisirs comme un bowling, un certain nombre d'équipements de loisirs et de services. Tous les équipements de loisirs et de services seront propriété de cette SEM. C'est vraiment deux univers différents : les équipements d'un côté, les cottages de l'autre, tout ceci étant organisé par une AFUL, qui est une espèce de copropriété au sol.

Ces équipements sont évidemment loués à la SEM. Donc contrairement aux cottages où le premier engagement est de 10 ans ou de 12 ans, en ce qui concerne la SEM, l'engagement financier est de 20 ans, c'est-à-dire que le groupe Pierre & Vacances, qui a aujourd'hui 50 ans, n'a jamais quitté un Center Parcs depuis qu'il exploite ces Domaines. Le groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage à assurer pendant 20 ans les montants des loyers du projet.

Là, c'est l'exemple de la Vienne, pour reprendre l'observation du monsieur qui est parti, de Madame ROYAL. Nous sommes dans un montage plus important puisqu'il s'agit d'un village Center Parcs de 800 cottages. Dans le capital social et les comptes courants qui représentent 43 % du plan de financement, Département et Région — le Département était un peu plus important que la Région : 2/3 pour le Département, 1/3 pour la Région — ont participé au capital et aux comptes courants à raison de 69 %. La Caisse des Dépôts, je le disais, à 26 %. Et d'autres actionnaires publics et privés, c'est essentiellement la communauté de communes là aussi, les villages support, et des concessionnaires, je crois, de réseau pour la partie privée de cet actionariat. Des aides publiques de la Région : là, il y a un peu de subvention de l'État, de la Région et du Département, mais cela ne représente pas grand-chose : 26 %. Et un emprunt à long terme de 22 ans, pour être précis : 2 ans pour la partie construction, 20 ans pour la partie exploitation, dont les annuités sont couvertes par les loyers comme cela a été évoqué.

L'organisation foncière. Voyez comment les choses s'envisagent : un découpage foncier du Domaine avec une propriété de tout ce qui n'est pas identifié. Ce qui est identifié, c'est ce qui est en vert ou en bleu ; cela correspond à des copropriétés. Cela peut être une copropriété unique avec un investisseur unique ou une copropriété avec plusieurs investisseurs s'il s'agit, par exemple, d'acquéreurs individuels. Pour exemple, dans la Vienne, la partie cottage a fait l'objet d'une vente aux investisseurs institutionnels à raison de 80 %, et le solde de 20 % a été vendu à des personnes privées. C'est ce qui est expliqué dans les patates, comme on le dit dans notre métier, les vertes, c'est-à-dire investisseurs ou copropriété Hameau A, Hameau B ou Hameaux C et D ; et en bleu, au centre, il s'agit du Cœur de Village, les fameux équipements qui seront propriété de cette structure SEM. Tout ce qui est facteur commun, facteurs non identifiés, en gris sur le plan, est géré dans le cadre d'une association foncière urbaine libre qui est administrée par un syndic, et qui gère et entretient des espaces communs, les équipements nécessaires au fonctionnement du site. Center Parcs finance les charges de l'AFUL ; je vous disais que les loyers versés sont nets de charges parce que Center Parcs paie, d'une part, les loyers au propriétaire quel qu'il soit, mais également les charges de fonctionnement de l'AFUL de façon à ce que ce soit neutre. Cette AFUL est nécessaire puisqu'il faut bien orchestrer, gérer, animer et faire fonctionner l'ensemble du site pour les parties non affectées à l'un ou l'autre des propriétaires.

Les garanties et engagement Center Parcs. Je l'ai dit et j'y reviens, c'est les risques de coût et de délai. Quelquefois, on nous dit qu'on ne prend pas de risques. Prendre des risques de coût et de délai sur 170 millions est un risque non négligeable d'une part, puis, derrière, c'est des risques dans le temps, c'est-à-dire les risques d'exploitation, pouvoir être à même de payer les loyers que nous garantissons. Bien évidemment, s'agissant de vente sur plans ou de vente à l'état futur, une garantie financière est délivrée pour les acquéreurs investisseurs



institutionnels ou investisseurs privés par un établissement financier, par une banque. Puis, les engagements financiers, ceux que j'évoquais, quelque soit l'occupation du Domaine, pour une durée de 20 ans, il y a le fait que nous garantissons les loyers sur la Maison mère du Groupe, le Président CAMANI le rappelait, et pas sur une filiale, mais la Maison mère cotée à la bourse de Paris.

Cette petite diapo pour réexpliquer par un autre schéma ce que je viens de vous expliquer :

- A gauche : les cottages ; la vente à des investisseurs institutionnels et/ou privés, lesquels donnent en location leurs cottages à Center Parcs — c'est la synthèse de ce que je viens de vous commenter — et Center Parcs verse un loyer garanti pendant 10 ou 12 ans.
- A droite : les équipements, le Cœur de Village dans lequel Pierre & Vacances-Center Parcs construit de la même façon les équipements, les vend à cette société, laquelle société donne en location et verse un loyer garanti là, par contre, pendant 20 ans pour garantir l'emprunt que la SEM va certainement contracter auprès des banques.

Ceci est un autre élément financier du dossier, mais qui a été expliqué tout à l'heure. C'est quand même quelque chose de non négligeable, c'est les taxes d'urbanisme, par exemple. Quand on crée un projet d'importance, quel qu'il soit d'ailleurs, qu'on construise sa maison personnelle ou qu'on crée un projet d'importance, on demande un permis de construire et l'on paie ce qu'on appelait avant une taxe locale d'équipement. Maintenant, c'est une taxe d'aménagement. Sur un projet de cette envergure, cela représente 1,3 million qui va se retrouver dans les caisses des collectivités territoriales concernées ; ça, c'est une fois au moment de la délivrance des autorisations administratives, et ultérieurement, année par année, vous voyez trois chiffres apparaître : c'est environ 1 million par an, donc c'est 10 millions sur 10 ans que l'exploitation de Center Parcs va générer, d'une part au titre de la CE, d'autre part au titre des taxes foncières, et en dernier lieu au titre des taxes de séjour. Tout ceci représente donc 10 millions sur 10 ans.

Je garde ceci pour des questions éventuelles posées sur certains thèmes. Je crois que j'ai fini par rapport au projet. Passe-t-on au débat ?

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Je propose qu'on prenne une ou deux questions tout de suite s'il y en a pour vous, mais en vous signalant que...

### Jean-Louis LAURE, Garant de la concertation

Monsieur de BREM, c'est le garant qui vous parle. Je voudrais juste, si possible, revenir un peu en arrière pour avoir une précision de Monsieur KLOTZ ou de Monsieur MAGNIER, je ne sais pas, sur les surfaces relatives au projet. Le Président CAMANI a évoqué 10 hectares, Monsieur KLOTZ, 40 hectares, puis 85. Je pense que pour la bonne compréhension des participants, ce serait bien de donner quelques chiffres sur la globalité, sur les surfaces déboisées ; c'est un peu confus pour l'instant.

### Éric MAGNIER, Directeur Grands Projets - Pierre & Vacances Center Parcs

J'essaie de commencer par le plus grand. L'ensemble du site représente environ 120 hectares, dont nous achèterons 85 hectares. Le solde est la partie du terrain en vert que l'on voyait sur le plan, qui sera acquise sur le Département pour créer, *a priori*, un espace naturel sensible. Donc, 85 hectares de domaine. Au sein de ces 85 hectares, la partie aménagée, défrichée au sens administratif du terme, c'est environ 40 hectares ; le chiffre exact sera arrêté lorsque le projet sera complètement finalisé. Donc, 40 hectares qui sont d'un point de vue administratif baptisés défrichés. Défriché ne veut pas forcément dire déboisé, c'est au sens administratif. Il peut y avoir des zones qui restent boisées dans lesquelles on n'intervient pas du tout, mais qui, du point de vue administratif, ont perdu leur vocation forestière. La zone effectivement déboisée devrait être égale à environ entre 30 et 35 hectares sur les 40 qui, du point de vue administratif, sont censés être déboisés. Sur ces 40 hectares, il y en a environ une dizaine, et c'est le chiffre que Monsieur CAMANI évoquait — entre 10 ou 12, le projet final n'existe pas — qui seront effectivement construits et aménagés, c'est-à-dire que l'emprise au sol des constructions ou des voiries. On les ajoute les unes aux autres. Les constructions au sol et les voiries, c'est environ 10 – 12 hectares sur les 40 qui sont effectivement aménagés. Est-ce que cela répond à votre question ?

### Jean-Louis LAURE, Garant de la concertation

Oui. Merci.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Peut-être une ou deux questions à Pierre & Vacances-Center Parcs. Puis l'on a Robert PICARD du Cabinet Calia Conseil ; il va également faire une présentation. Le Cabinet Calia Conseil a été missionné par le Conseil départemental pour le conseiller pour la mise sur pied de cette structure porteuse des équipements qui pourrait prendre la forme d'une société d'économie mixte, comme on l'a expliqué tout à l'heure.

S'il n'y a pas d'intervention, on va continuer directement. Allez-y Monsieur, je vous en prie.

### Patrick VACCARI, habitant de Nérac

Votre présentation était bien, mais pour certaines personnes, on ne comprend pas trop, du moins moi. Il y a eu des pourcentages, mais ce que j'aimerais savoir, concrètement par rapport au projet de 170 millions, quelle est la part d'argent public ? Quelle est la part d'argent privé ? Parce que je n'arrive pas à bien la cerner. Donc qui va racheter cette partie des 66 millions hors taxes ? Est-ce que cela vient en plus des 35 millions des collectivités locales ? C'est un peu délicat. Donc j'aimerais qu'on synthétise un peu mieux tout cela.

Également, j'aimerais savoir, à la fin, combien investit Pierre & Vacances et combien l'on investit au niveau du public, en y rajoutant quand même les niches fiscales de la loi Censi Bouvard qui sont des niches fiscales importantes payées par l'État.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Je vais répondre à la dernière partie de votre question, Monsieur. Il n'y a plus de niche fiscale ; Censi Bouvard n'existe plus.

### Une intervenante dans la salle

*(Intervention hors micro)*

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Oui, mais c'est fini, 2016 avait duré six mois. Je vais être très précise sur le sujet. L'application des dispositions fiscales quelles qu'elles soient, et Censi Bouvard en particulier, se fait au moment où les actes notariés sont signés. Tant qu'il n'y a pas d'actes notariés, il n'y a pas d'application. Les actes notariés de notre projet ne peuvent pas être signés, vous l'avez compris, je pense, en voyant le planning, avant début 2018. Donc, je peux affirmer aujourd'hui — peut-être que demain, de nouveau, il y aura des niches fiscales, mais aujourd'hui le dispositif Censi Bouvard n'est pas applicable au projet du Lot-et-Garonne. Par contre, les institutionnels n'en profitent absolument pas puisque le dispositif Censi Bouvard est comme d'autres dispositifs fiscaux qui sont destinés à aider le développement, notamment du tourisme. En matière rurale, il y a eu, à une époque, ce qu'on appelait « zone de revitalisation rurale ». Si le gouvernement le fait, c'est uniquement pour aider l'investissement dans les pays qui en ont besoin ; ce n'est pas un cadeau fait à Saint-Tropez ou à Paris. C'est justement fait pour aider l'investissement dans les zones qui en ont le plus grand besoin, parce qu'on sait qu'en France, s'il n'y a pas de disposition fiscale, c'est plus difficile. En ce qui nous concerne, nous avons pris la décision de continuer le développement de Center Parcs sans niche fiscale. La seule chose dont bénéficient nos clients, comme tous les propriétaires qui signent d'ailleurs en même temps qu'ils achètent un bail commercial, c'est la récupération de la TVA, donc ce sont effectivement des investissements hors taxes.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Sur d'autres aspects de la question de Monsieur, il demandait quelle était la part d'argent public, la part d'argent privée.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Est-ce que je réponds après ou est-ce que j'y réponds maintenant ? De toute façon, les tableaux que vous nous montrez, les 66 millions — mais je ne vais pas le faire à la place de Monsieur PICARD — sont partagés entre une

partie d'emprunts extérieurs et une partie de capitaux. Donc les 35 millions, pour être très précis par rapport à la question que vous évoquiez, sont inclus dans les 66, et pas en plus.

Et en ce qui concerne le reste, c'est des investissements que nous faisons. Nous faisons la totalité des investissements à court terme, je dis bien « à court terme », puisque, comme un développeur, nous achetons le terrain, nous signons des marchés avec des entreprises, avant de revendre l'ensemble d'une part à des investisseurs, d'autre part à la SEM. Donc, c'est nous finançons la totalité.

Et en ce qui concerne les cottages, nous les revendons à des investisseurs privés, comme on l'a expliqué, ou institutionnels. Nous ne les gardons pas en patrimoine. Et pourquoi ne les gardons-nous pas en patrimoine ? Parce qu'aujourd'hui, c'est un modèle qui a un peu disparu du tourisme. Pour développer des activités de tourisme importantes, il faut des fonds propres qui sont hors de proportion avec les capacités de développement de groupes même importants comme Pierre & Vacances, même importants comme le Club Méditerranée ou d'autres groupes hôteliers. Aujourd'hui, le métier du développement touristique est un métier avant tout d'exploitant. Et le risque que nous prenons par rapport à d'autres exploitants, c'est que nous prenons le risque de garantir un loyer sur le long terme, alors que d'autres exploitants de villages de vacances sont beaucoup plus dans une logique de gestionnaire sous forme de mandat ; c'est-à-dire qu'ils constatent des recettes, ils gardent les honoraires et ils reversent le résiduel. Nous, ce n'est pas du tout comme cela qu'on fonctionne. On garantit en prenant le risque d'être capable de payer le loyer, donc c'est un engagement très fort et très différent de ce qu'on constate souvent sur le marché du tourisme.

### Jean-Louis LAURE, Garant de la concertation

Cela signifie que si, finalement, ce Center Parc ne marche pas aussi bien que ce que vous vouliez ou ce que vous aviez prévu, vous devriez tout de même verser les loyers sur lesquels vous vous êtes engagés.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Bien évidemment.

### Jean-Louis LAURE, Garant de la concertation

Donc c'est le Groupe, finalement, qui se débrouillera pour trouver l'argent en question. Votre risque est là en partie.

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Notre risque est là. Nous exploitons en France 300 sites — il n'y a pas 300 Center Parcs, soyez rassuré — de résidences de vacances ou d'autres enseignes du groupe Pierre & Vacances ou Maeva, par exemple. Il y a des sites déficitaires, cela nous arrive parce que l'évolution du marché ou les choix qu'on a pu faire à un moment donné font qu'on a des sites déficitaires dont on assume les loyers jusqu'à échéance des baux. Et là comme ailleurs, mais ce n'est pas du tout notre approche, si ce site était déficitaire, nous assurerons nos engagements.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Monsieur CAMANI, une précision.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Monsieur, est-ce que ce qui était confus pour vous est plus clair ? Est-ce que les réponses que vous avez reçues vérifient les choses ?

### Patrick VACCARI, habitant de Nérac

Oui, sur la part du privé, mais je voudrais savoir maintenant sur la part du public. Tout à l'heure, on a parlé des emplois. De combien le public va-t-il financer 150 emplois à temps plein ? En gros, puisque ce sera entre 150 et 180. On a parlé également des emplois, mais je crois qu'on a oublié de dire que 40 % des emplois sont des emplois de 9 heures par semaine et 340 euros. Ce sont des statistiques que j'ai prises sur le site de Pierre & Vacances, peut-être sont-elles fausses, sur les femmes de ménage, etc.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Je ne crois pas que vous ayez pris des statistiques qui disent que c'est 40 % des salariés à 340 euros.

### Patrick VACCARI, habitant de Nérac

40 % à temps partiel.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Oui.

### Patrick VACCARI, habitant de Nérac

Et sur les temps partiels, on parlait de 9 heures. Par rapport à cela, c'est des questions, alors à tort ou à raison. Mais j'aimerais voir les financements par rapport à ces emplois, étant donné qu'on a quand même aujourd'hui dans le Département des besoins importants au niveau des crèches, au niveau des personnes âgées, etc. Donc, attention à l'argent public par rapport à tout cela.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

On va vous le remettre à l'écran si l'on peut. Vous voyez bien ce dont j'ai parlé tout à l'heure, les équipements publics, c'est ce qui apparaît. Investissements et équipements : 66 millions d'euros, le reste est privé, et les deux, cela fait le total ; 66 d'équipements qui sont financés par le public et 104, investissement cottages, c'est totalement privé. Sur ces 66 millions d'euros, il y a à peu près 35 millions d'euros qui constituent le capital de la société d'économie mixte et c'est là que les collectivités, Département et Région, interviennent à hauteur, pour les deux, de 28 – 30 millions d'euros, avec la communauté de communes. Et ça, c'est un apport en capital. Le reste, pour arriver à 66 millions d'euros, c'est un emprunt qui est mobilisé par la société d'économie mixte, donc qui est propriétaire du site, et c'est le loyer qui rembourse pendant 20 ans ; et l'on emprunte pour 20 ans, on n'emprunte pas pour 40 ans, heureusement. Donc, très clairement, l'argent public, je répète, qui va être investi sur cet équipement, c'est un argent en capital. Parce que l'emprunt, c'est la société, parce qu'elle est constituée, 35 millions, elle peut en emprunter autant pour arriver aux 66 millions d'euros. D'accord ? Et le loyer rembourse l'emprunt, donc il n'y a pas de pas débours d'argent public sur cet emprunt. Donc, intervention publique en capital et c'est tout, je vous l'ai dit, et l'on récupère au terme l'équipement.

Vous avez parlé des emplois et de l'argent public sur les emplois. Il n'y a pas d'argent public sur les emplois. Les emplois sont privés, et c'est le groupe Pierre & Vacances qui recrute et qui rémunère. Là, la collectivité n'intervient pas. Elle intervient simplement comme investisseur et soutien à l'investissement. Est-ce assez clair ?

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Je vous propose d'écouter Robert PICARD du Cabinet Calia Conseil. Vous avez été missionné par le Conseil départemental. Vous allez nous fournir d'autres données. Peut-être peut-on mettre la présentation de Monsieur. Installez-vous. Vous avez l'écran devant vous et vous pouvez rester face au public. C'est à vous. Merci.

### Robert PICARD, Cabinet Calia Conseil

Merci beaucoup. Je vais commencer par me présenter. Effectivement, je suis Robert PICARD. Je dirige un Cabinet de conseil en gestion publique. Pour vous expliquer d'où je parle et quelle est l'indépendance de mon propos : mon Cabinet ne travaille que pour le compte de collectivités publiques. Je n'ai aucunement affaire à des opérateurs, donc je suis complètement indépendant de Center Parcs dans mon propos, et mon Cabinet appartient exclusivement aux consultants qui le constituent. J'ai donc toute latitude de construire le modèle économique côté public, puisque c'est bien la question qui nous a été posée par le Département : comment peut-on traduire cette ambition qui vous a été présentée pour le site, dans un modèle économique qui préserve pleinement les intérêts des collectivités qui vont y investir ? Je vais être complémentaire par rapport à ce qui a été présenté par Center Parcs et me focaliser sur les mécanismes qui sont à l'œuvre dans la partie publique de l'opération. Je vais essayer d'être suffisamment détaillé et, en même temps, de rester sur une vue d'ensemble du projet, sachant que dans le cadre des questions nous pourrions toujours descendre dans le détail.

Je vais directement à la conclusion. Le principe qui est apparu pour le Département notamment et ses partenaires publics comme étant le plus à même de satisfaire ses intérêts tout en permettant l'avènement du montage, c'est celui d'une société d'économie mixte locale, une SEM locale, dont je peux vous redonner les grandes caractéristiques. La société d'économie mixte locale, il s'agit du véhicule qui aura à porter la partie mobilisante publique du projet, à savoir l'acquisition du Centre Village sur plans, en VEFA, puis une fois que cette société d'économie mixte aura acquis le Centre Village, le fait de le mettre en location auprès de Pierre & Vacances qui garantira les loyers, et c'est ce qui est extrêmement important, durant la période d'amortissement de la dette et des fonds propres. Ceci permettra de garantir que l'opération ne sera pas une subvention publique, comme l'a rappelé le Président, mais bien un investissement dont on peut d'ores et déjà prévoir le retour sur investissement minimum ; c'est ce qui est important dans cette opération. C'est la visibilité dont dispose la personne publique sur le fait qu'elle aura son retour sur les capitaux publics qui auront été investis. Pourquoi y a-t-il cette visibilité ? Parce qu'il y a cet engagement sur la durée de 20 ans, c'est-à-dire la durée sur laquelle l'on a construit le modèle économique, donc la durée qu'il nous faut pour payer les emprunts, d'avoir le loyer en face des emprunts. Donc on a la certitude, au travers de ce montage, de pouvoir payer les emprunts grâce aux loyers que versera Pierre & Vacances à la société d'économie mixte. Encore une fois, les cottages, cela a été rappelé, n'impliquent pas l'acteur public ; il s'agit d'investisseurs privés et donc ils ne sont pas pris en compte dans le périmètre de la société d'économie mixte.

Une société d'économie mixte, qu'est-ce ? Elle est mixte parce qu'il y a une mixité du capital, un capital public-privé. C'est un schéma qui est ancien en France. On a des SEM qui ont un âge canonique aujourd'hui sur le territoire. C'est une forme de collaboration entre le public et le privé qui est parfaitement maîtrisée. Le principe d'une société d'économie mixte c'est que la personne publique ou les personnes publiques sont toujours majoritaires dans le capital de la société, c'est-à-dire qu'elles gardent toujours le pouvoir de décision. C'est minimum 50 % ; cela peut monter jusqu'à 85 %. En l'espèce, le montage tel qu'il est envisagé sur le Lot-et-Garonne, vous allez le voir tout à l'heure, c'est une société d'économie mixte à capital public à hauteur de 85 %, le privé étant représenté à hauteur de 15 %. On ne pourrait pas faire moins de privé d'ailleurs, puisque la réglementation aujourd'hui ne nous permet pas d'aller sur un chiffre plus élevé que 85 %.

La société d'économie mixte applique des règles de droit privé, c'est-à-dire qu'elle est gérée comme n'importe quelle société. Pour ceux qui connaissent ce secteur-là, elle applique une comptabilité privée, elle applique un droit des ressources humaines privé, un droit des contrats qui est privé, etc. Mais elle reste propriété à majorité de la personne publique qui en garde donc le contrôle.

Pourquoi est-on parti sur cette forme juridique-là : la société d'économie mixte ? C'est parce qu'elle avait le mérite, comme je vais vous l'expliquer, de rencontrer l'ensemble des objectifs qu'on a signés au projet, et notamment la capacité pour la personne publique à retrouver son investissement, et la capacité également pour la personne publique à disposer du bon niveau de transparence dans la gestion du projet. En même temps, toutes les autres formes qui pouvaient prétendre, en théorie, à nous apporter une sécurité identique ne fonctionnaient pas dans le cadre du projet de Centre Parcs. Pour les connaisseurs, on avait notamment regardé ce que pourrait être un véhicule 100 % public en régie pour porter le projet, cela ne peut pas s'appliquer du point de vue du code général des collectivités territoriales au projet qu'on poursuit ce soir. On a regardé également si l'on avait la possibilité de faire une société publique locale, c'est-à-dire l'équivalent d'une SEM, mais avec 100 % d'actionnaires publiques ; cela ne fonctionne pas non plus légalement. Pour les connaisseurs, on a regardé ce qui pourrait être un montage en SEMOP, c'est à dire une SEM à opération unique — c'est nouveau ; cela vient de sortir — mais cela ne fonctionne pas puisque, en l'espèce, nous ne sommes pas dans le cadre d'une relation de type délégation de service public ou marché. Donc, c'est la raison — je pourrais revenir tout à l'heure sur les discriminants des montages — qui a poussé l'avocat qui a travaillé avec moi sur ce dossier à déterminer que la société d'économie mixte locale était non seulement un montage cohérent et correct pour le projet, mais de toute manière, le seul montage qui apporte ce niveau de transparence et cette garantie pour le public parmi toute la famille des montages disponibles.

Je voulais, au travers de ce schéma, revenir rapidement sur le fonctionnement avec Centre Village qui a été évoqué tout à l'heure. D'abord sur les montants que vous allez voir dans les transparents, vous allez retrouver un montant qui est très légèrement différent du 66 millions d'euros, qui a été évoqué par Monsieur KLOTZ, pour deux raisons : d'une part, comme nous raisonnons en financiers et avec la prise en compte des intérêts, nous sommes obligés de nous placer non pas en date d'aujourd'hui pour exprimer des dépenses, mais au moment où ces dépenses sont réalisées dans la chronologie du projet, donc il y a une logique d'indexation ; et d'autre part parce que nous intégrons au chiffrage des frais de notaire qui sont également à assumer dans le cadre du montage. Voilà pourquoi vous avez un montant légèrement différent.

Dans le principe, vous avez ici l'équipement Aqua Mundo qui est réalisé, on l'a expliqué tout à l'heure, par Pierre & Vacances qui va le fournir à la société d'économie mixte, qui l'achète sur plans. C'est-à-dire qu'à sa création, la société d'économie mixte va avoir comme principal patrimoine l'équipement que lui aura revendu Pierre & Vacances dans le cadre de la VEFA. Pour faire face à cette dépense, donc les 66 millions plus l'indexation plus les



frais de notaire, la société d'économie mixte a besoin de capitaux pour réussir à payer cette vente en l'état futur d'achèvement. Ces capitaux ont plusieurs origines. Ils ont d'abord une origine qui est vite capitaliste, c'est-à-dire que ce sont les fonds propres que vont mettre les collectivités (85 %) et l'acteur privé (15 %) pour constituer le capital de la société. Ces fonds propres représentent 27,9 millions d'euros côté collectivités, et 4,9 millions côté acteurs privés, et constituent le socle sur lequel la société d'économie mixte s'appuie. La société d'économie mixte complète son financement par deux moyens :

- d'une part un emprunt obligataire qui est, je reviendrais sur ses motivations, demandé aux acteurs privés en complément du capital qu'ils apportent ;
- d'autre part et pour la moitié de l'investissement, d'emprunts classiques (comme si l'on achetait une maison) faits auprès des banques, et qui vont demander le remboursement tout au long du projet, remboursement en face duquel l'on aura le loyer.

Donc, ceci est la phase de création et vous voyez dans le graphique, dans la zone grisée, qu'il y a une mécanique différente pour la réalisation des cottages qui n'intéresse pas, qui n'interagit pas avec le fonctionnement de la société d'économie mixte. La société d'économie mixte créée par des capitaux majoritairement publics, minoritairement privés, qui représentent à peu près la moitié son besoin en financement, l'autre moitié étant couverte par les banques et l'emprunt obligataire souscrit auprès des acteurs privés. Ceci est la première étape du projet ; c'est le temps de la réalisation du Centre Village.

Vient ensuite la phase de vie de la société d'économie mixte où l'on est en exploitation du site. En exploitation du site, que se passe-t-il ? La société d'économie mixte, qui a acquis le Centre Village, va le fournir à Pierre & Vacances dans le cadre d'un bail commercial — il y a une petite faute de frappe sur le transparent — qui comporte des durées classiques de baux commerciaux, mais, par ailleurs, un engagement de manière à assumer la charge de loyers pendant une durée de 20 ans. C'est-à-dire que Pierre & Vacances versera un loyer qui constituera la rentrée d'argent de la société d'économie mixte. Avec cette rentrée d'argent, que va faire la société d'économie mixte ? Elle va rembourser les banquiers en payant l'annuité des prêts qui ont été souscrits, et également les acteurs privés lorsqu'ils auront apporté une partie des capitaux utiles au projet. Dans la modélisation économique qu'on a réalisée, ce schéma-là permet, pour répondre à l'ensemble des questions qui sont posées, aux acteurs privés, c'est-à-dire ceux qui prendront les 15 % et qui viendront soutenir la société d'économie mixte, de réaliser une opération qui a un taux de rendement de l'ordre du 5 % qui a été jugé comme le minimum pouvant amener des acteurs privés à s'intéresser à ce projet. La personne publique, de son point de vue, reste de toute manière, c'est ce que rappelait le Président, propriétaire de 85 % de la société d'économie mixte et donc, au terme du montage, une fois que tous les emprunts ont été remboursés, devient propriétaire de sa quote-part de l'équipement à hauteur de 85 %, comme je l'évoquais tout à l'heure.

C'est vraiment les deux temps du projet :

- Un premier temps où l'on réalise les investissements : on va chercher des investisseurs privés, on va aussi chercher des banquiers, et l'on met de l'argent public sous forme de capital, pas sous forme de subventions.
- Puis, une deuxième phase du projet où Pierre & Vacances verse un loyer en face de l'équipement. Ceci permet à la société d'économie mixte de rembourser ses banquiers, de payer les actionnaires privés, et de finalement constituer la valeur du capital de la collectivité qui demeure en phase de finalisation du montage au moment où, par exemple, la collectivité peut remettre en location pour une nouvelle période le bien Centre Village, cette fois sans avoir à assumer le paiement des annuités d'emprunt, et donc trouvant à ce moment-là son rendement dans l'opération.

Pour répondre en pavé aux chiffres que vous avez mis sur la table quand vous interrogiez sur la partie public-privé, ce n'est pas les cottages, c'est simplement la partie Centre Village. Vous voyez que les banques qui seront remboursées au fur et à mesure des 20 ans du projet apportent 50 % de l'investissement, le public 39 %, et 11 % pour le privé à la fois sous forme de capitaux et également sous forme d'apports obligataires, j'y reviendrai, assurant de ce fait le bouclage financier de l'opération.

Je passe sur le calendrier.

Vous l'avez vu, ce document-là est intéressant à présenter parce qu'il démontre la solidité, en quelque sorte, du modèle financier, puisqu'il figure, dans la zone grisée bleue, le paiement annuel des loyers. Donc vous avez une première phase où le loyer versé par Pierre & Vacances monte en charges, de manière progressive et déterminée à l'avance dans le cadre du conventionnement et du bail. Puis, une deuxième phase où il suit l'inflation suivant les clauses indexatoires du loyer. En face, en colonne, vous avez les charges qu'assume la société d'économie mixte. Alors, des frais de gestion extrêmement minoritaires dans le projet parce que, dès que vous avez une société, il vous faut un expert comptable, un commissaire aux comptes, etc., donc il y a un minimum de frais de gestion, principalement, en réalité, l'amortissement du bien Centre Village acheté en VEFA, les intérêts qui sont servis aux banquiers et aux partenaires privés. Et vous voyez que dans la durée, après un petit déficit les premières années

que la société d'économie mixte est capable d'appréhender précisément parce qu'on lui a apporté des fonds propres, les loyers, dans la deuxième partie du projet, deviennent supérieurs à ces charges d'amortissement et garantissent, sur la durée de vie du projet, un équilibre qui fait qu'il n'y a pas de destruction de valeur et qu'à la fin du projet, la personne publique retrouve bien les capitaux qu'elle a initialement investis dans le Center Parcs, plus la propriété du Centre Village.

Je vais rentrer dans le détail. Je disais que les loyers sont rentrés dans le bail, puis indexés suivant un indice externe qui s'impose aux parties du montage. On a raisonné sur un amortissement du bien sur 20 ans, ce qui permet de le faire coïncider avec le remboursement des emprunts et ce que j'expliquais tout à l'heure sur le fait que, globalement, les actionnaires privés y trouveraient une rentabilité de l'ordre de 5 %. Il est également prévu — je pourrai y revenir si vous avez des questions — un suivi de la trésorerie pour s'assurer que, finalement, jamais la société d'économie mixte ne connaît de difficultés pour payer, que son niveau de trésorerie est toujours positif, ce qui impliquerait qu'elle se retrouve dans une situation de devoir se retourner vers ses actionnaires. Finalement, le montage est sécurisé dans le sens où, sauf si Pierre & Vacances ne paie pas les loyers, il n'y a aucune difficulté et l'on a la certitude que ce montant de loyer permettra de payer les banques et les actionnaires, donc garantir la stabilité du projet. Vous avez là une courbe qui est intéressante, qui vous explique comment va évoluer l'endettement de la société d'économie mixte, notamment la courbe bleue qui vous explique ce que représente la dette dans la valeur totale de la société d'économie mixte. Et vous voyez, c'est surtout cela qui est intéressant à noter, qu'à la fin du projet il n'y a plus de dette puisque, précisément, au bout de la 20<sup>e</sup> année, tous les emprunts sont remboursés. Donc les loyers ont bien permis de faire face à l'ensemble de la dépense.

Du point de vue global public sur cette opération, outre le fait qu'on a affaire à un partenaire privé expérimenté sur ce type de montage, on est sur un projet qui est effectivement, vous l'avez compris, mûrement réfléchi. La projection financière à 20 ans permet à l'actionnaire public de récupérer l'intégralité de ses fonds propres en fin de période. Donc, effectivement, on va investir. Effectivement, on va bloquer de l'argent, mais il ne disparaît pas. Il a une réalité dans un équipement qui ne perd pas, du point de vue de la personne publique, de valeur à la fin du contrat et qui lui revient. En rendement, pour l'actionnaire privé, qui est dans les standards bas sur un projet qui est sécurisé, et la possibilité éventuelle de rémunération supplémentaire, une sorte de retour de bonne fortune, parce que ce qui n'a pas été dit c'est que le loyer est également réputé non pas minoré en cas de difficulté, cela a très bien été redit, c'est le risque de Pierre & Vacances, mais majoré en cas de succès du projet, ce qui permettrait pour le coup à la personne publique de récupérer encore plus que sa mise en fin de projet. Il y a un besoin de financement total important, de l'ordre de 43,7 millions d'euros, pour lequel est prévu que les acteurs du marché soient consultés afin de déterminer quel est le meilleur cadre de financement possible et le meilleur prix pour là, encore une fois, garantir le respect des intérêts de la personne publique.

J'ai conscience d'avoir été un peu technique, mais en même temps, si l'on veut vous donner à voir la réalité du projet, il faut quand même qu'on vous explique la façon dont il fonctionne. Sur ces mécanismes-là, je suis évidemment à votre disposition pour vous apporter toute précision utile et vous expliquer, là encore, le degré de risque et de responsabilité pris par les deux acteurs du projet public et privé.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Merci beaucoup Monsieur PICARD. Monsieur, je vous en prie. On vous écoute.

### Pierre SALANE, citoyen

On a du mal à comprendre pourquoi Pierre & Vacances, qui est une entreprise privée, fabrique quelque chose, le vend à une SEM et après paie des loyers. Pourquoi n'empruntent-ils pas directement et ne remboursent pas le prêt ? C'est bizarre.

La deuxième chose est sur la partie investissement du Département qui serait environ de l'ordre de 27,9 sur les fonds. Ces fonds propres, ils n'existent pas. Il faudra bien emprunter de l'argent pour les fournir, donc comment cela peut-il venir, puisqu'en ce moment, apparemment, le Département n'est pas très riche ? Est-ce que cela ne sera pas au détriment d'autres investissements dans le domaine du tourisme qui a énormément besoin d'être aidé ? De plus, je croyais que le Département avait perdu la compétence sur l'économie.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Oui, mais il l'a gardée sur le tourisme.

### Pierre SALANE, citoyen

Totalement, sur le tourisme ? Parce que j'ai rencontré un conseiller départemental à propos d'un sujet de bateau solaire sur le Lot et l'on m'a dit : « Non. Ce n'est pas possible parce que le Département a perdu cette compétence. »

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Non. C'est clairement inscrit dans la loi NOTRe. La compétence Tourisme reste une compétence partagée commune/Département/Région. Et heureusement d'ailleurs, parce que lorsqu'on voit certains projets, cela permet de mobiliser des financements.

Pour le Département, dans la partie des 28 millions d'euros d'apport en capital, le Département, cela va être 13 normalement. Et le Département va mobiliser, effectivement, des fonds. Alors, il va les apporter en deux ou trois ans, mobilisés par de l'emprunt ou de l'apport en fonds propres sur ses réserves et sur son autofinancement.

Je voudrais rappeler que le Département a des difficultés ; tous les départements ont des difficultés, et les départements ruraux plus que les autres. Mais c'est encore un budget, je le rappelais ce matin, de 413 millions d'euros par an, un budget de 70 (entre 50 et 70) millions d'euros par an d'investissements. Investissements qui sont des subventions, en l'occurrence auprès des collectivités infradépartementales (les intercommunalités, les communes) ; pour les acteurs économiques beaucoup moins maintenant, parce que nous n'avons plus cette compétence. Nous l'avons gardée pour le secteur de l'agriculture, en partenariat étroit avec la Région. Je ne rentre pas dans les détails de la loi NOTRe, mais c'est pour vous dire qu'effectivement cela représente une somme : 13 millions d'euros. Mais cette somme, il faut la mettre à l'aune de la capacité du Département et il faut mettre en face ce que cela va représenter en recettes. Au-delà des emplois créés, il y a des recettes fiscales. À l'instant, Raymond me disait qu'on n'a pas pensé au droit de mutation, parce qu'il y a les droits habituels, les taxes habituelles qui vont rapporter 1 million d'euros par an (CFE, foncier bâti, etc.), les droits de mutation, puis les activités générées parce que le fonctionnement de Center Parcs, c'est 5 millions d'euros d'entretien, de chiffre d'affaires local, et donc une activité sur l'économie locale. Et quand il y a de l'activité, il y a de la ressource supplémentaire. En fait, c'est un investissement polydynamique, qui est lourd, je le reconnais. On n'y va pas comme ça ; c'est bien pour cela qu'on se fait entourer des conseils d'un Cabinet indépendant pour effectivement avoir, de notre côté, tous les éléments et prendre toutes les précautions pour cet investissement. Il est lourd malgré tout, même s'il apporte une activité et, au-delà de l'activité, une attractivité, mais je n'y reviens pas, on l'a assez répété. Il crée un principe de valeurs qui doit être bénéfique pour le Département, avec, vous l'avez compris, cela vous a été expliqué et c'était très technique, mais très précis, le retour sur investissement qui est exceptionnel dans ce modèle-là.

Alors, à la question « pourquoi Pierre & Vacances n'investit pas directement », je laisse Monsieur KLOTZ répondre.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Pourquoi Pierre & Vacances-Center Parcs ne fait-il pas lui-même les emprunts et n'est-il pas propriétaire ?

### Jean-Michel KLOTZ, Directeur général adjoint de Pierre & Vacances Développement

Je vais reprendre ce que j'ai dit tout à l'heure à une question de la salle. Effectivement, dans le modèle touristique aujourd'hui, les opérateurs touristiques tels que notre Groupe ne sont pas investisseurs. Ce que vous évoquez là, Monsieur, supposerait que nous soyons investisseur même si, évidemment, il y a recours à un emprunt bancaire. Qui dit emprunt bancaire dit fonds propres par définition, cela a été expliqué tout à l'heure. C'est des fonds propres qui seraient extrêmement lourds à immobiliser pour un groupe privé pendant 20 ans, d'autant plus qu'il se multiplie par le nombre de projet et d'autres projets. C'est pour cela que dans ce type de projet et compte tenu des intérêts, que le Monsieur le Président CAMANI vient d'évoquer, en termes de retour d'investissement pour la collectivité et en termes de PIB pour la Région — tout à l'heure, on citera un chiffre sur une étude en Moselle ; je peux vous donner le chiffre : c'est 20 millions de PIB par an de retour sur investissement qui est constaté sur ce projet plus grand. Donc, ne prenez pas 20 millions pour le Lot-et-Garonne, mais vous pouvez en prendre 10. Pour revenir à votre question, effectivement, on ne peut pas être investisseur à long terme de projets aussi importants. On n'est pas une compagnie d'assurance ; on n'est pas la Caisse des Dépôts. Effectivement, une entreprise comme la nôtre gère son activité principale, aujourd'hui c'est l'exploitation. Et on va plus loin que d'autres puisqu'au lieu de faire fabriquer par certains et de prendre en exploitation ce que d'autres ont pensé, notre objectif est de concevoir nous-mêmes pour pouvoir justement garantir la qualité du produit sur lequel nous nous engageons sur le long terme par le biais des loyers, que nous nous engageons à supporter pendant très longtemps. Voilà la raison pour laquelle on fait ce partage entre des institutionnels ou des privés pour les cottages, et des institutions ou parapubliques pour les équipements.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

D'autres interventions peut-être ?

Monsieur CAMANI, vous avez parlé d'activité et d'attractivité. Le mot d'attractivité, peut-être faut-il le développer ? Quel est l'intérêt, finalement, pour l'institution ou une collectivité territoriale comme le Conseil départemental de dépenser de l'argent et s'engager sur 20 ans afin d'avoir un village Center Parcs en Lot-et-Garonne ?

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

L'attractivité. Nos investissements, c'est pour générer le bien-être social et de la valeur. Quand on investit dans une route, quand on investit dans une école, c'est censé générer du bien-être ou de la valeur. En investissant dans cet équipement, pour nous, c'est un investissement pour générer de la valeur, je l'ai démontré tout à l'heure, et de l'attractivité. Nous avons un problème en Lot-et-Garonne, c'est que nous ne sommes pas bien identifiés. Nous n'avons pas d'identité spécifique comme les Landes avec la côte, la Dordogne avec la préhistoire, le Gers avec *Le Bonheur est dans le Pré*, même si l'on essaie maintenant. On a un bureau d'accueil de tournages qui marche bien et on a des films qui sont réalisés en Lot-et-Garonne depuis que nous avons mis cela en place, depuis quatre ans.

Je fais un aparté là-dessus. Je vous inviterai à venir au Conseil départemental le 23 juillet, je crois, car il y aura une *Nuit du cinéma* avec des films tournés en Lot-et-Garonne qui seront projetés, qui ont été primés à Cannes. Je ferme la parenthèse. Pardon !

Il est vrai que notre action, notre activité, c'est d'essayer de créer de la valeur et de l'attractivité. Nous avons un déficit de notoriété. Quand vous êtes à Paris, à Lille ou ailleurs, le Lot-et-Garonne, où est-ce ? On a du mal à l'identifier. Quand on dit que c'est entre Bordeaux et Toulouse, sur la vallée de la Garonne : ah, oui, on s'identifie un peu plus. Donc, à travers ce projet Center Parcs, les publicités Center Parcs feront ressortir la situation. Donc, c'est un vecteur de notoriété pour nous dans l'espace national, voire international parce que cela va au-delà, donc c'est un plus. C'est d'autant plus vecteur de notoriété que, vous l'avez compris, on veut donner à ce Center Parcs lot-et-garonnais... on veut le « lot-et-garonniser », en fait. On a même parlé de palombière dans les environs... Il va y avoir une marque lot-et-garonnaise à travers ce que je disais : les produits, la convivialité, les marchés fermiers, etc. Tout cela mélangé, nous espérons en retirer des avantages, un développement de l'économie touristique.

Je vous ai parlé tout à l'heure des états généraux du tourisme que nous avons lancés ici même, à Nérac, il y a huit jours, dans la salle à côté. Il y avait 170 acteurs touristiques lot-et-garonnais pour participer à cette dynamique, parce que nous voulons développer le tourisme. Center Parcs en est un petit élément, certes important, 600 nuitées c'est pas mal, mais nous avons 5 000 emplois en Lot-et-Garonne et environ 6 millions de nuitées. Nous avons 5 000 emplois et nous avons doublé le nombre d'emplois touristiques en 20 ans dans le Lot-et-Garonne. L'objectif des états généraux du tourisme est de doubler à nouveau ce nombre d'emplois dans les 10 ans qui viennent à travers la multitude de projets que nous développons : le soutien à l'agritourisme parce que c'est un secteur important, et nous souhaitons alimenter l'agritourisme avec ce projet-là. En faisant venir du monde, on alimente ce secteur-là. Nous soutenons la création de gîtes ruraux, de petits équipements ruraux, des campings, le lac de Lamontjoie par exemple, le lac de Tournon ; et là, il y a des subventions parce que ce sont de plus petits projets. Sur Tournon, c'est un concurrent de Pierre & Vacances, qui est le groupe Franceloc qui investit 10 millions d'euros. Vous le voyez, à côté de 170, c'est un petit projet, mais un petit projet qui va faire 150 chalets, donc très attractif et très intéressant aussi pour le territoire. Et ces projets-là essaient dans le Lot-et-Garonne. Nous essayons justement d'essaimer parce que notre qualité de vie, notre qualité de produits et notre convivialité sont aujourd'hui de plus en plus attractifs.

### Pierre SALANE, citoyen

*(Intervention hors micro)*

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Quel est le budget annuel du tourisme, demande Monsieur.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

C'est une bonne question. Nous sommes à 4 ou 5 millions d'euros. Il y a 1,2 million sur le financement du Comité départemental du tourisme. Ensuite, cela varie, parce qu'il y a du fonctionnement, mais ce n'est pas très élevé

pour ce Comité départemental du tourisme. Et le reste, c'est plutôt de l'investissement, c'est à dire du soutien à la création de gîtes ruraux, de petits sites touristiques. On est à 3-4 millions d'euros par an de budget touristique tout compris, toutes nos actions comprises, animations et investissements.

### Corinne VASSEUR, citoyenne

Bonsoir. Madame VASSEUR Corinne. Casteljaloux est réputé pour être une ville assez engorgée. Vous avez apparemment prévu de faire une rocade qui irait au niveau des pompiers. Et si cela ne s'avérait pas être suffisant pour désenclaver la ville, avez-vous prévu de faire une rocade supérieure ou plus importante ?

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Aujourd'hui, il est prévu des études, qui ont démarré, sur ce qu'on appelle la rocade nord. Cela tombe bien parce qu'il y a aussi un projet de rocade sud, qui est beaucoup plus importante. Donc pour le désenclavement de Casteljaloux et pour l'accès à Center Parcs, cette rocade nord est un petit projet de plus de 10 millions d'euros (10-12 millions d'euros) qui contribuera à éviter la saturation du centre, même si je voudrais rappeler que le trafic maximum journalier, surtout le samedi, sera de 400 véhicules puisqu'il y a 400 cottages. Ce seront des familles qui se déplaceront ou des couples, et donc 400 véhicules. 400 véhicules sur la départementale 933, on ne va même pas s'en rendre compte puisqu'entre Marmande et Samazan, elle est à 12 000 véhicules/jour, et entre Samazan et Casteljaloux cela se réduit, on est à 7 000-8 000, et après cela baisse encore. Vous le voyez : 400, 7 000 à 8 000, donc le trafic ne sera pas forcément impacté sur le grand axe. Sur la petite départementale qui va rejoindre le site, là on est à moins de 1 000 véhicules/jour, largement moins, donc l'impact ne sera pas considérable. Et, encore une fois, même pas le samedi, parce que dans les Center Parcs, il y a des séjours qui ne sont pas forcément des séjours d'une semaine, mais de 2, 3, 4 jours, donc le trafic sera de plus espacé.

### Corinne VASSEUR, citoyenne

400 sortants, mais 400 entrants aussi.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

400 sortants et 400 entrants.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Absolument.

### Corinne VASSEUR, citoyenne

Cela fait 700 ou 800, comme ils l'avaient annoncé aux précédentes réunions, en sachant qu'à Casteljaloux, dès qu'il y a un petit quelque chose, c'est vite engorgé.

### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Nous sommes bien d'accord. C'est un problème qui existe et qui est assez ancien, d'où le projet de la rocade nord. Pour ceux qui connaissent, on n'a pas trop avancé depuis 20 ans sur le sujet, parce qu'il y a une division. Il n'y a pas de consensus sur un tracé. Le tracé nord-est en train, du fait de la réalisation du Center Parc sur ce côté nord, de créer, me semble-t-il, un peu plus de consensus et nous permettra de réaliser un contournement moins onéreux que l'autre contournement qui passe par le sud et qui va jusqu'au lac de Clarens, mais qui lui est d'un coût pratiquement du double. Et il ne sera plus forcément utile une fois avec la rocade nord et l'accès au Center Parc ; il ne restera pas grand-chose à faire ensuite pour rejoindre la 933, et ensuite Casteljaloux et éviter le centre qui est engorgé. Mais il ne faut pas trop l'éviter non plus. Il faut que les poids lourds évitent le centre, mais les véhicules légers, pas trop, parce qu'il y a des commerçants qui aiment bien que les voitures passent et s'arrêtent.

### Corinne VASSEUR, citoyenne



J'ai ouï dire que le 24 juin, une décision serait définitivement prise sur cette rocade sud, c'est-à-dire sur la route de la Forge, pour donner plus de précision.

**Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental**

Si vous avez cette information... Ce n'est pas une décision du Conseil départemental, pour c'est nous qui avons cette compétence. Non, je n'ai pas de...

**Corinne VASSEUR, citoyenne**

C'est la décision qui nous a été donnée. Il y a une décision prise le 10 juin, semblerait-il, et le 24, elle serait définitive.

**Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental**

On va regarder.

**Paul de BREM, Animateur de la concertation**

Vous ne vous êtes pas présentée, Madame.

**Corinne VASSEUR, citoyenne**

Si, je me suis annoncée, Madame VASSEUR Corinne.

**Paul de BREM, Animateur de la concertation**

Quand vous dites « nous », c'est en tant que citoyenne ?

**Corinne VASSEUR, citoyenne**

Oui. Parce que nous avons un bien sur cette ancienne rocade.

**Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental**

Alors, Madame, si vous parlez de cela, c'est tout à fait différent. Ce n'est pas la décision de réaliser, mais la décision de réduire le périmètre de la déviation pour le fuseau (et non pas le périmètre) de la déviation pour ne pas obliger — vous en faites partie, manifestement — les personnes qui sont le long de ce tracé hypothétique de vendre, et nous Département d'acheter, pour un projet qui ne se réalisera peut-être pas demain.

**Paul de BREM, Animateur de la concertation**

Est-ce clair pour vous ?

**Corinne VASSEUR, citoyenne**

Oui. Merci.

**Paul de BREM, Animateur de la concertation**

Je ne sais pas ce qu'est le fuseau.

**Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental**

La largeur du tracé.

**Corinne VASSEUR, citoyenne**

Il était de 70 mètres, semble-t-il, au départ.

**Raymond GIRARDI, Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne**

*(Intervention hors micro)*

**Paul de BREM, Animateur de la concertation**

« C'est réduit ; cela dégage », dit Monsieur GIRARDI.

**Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental**

Le fuseau, c'est la réservation qui est faite dans les plans d'urbanisme, avec une interdiction à la construction ou une obligation pour la collectivité d'acheter les habitations qui se trouvent dans le fuseau.

Alors, c'est vrai. Le 24, c'est la Commission permanente, mais ce n'est pas la décision de la réalisation de la déviation.

**Corinne VASSEUR, citoyenne**

D'accord. Donc elle se ferait quand même dans le futur si cela n'arrive pas à désenclaver par la rocade nord ?

**Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental**

Écoutez, vous avez vu les coûts d'une déviation et le temps que l'on met pour faire la déviation nord. Donc, s'il doit se faire une déviation sud, je crois qu'il va passer de l'eau sous les ponts.

**Paul de BREM, Animateur de la concertation**

Monsieur GIRARDI dit que c'est peu probable.

**Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental**

C'est possible, mais effectivement peu probable à court et moyen terme.

**Paul de BREM, Animateur de la concertation**

Est-ce que d'autres personnes voudraient d'exprimer en cette fin de réunion ? Monsieur.

**Patrick VACCARI, habitant de Nérac**

Juste une dernière question. Concernant les fonds propres du Département, les 27,9 millions, faut-il rajouter à ces fonds propres les 6 millions et quelques d'euros d'eau, électricité, gaz, etc., et les 0,9 million pour l'achat des terrains ? C'est une chose. Et, deuxième question : faudra-t-il créer une station de traitement d'eau et qui devra la payer ?

**Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental**

Si vous pouviez repasser le *slide* qui reprend tout cela, sinon je vais vous répondre. Les 900 000 euros d'acquisition des terrains, oui, c'est de la dépense du Département. Concernant la station d'épuration, c'est celle qui desservira également la ville de Casteljaloux dont la station d'épuration ne fonctionne pas très bien ; il y a quelques problèmes et elle a surtout une taille insuffisante. Donc ce sera l'occasion, avec la Ville de Casteljaloux, d'investir sur la réalisation d'une station d'épuration mieux dimensionnée. Mais cela n'a pas de coût pour le

Département, parce que le syndicat d'eau et d'assainissement qui porte cet investissement et qui se rémunère ensuite sur les taxes, les redevances. Donc cela a un coût, mais c'est rémunéré.

Même chose pour le réseau d'eau potable. Il y a des investissements à faire, mais c'est le syndicat départemental qui porte cela et il se rémunère sur le prix de l'eau. L'électricité, même chose, c'est avec EDF ; le gaz, même chose, ils se rémunèrent. Et la voie publique, c'est-à-dire les routes départementales, 1,5 million, c'est une estimation. C'est un coût assumé par le Département, mais ce n'est pas forcément un coût supplémentaire parce que nous avons un budget : chaque année, entre 15 et 20 millions d'euros d'investissement sur les routes, donc on programme, on qualifie. Ce 1,5 million, ce sont des routes départementales qui existent, et l'on va budgétiser et planifier dans le budget qui existe ces réalisations-là. On sort de l'argent, mais ce ne sera pas de l'argent supplémentaire par rapport à ce que nous dépensons aujourd'hui ; on va l'intégrer.

#### Michel NORMAND, citoyen

Ce sera 1,5 million qui n'ira pas sur d'autres routes.

#### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Tout à fait.

#### Michel NORMAND, citoyen

C'est pour une réalisation privée.

#### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Non. C'est n'est pas pour une réalisation privée, puisque c'est une route départementale et c'est une amélioration. Je trouve que la somme est importante, mais on regarde toujours grand : cette route départementale, vous le connaissez et hormis un petit tournant à gauche ou un giratoire... Moi, je préfère un giratoire en termes de sécurité plutôt que les tournants à gauche, et aujourd'hui l'on arrive à faire des giratoires qui ne sont pas très onéreux ; je me bats pour cela et on y arrive assez souvent. Entre 300 000 et 500 000 euros, on a un giratoire de très grande qualité.

#### Paul de BREM, Animateur de la concertation

1,5 million vous semble un peu élevé ?

#### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Oui. Il y a le giratoire et il y a sans doute l'élargissement. À certains endroits, il y a deux virages à rétablir. Mais cela ne se fait pas au détriment, parce qu'on a 3 000 kilomètres de routes départementales et on les entretient tous les ans, donc on le fait maintenant. À part le giratoire qu'on n'aurait pas fait s'il n'y avait pas l'équipement, pour le reste, c'est de l'entretien et de l'amélioration, qu'on fait peut-être avant que cela ne soit prévu, mais qu'on aurait fait dans le temps dans tous les cas. Il faut entretenir toutes nos routes.

#### Raymond GIRARDI, Président de la communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne

Et le Département va toucher une partie de la taxe Aménagement qui sert à cela ?

#### Pierre CAMANI, Président du Conseil départemental

Effectivement. Il y a une taxe Aménagement assez importante qui est reversée au Département et aux communes sièges du site.

#### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Est-ce qu'on s'est tout dit sur ce sujet du modèle économique et du financement ? Monsieur.

### Michel NORMAND, citoyen

Si l'actionnariat de Pierre & Vacances venait à changer, est-ce que la politique que celle que vous définissez actuellement serait la même ?

### Robert PICARD, Cabinet Calia Conseil

Je me permets juste une petite remarque préalable. De toute manière, si l'actionnariat de Pierre & Vacances change, il n'en reste pas moins que le contrat et le bail signés avec Pierre & Vacances demeurent. L'engagement sera à prendre en compte par le nouvel actionnaire. Il ne pourra pas s'en défaire, sauf en payant une indemnité équivalente au paiement du loyer pendant 20 ans, donc la certitude que la partie publique retrouvera les fonds qu'elle a investis.

### Michel NORMAND, citoyen

Mais comme ce sont des financiers, si cela change, ils peuvent se déclarer en faillite. Moi, les financiers, je n'ai aucune confiance en eux.

### Robert PICARD, Cabinet Calia Conseil

Oui, mais on ne rachète pas une société pour la mettre en faillite dans la foulée. Et là, en l'occurrence, le débat excède très largement le simple périmètre du Center Parcs sur lesquels l'on travaille ; on serait sur quelque chose de beaucoup plus ample. Pour avoir souvent l'occasion d'accompagner des collectivités dans le montage d'opérations publiques-privées, cette opération-là — et c'est d'ailleurs ce qui permet l'implication d'acteurs comme la Caisse des Dépôts, etc. — présente un gage maximal de stabilité par rapport à d'autres opérations qui peuvent être faites avec des investisseurs moins historiquement ancrés ; on va le dire comme cela. En tout cas, ce n'est pas ce type d'intérêt qu'on aurait eu notamment des banquiers qui investissent sur le projet à leur risque, parce que si la société était en faillite, le premier touché serait le banquier qui verrait ses prêts pas remboursés. Je peux vous dire que le banquier monte sur le projet sans appréhender un risque particulier qui serait celui qu'il appréhenderait s'il travaillait avec un acteur qui n'a pas cette stabilité.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Je crois qu'on a fait le tour. Deux petites choses avant qu'on ne se quitte. La deuxième chose sera de donner la parole au garant. La première chose est de se donner rendez-vous jeudi, à 19 heures, à Grezet Cavagnan, pour la réunion de clôture au siège de la communauté de commune. Grezet Cavagnan est le siège de la communauté de commune, n'est-ce pas Monsieur GIRARDI ? Où a-t-on rendez-vous ? À la salle des fêtes. Prenez le micro ; Monsieur GIRARDI a plein de choses à dire, mais il ne prend pas le micro. Bon, d'accord, c'est compris. Salle des fêtes, à Grezet Cavagnan.

Monsieur le Garant, qu'avez-vous pensé de cette cinquième réunion ?

### Jean-Louis LAURE, Garant de la concertation

C'est une réunion où il y avait un peu moins de monde que d'habitude, si l'on peut parler d'habitude ; c'est la cinquième fois. Mais je trouve qu'en termes de questions, de propos tenus, aussi bien d'ailleurs par vous, les participants, que par les réponses apportées, c'était particulièrement riche et intéressant ; en tout cas, c'est ce que j'ai entendu.

Il y avait une première question qui a porté sur le processus de concertation. Je ne sais pas si tout le monde est convaincu, mais la question a été posée et des réponses ont été apportées. Je pense que Pierre & Vacances a dit l'état d'esprit dans lequel il était, d'écoute. Effectivement, sur le sujet de ce soir, je ne sais pas si les choses bougeront beaucoup, parce qu'il y a des études assez fines et engagées, mais d'une façon générale, sur le projet, voilà cette réponse qui a été faite par Pierre & Vacances. Aussi, le Président CAMANI a dit — ce n'était pas son propos, mais c'est ce que j'ai entendu — que rien n'était irréversible, c'est-à-dire qu'on pouvait toujours faire bouger les choses, améliorer les choses. Et je pense qu'en dehors des aspects purement financiers, pas mal d'informations ont été demandées ou ont été apportées qui peuvent faire bouger les choses.

Sur la thématique de cette réunion qui est une thématique technique et quelques fois un peu sophistiquée et complexe, je crois qu'il y a eu un effort de pédagogie. Peut-être que tout n'a pas été compris. Moi, il y a des choses qui me sont passées juste un peu à la limite. Mais je pense que beaucoup de choses ont été précisées. Là encore, des points de vue ont été exprimés. On a parlé d'argent public et d'intérêt général, d'argent privé, tout cela est effectivement assez complexe.

Donc je crois que ce soir, même si tout le monde n'est pas convaincu et j'ai bien entendu les réserves qui ont été exprimées par un certain nombre d'entre vous, il y a eu une vision politique qui a été rappelée, je pense qu'on peut l'entendre, puis un cadre à la fois administratif et juridique qui a été développé par Monsieur et qui donne des éléments également de réponses. Le débat continu.

### Paul de BREM, Animateur de la concertation

Et il continuera donc jeudi prochain. Merci Monsieur le Garant. Merci à tous. Merci à vous d'être venus jusqu'ici. On se retrouve jeudi. Bonne soirée. Merci beaucoup. Au revoir.

*(Fin de la réunion à 22 h 00)*