

## Avis du Conseil Economique, Social et Environnemental Régional Aquitaine

**Réalisation du Center Parc Aquitaine / Lot-et-Garonne  
Protocole d'accord avec le Conseil général du Lot-et-Garonne  
et la société Pierre & Vacances SA**

*Vu le rapport de saisine transmis par Monsieur le Président du Conseil régional d'Aquitaine relatif au protocole d'accord avec le Conseil général du Lot-et-Garonne et la société Pierre & Vacances SA en vue de la réalisation d'un Center Parc Aquitaine,  
Vu les avis des commissions « Finances régionales et Territoires » et « Formation et emploi »,  
Vu l'avis de synthèse de la commission « Cadre de vie et Solidarités »,*

Le CESER Aquitaine a examiné avec la plus grande attention les termes de ce protocole d'accord en vue de la création d'un village Center Parcs portée par le groupe Pierre & Vacances.

Il précise que ce groupe a totalement repris l'entité Center Parcs Europe en 2003 dans le cadre d'une politique de croissance externe et que le premier Center Parc créé en France depuis la prise de contrôle par Pierre & Vacances fut en 2005 celui du Domaine du Lac de l'Ailette<sup>1</sup> dans l'Aisne. Depuis cette date, d'autres projets ont vu le jour ou sont en cours de réalisation : Center Parcs du Domaine des Trois Forêts en Moselle, du Bois aux Daims dans la Vienne. Celui de Roybon dans l'Isère a suscité une vigoureuse contestation et les travaux ont dû être stoppés suite à une décision de justice. Trois autres projets de Center Parcs de taille plus réduite (« *midsized* ») sont portés par le groupe en Saône-et-Loire, dans le Jura et celui du Lot-et-Garonne, qui fait l'objet de ce protocole d'accord, s'inscrit dans cette nouvelle phase de développement.

L'activité Center Parcs (France et Europe) génère 48 % du chiffre d'affaires du groupe (soit 550 M€ sur un chiffre d'affaires global de 1,141 Mds € pour l'exercice 2013/2014).

Le projet Center Parcs du Lot-et-Garonne, est situé sur les communes de Pindères et Beauziac, à proximité de Casteljaloux, dans le massif des Landes de Gascogne. Son emprise totale, soit 127 ha, concerne un domaine appartenant à un groupement forestier privé. Il représenterait un investissement estimé à 170 M€ (valeur 2014) et générerait 300 emplois directs, outre ceux créés lors de la phase des travaux (250 à 500).

---

<sup>1</sup> Après ceux des Bois Francs en Normandie et du Domaine des Hauts de Bruyères en Sologne, réalisés par les concepteurs néerlandais de la marque, avant la prise de contrôle par Pierre & Vacances.

Les effets économiques attendus pour le territoire équivaldraient à 1,3 M€ de retombées fiscales et 5 M€ de retombées économiques par an.

Le protocole d'accord apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre de ce projet, à savoir sur la maîtrise foncière, la maîtrise d'ouvrage, l'exploitation, les procédures et autorisations, sur les modalités financières et sur les engagements respectifs des différentes parties (groupe Pierre & Vacances, Conseil général du Lot-et-Garonne, Conseil régional d'Aquitaine). Notre assemblée consultative note que ce type de protocole est identique à ceux déjà établis pour d'autres projets de Center Parcs actuellement à l'étude (Saône-et-Loire, Jura).

Ce protocole appelle plusieurs observations et/ou questions de la part du CESER :

**1) Un projet « hors sol » en décalage avec les orientations stratégiques régionales en matière de tourisme**

La délibération établit un parallèle entre ce projet et d'autres grands équipements touristiques ayant bénéficié d'un co-financement régional, tels que Lascaux 4, la Cité des civilisations du vin ou le centre thermoludique des Eaux Bonnes. A ceci près que ces infrastructures touristiques s'inscrivent dans une stratégie de filières qui valorise et démarque l'offre patrimoniale de la région (Préhistoire, œnotourisme, thermalisme) et qui s'inscrivent logiquement dans les orientations de la politique touristique régionale (règlement d'intervention, plan marketing du Comité Régional du Tourisme d'Aquitaine).

L'implantation de ce type d'équipement touristique obéit d'abord et essentiellement à une stratégie de gamme du groupe Pierre & Vacances. Il s'agit de développer une offre standardisée de forfaits séjours principalement destinée à des clientèles familiales, incluant sur chaque site et sous dôme « tropicalisé » hébergement, activités de loisirs (Aqua Mundo), animations et jeux.

En l'occurrence, l'assemblée de la société civile estime que le projet présenté n'apporte aucune réelle plus-value à l'offre touristique régionale, si ce n'est celle d'être identifiée dans l'offre catalogue d'un opérateur européen et à considérer positivement la présence d'un Center Parc en Aquitaine. Plus sûrement, les atouts et l'image de marque de l'Aquitaine peuvent bien plus constituer un argument marketing pour le porteur du projet que l'inverse, même si l'opérateur s'engage à « *valoriser les éléments d'identité marquants du Lot-et-Garonne à travers la marque Center Parcs* ». Le protocole prévoit ainsi que la Région et le Département s'engagent à accompagner Pierre & Vacances Center Parcs dans ses actions de promotion du site dans le cadre de leurs opérations de marketing territorial. Cela suppose donc une mobilisation de fonds publics au titre de la promotion et au bénéfice de l'opérateur, sans pour autant que ladite offre ne corresponde à la stratégie touristique des collectivités mais bien plus à celle de Pierre & Vacances.

## 2) Un modèle économique qui interroge dans un contexte de rigueur des budgets publics

Le montage de cette opération, à l'instar des autres projets de Center Parcs « *midsize* », repose sur la mobilisation substantielle de fonds publics.

Le projet de Center Parc du Lot-et-Garonne représente un investissement global estimé à 170 M€.

Selon les termes du protocole, l'acquisition du foncier (rappel : 127 ha) mobilise à la fois une mise de fond de l'opérateur Pierre & Vacances (83 ha à 2 € le m<sup>2</sup>, soit 1,66 M€) et du Conseil général du Lot-et-Garonne (45 ha pour 0,9 M€). A cet égard, le projet a de quoi séduire les propriétaires forestiers concernés étant donné le prix local des terres forestières, incomparablement plus modeste.

Le financement de la partie hébergement (400 « cottages ») est assuré par la vente à des investisseurs privés, institutionnels ou particuliers, avec possibilité de défiscalisation permise par le dispositif « Censi-Bouvard ». Parmi les investisseurs institutionnels, on trouve certes potentiellement des banques, des mutuelles mais aussi la Caisse des Dépôts et Consignations. Dans le premier cas, le produit de défiscalisation équivaut à une aide publique déguisée assumée par l'État. Dans le cas d'un investisseur institutionnel tel que la Caisse des Dépôts, on peut s'interroger sur la mobilisation d'une partie de l'épargne destinée au financement de projets d'intérêt général (ex : logement social) au profit d'un projet bénéficiant à un groupe privé. Là encore, il y aurait captation indirecte de fonds d'intérêt public.

Le complexe de ce Center Parc comprend également un pôle de loisirs et de services, réalisé par Pierre & Vacances Center Parcs, mais faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement à une Société d'Économie Mixte pour un montant de 66 M€ (hors taxes). Cette société d'économie mixte devrait être composée du Conseil régional, du Conseil général, de la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne, de la Caisse des Dépôts et d'organismes bancaires. La SEM deviendrait donc propriétaire de ce pôle, dont la gestion serait confiée à l'opérateur, moyennant un loyer annuel déjà fixé pour les quatre premières années d'exploitation entre 2,9 M€ (année 1) et 4,2 M€ (année 4). Pour les collectivités, le « ticket d'entrée » dans ce tour de table est fixé à un plafond de 35 M€ (dont 10 à 15 M€ du Conseil régional).

Enfin, la création d'un tel équipement suppose aussi la réalisation d'infrastructures d'accès routier et de réseaux (alimentation en eau, gaz et électricité, assainissement, téléphonie, très haut débit), intégralement à la charge des collectivités (3 M€ pour le seul Conseil général).

Au bilan, si l'on ne peut ignorer les retombées fiscales et économiques (loyers), générées par ce type d'équipement en phase d'exploitation, il convient de s'étonner de la nécessité d'une telle mobilisation de fonds publics pour assurer le financement d'un projet privé à vocation purement commerciale. Peut-être est-ce là une manière pour l'opérateur de contourner les difficultés de mise en œuvre de sa stratégie de développement (3 années consécutives de déficit).

Néanmoins, l'intérêt public d'une telle opération mérite d'être sérieusement questionné, notamment face aux contraintes actuelles de gestion budgétaire des collectivités.

### **3) Une démarche environnementale en apparence séduisante mais qui ne lève pas les doutes**

Les engagements du groupe Pierre & Vacances en matière de développement durable et d'environnement ne manquent pas d'arguments : économies d'énergie et utilisation de ressources énergétiques locales, minimisation des impacts sur la ressource en eau, optimisation des transports et déplacements (dont service de ramassage pour le personnel), tri et valorisation des déchets, préservation de la biodiversité (avec comité de suivi intégrant des associations de protection de l'environnement), certification environnementale (ISO 14000 ou Clés Vertes ou Écolabel dans certains cas), développement d'une offre de loisirs « nature » avec sensibilisation des vacanciers,...

Néanmoins, ces engagements ne doivent pas masquer d'autres réalités :

- La consommation d'espaces naturels inhérente à ce type d'équipements et aux infrastructures associées, avec les impacts à préciser sur les écosystèmes concernés et sous réserve des mesures compensatoires qui pourront être apportées,
- La consommation d'eau nécessaire à l'exploitation du site (piscine tropicale, sanitaires, etc.) et les équipements nécessaires au traitement des eaux usées, dans une zone où les épisodes de sécheresse estivale peuvent être accusés et avec des installations thermales à proximité.
- Un bilan énergétique discutable, du fait de la nécessité de maintenir dans la bulle et dans les eaux de baignade une température de 29°c.
- Un impact sur la biodiversité encore imprécis, dont on perçoit mal comment elle pourrait être « enrichie » (sûrement pas avec une flore ou une faune « tropicale »).

En tout état de cause, seules les diverses études d'impact et la définition des éventuelles mesures compensatoires pourront permettre d'évaluer précisément la portée et l'incidence environnementale d'un tel projet. Le CESER appelle les autorités publiques à la plus extrême vigilance à cet égard, au vu des problèmes rencontrés lors de cette phase sur d'autres sites du groupe (cf. cas de Roybon dans l'Isère).

### **4) L'emploi : un argument de poids, mais à quel prix ?**

Selon l'opérateur, la réalisation du complexe et son exploitation devraient générer la création de 250 à 500 emplois en phase de travaux et de 300 emplois en phase d'exploitation (dont 80 % en CDI et 65 % à temps plein). C'est une donnée non négligeable pour ce territoire (environ 8000 emplois dans le bassin de vie de Casteljaloux, dont 42% de la population active travaillant à plus de 10 km du domicile, un taux de chômage des jeunes qui dépasse 30%, un taux de chômage global de 13 % à 14 %).

On ne peut minimiser totalement l'impact sur l'emploi local de ce type d'équipement, face à la problématique du chômage, notamment parmi les jeunes.

Néanmoins, il faut être conscient du fait que la majorité des emplois concernés sont à petits salaires (SMIC horaire) et à horaires faibles, notamment parmi les personnels de nettoyage (40 % de l'effectif). Tout comme on ne peut ignorer le turnover relativement important des employés sur certains sites.

Dans ce domaine, l'implication attendue des pouvoirs publics (Pôle Emploi, collectivités territoriales), pour la mise en œuvre d'une plate-forme emploi-formation et pour la mobilisation d'aides de retour à l'emploi, est plus acceptable, s'agissant notamment de l'intervention régionale en matière de formation.

Toutefois, si l'on devait prendre en compte le ratio aides publiques / emploi créé, (soit environ 130 000 € par emploi), le même niveau d'investissement consenti sur ce territoire au profit des acteurs locaux pourrait certainement générer une autre dynamique de développement porteuse d'un nombre d'emplois plus conséquent.

#### **5) Des retombées en matière de développement local qui doivent être mieux appréciées**

Un tel projet à l'échelle du territoire concerné peut apparaître comme une sorte d'opportunité inespérée. Toutefois, les effets d'entraînement de ce type de concept touristique sur l'économie locale méritent d'être mieux anticipés. Les engagements affichés dans le protocole doivent être précisés (contrats de sous-traitance avec une estimation de 5 M€ hors taxe, utilisation de filières courtes, retombées économiques locales notamment pour la filière du bâtiment...).

D'autres dispositions soulèvent plus de réserves : il est prévu de créer sur le site un espace de vente de produits du terroir et d'organiser un « village des marchés thématiques de produits locaux ». Quelles en seront les incidences directes ou indirectes sur les commerces des bourgs centres voisins ? Cela renforce le caractère « autocentré » du complexe, en retenant la clientèle sur site au lieu de l'encourager à découvrir le territoire. Selon plusieurs enquêtes, plus des trois quarts des clientèles des Center Parcs ne sortent pas des sites durant leur séjour. Cela réduit d'autant les perspectives de retombées attendues sur l'économie locale (commerces, sites touristiques, agritourisme...).

Par ailleurs, la création de ce Center Parc s'inscrit dans un environnement concurrentiel local, même s'il n'est pas positionné de manière identique : équipements du lac de Clarens, Parc Walibi, installations thermales de Casteljaloux...

#### **6) L'enjeu d'une mise en débat public et d'exigences accrues vis-à-vis de l'opérateur**

Face à ce type de projet et aux réserves qu'il ne manque pas de susciter, l'assemblée consultative régionale insiste sur la nécessité d'une information et d'une véritable concertation en amont, impliquant la société civile locale et les habitants.

C'est pourquoi elle suggère une mobilisation particulière du conseil de développement du Pays Val de Garonne-Gascogne ou à tout le moins la mise en place d'une structure locale de concertation et d'expertise citoyenne dès la phase d'étude du projet. Une autre piste, complémentaire, consisterait à saisir la commission nationale du débat public pour lancement d'une concertation ou d'un débat public, comme cela a été fait pour les deux autres projets en Saône-et-Loire et dans le Jura.

Dans l'hypothèse d'une signature de ce protocole par le Conseil régional, notre assemblée demande à ce que des exigences et des conditions d'éco-socio responsabilité soient clairement spécifiées.

En conclusion, le CESER exprime de nombreuses réserves ou interrogations quant à l'opportunité et aux effets d'un tel projet ainsi que sur les imprécisions et sur certaines clauses du protocole d'accord. Il estime néanmoins que la décision incombe avant tout aux acteurs du territoire concerné, appelant de ce fait un processus démocratique de concertation et de dialogue adapté.

***Avis adopté à l'unanimité des votes exprimés.***

***3 abstentions : Dominique BAPTISTE (UNAPL)***

***Roland FEREDJ (CIVB)***

***Michel TISSINIER (CRCCE)***

***Les 7 membres de la délégation CFDT n'ont pas pris part au vote.***

**Le Président,  
Luc PABŒUF**