

Article 13 du Code des Marchés Publics

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES
(C.C.T.P)**

**Personne publique :
Direction des Affaires économiques – Service Tourisme
Région Franche-Comté
CS51857
4 Square Castan
25031 Besançon Cedex**

**Objet :
Mission d'analyse et d'assistance technique relatives aux
conditions de participation des Régions Bourgogne et
Franche-Comté
aux projets de création d'un Center Parcs à Poligny et au
Rousset**

Article 1 Maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de la présente étude est la Région Franche-Comté.

Article 2 Contexte de la consultation

Le projet et son état d'avancement

Le groupe Pierre & Vacances prévoit la création de deux établissements Center Parcs en Bourgogne et en Franche-Comté. Les projets envisagés par l'opérateur touristique correspondent à un nouveau concept caractérisé à la fois par une thématique propre à chaque site et par une capacité d'hébergements inférieure aux Center Parcs existants (400 cottages au lieu de 800).

Compte tenu de l'envergure des projets, de leurs impacts économiques ainsi qu'en termes d'aménagement et d'attractivité des territoires concernés, les Régions Bourgogne et Franche-Comté ainsi que les Départements du Jura et de Saône-et-Loire se mobilisent pour la réalisation de ces opérations.

Les collectivités de Bourgogne et de Franche-Comté ont ainsi exprimé publiquement leur volonté de s'engager en faveur des projets de Center Parcs initiés par Pierre & Vacances sur les sites du Rousset (71) et de Poligny (39).

Sous réserve d'une finalisation technique des deux projets et d'un dépôt des dossiers par Pierre & Vacances courant 2015, la délivrance des autorisations administratives, notamment les permis de construire, pourrait être envisagée pour la fin du premier semestre 2016. La livraison des deux sites et leur ouverture au public sont programmées pour la mi-2019.

Les modalités de réalisation du projet

Center Parcs Poligny

Dans le Jura, le site envisagé pour l'aménagement d'un établissement Center Parcs dispose d'une superficie de 150 hectares dans un massif forestier de 3 000 hectares et relève du domaine privé de la Commune de Poligny. L'acquisition du terrain s'effectuera par une filiale du Groupe Pierre & Vacances.

Le projet consiste en la création d'un village composé de 400 cottages et d'un ensemble d'équipements de loisirs et de services de près de 12 000 m². Ces équipements comporteront un accueil central, un espace aqualudique (Aqua Mundo), des restaurants, des commerces, des lieux d'activités sportives, un point d'information touristique départemental, des espaces de jeux intérieurs destinés aux enfants, une mini-ferme, des locaux de maintenance et d'administration... Ce village générera 630 000 nuitées par an, avec un taux d'occupation de 80 %.

L'investissement global s'élève à environ 170 M€ HT. Les équipements de loisirs feront l'objet d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour un montant estimé à 66 M€ HT auxquels s'ajoutent les frais liés à cette acquisition, soit au global environ 70 M€ HT.

Le Groupe Pierre & Vacances assurera la réalisation immobilière des équipements collectifs et des hébergements puis leur vente :

- les hébergements feront l'objet d'une opération de promotion, construction et vente à destination d'investisseurs institutionnels, publics ou privés, tout en assurant l'exploitation commerciale par voie de baux commerciaux.
- pour les équipements de loisirs et de services, la Région Bourgogne Franche-Comté, le Département du Jura, la Communauté de communes du Comté de Grimont-Poligny et la Commune de Poligny pourraient constituer une société de projet (Société d'Economie Mixte (SEM) ou une autre forme juridique à convenir¹). Les collectivités franc-comtoises solliciteront des partenaires privés (Caisse des Dépôts, banques...). La question de la participation du Groupe Pierre & Vacances pour participer au capital de la société de projet est également posée. Cette SEM aurait pour vocation, dans un premier temps, à acquérir des équipements de loisirs et, dans un second temps, louer ces équipements à l'exploitant.

Les équipements de loisirs feraient l'objet d'un bail commercial consenti par la SEM à une société d'exploitation du Groupe Pierre & Vacances, cette dernière garantissant le versement d'un loyer sur une période de 20 ans. En effet, le bail initial conclu pour une durée de 12 ans est susceptible d'être assorti d'une pénalité équivalente à 8 années de loyer de l'année 12 en cas de non renouvellement. Le preneur aura la faculté de renouveler le bail par une ou plusieurs périodes de 9 années (bail 3/6/9). Le loyer annuel estimatif de ces équipements, à la charge du Groupe Pierre & Vacances, s'élèverait à 4,2 M€ à partir de la 4^{ème} année d'exploitation du parc. Ce loyer est de nature à couvrir les emprunts contractés par la SEM.

Center Parcs Le Rousset

Le périmètre retenu couvre une surface d'environ 86 hectares. Il est situé sur la commune du Rousset. Il fait partie d'un massif forestier, propriété du Groupement forestier des Harcholins, groupement privé géré par la Société Amundi Asset Management.

Le projet de création d'un Center Parcs, sur la commune du Rousset, en Saône et Loire, porte sur la réalisation, dans une démarche environnementale, en milieu naturel forestier, d'un complexe touristique possédant :

- un village d'environ 400 cottages pour environ 28 000 m² de surface de plancher
- un pôle d'équipements de loisirs (sur 12 000 m² de surface de plancher) qui comportera un accueil central, un vaste espace aqua-ludique, des restaurants, des commerces avec vente de produits régionaux, des lieux d'activités sportives, un point d'information touristique régional et départemental, des espaces de jeux intérieurs destinés aux enfants, une mini ferme, des locaux de maintenance et d'administration...

Le projet de Center Parcs en Bourgogne est évalué à 170 M€ HT.

Le détail du montage financier est le suivant :

- L'acquisition des terrains, des voies, des prairies et du foncier nécessaires aux besoins du projet Center Parcs soit 86 hectares d'environnement boisé et 8,6 hectares de prairies non

¹ Par simplification, cette société est dénommée SEM dans le document.

constructibles incluant l'étang Jarrat à des fins d'espaces de loisirs et de protection du paysage, seront pris en charge par Pierre et Vacances SA.

- De plus, le groupe Pierre et Vacances s'engage à assurer ou faire assurer le financement de la construction des hébergements touristiques (cottages) ainsi qu'à assurer leur exploitation.
- Le pôle équipement de loisirs et de services serait porté par une SEM ou de toute autre structure ad hoc. La Région Bourgogne Franche-Comté serait actionnaire de la SEM, par une prise de participation à hauteur de 8 M€ HT, au côté du Conseil Général de Saône et Loire, dans le cadre d'une intervention publique totale et maximum de 15 M€ HT.

L'équipement réalisé par le Groupe Pierre et Vacances ferait l'objet d'une VEFA à la SEM. Le prix de vente de 66 M€ HT sera révisé sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) indice de référence - mars 2014 - jusqu'à l'acte de vente notarié. Le prix deviendra ferme, définitif et non révisable à cette date.

Les équipements seraient loués, par la SEM, à une société filiale de Pierre et Vacances SA, moyennant un loyer annuel et forfaitaire, défini, et en augmentation, pour les quatre premières années d'exploitation. La progressivité des loyers correspond à la prise en compte de la montée en puissance de la fréquentation du Center Parcs. A partir de l'année 5, le loyer annuel sera arrêté par application d'une clause d'indexation sur le loyer définitif de l'année 4 en fonction de la variation annuelle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) tel qu'il est établi par l'INSEE.

De plus, le montage financier global du projet du Rousset prévoit des engagements de Pierre et Vacances :

- Une clause d'intéressement, au bénéfice de la SEM ou de la société ad hoc et calculée sur le chiffre d'affaires du Center Parcs, dont les termes seront développés dans le cadre du bail.
- Le dépôt d'une garantie de 250 000 € ainsi que le recouvrement des exécutions de leurs obligations au titre du versement du loyer par une caution solidaire du groupe Pierre et Vacances.
- Les conditions de délivrance des indemnités en cas de non reconduite du bail par Pierre et Vacances :
 - à compter du bail des 12 premières années, Pierre et Vacances sera redevable d'une indemnité égale à 8 années du dernier loyer ;
 - au cours de la première période triennale du bail renouvelé, cette indemnité sera égale à 5 années du dernier loyer ;
 - et dans le cadre de la seconde période triennale du bail renouvelé, l'indemnité sera égale à 2 années du dernier loyer.
- Du risque d'occupation et de l'ensemble des charges d'entretien, de renouvellement, et de grosses réparations ainsi que l'ensemble des charges du propriétaire, permettant le maintien en bon état de l'équipement sur la durée du bail.

Article 3 Objectifs de la consultation

Les portages, juridique et financier, prévus dans le cadre de l'implantation des deux Center Parcs étant identiques, le titulaire sera chargé de réaliser une mission d'analyse et d'assistance technique visant à définir les mêmes modalités de participation de la Région Bourgogne Franche-Comté dans les établissements de Poligny et du Rousset et à engager les procédures correspondantes.

L'étude comportera une tranche ferme et deux tranches conditionnelles :

Tranche ferme

Analyse des conditions juridiques, économiques et financières de la réalisation des projets ;

Tranches conditionnelles

-Assistance technique et juridique à la constitution d'une ou deux entités juridiques destinées à acquérir les équipements de loisirs et de services dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

-Assistance technique et juridique à la préparation du ou des projets d'acquisition des équipements de loisirs et de services (contrat(s) de VEFA) ainsi qu'au(x) projets de mise à disposition de ces équipements auprès de la société d'exploitation (contrat(s) de bail commercial)

Article 4 Programme détaillé de la mission

Tranche ferme

- 1. Analyse des conditions juridiques, économiques et financières de la réalisation des projets**

Au plan juridique

Dans la perspective de l'acquisition des équipements de loisirs et de services par la Région Bourgogne Franche-Comté en partenariat avec d'autres collectivités bourguignonnes et franc-comtoises, la mission aura dans un premier temps pour objet d'identifier le modèle d'entité juridique à constituer pour assurer le portage immobilier des opérations. A partir d'une analyse comparative de différentes hypothèses (Société d'Economie Mixte pour chacun des projets ou commune aux deux projets, Société Publique Locale pour chacun des projets ou commune aux deux projets ...), l'étude s'attachera à comparer les implications des différents montages pour les collectivités en termes d'objectifs, de risques, de responsabilités, d'organisation ou encore de gouvernance.

A ce stade, le recours à une formule de type Société d'Economie Mixte a été privilégié. Il s'agira de confirmer ou infirmer l'opportunité de ce montage, d'analyser la pertinence d'une société ad hoc commune aux deux projets, par comparaison éventuelle avec d'autres formules, en évaluant les avantages et les inconvénients de chaque solution.

Aux plans économique et financier

En fonction du modèle juridique qui sera privilégié, il s'agira d'évaluer les conditions financières de la participation régionale dans le cadre de la réalisation des deux projets au regard du chiffrage et du phasage de l'investissement. Ce travail d'ingénierie financière permettra d'évaluer les termes de l'implication financière de la Région Bourgogne Franche-Comté compte tenu, par ailleurs, de la participation des partenaires privés, des perspectives de recours à l'emprunt et à d'éventuelles subventions (Etat, Europe).

Au plan économique, la mission s'attachera à évaluer les conditions de l'équilibre du modèle économique d'une ou deux entités constituées à l'initiative des partenaires publics, à partir notamment des hypothèses de financement mais également d'échelonnement de l'amortissement, de rémunération des actionnaires et des différents flux financiers

prévisionnels. Des comptes d'exploitation prévisionnels seront produits en fonction des différentes hypothèses de travail.

De manière générale, la mission devra permettre, pour les deux projets de Center Parcs de définir les processus à mettre en œuvre par la suite et leur calendrier et, le cas échéant, de déterminer les éléments clés et les points de vigilance nécessitant une analyse complémentaire lors des étapes ultérieures.

Tranches conditionnelles

2. Assistance technique et juridique à la constitution d'une ou deux entités juridiques destinées à acquérir les équipements de loisirs et de services dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

En considération des conclusions de la première phase (tranche ferme) et du choix du modèle juridique à privilégier, cette tranche conditionnelle aura pour objet d'engager de manière opérationnelle la constitution d'une ou deux entités juridiques pour l'implantation des deux projets de Center Parcs.

A caractère opérationnel, cette phase de travail permettra de préciser les termes du recours au support juridique retenu en décrivant particulièrement les modalités de constitution de la ou des sociétés, l'implication et les engagements des partenaires concernés, les conditions de mobilisation des actionnaires privés, les règles de gouvernance et de fonctionnement...

La mission permettra la mise au point et la rédaction des statuts d'une ou deux entités juridiques à constituer puis leur dépôt.

3. Assistance technique et juridique à la préparation du ou des projets d'acquisition des équipements de loisirs et de services (contrat(s) de VEFA) ainsi qu'au(x) projet(s) de mise à disposition de ces équipements auprès de la société d'exploitation (baux commerciaux).

Contrat(s) de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Ce premier axe de la troisième phase vise à mobiliser une assistance technique et juridique dans le cadre de l'élaboration du ou des contrat(s) de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement à conclure entre le Groupe Pierre & Vacances d'une part, et la ou les entités juridiques à constituer selon les préconisations de la première phase de l'étude d'autre part.

Outre l'évaluation détaillée des droits et des obligations à l'égard des deux parties concernées, pour chacun des projets, la mission cherchera particulièrement à identifier et traiter dans le contrat les principaux risques encourus par la Région Bourgogne Franche-Comté et les collectivités bourguignonnes et franc-comtoises concernées.

Contrat(s) de bail commercial

En prévision de la signature d'un ou deux contrats de bail entre la ou les entités à constituer et le Groupe Pierre & Vacances, la mission permettra de définir les termes des relations entre le ou les bailleurs et le preneur. Il s'agira de sécuriser l'implication de la Région Bourgogne Franche-Comté et de ses partenaires à partir d'une analyse intégrant notamment les points suivants : fixation des loyers et indemnités dans la durée, renouvellement du bail, risques d'occupation, charges d'entretien, frais de renouvellement et grosses réparations, charges foncières, garanties...

La mission permettra la mise au point et la rédaction du ou des contrats de bail commercial.

Article 6 Réunions et livrables

Réunions

Un comité de pilotage sera mis en place pour assurer le suivi de l'étude et participer aux réunions correspondantes. Ce comité se réunira a minima lors du lancement de la mission et à l'issue de chacune des tranches affermies. Le titulaire présentera lors de ces comités de pilotage le travail accompli (livrable) au titre de la tranche concernée.

Le titulaire devra disposer pour ces réunions des outils de présentation adéquats (de type power point), d'illustrations graphiques et schématiques permettant une compréhension optimale des avancées/résultats de l'étude. Ces présentations seront examinées préalablement avec la Région. Celle-ci assurera l'organisation matérielle des réunions.

Il pourra être demandé au titulaire, sans que celui-ci puisse prétendre à une rémunération supplémentaire, d'établir les comptes rendus dans les huit jours suivant la réunion. Ceux-ci seront communiqués à la Région sous forme de support informatique modifiable. Celle-ci les validera et en assurera la diffusion auprès des participants.

Des réunions techniques supplémentaires pourront être organisées (le cas échéant par visioconférence).

La participation aux réunions du titulaire est incluse dans ses prix, quels que soient la nature, les lieux et le nombre de ces réunions.

Les dates de tenue des réunions sont déterminées par la Région, après consultation du titulaire.

L'ensemble des réunions se tiendra dans les locaux de la Région à Besançon et/ou Besançon.

Livrables

Chaque tranche fera l'objet d'un rapport.

Le titulaire devra remettre l'ensemble des documents sources (papier et version électronique) permettant la reprographie des documents ci-dessus.

Les dates de remise des documents sont déterminées par la Région, après consultation du titulaire.

Article 7 Calendrier de l'étude et délais d'exécution

Le marché est conclu à compter de sa notification et prendra fin après présentation et admission des prestations de la tranche ferme ou de la ou des tranches conditionnelles affermies.

Tranche ferme

La notification vaut démarrage de la tranche ferme.

Le délai d'exécution maximal de la tranche ferme est de 3 mois, hors périodes de validation.

Tranche conditionnelle 1

Le délai maximal d'exécution est de 20 mois à compter de la notification de l'ordre de service prescrivant l'affermissement de la tranche.

Le délai d'affermissement est de 3 mois à compter de l'admission de la tranche ferme.

Tranche conditionnelle 2

Le délai maximal d'exécution est de 20 mois à compter de la notification de l'ordre de service prescrivant l'affermissement de la tranche.

Le délai d'affermissement est de 3 mois à compter de l'admission de la tranche conditionnelle 1.

Aucune indemnité d'attente ou de dédit ne sera versée.