

<https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/tourisme-un-plan-pour-perenniser-pierre-vacances-1373829>

20 décembre 2021 par Christophe Paliere

Tourisme : un plan pour pérenniser Pierre & Vacances

Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs va être recapitalisé et massivement désendetté. Sa restructuration financière prévoit une injection de 200 millions d'euros de fonds propres et un désendettement via la conversion en capital de plus de 551 millions d'euros de dettes dans les prochains mois. Le numéro un européen des résidences de loisirs révisé aussi son modèle économique.

Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs (P & V CP) est en passe d'être sauvé. Le numéro un européen des résidences de loisirs, étranglé par sa dette, déficitaire depuis une décennie, a annoncé ce lundi un projet de restructuration financière complexe, se traduisant par la perte de contrôle de son président et fondateur Gérard Brémond, mais aussi un changement de modèle économique de l'entreprise avec l'externalisation de son activité de promotion immobilière et la création d'une foncière.

Au cœur de ce plan figure le groupement d'investisseurs réunissant les fonds Alcentra et Fidera et la société de gestion Aream, lequel groupement a été le seul à faire une offre globale de reprise du groupe.

Indispensable recapitalisation

Ce consortium, désormais détenteur d'un accord d'exclusivité avec P & V CP jusqu'au 31 janvier, va prendre le contrôle de l'entreprise dans le cadre de la recapitalisation. D'un montant de 200 millions d'euros, cette opération comporte deux volets. D'abord une augmentation de capital d'un montant de 50 millions ouverte à tous les actionnaires mais garantie par Alcentra et Fidera.

Ensuite, un second apport de fonds propres pour 150 millions, Alcentra et Fidera, s'engageant chacun pour au moins 45 millions, Aream pour 30 millions, le reste, soit 30 millions, devant être assumé par des créanciers obligataires désireux de participer.

En parallèle, la restructuration financière du groupe, mis en grave difficulté par la crise sanitaire (son exercice 2020-2021 s'est soldé par une perte de 341,4 millions, après - 336,2 millions un an auparavant), implique la diminution de moitié de son endettement (1,1 milliard d'euros) avec la conversion en capital d'environ 551,5 millions de dettes. Cette somme comprend notamment le prêt garanti par l'Etat (PGE) - et octroyé par un pool d'une

dizaine de banques françaises - de 240 millions, dont la conversion serait une première s'agissant d'un PGE.

Au bout du compte, et « sous réserve de l'évolution de l'activité notamment liée au contexte sanitaire », l'endettement net du groupe serait ramené à environ 132 millions d'euros au 30 juin 2022 - à comparer à 530 millions au 30 septembre -, précise-t-il. De quoi voir l'avenir avec sérénité.

Ce projet de restructuration financière, qui doit être finalisé d'ici à la fin janvier, se traduit aussi par une importante dilution des actionnaires existants - elle était attendue - et donc une nouvelle répartition du capital.

Les investisseurs détiendraient une part comprise entre 42,6 % et 56,8 %. Celle des actionnaires existants, dont Gérard Brémond, le premier d'entre eux avec aujourd'hui 49,4 % du capital (et deux tiers des droits de vote), serait ramenée entre 2,1 % et 16,4 %. Le reste du capital, soit 41 %, serait aux mains des créanciers ayant converti des dettes.

Président d'honneur

Ces opérations restent soumises à l'approbation d'une assemblée générale des actionnaires extraordinaire, une simple formalité juridique dans la mesure où l'adossement de P & V CP à ce trio d'investisseurs se fait avec l'accord de Gérard Brémond. Soucieux de sauver son groupe, ce dernier a également consenti à prendre du recul quant à sa gouvernance. Gérard Brémond, qui l'a créé à la fin des années 1960 avec la réalisation de la station d'avant-garde Avoriaz, changera de statut et deviendra président d'honneur.

Gérard Brémond, une vie de pierre et de jazz

Le futur conseil d'administration, qui sera composé de 8 à 9 membres - hors représentants des salariés (2 aujourd'hui) aura donc un nouveau président qu'il reste à désigner, les investisseurs, qui doivent prendre le contrôle du groupe, ayant chacun un siège. Le directeur général, Franck Gervais, en sera également membre. L'ex-patron Europe d'Accor, à la tête du groupe depuis le 7 janvier, pourra d'autant mieux poursuivre la mise en oeuvre de son [plan « Réinvention 2025 »](#), [dévoilé courant juin](#). Par ailleurs, l'assemblée générale des actionnaires sera appelée à désigner 3 à 4 autres administrateurs.

Au-delà de la restructuration financière, de la remise à plat d'une gouvernance, a priori plus ouverte sur l'extérieur, l'heure est également à un nouveau modèle économique. Pierre & Vacances - Center Parcs doit être recentrée sur le métier d'opérateur touristique avec l'externalisation de son métier historique de promoteur immobilier.

Les futures implantations du groupe seront en effet réalisées par une société foncière dédiée au groupe que va créer Aream, déjà investisseur dans des Center Parcs à l'étranger, avec des partenaires institutionnels. Cette foncière s'appuierait sur une entreprise de prestation de services, également à créer, dont Gérard Brémond serait actionnaire à 70 %, Aream et P & V - CP en ayant chacun 15 %. Gérard Brémond, qui a toujours été un créateur, un homme de projets, reste à pied d'oeuvre.

<https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/tourisme-nouvelle-ere-chez-pierre-vacances-center-parcs-1373894>

20 décembre 2021 par Christophe Paliere

Tourisme : Pierre & Vacances - Center Parcs acte la fin du « modèle Brémond »

La perte de contrôle du groupe par son fondateur Gérard Brémond se combine avec un financement immobilier sans appel aux particuliers. Le groupe a été l'inventeur du concept de « la nouvelle propriété ».

Une page se tourne dans le monde du tourisme. Gérard Brémond, l'inventeur du concept de la « nouvelle propriété » - avec des particuliers achetant des appartements confiés en location, tout en se réservant des droits de séjour -, va perdre le contrôle de Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs. Un concept qui a donné lieu à la construction d'ensembles immobiliers tant à Avoriaz, sa station fétiche créée dans les années 1960, qu'aux Ménuires, à Val d'Isère, mais aussi à Juan-les-Pins et Sainte-Maxime.

[Grand amateur de jazz](#), propriétaire de la radio TSF Jazz et du club de jazz parisien le Duc des Lombards, le fondateur du numéro un européen du tourisme « de proximité » a été, à 84 ans, contraint de perdre le contrôle en raison de graves difficultés dues au Covid, mais restera président d'honneur dans le cadre du [projet de restructuration financière annoncée lundi](#). Peu porté sur l'argent, il avait déjà renoncé à tout projet de succession familiale.

Un autre modèle

Le groupe réunit aujourd'hui près de 50.000 appartements et cottages pour plus de 300 résidences et villages de vacances, sous les marques Center Parcs, Pierre & Vacances et Adagio. Un parc auxquelles s'ajoutent 15.000 locations de particuliers via la plate-forme de distribution Maeva, une marque de campings en franchise également.

L'entreprise, qui a donc longtemps grandi avec le concept de la « nouvelle propriété », déclinée avec Pierre & Vacances et par la suite avec Center Parcs - acquisition majeure des années 2000 -, tire un trait sur l'appel à l'épargne des particuliers, facilité par un coup de pouce fiscal. Alors qu'elle vient de négocier un abandon de loyers avec ses 18.000 bailleurs individuels pour faire des économies, elle se tourne en effet résolument vers l'investissement des institutionnels.

A l'avenir, ses projets seront réalisés par une société foncière que va créer Aream, l'un de ses futurs actionnaires de référence et déjà investisseur chez Center Parcs, avec des partenaires. Gérard Brémond restera toutefois de la partie, cette foncière s'appuyant sur une entreprise de prestation de services, dont il sera actionnaire à 70 %.