

# L'ÉCHO DES CHAMBARAN

BULLETIN DE L'ASSOCIATION POUR LES CHAMBARAN SANS CENTER PARCS

MAI 2013 - N°2



*Une croissance indéfinie est impossible, nous n'avons qu'une seule Terre, mais une civilisation du bonheur est possible.*

*Les solutions existent, mais l'opinion les ignore car les structures actuelles et les détenteurs du pouvoir économique et politique s'y opposent.*

*René DUMONT, candidat à l'élection présidentielle de 1974*

## Edito

Je suis heureux de vous retrouver pour ce nouveau numéro qui sera orienté sur l'aspect économique du projet et sur la question de l'emploi.

En effet, on ne cesse de nous rebattre les oreilles sur le fait que ce projet de Center Parcs à Roybon, créerait des emplois et générerait de l'activité économique : qu'il serait profitable à tous en somme ...

Or, en regardant en détail, on se rend compte avec stupéfaction que non seulement il oblige les collectivités à mettre genou à terre pour amadouer le n°1 de l'immobilier de tourisme en Europe, à savoir Pierre & Vacances, mais on apprend que ce projet se construit également sur le dos d'investisseurs, que l'on plume littéralement.

Mais ce n'est pas tout, puisque les contribuables français sont également de la partie grâce à l'aimable participation du très honnête - et maintenant célèbre ! - Jérôme Cahuzac, qui a permis la reconduction des niches fiscales ( quelques jours après son entrevue avec Mr Brémont, le PDG de Pierre & Vacances ) permettant au groupe de pérenniser une activité dont il ne pouvait méconnaître le caractère scandaleux et que nous allons aborder dans le présent numéro.

Si on ajoute le désastre écologique que ce projet engendrerait, où une nature vierge serait irrémédiablement détruite, on ne peut qu'être choqué par cette gigantesque opération immobilière. Le but de cette dernière est maintenant évident : Eviter l'effondrement du groupe Pierre & Vacances en lui permettant de préserver un modèle économique nocif largement dénoncé dans la presse.

Souhaitant que ce nouveau bulletin, et les suivants, vous éclairent davantage sur les enjeux de notre lutte, je vous assure de toute ma confiance.

Le Président  
Stéphane PERON

**LE MODÈLE**

**ÉCONOMIQUE**

**DE**

**PIERRE & VACANCES-**

**CENTER PARCS**

**S'EFFONDRE**

L'Echo des Chambaran est la revue trimestrielle éditée par l'association :

**Pour les Chambaran  
Sans Center Parcs**

1910, route de la VERNE  
38940 ROYBON

Site web : <http://pcscp.org>  
Email : [contact@pcscp.org](mailto:contact@pcscp.org)

Directeur de publication : Stéphane PERON  
Impression : Activ'Graphic – Romans

Edition n°2 – mai 2013  
Tirage : 6000 exemplaires

N° ISSN : 2266-1387

## UN MODÈLE ÉCONOMIQUE QUI S'EFFONDRE

Le modèle économique mis en place par le Groupe Pierre & Vacances qui est derrière la marque gestionnaire des Center Parcs, est le suivant : Sous couvert de promesses aux élus d'une activité touristique, le groupe construit des logements qu'il revend à prix d'or à des investisseurs séduits par des niches fiscales accordées par les gouvernements successifs.

Le groupe prend ensuite en charge la location de ces logements dont le loyer leur est garanti lors du premier bail de 9 ans.

Or le groupe va aujourd'hui très mal. Il a accusé une perte nette de plus de 27 millions d'euros l'année dernière. Son modèle économique s'épuise, notamment du fait de la difficulté de vendre toujours plus d'immobilier et le groupe tente de réduire ses pertes en renégociant les baux arrivés à échéance, dans des conditions insupportables pour les investisseurs.

Le magazine Capital dans son numéro de février 2013<sup>(1)</sup> a commencé à dénoncer ce scandale sous titrant son article « *LA MARTINGALE DU PROMOTEUR NE FONCTIONNE PLUS* » :

*En fait, c'est le modèle économique de Pierre & Vacances qui est remis en cause. Le promoteur s'est retrouvé pris à son propre piège : celui de la défiscalisation. ... Gavé par cet arsenal législatif, le groupe a cru que les arbres montaient au ciel. Il n'a pas hésité à gonfler les prix de ses biens de 20, voire 40% au dessus du marché, sous prétexte qu'ils étaient défiscalisables.*

*Pour desserrer l'étau, les équipes n'hésitent pas à faire des économies sur le dos des propriétaires. Depuis deux ans, ceux qui arrivent en fin de bail, après neuf ou dix ans, se voient infliger des baisses de loyer spectaculaires.*

Le 28 mars 2013, le journal télévisé de France 3 du 19/20 national<sup>(2)</sup> a dénoncé ces dérives en interviewant un investisseur. Les loyers encaissés sont passés de 200 euros par mois à 130 euros par an ! Des faits qui nous ont été confirmés à plusieurs reprises.

Dans un article, au titre percutant « Gare aux résidences de tourisme », publié le 10 avril 2013<sup>(3)</sup> dans Le monde, on apprend qu'un tiers du parc des locations du groupe a subi cette renégociation !!

Cette politique est d'ailleurs clairement décrite dans le rapport des résultats semestriels<sup>(4)</sup> du groupe pour 2012 à la page 15.

Beaucoup d'investisseurs déchantent car cette réduction drastique bouleverse complètement leur plan de financement initial basé en général sur un crédit dont la durée va bien au delà des 9 ans de loyer garanti par le groupe.

Finalement c'est la revue l'Hémicycle faisant état de la vie parlementaire, qui a fait paraître le 26 février 2013 l'article<sup>(5)</sup> le plus évocateur de la situation titré « copropriétaires en résidences de tourisme : le scandale couve » Avec en introduction : *Depuis cinq ans, des faillites en cascade de résidences de tourisme ont asphyxié des milliers de petits épargnants copropriétaires. La possibilité d'une vaste tromperie organisée se fait jour. Députés et sénateurs en appellent au gouvernement.*

Devant ce constat grave, n'est-il pas scandaleux que l'argent public, au bas mot près de 115 millions d'euros entre les collectivités et l'Etat, serve à financer de telles opérations dans l'immobilier de tourisme alors que Médecins du monde estime qu'en France, près de 3,5 millions de personnes sont sans logement ou très mal logés ?

N'est-il pas choquant qu'une poignée d'élus avides de projets nouveaux et de faire valoir politique<sup>(6)</sup> soutienne ce modèle économique nocif en cherchant à imposer le Center Parcs de Roybon ?

(1) Capital n° 257, pages 46 et 47

(2) <http://www.pcscp.org/spip.php?article226>

(3) [http://www.pcscp.org/IMG/pdf\\_Le\\_Monde\\_10\\_04\\_2013.pdf](http://www.pcscp.org/IMG/pdf_Le_Monde_10_04_2013.pdf)

(4) [http://pcscp.org/IMG/pdf\\_12-05-30\\_PIERRE\\_VACANCES\\_Resultats\\_semestriels\\_2012.pdf](http://pcscp.org/IMG/pdf_12-05-30_PIERRE_VACANCES_Resultats_semestriels_2012.pdf)

(5) <http://www.lhemicycle.com/coproprietaires-en-residences-de-tourisme-le-scandale-couve/>

(6) Lire l'excellent article du Postillon n°18 de Décembre 2012 titré « André VALLINI, le grand promoteur inutile » et consultable sur : <http://grenoble.indymedia.org/2013-02-21-Andre-Vallini-le-Grand-Promoteur>

## PEUT-ON TOUT ACCEPTER POUR CRÉER DE L'EMPLOI ?

La problématique de l'emploi est une constante dans la bouche de nombreux élus dont ceux de notre gouvernement actuel. Et en effet, beaucoup trop de personnes sont aujourd'hui en situation précaire, difficile.

Malheureusement, quand on observe ce qui est mis en place pour répondre à ce problème, on ne peut qu'être désarmé, voire révolté, par son caractère simpliste et inefficace qui se résume à une maladie qui touche un grand nombre de nos élus : la fuite en avant par d'énormes investissements.

Et peu importe le prix à payer, que le projet soit utile ou non, qu'il soit viable ou non, pourvu qu'en fin de compte il soit dit que de l'emploi a été créé.

Le cas du Center Parcs de Roybon s'inscrit véritablement dans cette logique : Peu importe que l'Etat et les collectivités prennent des risques financiers considérables pour un projet privé porté par une société cotée en bourse, peu importe que 2 corridors écologiques disparaissent, peu importe que plus de 1000 maisons (!) soient construites du jour au lendemain sur des zones humides reconnues d'intérêt général, peu importe que cette ville soit sur les sources de l'Herbasse et imperméabilise 31 hectares en amont, annonçant une baisse de l'étiage des rivières en été ( l'eau ne s'infiltrant plus là où le sol est imperméabilisé), peu importe les aller/retour chaque semaine des milliers de véhicules sur des routes inadaptées, peu importe que des eaux soient pompées dans la vallée de la Bièvre pour être rejetée dans la vallée de l'Isère, ce qu'il faut, c'est : agir, investir pour dire qu'on a créé de l'emploi !

Et quel emploi ?? L'Est républicain du 8 juin 2011, à propos du Center Parcs mosellan, nous apprend : *L'Insee nuance un peu ce tableau idyllique en relevant la faiblesse des salaires pratiqués. Sur les 304 salariés du groupe Pierre et Vacances, l'observatoire économique note que 60 % sont payés au Smic horaire, dont la moitié à 319 euros par mois, du fait de contrats hebdomadaires de neuf heures en tant qu'agents techniques de nettoyage par exemple. Seuls 6 % touchent un salaire supérieur de 20 % au Smic. Des chiffres que d'aucuns ne manqueront pas de mettre en regard des cinq millions d'euros affectés par la Région aux opérations de recrutement et de formation. Des chiffres que le représentant de Center Parcs n'a pas souhaité davantage commenter hier.*

Et au Républicain Lorrain de publier le 15 novembre 2011 lors d'une grève sur le site mosellan : *Autre problème dénoncé par les femmes de ménage, « On commence à la piscine à 5 h jusqu'à 9 h 30. De 10h à 15h, on est dans les cottages. Certains sont propres, d'autres très sales. Les temps qui nous sont donnés pour nettoyer les chalets sont trop courts. Pour que les clients aient leur logement à 15 h, nous sommes obligées, la plupart du temps, de ne pas prendre notre pause de 12 h à 12 h 30.*

*Les salaires au ras des pâquerettes, et quasi identiques en passant aux échelons hiérarchiques supplémentaires, étaient aussi pointés du doigt. « Je touche 270 € par mois pour deux jours de travail par semaine, témoigne un agent technique de nettoyage. Si on rajoute la mutuelle "obligatoire" de 30 €, il ne reste plus grand-chose à la fin du mois. »*

Voilà pour les salaires et les conditions de travail tendues. Mais de plus, la crise actuelle du tourisme locatif que l'on fait passer pour une crise est peut-être bien plus que cela, quelque chose plutôt de l'ordre d'une mutation, d'un changement de société où les citoyens, devant la baisse constante de leur pouvoir d'achat, se retournent de plus en plus vers des consommations de proximité. Encore récemment, sur l'exercice 2011-2012, la baisse de chiffre d'affaires des Center Parcs de l'hexagone a été de 3,6 %.

Pour tenter de survivre, en plus de la fusion des emplois administratifs Center Parcs et Pierre & Vacances depuis 2011, le groupe essaie de déporter les problématiques salariales en faisant appel à des sociétés de services. Après avoir externalisé le nettoyage, c'est récemment toute la restauration qui a été confiée au groupe Elior. Ainsi, d'après nos calculs, 2 personnes sur 3 travaillant dans un Center Parcs ne serait pas salariées du groupe !

Cet appel généralisé à la prestation de service, certainement négociée au prix le plus juste, n'est pas sans conséquences sur les conditions de travail, dont celles évoquées ci-dessus, et pour lesquelles la justice est régulièrement saisie ( Ex : <http://www.lunion.presse.fr/article/a-la-une/center-parcs-un-petit-nettoyage-simpose> )

Sachant tout cela, n'est-on pas en droit de réclamer un comportement plutôt exemplaire, évidemment sur le plan environnemental mais aussi sur le plan social ? Et de dénoncer un investissement hasardeux, nocif à tout point de vue, dans un secteur en crise avec des emplois flottants, pénibles et mal rémunérés ?

Faut-il vraiment tout accepter à n'importe quel prix pour créer de l'emploi ?

## NOTRE COMBAT

Légalement, le projet doit satisfaire à toutes les conditions. S'il en manque une, le projet ne peut se faire.

Jusqu'à présent nous avons bloqué l'avancement grâce à nos recours en justice sur le Permis de Construire, le PLU et le défrichement. La rapidité avec laquelle les dossiers ont été traités par la justice ne nous a pas permis d'avoir le temps d'approfondir suffisamment nos arguments de fonds ( nous ne sommes pas des professionnels mais des bénévoles ) et finalement la cour d'Etat a rejeté nos derniers recours (c'est d'ailleurs l'argent des adhésions et des dons à notre association qui a permis le financement de ces recours).

Cependant, au cours des 3 dernières années, la vente des cottages a été annulée et nous avons acquis une expérience forte pour les combats qui restent à venir. Il nous reste notamment deux procédures en cours pour le 2ème permis et la 2ème révision de PLU que nous comptons cette fois bien gagner.

Mais surtout, depuis le Grenelle de l'environnement, le projet doit satisfaire à des règles très restrictives en matière environnementale et en particulier concernant la Loi sur l'eau. Or nous l'avons vu dans le numéro précédent, ce dossier est très sensible et les compensations seraient impossible à réaliser.

La partie adverse, dont Messieurs Vallini et Bachasson, en s'émouvant de la fin des premiers recours engagés, nous a vraiment étonnés car elle a préjugé d'un accord de fait de l'administration dans ce domaine ... Comme si le Grenelle et les lois qui ont suivi n'avaient aucune importance et que l'administration se contentait de suivre fidèlement les desiderata du monde des affaires pour imposer une ville dans un milieu rare et fragile.

L'association « Pour les Chambaran Sans Center Parcs » reste plus que jamais motivée et cherchera à empêcher par tous les moyens légaux à sa disposition, la réalisation de ce projet.

Non,

### LE CENTER PARCS NE PASSERA PAS PAR LES CHAMBARAN

Les frais d'avocats et l'édition de ce bulletin à grande échelle représentent des sommes importantes pour l'association PCSCP ; aussi vous trouverez ci-dessous un bordereau pour nous soutenir soit en adhérant, soit en versant un don.



### POUR NOUS SOUTENIR

Adhésion ( 10 euros ) :

Don libre

NOM : ..... Prénom : .....

Date de naissance : ..... Email : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Téléphone Domicile : ..... Portable : .....

Date : ..... Signature : .....

Libellez votre chèque d'adhésion ou de don à l'ordre de « Pour les Chambaran Sans Center Parcs » et envoyez le avec le coupon ci-dessus à l'adresse suivante :

Pour les Chambaran Sans Center Parcs Chez René MEYNIER - 1910, route de la Verne - 38940 ROYBON