

ENTRE NOUS » Communiqués

Cybercontribuable émet les plus extrêmes réserves sur la réalisation du Center parcs du Rousset

Center parcs du Rousset : Les Faits et la position de Cybercontribuable

Sur la base des éléments financiers connus à ce jour, Cybercontribuable émet les plus extrêmes réserves sur la réalisation de ce parc .



La situation financière du groupe Pierre et Vacances au 30 septembre 2015

Pierre et Vacances, sur les quatre derniers exercices, a enregistré des pertes cumulées de 110 Millions € , soit pratiquement le quart de ses fonds propres.

Son endettement à long terme est conséquent car il représente 74 % de ses fonds propres.

Son bilan comptable est particulièrement lourd puisque son total dépasse celui de son chiffre d'affaires.

Dans ces conditions, les banques ne consentent plus de nouveaux crédits à long terme.

La Nouvelle stratégie de Pierre et Vacances

Pour suppléer aux banques, Pierre et Vacances s'adresse aux collectivités locales afin de financer ses nouveaux projets. Pierre et Vacances conserve la maîtrise de l'ouvrage et tire les ficelles par les diverses sociétés de son groupe.

Pour le Center parc du Rousset, l'engagement du Département et de la Région, par l'intermédiaire de la Société d'Economie Mixte a créer (SEM), s'élèverait à 65 millions d'euros (capital 15 Millions €, emprunt classique 34 Millions €, emprunt obligataire 16 Millions € sur 20 ans remboursables en totalité à l'échéance en 2039).

Un investisseur, probablement une filiale de la caisse des dépôts et consignations (CDC), interviendrait au capital de la SEM pour 3 Millions €. Il serait également le souscripteur de l'emprunt obligataire de 16Millions € au taux annoncé de 6, 8 %. Sur 20 ans les intérêts payés seraient de 22 Millions €.

La CDC qui gère les capitaux des livrets A rémunérés à 0,75%., prêterait à 6.8%. La différence de taux (6,80%/ 0,75%) interpelle !

Le Département et la Région

Le Département et la Région qui déclarent vouloir réaliser le Center parc du Rousset, semblent donc obligés de passer par les conditions imposées par l'investisseur privé.

Les emprunts classiques (34 M euro) et obligataires (16 M euro) pourraient, de plus, être assortis de la caution des collectivités locales.

Le plan de financement du Département communiqué en juin 2015 :

-En 2031, selon le plan de gestion prévisionnelle, à l'échéance du contrat de location entre Pierre et Vacances et la SEM, les pertes cumulées de la SEM atteindraient 15 Millions €, soit le montant des apports en capital du Département et de la Région. Il n'y aura pas d'amélioration durant les années suivantes et les collectivités devraient donc passer par pertes et profits les 15 Millions € investis dans la SEM ;

Selon les calculs du Département, pour assurer le remboursement de l'emprunt obligataire de 16 M euros à l'échéance en 2039, la trésorerie serait dégagée essentiellement à partir de 2029 avec une accélération pendant les dernières années.

Le montant du loyer versé par Pierre et Vacances à la SEM est indexé sur l'indice IRL avec un plafond annuel limité à 1,5 %. Dans son approche, le Département prend l'hypothèse d'une augmentation annuelle de 1,2 %. Or, sur les trois dernières années l'IRL n'a progressé en moyenne annuelle que de 0,35 %. La différence actuelle de 0,85 % entraînerait, en cumulé sur 20 ans, une baisse significative du loyer et la SEM serait alors dans une situation financière délicate .

D'autre part le produit actuel Center Parc centré sur la bulle-piscine AQUAMUNDO sera-t-il toujours prisé dans la durée par la clientèle des particuliers.

La garantie de loyer donné par Pierre et Vacances à la SEM a une valeur limitée : Ainsi, au 30.9.2015, Pierre et Vacances donne déjà à ses investisseurs institutionnels et particuliers propriétaire des cottages, une garantie de plus de 2,280 millions d'euros, qui représente six fois ses fonds propres !

Les collectivités locales sembleraient donc pieds et poings liés avec Pierre et Vacances. Elles prennent par l'intermédiaire de la SEM des risques financiers dont elles ne mesurent pas toutes les conséquences.

Voici pourquoi, sur la base des éléments connus à ce jour, Cybercontribuable 71 émet les plus extrêmes réserves sur la réalisation de ce parc .