

PIERRE ET VACANCES - CENTER PARCS
Une machinerie pour quoi, pour qui ?
Par Hervé Bellimaz – 2017 Editions Bruno Leprince

3. Les investisseurs institutionnels

3.1. Les Zins-Zins

Derrière ce diminutif il faut comprendre les z'investisseurs z'institutionnels. Définissons cette expression.

«Organismes collecteurs de l'épargne qui placent leurs fonds sur les marchés pour leur compte propre ou celui de leurs clients (particuliers, fonds de pensions, assurés, ...). Ils sont tenus institutionnellement de placer à long terme une part importante de leurs ressources. Leur solvabilité est garantie par ces investissements en valeurs mobilières (principalement en actions et obligations), en immobilier ou encore en matières premières. La gestion de cette épargne peut être collective (SICAV, FCP). Cette dénomination d'Investisseurs Institutionnels regroupe sous le même vocable des institutions fort diverses (caisses de retraite, institut de prévoyance, compagnies d'assurances, mutuelles, associations, fondations, caisses de congés payés, institutions spéciales...)¹».

«Investisseur institutionnel (ou Gérant d'actifs / de portefeuille :) Institution dont la profession est de gérer des actifs financiers (banques, compagnies d'assurance, caisses de retraite, hedgefunds...).

L'investisseur institutionnel investit les fonds collectés auprès de ses clients (particuliers, assurés, fonds de pension ...) en instruments financiers (principalement actions et obligations), en immobilier et en matières premières, etc.

La gestion de cette épargne peut être collective (sicav, fonds commun de placement...)²».

«Personne morale ayant systématiquement des capitaux à placer sur le marché. Il s'agit principalement de la Caisse des Dépôts et Consignations [CDC], des compagnies d'assurances, des caisses de retraite et des fonds de pension et, par extension, de tous les organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM).³ »

3.1.1. Eurosic (ce rôle est dévolu aujourd'hui depuis 2017 à Batipart qui était le principal détenteur de capitaux d'Eurosic)

La société Eurosic joue un grand rôle dans les activités de Pierre et Vacances, à la fois par un soutien capitalistique et par son réseau d'influence. Cette SA a un capital social de 473 846 176 € et un chiffre d'affaires de 29 680 200 €. Ce qui semble bien modeste, mais est trompeur car c'est un groupe aux nombreux diverticules, où se trouvent les fonds et le pouvoir. Le groupe est dans aux mains de la famille Ruggieri, 82e famille dans le classement des fortunes françaises. Cette famille détient 34,3% des actions de Eurosic, 40% des actions de Batipart (qui contrôle Eurosic) et plus de 70 mandats, et pas des moindres, dans des sociétés.

3.1.1.1. Que fait Eurosic dans les réalisations et projets de Pierre et Vacances ?

Cette société est propriétaire des Center Parcs des Bois Francs (Normandie) et des Hauts de Bruyères (Sologne) : leurs équipements et leurs **1453** cottages⁴. Elle est propriétaire de **783** des 916 cottages des Villages Nature de Seine-et-Marne (Villeneuve-le-Comte, Billy-Romainvilliers et Serris, montage entre Euro-Disney et Pierre et Vacances). Ce volume d'affaires intègre :* 97,0 millions d'euros de vente en bloc (**339** cottages, 111 chambres d'hôtel et les équipements) dans le cadre de la rénovation du Center Parcs d'Hochsauerland en Allemagne auprès du groupe Eurosic (source : Rapport annuel 2016-2017 PV-CP p. 23); ce qui fait un total de 2575 cottages soit **60,2% du parc des 4272 cottages Center parcs** en France. Il faut ajouter à cela son

¹ . <http://www.af2i.org/investisseurs-institutionnels/af2i-faq-definitions-11.html>

² . <http://www.moneta.fr/lexique/definition.php?id=75>

³ . <http://www.banque-info.com/lexique-bancaire/i/investisseur-institutionnel>

⁴ . Il faut savoir, et cela est valable pour tous les sites mentionnés, que le propriétaire d'un jour peut revendre à des particuliers ou à d'autres institutionnels. Il n'en demeure pas moins que ce propriétaire a joué un rôle de premier plan.

engagement dans 100% du financement du site d'Allgaü en projet en Allemagne (les équipements et 750 cottages sur les 1000 prévus). La filiale espagnole du Groupe Eurosic a acheté 166 appartements que P&V-Center Parcs détenait dans le site de Manilva en Espagne. L'exploitation revient à P&V et Eurosic se charge de revendre auprès d'une clientèle individuelle. L'accord-cadre signé entre P&V et Eurosic (sa filiale espagnole) va au-delà de ces 166 appartements du site de Manilva et porte sur l'acquisition de sites touristiques par Eurosic⁵ et leur exploitation par P&V.

L'importance de ce financeur de Pierre et Vacances est donc établie et semble aller en augmentant.

3.1.1.2. Qui est Eurosic ?

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) ayant 3 actionnaires principaux qui détiennent 66% du capital : le Crédit Mutuel (12,2%), Prédica S. A. (19,7%, Crédit Agricole) et la famille Charles Ruggieri (34,3%). Cette famille contrôle Batipart, qui contrôle Eurosic. Eurosic gère un patrimoine de plus de 3 milliards d'€. Une de ses filiales, Eurosic Lagune, vient de réaliser, le 13/01/16, une augmentation de capital de 210 millions d'€ auprès du Crédit Mutuel et de Covea. A ce stade il serait judicieux de se pencher sur les trois financeurs :

- le Crédit Mutuel et son réseau⁶ très dense dans la Bourgogne et la Franche-Comté. Nous reparlerons de cette banque dans le chapitre sur les autres zins-zins, bien que sa place pourrait être ici, tant elle est liée à Eurosic. Son importance est encore plus grande quand on sait qu'elle contrôle toute la presse quotidienne régionale par le groupe EBRA qui règne depuis les Vosges, l'Alsace, la Bourgogne et Franche Comté à la région Rhône-Alpes et à la Provence Côte d'Azur. C'est dire les connivences possibles entre la presse et P&V sur les informations concernant les Center Parcs.

- le Crédit Agricole et son réseau⁷ bancaire et d'administrateurs.
- la famille Ruggieri.

Pour bien mesurer ce qui se passe, il faut savoir que, en mai 2016, Eurosic a réalisé une augmentation de capital de 276 millions à laquelle la famille Mauvernay (Yves-Rolland, Thierry, ...) a contribué pour 100 millions. Cette famille détient le groupe suisse Debiopharma, spécialisé dans les biotechnologies et la pharmacie, et a réalisé en 2015 un chiffre d'affaires de 2,7 milliards. Pharmacie et cottages : une alchimie humaniste, sans doute ! Une partie des investisseurs privés de la SEM de la Vienne appartient aussi au monde médical

3.1.2. Les activités de la famille Ruggieri

Le fondateur, Charles Ruggieri, a constitué un groupe fondé sur l'immobilier, le tourisme et loisirs et la santé. Il a joué un rôle dans la Foncière des Régions, dont il a présidé le conseil de surveillance de 2001 à 2010. Foncière des Régions est à l'origine de Foncière des Murs, société dans laquelle Charles Ruggieri a fait partie du Conseil de Surveillance. Il est alors pertinent de rappeler ici que Foncière des Murs est propriétaire du foncier et de l'immobilier de 3 Sunparks en Belgique. Charles Ruggieri a été président de Beni Stabili, première société immobilière italienne cotée, société qui a été un partenaire de Pierre et Vacances en Italie !

Comment s'est faite la transaction entre Foncière des Murs et Pierre et Vacances ? Pour Foncière des Murs, par sa filiale de droit luxembourgeois : Murdelux ; pour Pierre et Vacances par sa filiale de droit néerlandais : Center Parcs Europe NV, actionnaire unique de la société suisse Pierre et Vacances Center Parc Suisse GmbH.

⁵. Il faut entendre Eurosic/Lagune, qui est resté dans le giron de Batipart, maison de la famille Ruggieri.

⁶. Prenons bien conscience qu'avec leur réseau d'agences bancaires, le Crédit Mutuel et le Crédit Agricole, jouent un rôle de premier plan pour guider leur clientèle en recherche de placement vers l'achat de cottages, avec bien sûr une commission à la clé pour elles-mêmes. Ce qui contribue à expliquer le prix exagéré des cottages. Sachons aussi que le Crédit Mutuel est le propriétaire du groupe de presse régionale EBRA qui contrôle la quasi totalité de la presse quotidienne de l'Alsace à PACA en passant par Rhône-Alpes et Bourgogne-France-Comté. C'est dire l'environnement médiatique et la puissance d'influence réelle de ces banques.

⁷. Pensons à Amundi, propriétaire des forêts où s'est installé le Center Parcs des Trois-Forêts en Moselle, et propriétaire des forêts du Rousset.

Par ailleurs, dans le secteur santé, le groupe Ruggieri est présent dans Korian et Médica SA, où il représente Monroe SA. Or, Monroe SA est une société de droit luxembourgeois qui partage avec une filiale de Batipart, également de droit luxembourgeois, la même adresse le même numéro d'immatriculation et la même date de création.

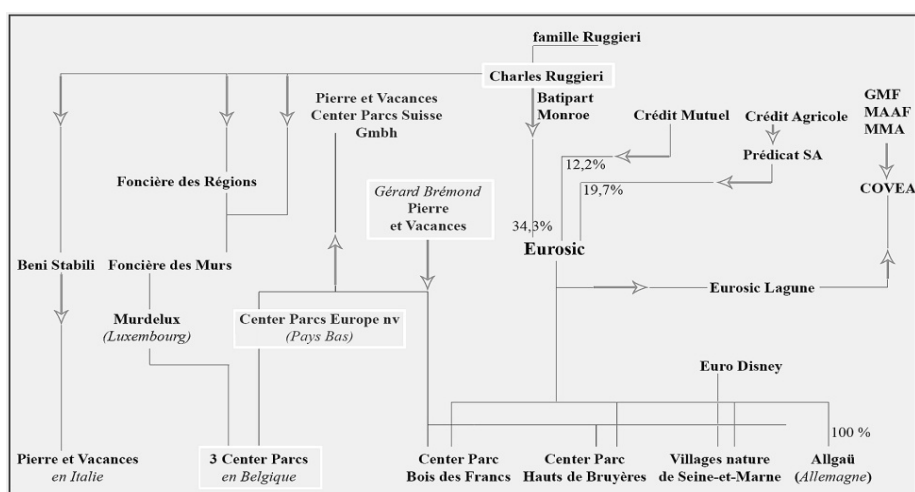
Au delà de Charles Ruggieri, il faut aussi considérer l'ensemble de la famille Ruggieri, car les enfants, présents au Luxembourg, sont très actifs dans l'immobilier, l'hôtellerie, etc.

3.1.3. Conclusions autour de Eurosic

Via Eurosic, les loyers payés par Pierre et Vacances pour les cottages et les équipements peuvent s'évanouir dans le Grand Duché du Luxembourg, Grand Duché, paradis de la défiscalisation.

Pierre et Vacances et Center Parcs sont-ils les exécutants des intérêts de la famille Ruggieri ? De Eurosic ? Du Crédit Mutuel et du Crédit Agricole ?

Le tableau suivant résume les connexions actuelles des milieux financiers, assurances et banques avec Pierre et Vacances.



(Note : Ajouter Espagne dans partie basse à droite)

NB : Center Parcs NV gère tous les Center Parcs européens (hormis les français pour la plupart) et gèrera peut-être les sites chinois.

Les récents mouvements de chaises musicales qui ont concerné Gecina et Eurosic ont changé à la marge ce que nous disions. Eurosic est absorbé en août 2017 par Gecina pour un montant de 3 milliards d'€. Une nouvelle gouvernance se met en place chez Eurosic. Concomitamment, Eurosic a cédé un certain nombre d'actifs de diversification à son actionnaire Batipart en parallèle de l'opération, pour 463 millions d'€. Cette cession à Batipart concerne par exemple Eurosic Lagune, la SNC Nature Hébergements 1, Eurosic Investment Spain Socimi SA et Eurosic Management Spain SL)⁸. Ces actifs ne correspondant pas à la stratégie actuelle de Gecina. Nous avons déjà vu ces sociétés être proches des intérêts de P&V et Center Parcs en France et en Espagne.

Nous aimerions comprendre vers quoi évolueront Batipart et la famille Ruggieri. «Lagune comprend aujourd'hui un Center Parcs en France, un autre en construction en Allemagne, les murs de plusieurs Club Méditerranée, des maisons de retraite en Espagne et en Italie ...»⁹. Donc les conséquences pour Pierre et Vacances, et pour notre compréhension, ne semblent pas importantes. Les interlocuteurs sont toujours Batipart et la famille Ruggieri. L'avenir dira les détails. «Le patrimoine de l'entreprise [Batipart] est passé, depuis, de 1,2 à près de 7 milliards d'euros», cela laisse de la marge si on y ajoute le prix de cession engrangé. Nous avons compris que les noms à retenir sont ceux de Batipart et des Ruggieri.

⁸. <http://www.lemoniteur.fr/article/immobilier-gecina-boucle-le-rachat-d-eurosic-34787932>

Immobilier

⁹. <https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/030399878187-batipart-conservé-lagune-filiale-dimmobilier-de-loisir-et-de-sante-2096540.php>

3.2. La CDC (Caisse des Dépôts et Consignations)

La CDC a été fondée par Louis XVIII le 28 avril 1816. Elle a donc aujourd'hui 200 ans et a existé dans des cadres constitutionnels aussi divers que monarchie, empire, république (IIe, IIIe, IVe, Ve), et dans des gouvernances politiques allant de la droite au Front Populaire, de la plus cléricale à la plus anticléricale. Elle a vécu avec les nationalisations et le libéralisme des privatisations. Elle est donc profondément liée à l'histoire de la France et à la structure fondamentale de son État et de son administration. Elle n'a cessé d'évoluer et évolue encore.

C'est une personne morale de droit administratif : voilà pour sa forme juridique. Distinguons bien que la CDC, au-delà d'une identification par son numéro de Siren (n° registre du commerce : 180 020 026), est un groupe : le groupe CDC.

Le nombre de ses filiales est approximatif et change sans cesse : entre 500 et 700 ; celui de ses salariés varie de 71 000 à 140 000 selon le périmètre envisagé et les auteurs ; ses employés relèvent pour une part du secteur des fonctionnaires et, pour une part de plus en plus importante, du secteur de droit privé. L'organigramme du groupe et de ses filiales exigerait des pages.

La CDC est une dépendance de l'État et en premier lieu du Président de la République, qui nomme son directeur général, dont le mandat est de même durée que le sien : aujourd'hui, 5 ans. Ce directeur détient tous les pouvoirs puisqu'il n'y a pas de conseil d'administration. Il s'appuie sur ses directions régionales. À côté du directeur existe une Commission de Surveillance, qui émane du Parlement. Elle peut émettre des observations qui n'ont aucune valeur contraignante sur la direction. L'Autorité de Contrôle Prudentiel peut adresser des recommandations à la Commission de Surveillance, qui peut les adopter ou pas. La loi encadre la CDC et son directeur par un cérémonial d'investiture qui lui confère une mission. Le directeur est à la fois l'homme du Président de la République et relève des missions de la CDC. *“La Caisse des dépôts et consignations et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le Groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'État et les collectivités locales et peut exercer des activités concurrentielles. [...] La Caisse des dépôts et consignations est un investisseur de long terme et contribue, dans le respect de ses intérêts patrimoniaux, au développement des entreprises.”* (Article L. 518-2 du Code monétaire et financier, modifié par la loi de modernisation de l'économie de 2008). Voilà pour le cadrage général de protection et de gestion en "bon père de famille" de l'épargne populaire et de certains organismes de retraite (20% des retraités en France), de financier du logement social, de la pratique de serviteur de l'intérêt général. C'est ce qui forme l'image de la CDC, c'est à dire ce qu'en pensent les Français. Mais aujourd'hui la maison a bien évolué et son image est dorénavant en cause. Qui est la CDC ? Et que fait-elle ?

3.2.1. Quel statut juridique ? Secteur public ou secteur privé ?

La CDC est un Établissement Public, personne morale de droit administratif. Les particularités de ce statut lui permettent :

- d'avoir un numéro SIREN (180 020 026) tout en n'étant pas immatriculée auprès d'un registre de commerce et des sociétés,
- de n'avoir pas de capital et pas d'actionnaires.

Ce qui nous interroge est le fait suivant : pourquoi la CDC est-elle classée parmi les investisseurs privés ? Dans le cas de la création d'une SEM qui serait la propriétaire des équipements d'un Center Parcs comme ceux envisagés à Poligny (Jura) ou au Rousset (Saône-et-Loire), les actionnaires devront être à la fois du secteur privé (entre 15 et 49%) et du secteur public (entre 51 et 85%) ; dans ce montage-là, la CDC ne fait pas partie des investisseurs publics malgré son statut d'Établissement public ; elle fait partie du secteur privé, par le simple fait que ce n'est pas une "collectivité publique" : cela ressemble à un abus. Nous avons vu ses missions, qui sont celles du service de la collectivité nationale, laquelle est bien une collectivité de type public. Seule la dimension de son assise territoriale la différencie de celle d'une communauté de communes, d'une agglomération ou d'une région ... pour en faire le plus haut des établissements publics.

Le public, lui ne s'y retrouve pas et a l'impression qu'il s'agit d'un double langage propre à générer un abus de confiance. Mais où doit être la place naturelle de la CDC, si ce n'est dans le secteur public ?

3.2.2. La CDC est une banque

C'est une banque de dépôts. . .

.... jouissant d'un monopole ou d'un quasi-monopole ; ainsi, 20% des retraités y ont leurs fonds, la sécurité sociale, les livrets A, les livrets de développement durable (LDD), les cachets des enfants stars, les fonds venant des transactions des notaires et des huissiers. Tous ces fonds doivent par obligation légale être déposés à la CDC ; elle dispose ainsi d'un pactole colossal qui lui permet une seconde activité : le crédit. À ce type de fonds s'en ajoutent d'autres : les fonds à risques de Qualium Investissement... Les caractéristiques de l'origine de ces fonds lui permettent un fonctionnement sans la nécessité d'avoir des agences de dépôts réparties sur tout le territoire.

C'est une banque de crédit.

À ce titre, elle se doit d'accorder des crédits selon les priorités définies par ses missions et selon celles définies par le Président de la République. De plus en plus, la CDC fonctionne dans le cadre du libéralisme actuel. Sa pratique d'ingénierie financière se déploie dans un cadre élargi sur fond de mondialisation avec les notions de : capital-risque, recherche de rendement maximal, profits financiers, primauté du profit sur placements, émissions et placements d'actions et d'obligations, marché des compensations carbone et autres formes de compensations. La CDC est dans une posture de double jeu où elle met en cause une notoriété acquise de longue date auprès du public. Ainsi elle se veut un acteur de confiance et un investisseur de long terme : cela commence à n'être plus que de la "com". Elle se prévaut de la protection de la nation puisqu'elle est sous la surveillance et la garantie du Parlement. Mais la confiance qu'elle inspirait aux investisseurs se fondait sur la confiance que l'on pouvait faire à l'État, la confiance en l'État reposait et repose sur le fait brut qu'il est capable de faire marcher sa population comme il l'entend, la dette de l'État étant celle de tous, par définition. Le mécanisme de la confiance et la pratique du long terme sont entièrement basés sur cette dépendance faite de solidarité et de contrainte. La CDC est en train de faillir à ses missions car elle s'en écarte de plus en plus.

3.2.3. Domaines d'intervention de la CDC

Les secteurs d'activités de la CDC sont aussi variés que le sont les secteurs économiques, financiers et culturels. Ces activités se font par des filiales et des participations au capital en proportions très variables entre CDC, secteur public, État, secteur privé. Elles relèvent des deux entités de la CDC : les activités pour compte propre qui dépendent de l'entité Section Générale, les activités de gestionnaire pour le compte de l'État (livret A, LDD, etc.) qui dépendent de l'entité Fonds d'Épargne. La seule Section Générale présente un bilan de 125 milliards(2015), ce qui donne une idée de sa puissance. Voici le résumé de ses activités :

Protection des personnes : par les assurances (CNP),

Transports :

Transdev, lien avec Veolia transport, transport maritime en France, Italie, Pays-Bas, Australie, transport ferroviaire en Inde, etc. ;

Financement des entreprises (BPI),

Financement des collectivités (Dexia) + sociétés de service

La fameuse banque Dexia a mené les collectivités dans l'endettement avec des fonds toxiques.

Ingénierie financière

La CDC a été l'un des inventeurs des Organismes de Placement Collectif de Valeurs Mobilières, les OPCVM (SICAV, FCP). Elle a lancé les CODEVI (Compte pour le Développement Industriel), les LEP (Livret d'Épargne Populaire), les LDD (Livret de Développement Durable). Ces produits sont distribués par l'ensemble du système bancaire. La CDC effectue des émissions et achats d'actions, d'obligations ; elle pratique le capital-risque (Qualium investissement) :

Numérique

Énergie

Climat (CDC-climat)

Bio-diversité

CDC-biodiversité qui travaille sur le marché des compensations, l'environnement ; son directeur s'enthousiasme devant le marché “*des centaines de millions d'euros*” que constitue l'environnement. A la limite plus il y aura de destruction de milieux naturels, plus le marché sera grand et lucratif.

Tourisme

La Compagnie des Alpes (CDA), qui est présente en France et en Chine, les parcs de loisirs Astérix, Walibi, les centres attractifs Jean Richard, un delphinarium en Hollande, le groupe du musée Grévin (avec ses sections française, allemande et hollandaise), un safari africain, VVF, Belambra, le fonds TSI (Tourisme Social Investissement), le FDT (France Développement Tourisme) qui mobilise 1 milliard d'euro en 5 ans, l'Aquarium de Saint-Malo, etc.

Forêts

La SFDCDC, Société Forestière de la CDC, qui comprend 25 groupements forestiers et gère 270 000 hectares, effectue en moyenne des transactions portant sur 7300 à 8000 ha par an et commercialise 1,2 million de m³ de bois par an.

Lobbying

La CDC est membre de Alliance 46-2, groupe de pression regroupant les acteurs les plus puissants du secteur privé et étatique dans le tourisme.

Immobilier et BTP

La Société Nationale Immobilière (SNI, filiale à 100%) gère 261 000 logements, emploie 4560 collaborateurs et construit des centaines de logements par an; la promotion immobilière avec ICADE; la CDC détient 20% de Eiffage.

Éthique et communication

Avec Novethic, qui intervient en interne et en externe comme conseil sur les sujets de développement durable, de transition énergétique, d'ESS (Économie Sociale et Solidaire), d'ISR (Investissement Social Responsable), d'adaptation au changement climatique : bref, le conseil en acceptabilité !

Le développement à l'international

Des rapprochements importants avec l'AFD (Agence Française de Développement) sont en cours. L'AFD a des objectifs internationaux ; elle est présente dans le monde entier avec 72 agences et bureaux de représentation sur tous les continents. Elle est en charge du budget de l'État français pour l'aide internationale au développement. L'AFD est sous la direction du ministère des Affaires Étrangères, qui est aussi le ministère de tutelle du tourisme : ministère qui a poussé à l'affectation d'un milliard pour le tourisme et qui prône une augmentation du nombre de touristes en France de 20 millions en 14 ans¹⁰. Ce rapprochement est le complément du virage à l'international de la CDC et correspond aux vues de l'État et des classes dirigeantes (administrations, entreprises d'État et du secteur privé). Notons que l'AFD est déjà l'un des appuis à l'international de la fondation Ensemble du groupe Pierre et Vacances : encore un exemple concret de la quasi collusion entre l'État, la CDC et P&V et de la collusion entre les politiques publiques et la stratégie d'une entreprise privée. Pour être complet et mieux comprendre l'environnement de P&V, remarquons qu'un organisme comme l'AFD est un support pour les services secrets français dans le monde :

¹⁰. Les tutelles ont changé avec la présidence d'Emmanuel Macron ; elles sont moins concentrées dans le ministère des Affaires Étrangères. Mais les engagements continuent à courir.

il y a collusion entre aides au développement et noyautage¹¹. S'entremêlent les ambitions de l'État, des classes dirigeantes, d'une entreprise privée comme P&V et des puissances capitalistes de tout ordre. C'est un cocktail ludique que celui du tourisme et des loisirs ! Lorsque l'on regarde de près les co-administrateurs des différentes sociétés de la CDC, on y retrouve aussi bien GDF et ses branches, la CNP et ses branches, Veolia, Qualium, etc.

3.2.4. Les dérives de la CDC avec l'appui de l'État

A constater ces faits, on est loin de l'image initiale de la CDC. Les nécessités de l'évolution et de l'adaptation au monde contemporain ont bon dos ! Plus qu'une adaptation, c'est une convergence dans l'esprit et les pratiques avec la mondialisation, les déréglementations, la recherche du taux de rendement maximum. La CDC a créé des filiales diversifiées dans un double but : séparer ses deux registres, celui relevant des missions d'intérêt général et celui s'inscrivant dans les secteurs concurrentiels. Mais il s'agit aussi, pour le groupe, de gérer ses contradictions internes en les inscrivant dans des filiales, de disperser par la filialisation ses secteurs concurrentiels, d'augmenter sa taille pour être apte à la concurrence avec les autres grands groupes et de faire augmenter l'interventionnisme de l'État dans le concert concurrentiel entre les nations. D'où l'ouverture de filiales à l'étranger : New-York, Tokyo, Londres, Francfort..., et le rapprochement avec l'AFD.

Cette culture de l'intérêt général, au sein de la CDC, s'est rétrécie de façon inacceptable au point de n'être plus qu'un vestige et, ce qui en reste ne semble plus servir qu'à préserver une image ou son souvenir. Cette notion d'image est si forte que, lors de la rencontre entre l'association le Pic Noir et la direction de Franche-Comté de la CDC, à la question des membres du Pic Noir¹² : «*Qu'est-ce qui vous ferait ne pas aller dans un projet ?*» La réponse a fusé : «*Que le projet ne corresponde pas à l'intérêt général et porte atteinte à notre image [de la CDC]*». Devant la demande de précision au moyen d'un exemple, le directeur a répondu : «*Dans le contexte actuel, nous n'irions pas dans un projet comme celui de Notre-Dame des Landes*». Un sursaut moral ?

La fête du bicentenaire de la CDC en 2016 a coûté 2,6 millions. On est loin de la gestion en bon père de famille et du souci de l'intérêt général. Le scandale du plan d'attributions d'actions gratuites (PAGA) de 2007-2013 (dans une de ses filiales relevant d'une mission d'intérêt général) à ses fonctionnaires a été dénoncé par la Cour des Comptes en 2015. Des activités concurrentielles mal venues, parfois à l'intérieur même du groupe CDC et qui frisent alors le conflit d'intérêt, n'améliorent pas l'image de la CDC. Toujours lors de cette rencontre avec le Pic Noir, à l'observation qu'un des impacts au soutien à la création de Center Parcs pouvait être d'aiguïser les concurrences entre les acteurs du tourisme et de contribuer ainsi à la disparition d'autres entreprises, et donc à des licenciements, le directeur a répondu qu'il ne poussait pas l'analyse aussi loin ! Pour un organisme qui s'est longtemps prévalu d'être au service de l'intérêt général, c'est dire que ce n'est plus, aujourd'hui, son souci.

Lorsque l'on se penche sur le salaire de son directeur général actuel¹³, Pierre-René Lemas, on comprend un peu mieux quelles ambitions se déploient à ce niveau de l'État en charge de la pratique de l'intérêt général. Avec 349 871 € (moins que son plafond de 450 000 €¹⁴), on peut trouver banales des fêtes aussi somptueuses et perdre le sens de ce qu'est l'intérêt général dans l'esprit du commun des mortels. La dérive est organique, elle concerne l'État, ses structures, dont la CDC, le personnel encadrant et les stratégies mises en place. Reste encore la communication, l'image héritée, mais jusqu'à quand ?¹⁵

3.2.5. Quels sont les liens entre P&V et la CDC ?

De 2000 (au moins) à 2007, la CDC a détenu de 3 à 6 % du capital de P&V et faisait partie de son conseil d'administration. La CDC a vendu la SFA (Société Financière des Arcs) à P&V qui est l'entreprise majeure des résidences de tourisme et des activités de ski dans les Alpes ainsi qu'une autre de ses filiales :

¹¹. broch-apd-20080217-web-a5. pdf cette brochure électronique aide à comprendre à qui profite le développement et informe sur la présence des services secrets dans ces structures de "bienfaisances".

¹². Association locale de Poligny constituée suite au projet de Center Parcs sur Poligny.

¹³. http://www.lesechos.fr/15/03/2015/lesechos.fr/0204226928828_remuneration---operation-transparence-a-la-cdc.htm

¹⁴. <http://www.journaldunet.com/economie/magazine/le-salaire-des-politiques-et-des-elus/president-de-la-republique.shtml>

¹⁵. pour en savoir plus, lire «La Caisse, enquête sur le coffre-fort des français». Par Sophie Coignard et Romain Gubert. Au Seuil

la CDA (Compagnie des Alpes). La forêt de la Vienne, où est construit le Center Parcs du Bois aux Daims, appartenait à la CDC. Comme le dit l'ancien premier ministre J-P. Raffarin : « *Nous avons eu la chance de disposer de 250 hectares de bois, avec un seul propriétaire, la CDC, dont le dirigeant à l'époque était mon ancien directeur de cabinet* ». La CDC a participé au financement des équipements de ce Center Parcs. Les équipements du Village Nature de Seine-et-Marne sont financés par Eurosic + CNP assurances + Delta loisirs + CDC (c'est aussi un Center Parcs, à 5 km d'Euro-Disney, avec un Aqua Mundo de 11 500 m², chauffé à 29° toute l'année et 5500 à 6000 cottages prévus initialement sur 450 hectares). Par ailleurs, la CDC a déjà effectué des rencontres avec les conseils départementaux dont relèvent les autres sites où sont projetés de futurs Center Parcs : Jura, Saône-et-Loire... En Moselle, pour le Center Parcs des Trois Forêts, la CDC a injecté 20% des fonds propres nécessaires au montage financier visant à réaliser les équipements. Le montant de l'investissement pour cet objet a été de 103 millions. Sans la CDC et la Caisse d'Épargne qui a fourni les 80% manquants, il n'y avait pas de montage financier. En 2017, par une opération analogue, la CDC a financé avec SOCFIM, l'extension des équipements de ce même site. À qui a servi ce montage ? A P&V qui a trouvé des financeurs pour ses équipements ? À la société qui s'est créée pour finaliser et exploiter ces équipements ? Or cette société, VMF la Moselle GmbH, est installée dans un canton-paradis fiscal en Suisse : le canton de Zug. De plus, la société initiale pour ce montage se révèle être une société du groupe P&V, qui l'a vendue à VMF. Cette société helvète a deux actionnaires principaux qui détiennent 95% des actions : une autre VMF d'origine hollandaise et une société luxembourgeoise, Trafford, détenue par des intérêts qui se perdent en Azerbaïdjan. Et cela, P&V et la CDC ne peuvent l'ignorer ! Lors de ce même entretien entre la CDC et le Pic Noir, le directeur de la Caisse a écarté le sujet. Pour la CDC, comme pour P&V, l'intérêt général, dans ce cas-là, ne faisait pas partie de leurs centres d'intérêt. Ils ne sont pas regardants.

3.2.6. En conclusion

Sans la CDC, il n'y aurait pas, il n'y aurait jamais eu et il n'y aurait plus de P&V. Si on ne s'attend pas à ce que P&V se soucie de l'intérêt général, on ne peut que regretter que la CDC, elle, s'en écarte de plus en plus au point de se compromettre avec des sociétés équivoques dont l'objectif est contraire à cet intérêt général et que, de façon très incompréhensible, elle s'exonère d'une indispensable analyse globale d'impact sur l'emploi et le tissu social. La CDC a fini par n'avoir plus d'autre objectif que son propre développement.

3.3. La Foncière des Murs.

Née en 2004, Foncière des Murs (FdM) est une création de Foncière des Régions (FdR) qui fédère elle-même les filiales du Crédit Agricole, du Crédit Mutuel et de Générali. L'ensemble de ces sociétés figurent parmi les supports de P&V en France et en Europe. FdM représente, pour ces groupes, une diversification dans leurs activités en même temps qu'une division du travail (la détention et la gestion de l'immobilier) et une possibilité d'intégrer une couche sociale moyenne dans la chaîne de la captation des profits de l'activité économique et dans une perspective d'ascension sociale.

Les secteurs d'acquisitions de FdM comportent les hôtels, les jardineries, les chaînes de restauration, les parcs de loisirs, les résidences pour personnes âgées dépendantes ou non, les cliniques. Ainsi, nous retrouvons : Accor, le groupe Suren, Courtepaille, Club Med, Générale de Santé, Jardiland, les 3 *Sunparks* de Pierre et Vacances en Belgique, le groupe Métha et Holiday Inn, Segesta, le groupe Korian (groupe Crédit Mutuel et Charles Ruggieri), des EHPAD

Dans le domaine foncier, FdR poursuit les mêmes objectifs généraux (diversification, externalisation, captation, ascension). Ces deux foncières, FdR et FdM, accompagnent la stratégie de grosses entreprises comme France Télécom, EDF, IBM, Eiffage et de moins grosses comme P&V. L'externalisation est à la fois une division du travail et un transfert des risques économiques.

Ce transfert des risques prend deux directions :

Une direction ascendante vers les groupes où l'État est très impliqué directement ou indirectement (EDF, CDC, ...) : en cas de risques avérés, l'État interviendra au nom de la cohésion sociale, afin d'éviter les troubles sociaux et pour défendre ses propres intérêts en tant qu'entreprise.

Une direction descendante vers les petits particuliers et les collectivités territoriales, en vue d'en faire des propriétaires des biens proposés. Le risque majeur est transféré vers le bas. Pierre et Vacances est un des acteurs de cette triangulation :

- 1 - P&V (promoteur et gestionnaire),
- 2 - les finances (banques, SCII, assurances, grosses fortunes, CDC),
- 3 -les particuliers.

Il est un acteur capital des visées descendantes des gros groupes et il déploie pour eux et pour lui-même cette visée vers plus petit, tout en impliquant le secteur public. Chaque fois que P&V parle d'un investisseur institutionnel acheteur de cottages en lot, il mentionne que cet investisseur a la charge de la revente aux particuliers. P&V-CP, ne rentre pas dans les détails, ce serait dire quelle cuisine se fait dans l'arrière-cour. Les ventes peuvent se faire selon deux voies : la vente d'un bien unitaire, cottage ou résidence, ou la vente de titres, c'est-à-dire par fractions ou parts. Cela par l'intermédiaire d'une société montée pour cette pratique. Au-dessus d'elle, il y a la société donneuse d'ordres, au-dessous d'elle il y a le sous-jacent avec sa partie matérielle : l'immobilier et sa partie humaine : le détenteur de titres. On sait qu'entre le particulier et celui qui le démarché, il y a une asymétrie d'information qui peut conduire à une mauvaise évaluation des risques.

Pragmatique, FdM a cédé à la banque KBC un bloc de 177 cottages dans le *Sunpark* belge du domaine de Vielsalm.

FdM s'appuie sur FdR pour sa comptabilité, les ressources humaines, les systèmes d'informations, la gestion locative, l'administration Bref c'est son petit. Le directeur général de FdR dit : *«FdR, au travers de sa filiale FdM (SIIC) est le leader européen de la détention d'hôtels et murs d'exploitation. Elle constitue aujourd'hui le principal partenaire immobilier des grands acteurs de l'hôtellerie tels Accor, B&B Hôtels, Louvres Hôtels Group, NH, Pierre et Vacances, en France et en Europe, et gère un patrimoine de 4 milliards d'euros..... L'immobilier hôtelier est un secteur porteur, qui bénéficie de la hausse structurelle de la clientèle d'affaires et du tourisme.... C'est un secteur . . . où les intérêts de l'exploitant et de l'investisseur sont très alignés : disposer du meilleur produitNous avons trois moteurs pour la croissance : le partenariat avec les opérateurs, le développement immobilier et la dimension européenne. Pour ce faire, il s'agit bien de capitaliser sur notre expérience hôtelière en étant capable d'accompagner des enseignes sur l'ensemble de la chaîne de valeur, en travaillant la valorisation de l'immobilier, mais aussi celle de l'exploitation de la marque. Notre développement en hôtellerie passe inévitablement par une maîtrise complète de la chaîne de valeurs.»*

Reprenons cette phrase : *« C'est un secteur . . . où les intérêts de l'exploitant et de l'investisseur sont très alignés »*. Les nombreux litiges entre les investisseurs particuliers et Pierre et Vacances montrent abondamment combien l'alignement n'existe pas. Voir le cas de la révolte de 400 particuliers propriétaires, contre P&V dans un même Center Parcs ¹⁶.

Nous avons compris ainsi le rôle de FdM et donc de ses actionnaires dans le secteur immobilier-hôtellerie-tourisme-santé. Il s'agit d'aboutir à une maîtrise complète de la chaîne de valeurs et donc de profits. C'est le but de tous les investisseurs, dont HNA, tout en externalisant les risques.

Retenons que P&V n'est plus seulement une entreprise de tourisme, mais une entreprise de para-hôtellerie. C'est sa fonction première ; sans les séjours de courte et moyenne durée : pas de résidents ! C'est sur ce principe que fonctionnent les Center Parcs et c'est pour cette raison que P&V intéresse tant des groupes comme FdM, Eurosic, HNA, etc

Des courts séjours cela signifie des nuitées : c'est de l'hôtellerie. Preuve supplémentaire : Airbnb est le premier concurrent de P&V. Dans ses évaluations, Tripadvisor classe P&V-CP et Airbnb sous la même rubrique de «l'hôtellerie». Dans un Center Parcs, il y a deux façons de se nourrir : dans les cottages avec leur kitchenette et dans les espaces de restauration. Dans un hôtel, la cuisine n'est pas dans la chambre, elle est dans l'espace-restaurant, qu'il fasse partie ou non de l'hôtel. La confusion entre hôtellerie et résidences ne fait que s'accroître.

¹⁶. <http://www.aisnenouvelle.fr/region/chamouille-a-center-parcs-les-proprietaires-de-la...>

3.4. Les autres zins-zins

Voici une liste des organismes qui investissent dans des cottages, des équipements ou bien interviennent dans les réalisations de Pierre et Vacances ou encore détiennent des actions dans P&V. Sans ceux-ci, Pierre & Vacances n'existerait pas.

- CNP Assurances (Crédit Agricole).
- Allianz, première compagnie d'assurance européenne¹⁷, est classée dans le groupe restreint des 9 compagnies d'assurances dites systémiques.
- Banque de Norvège : banque particulière de fonds souverains norvégiens dirigée par le roi, dont tous les administrateurs sont nommés par lui. Elle détient des actions de P&V de façon régulière.
- CA-CIB : Crédit Agricole Corporate and Investments Bank. C'est une division du Crédit Agricole (CA) pour l'investissement : capital-risque, etc. Le CA place lui-même des cottages auprès de sa clientèle. Souvenons-nous que le CA compte 1000 sociétés installées au Panama d'après *Le Canard enchaîné* du 18 mai 2016, qui ne fait que relater les dessous du scandale des "Panama Papers". Par Predica, qui est une filiale du CA, ce dernier détient 1/3 de Korian dirigé par Charles Ruggieri, patron de Eurosic.
- DTZ Asset Management : gère en Europe 8 milliards d'euro (en 2014). «DTZ Asset Management vient d'acquérir en VEFA, pour le compte d'un de ses clients, un hameau comprenant 91 cottages situés dans le futur Center Parcs «Domaine du Bois aux Daims», à Vienne.... L'ensemble de cottages acheté sera loué sur la base d'un bail investisseur long terme à Center Parcs Resorts France. DTZ Asset Management assurera la gestion de cette participation sur le long terme.¹⁸». Ne pas confondre gestion de participation et gestion d'exploitation.
- ERAFP : Établissement de Retraite Additionnelle de la Fonction Publique ; fonds de pension de la fonction publique investissant en obligations, et de plus, dans l'immobilier. Il gère déjà plusieurs milliards. Achat de 53 cottages dans le Center Parcs de la Vienne.

- Groupama Gan Vie.

- La Française. Anciennement UFG, elle est devenue La Française ; mais c'est avec son ancien nom qu'elle reste associée dans une société commune avec P&V dans UFG-Pierre et Vacances Conseil immobilier Moselle, qui détient 45 cottages dans le Domaine des Trois-Forêts en Moselle. Devenue La Française, elle intervient dans plusieurs réalisations de P&V. En mars 2016, elle s'est portée acquéreur des 250 cottages de l'extension du Center Parcs allemand d'Allgäu¹⁹ ainsi que d'une partie des équipements de loisirs qui vont avec. Son actionnaire principal est le Crédit Mutuel. Bien sûr, des succursales sont installées au Luxembourg. Ajoutons 30,3 millions d'euros dans le cadre de la cession à des institutionnels (Hexapierre²⁰ et La Française) de deux blocs Villages Nature pour un ensemble de 84 unités*.

*(Source : http://animation.corporate.groupepvcp.com/doc/rapports_annuels/Groupe_PVCP_DDR_2016_2017.pdf page 23).

- Amundi (Crédit Agricole), investisseurs dans les cottages (Vienne) et détenteurs de grandes surfaces forestières, dont la forêt convoitée par P&V en Saône-et-Loire au Rousset.

- Bolloré, mentionné ici car il a été actionnaire jusqu'à hauteur de 10 % dans P&V et parce qu'il a joué un rôle dans le lancement financier de l'entreprise.

¹⁷. Allianz est classée parmi les compagnies d'assurances systémiques. Ce qui signifie, comme pour les banques systémiques, que des problèmes internes à la compagnie seront cause de problèmes externes impactant tout le monde économique et social au niveau mondial, au niveau de la planète. Ce sont bien ces mammoths financiers et économiques qui ont été à l'origine de la dernière crise de 2008. Or, leurs pratiques n'ont pas changé de façons efficaces.

¹⁸. <http://www.directgestion.com/sinformer/filactu/26835-dtz-am-achete-un-ensemble-de-cottages-du-center-parcs-vienne-grand-ouest-en-vefa->

¹⁹. <http://www.directgestion.com/sinformer/filactu/32301-immobilier-commercial--la-francaise-realise-lacquisition-de-250-cottages-et-dun-batiment-commercial-du-center-parcs-allgaeu-en-allemande>. Ce Center Parcs prévoit 1000 cottages en tout.

²⁰. Hexapierre est une création de La Française en 2014, puisque son gérant est la Francaise Real Estate Managers.

- COGEFI Prospective, qui est devenu actionnaire de P&V au printemps 2016 ; intéressante société qui fait à la fois de l'investissement dans P&V et du conseil en placement (notamment sur le net), et ce par l'intermédiaire de l'un des actionnaires et dirigeants de COGEFI, à savoir le cabinet de conseil et de courtage ODDO. Bien sûr, Oddo prodigue des conseils d'achat sur P&V. Conseiller en placement et actionnaire de l'entreprise que l'on recommande. Ne serait-ce pas là une pratique perverse ? ! (Oddo BHF Asset Management SAS détient 326 303 actions, soit 3,33% du capital de P&V)²¹

- Delta Loisirs Évasion (gérée par BNP Paribas²²), fait partie des financeurs du Center Parcs de Village Nature, le méga Center Parcs d'Europe situé en Seine-et-Marne ! (Bien lire notre note.).

- La Financière de l'Échiquier, qui fait partie des actionnaires de P&V.

- La MAIF : Mutuelle d'Assurance des Instituteurs de France, qui se lance elle aussi dans les achats en lots de cottages dans le Center Parcs de la Vienne.

- MACSF : Mutuelle d'Assurances du Corps de Santé Français (professionnels de santé). Elle détient 163 cottages dans le Center Parcs des Trois-Forêts en Moselle, achetés en bloc en mars 2016. Elle en détient d'autres dans le Center Parcs du Bois aux Daims dans la Vienne. Entre MACSF, MAIF et Amundi, ce sont 340 cottages qui sont détenus dans ce Center Parcs par des zins-zins spécialisés dans l'assurance.

- Natixis, banque issue de la fusion des Caisses d'Épargne et de la Banque Populaire, escroquée par Madoff et touchée par ses actifs toxiques. Natixis a alors subi 39 milliards de pertes.

- VMF. (Nous reviendrons sur cette entreprise mystérieuse à propos des paradis fiscaux). Cette entreprise hollandaise détient les murs de trois Center Parcs et la moitié des équipements d'un troisième Center Parcs, celui des Trois Forêts.

- Le CRÉDIT MUTUEL. Cette banque multiforme est l'un des piliers de P&V, tant ses implications croisées sont nombreuses par son actionnariat qui va de Eurosic à Korian, à la Française, à Foncière des murs, à la Foncière des Régions et qui est la propriétaire des presses quotidiennes régionales de l'Alsace, des Vosges, des régions Bourgogne-Franche-Comté, Rhône-Alpes-Auvergne et PACA par le groupe de Presse EBRA. C'est dire son poids, et laisse interrogatif sur la liberté, au final, des communications. Si on cumule les interventions de Foncière des Murs, de la Française, d'Eurosic, on comprend l'importance du Crédit Mutuel dans l'existence de P&V.

- KBC, groupe bancaire et d'assurances ayant acheté un bloc de 177 cottages dans le *Sunpark* belge de Vielsam à Foncière des murs. Voici ce qu'en dit Wikipédia²³ : «En 2008, KBC fait face à de graves problèmes financiers, nécessitant l'intervention de l'État belge. Elle reçut 7 milliards d'€ d'aide. Depuis, KBC se restructure, comme lui demande la Commission européenne, en vendant notamment une de ses filiales bancaires en Belgique, Centea, pour 567 millions €, ou encore sa filiale d'assurances KBC Fidea. En 2 ans, le bénéfice net de KBC aura été divisé par deux et sa capitalisation boursière aura été divisée par trois. En septembre 2011, l'agence de notation Moody's dégrade la note à long terme de KBC d'un cran, de Aa3 à A1. En janvier 2012, l'agence Fitch Ratings dégrade également la note à long terme de KBC de A à A-. En octobre 2011, le groupe KBC cède sa filiale KBL, banque privée luxembourgeoise, à Precision Capital, un holding appartenant à l'État du Qatar, pour un montant proche de €1,35 milliards. KBL dispose alors de 47 milliards d'€ d'actifs en gestion et de 38,2 milliards d'€ d'actifs en dépôt. En mai 2013, la société de gestion française Shânti Asset Management porte plainte contre KBC pour lui avoir vendu des CDO (des dérivés de crédit en partie responsables de la crise des subprimes) avec garantie de remplacement si ces actifs devenaient défaillants, engagement que KBC n'a pas tenu. En juillet 2013, KBC rembourse 1,75 milliard d'€ aux pouvoirs publics flamands, et 500 millions d'€ en janvier 2014. En septembre 2014, KBC annonce la liquidation progressive de la Banque Diamantaire Anversoise (ADB) pour insuffisance de trésorerie et échec dans la recherche d'un repreneur.» Un parcours édifiant et rassurant.

²¹. <https://www.zonebourse.com/PIERRE-VACANCES-4783/societe/>

²². Ayons en mémoire que BNP-Paribas détient 16,25 % des actions de SITI SA.

²³. [https://fr.wikipedia.org/wiki/KBC_\(groupe_financier\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/KBC_(groupe_financier))

Les fonds de pension, les compagnies d'assurances qui gèrent des actifs financiers s'élevant à 1400 milliards en France (chiffre 2007), les Organismes de Placement Collectifs (OPCVM, fonds de Placement), les banques et leurs filiales : voilà les grandes catégories d'investisseurs institutionnels.

Voici un échantillon de ces investisseurs donné par P&V dans son rapport financier et d'activités 2017-2018 (page 7) : « *Des groupes d'unités d'hébergement sont ainsi commercialisés « en bloc » auprès d'institutions bancaires ou de compagnies d'assurance. Pour exemple, 80 % des 800 cottages du Center Parcs du Bois aux Daims sont détenus par les groupes MACSF, MAIF, Amundi, Allianz, DTZ Asset Management pour le compte de CNP Assurances, Groupama et La Française. En Allemagne, les cottages du Center Parcs d'Allgau sont détenus par Batipart et La Française.* »

Nous avons étudié quelques investisseurs institutionnels qui "font" du P&V et du Center Parcs, comme Eurosic, le Crédit Mutuel, la CDC et Foncière des Murs. Mais tous ceux que nous venons d'indiquer dans ce chapitre participent de cet environnement. Banques et assurances y prennent une très grande part. Bien sûr, ce sont des organismes de crédit, mais ce sont aussi des placeurs, des courtiers ; ceux qui font crédit aux particuliers pour leur permettre et les inciter à acheter des cottages ou résidences chez P&V ; car il y a des commissions à toucher pour la banque et ses agents conseillers en gestion de patrimoine. C'est pourquoi les investisseurs institutionnels chercheront des investisseurs de bout de chaîne : les particuliers. Ils sont les maillons faibles, ceux sur qui sont transférés les risques. Le maillon qui a des rêves et qui sera prêt à courir des risques mêmes insensés pour des rêves. Le gogo en somme, mais quand il y a un gogo c'est qu'à l'autre bout il y a un ...

Des compagnies d'assurances, des établissements de retraite, des mutuelles dont on avait parfois le sentiment que leurs vocations étaient la protection des biens, la préservation des chances d'une vie heureuse pour les générations futures, la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation des ressources naturelles, semblent avoir oublié leurs missions. Quels grands écarts ne font pas ces institutions entre les valeurs de solidarité et de responsabilité qu'elles affichent et leurs choix pratiques d'investissements ! Suffit-il de lire les index comme Vigeo ou Gaïa pour sélectionner un pôle d'investissement vertueux ?

Chauffer de l'eau à 29° toute l'année dans des bulles de 1 hectare serait vertueux parce que chauffée au bois ou par méthanisation ?

A-t-on tellement d'énergie pour la dépenser dans des sujets aussi futiles ?

L'imperméabilisation des sols n'est-elle pas déjà trop poussée ?

Si certaines assurances ne sont que des requins parmi d'autres, la présence de certaines autres est véritablement choquante. Groupama et son logo village et petite église, la MAIF et ses instituteurs, la MACSF et les corps de santé, mais tous, que faites-vous de votre RSE : R comme Responsabilité, S comme Sociale, E comme Entreprise ou.... Enfumage ?

En bout de chaîne, les investisseurs plus modestes : les investisseurs particuliers.