

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 05/152 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE APPROUVANT LA CONVENTION RELATIVE A LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE MISE EN SECURITE ET DE RENOVATION DU CENTRE DE VACANCES « LES ILES » A TAGLIO ISOLACCIO

SEANCE DU 25 JUILLET 2005

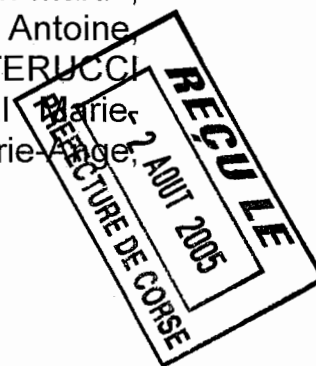
L'An deux mille cinq, et le vingt-cinq juillet, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Camille de ROCCA SERRA, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

ALBERTINI-COLONNA Nicolette, ALESSANDRINI Alexandre, ALLEGRINI-SIMONETTI Marie-Dominique, ANGELINI Jean-Christophe, BIANCARELLI Gaby, BIANCUCCI Jean, BIZZARI-GHERARDI Pascale, BUCCHINI Dominique, CASTELLANI Pascaline, CHAUBON Pierre, COLONNA Christine, COLONNA-VELLUTINI Dorothee, DELHOM Marielle, DOMINICI François, FILIPPI Geneviève, GALLETTI José, GUAZZELLI Jean-Claude, GUERRINI Christine, GUIDICELLI Maria, LUCIANI Jean-Louis, MARCHIONI François-Xavier, MARTINETTI Jean-Charles, MATTEI-FAZI Joselyne, MONDOLONI Jean-Martin, MOZZICONACCI Madeleine, NIVAGGIONI Nadine, OTTAVI Antoine, PROSPERI Rose-Marie, RICCI-VERSINI Etiennette, RISTERUCCI Josette, de ROCCA SERRA Camille, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SCOTTO Monika, STEFANI Michel, SUSINI Marie-Angèle, TALAMONI Jean-Guy

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ALBERTINI Jean-Louis à M. de ROCCA SERRA Camille
Mme ALIBERTINI Rose à Mme MOZZICONACCI Madeleine
Mme ANGELI Corinne à Mme SCOTTO Monika
Mme BURESI Babette à Mme BIZZARI-GHERARDI Pascale
M. FELICIAGGI Robert à Mme SUSINI Marie-Ange
Mme GORI Christiane à Mme BIANCARELLI Gaby
Mme NATALI Anne-Marie à Mme RICCI-VERSINI Etiennette
M. PANUNZI Jean-Jacques à Mme MATTEI-FAZI Joselyne



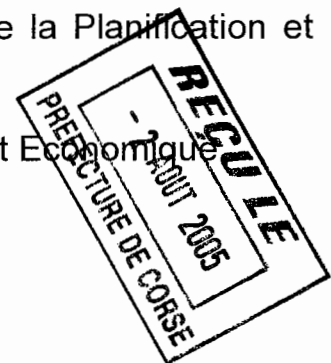
Mlle PIERI Vanina à Mme ALLEGRINI-SIMONETTI Marie-Dominique
 Mme RICCI Annie à Mme GUERRINI Christine
 Mme SCIARETTI Véronique à Mme PROSPERI Rose-Marie
 M. SIMEONI Edmond à Mme COLONNA Christine
 M. SISCO Henri à M. ALESSANDRINI Alexandre

ETAIENT ABSENTS : Mme et M.

CECCALDI Pierre-Philippe, LUCIANI-PADOVANI Hélène.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** la loi n° 82/213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,
- VU** la loi n° 83/663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83/8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État,
- VU** la loi n° 86/16 du 6 janvier 1986 relative à l'organisation des régions et portant modification des dispositions relatives au fonctionnement des conseils généraux,
- VU** la loi n° 86/972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales,
- VU** la loi n° 2002/92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse,
- VU** la loi n° 2004/809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales,
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission des Finances, de la Planification et des Affaires Européennes,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Economique



APRES EN AVOIR DELIBERE**ARTICLE PREMIER :**

APPROUVE le projet de convention devant lier la Collectivité Territoriale de Corse, le Département de la Haute-Corse et l'Association Vacances Léo Lagrange Corse, telle qu'elle figure en annexe de la présente délibération.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer cette convention dès lors que l'ensemble du projet aura été finalisé.

ARTICLE 3 :

La présente délibération qui pourra être diffusée, partout où besoin sera, fera l'objet d'une publication au recueil des Actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 25 juillet 2005

Pour copie certifiée conforme à l'original
pour le Président de l'Assemblée de Corse
et par délégation
Le Secrétaire Général de l'Assemblée

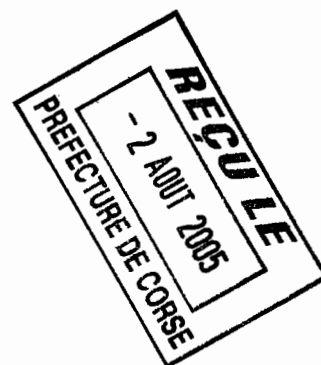


Serge TOMI

Le Président de l'Assemblée de Corse,



Camille de ROCCA SERRA



ANNEXES

RECULE
- 2 AOÛT 2005
PREFECTURE DE CORSE

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE MISE EN SECURITE ET DE RENOVATION DU CENTRE DE VACANCES « LES ILES » A TAGLIO ISOLACCIO

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le 5 février 2004, l'Assemblée de Corse a approuvé le projet de convention tripartite prévoyant une participation financière de la Collectivité territoriale de Corse égale à celle du Département de la Haute-Corse pour le financement des travaux de mise en sécurité du centre de vacances « Les îles » appartenant à BTP PREVOYANCE et situé à Taglio-Isolaccio. En même temps elle votait à ce titre l'inscription au budget primitif de 4,095 M€ en autorisation de programme et de 0,819 M€ en crédits de paiement.

En cela, elle confirmait sa délibération du 29 novembre 2002 où elle affirmait son attachement au maintien de l'activité de ce centre de tourisme social en raison de son impact sur l'économie et l'emploi, et son souci que soit trouvée une solution permettant sa réouverture, celle-ci étant conditionnée par la réalisation d'importants travaux de mise en conformité.

Pourtant, le 21 janvier 2004, les instances de BTP-PREVOYANCE avaient décidé de renoncer à l'opération, au motif que la convention n'avait pu être signée avant le 6 janvier 2004. Le Président du Conseil Exécutif demandait le 13 février 2004 aux instances de BTP PREVOYANCE de reconsidérer leur position. Aucune réponse n'était apportée et, malgré les interventions diverses faites, la décision de ne pas engager les travaux était maintenue, tandis que le personnel du centre était licencié et que le domaine était mis en vente.

Dans ces conditions, l'Assemblée de Corse a décidé, lors du vote du budget supplémentaire 2004, de maintenir l'inscription de l'autorisation de programme ouverte, d'annuler les crédits de paiement, et de ne les réinscrire que si un nouveau projet était présenté. Celui-ci devait permettre d'assurer la pérennité du centre, de maintenir sa vocation de structure dédiée au tourisme social, et garantir un fort impact économique et social. En même temps, il était précisé par le président du Conseil Exécutif que l'intervention de la Collectivité territoriale ne devrait se faire dans des conditions différentes de celles prévues par le projet de convention de février 2004.

Un nouveau projet nous est aujourd'hui présenté. Il fait intervenir plusieurs partenaires : la Caisse des Dépôts et Consignations, la société Sodistour, Vacances Léo Lagrange, et Femu Qui. Il prévoit l'achat du domaine pour un montant de 3 M€, la réalisation de travaux de mise en sécurité et de rénovation pour un montant de 12 M€ HT, une exploitation du village sur 7 mois (1^{er} avril / 31 octobre) durant les premières années (soit 150 000 journées vacances), et l'embauche d'une centaine de salariés (soit 65 équivalents temps plein). L'ancien personnel bénéficiera d'une priorité de recrutement. PRO BTP garantira au centre, jusqu'en 2017, la commercialisation de 120 000 nuitées par an.



Pour la réalisation des travaux (12 M€ ht), les subventions sollicitées par les promoteurs auprès de la CTC et du Département de la Haute Corse sont équivalentes à celles envisagées en 2004 (au total 8,2 M€ en 5 ans. Le Ministère du tourisme a été sollicité à hauteur de 1,4 M€, qu'il verserait en 2 ans.

Les conditions de notre intervention, telles qu'elles sont prévues au projet de convention, demeurent inchangées. Sont prévues toutes les hypothèses, y compris celle où les engagements ne seraient pas tenus durant une période de 12 ans : dans ce cas, Vacances Léo Lagrange rembourserait proportionnellement la subvention perçue.

La durée des travaux étant de 18 mois, l'ouverture du centre pourrait intervenir en avril 2007.

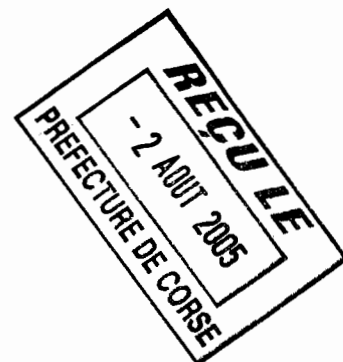
Je vous rappelle que le préfet de Corse, saisi par le Président du Conseil Exécutif le 26 novembre 2003, a fait connaître le 16 janvier 2004, qu'il donnait son accord de principe quant à la légalité de l'intervention financière de la Collectivité Territoriale de Corse.

Auparavant, le Préfet de la Haute-Corse, dans des courriers adressés le 12 novembre 2002 au Président du Conseil Général de la Haute-Corse et le 18 novembre 2002 au Président du Conseil Exécutif de Corse, avait rappelé, après consultation de la Direction Générale des Collectivités locales, que :

- d'une manière générale, les collectivités locales peuvent participer au financement d'organismes privés à but non lucratif, sous forme de subventions, lorsque cette mesure revêt un intérêt public local certain.

- il est possible de considérer que l'opération qui bénéficierait d'un soutien financier des collectivités locales revêt, en elle-même, un intérêt local dans la mesure où elle permet de faciliter la réouverture d'un centre de vacances dont l'existence est particulièrement importante pour l'activité économique de l'île.

La réouverture du centre et sa pérennisation devraient avoir en effet un évident impact économique et social, tant pour la micro région concernée que pour la Corse. Elles permettraient la création d'une soixantaine d'emplois (etp) et induiraient l'équivalent de 350 à 400 emplois indirects.



CONVENTION
RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX
DE MISE EN CONFORMITE ET DE RENOVATION
DU CENTRE DE VACANCES
« LES ISLES » (TAGLIO - ISOLACCIO, CORSE)

ENTRE

La COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE,

Représentée par Monsieur Ange SANTINI, en qualité de Président du Conseil Exécutif, dûment habilité aux effets des présentes,

D'UNE PREMIERE PART

ET

Le CONSEIL GENERAL DE LA HAUTE CORSE,

Représentée par Monsieur Paul GIACCOBI, en qualité de Président du Conseil Général, dûment habilité aux effets des présentes,

D'UNE DEUXIEME PART

Ci-après dénommées ensemble les COLLECTIVITES

ET

L'ASSOCIATION VACANCES LEO LAGRANGE CORSE (VLL Corse), Association loi 1901 dont le siège social est à Marseille 67 - La Canebière,

Représentée par Monsieur Frédéric ROSMINI en qualité de Président, et par Monsieur Marc SIMON, en qualité de Trésorier,

Dûment habilités aux effets des présentes suite aux délibérations du conseil d'administration en date du 23 juin 2005

D'UNE TROISIEME PART



IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT

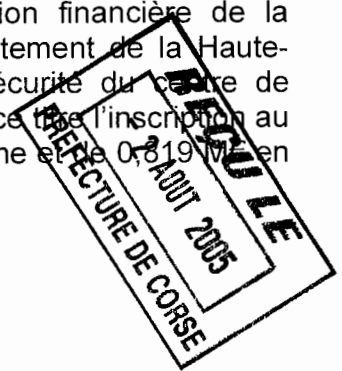
BTP PREVOYANCE, institution de prévoyance, personne morale de droit privé à but non lucratif régie par les dispositions du Code de la sécurité sociale, est propriétaire du village de vacances « Les Isles » situé à TAGLIO-ISOLACCIO - CORSE.

Considérant :

- que suite aux visites de la Commission de sécurité du 8 janvier 2002 portant avis défavorable pour l'usage de la Coupole et de l'Hôtel du village de vacances « Les Isles » de TAGLIO-ISOLACCIO - CORSE, et à un arrêté municipal du 18 février 2002 d'interdiction d'ouverture au public pris par le Maire de TAGLIO-ISOLACCIO, BTP VACANCES, association à but non lucratif chargée de l'exploitation dudit village, a décidé d'en suspendre l'activité.
- que dans cette situation, les Collectivités territoriales et l'Etat ont fait part à BTP PREVOYANCE et BTP VACANCES de leur souhait que soit recherchée une solution permettant de rouvrir le village de vacances susvisé au public, de sauvegarder l'emploi sur le site, et de continuer à offrir à ses participants des séjours de vacances à vocation sociale en Corse.
- l'intérêt public local majeur que représente l'impact économique de l'activité du village de vacances « Les Isles » à TAGLIO ISOLACCIO, de sa poursuite et de sa pérennisation,

les COLLECTIVITES ont notamment pris les décisions suivantes :

- par délibération en date du 22 mai 2002, le Conseil Général de Haute-Corse a autorisé son Président à en gager les démarches nécessaires au maintien et à la poursuite de l'activité du village de vacances,
- par délibération en date du 29 novembre 2002, l'Assemblée de Corse a affirmé son attachement au maintien du village, a estimé nécessaire la recherche d'une solution durable et a envisagé son soutien à cette structure notamment par une participation au financement des travaux de mise en conformité,
- par délibérations en date du 20 février 2003 et du 26 mai 2003, le Conseil Général de la Haute-Corse a décidé le principe de l'octroi d'une aide à BTP PREVOYANCE répartie sur 5 ans, en réaffirmant l'intérêt public local certain de cette mesure permettant la réouverture du centre de vacances dont l'existence est particulièrement importante pour l'activité économique et touristique de l'île,
- par délibération en date du 5 février 2004, l'Assemblée de Corse a approuvé le projet de convention tripartite prévoyant une participation financière de la Collectivité Territoriale de Corse égale à celle du Département de la Haute-Corse pour le financement des travaux de mise en sécurité du centre de vacances appartenant à BTP PREVOYANCE, et a voté à ce titre l'inscription au Budget Primitif de 4,095 M€ en Autorisations de Programme et de 0,819 M€ en Crédits de Paiement.

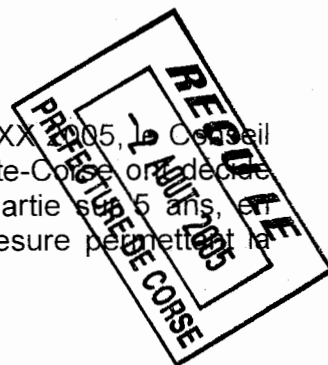


Considérant par ailleurs que :

- BTP PREVOYANCE et BTP VACANCES ont finalement exprimé la volonté de ne pas conserver la propriété et de ne pas poursuivre l'exploitation du village de vacances « Les Isles » de TAGLIO-ISOLACCIO - CORSE. BTP Prévoyance a accepté le principe de vendre la propriété. Une promesse de vente est en cours de signature entre BTP Prévoyance et Sodistour avec faculté de substitution à la SAS TAGLIO, structure détenue majoritairement par des investisseurs institutionnels réunis autour de la Caisse des Dépôts,
- dans cette situation, VACANCES LEO LAGRANGE CORSE, association de tourisme social à but non lucratif s'est portée candidate à la gestion du dit village, dans le cadre d'un bail à construction consenti par la SAS TAGLIO,
- Vacances Léo Lagrange a fait réaliser une nouvelle étude de faisabilité intitulée « note de présentation » et une réévaluation des travaux de mise en conformité et de rénovation, études annexées à la présente convention. Du fait d'importants travaux de rénovation, le coût total de ces travaux est de 12,9 millions d'Euros TTC, contre 10,4 millions d'Euros TTC prévus dans l'étude de faisabilité de 2002. De plus, cette nouvelle étude exclut les travaux de mise en conformité de la Coupole, qui devront être financés sur un projet extérieur à l'activité du village de vacances.
- Vacances Léo Lagrange Corse a sollicité du Ministère du Tourisme un complément de subventions pour un montant global de 1,4 millions d'Euros
- les objectifs du projet de reprise du village vacances « les Isles » présenté par l'association VACANCES LEO LAGRANGE CORSE, à savoir conforter le positionnement historique du village dans le giron du tourisme social et contribuer significativement à la dynamisation de l'économie locale répondent aux attentes des Collectivités locales et de l'Etat,
- l'Association Vacances Léo Lagrange Corse est une émanation de l'Association Vacances Léo Lagrange, association membre de l'UNAT et qu'elle s'est assurée le concours de la société SODISTOUR, opérateur du tourisme social administrant une vingtaine de villages de vacances en France, dont le village de la Balagne à Calvi, dans le cadre d'un contrat de régisseur mandataire,

les COLLECTIVITES ont notamment pris les décisions suivantes :

- Par délibération en date du 26 novembre 2004, le Conseil Général de la Haute-Corse a décidé de confirmer l'engagement souscrit précédemment au profit de BTP PREVOYANCE et de donner mandat à son Président pour modifier et actualiser, en collaboration étroite avec ces nouveaux partenaires, le projet de convention initial adopté le 5 février 2004,
- Délibération en ce sens du Conseil Exécutif de Corse
 - Par délibérations en date du XX XX 2005 et du XX XX 2005, le Conseil Exécutif de Corse et le Conseil Général de la Haute-Corse ont décidé le principe de l'octroi d'une aide à VLL Corse répartie sur 5 ans, et réaffirmant l'intérêt public local certain de cette mesure permettant la



réouverture du centre de vacances dont l'existence est particulièrement importante pour l'activité économique et touristique de l'île.

Considérant que les COLLECTIVITES ont assorti leur soutien et leur participation financière aux travaux de mise en conformité et de rénovation des conditions suivantes :

- Connaissance préalable de l'entité juridique gestionnaire du village
- respect de l'éthique « tourisme social » ;
- maintien sur le site de TAGLIO-ISOLACCIO - CORSE d'un nombre d'emplois locaux correspondant à un équivalent temps plein de 50 salariés ;
- engagement de VLL CORSE d'assurer l'activité sur une base de 30 semaines par an, durée qui pourra être le cas échéant révisée à la hausse en fonction des conditions effectives d'exploitation,
- engagement de VLL CORSE d'assurer les travaux de maintenance, au-delà de cinq (5) ans ;

Considérant que VLL CORSE a confirmé par courriers en date du 6 juin 2005, aux COLLECTIVITES :

- le projet de vente du village de vacances « Les Isles » situé à TAGLIO-ISOLACCIO - CORSE par BTP PREVOYANCE à la SAS TAGLIO,
- le projet de bail à construction de 30 ans du village de vacances « Les Isles » entre la SAS TAGLIO et VLL CORSE,
- le projet d'accord commercial, au terme duquel PRO BTP s'engage à jouer un rôle de distributeur pour VLL CORSE sur une durée de dix (10) ans, à raison de 120 000 nuitées par an au profit de vacanciers, salariés ou retraités, du Bâtiment et des Travaux Publics,

Considérant que :

- VLL Corse est une association à but non lucratif ayant pour objet exclusif de gérer le village de vacances « Les Isles » de TAGLIO-ISOLACCIO - CORSE,
- les COLLECTIVITES peuvent participer au financement d'associations à but non lucratif sous forme de subventions, lorsque cette mesure revêt un intérêt public local certain,
- l'intérêt local réside directement dans le fonctionnement de l'organisme subventionné, VLL Corse exerçant une activité locale qui entre dans le champ de compétences des COLLECTIVITES,
- l'évident impact économique et touristique de la réouverture du Centre tant pour les territoires concernés, que pour la Corse, justifie et autorise au plan légal la participation financière des COLLECTIVITES aux travaux de mise en conformité et de rénovation de ce Centre.



Au vu de ce qui précède, les signataires se sont rapprochés pour formaliser la convention par laquelle les COLLECTIVITES s'engagent à verser à VLL CORSE une subvention pour la réalisation des travaux de mise en conformité et de rénovation du village de vacances « Les Isles » de TAGLIO-ISOLACCIO - CORSE, afin de permettre sa reprise d'activité au plus tôt.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet l'octroi à VLL CORSE par chacune des COLLECTIVITES d'une subvention en vue de la réalisation des travaux de mise en conformité et de rénovation du village de vacances « Les Isles » sis dans la commune de TAGLIO-ISOLACCIO (CORSE), et d'en définir les modalités de mise en place.

Ces subventions sont octroyées à VLL CORSE aux conditions stipulées dans la présente convention.

ARTICLE 2 - MONTANT DE LA SUBVENTION

Les COLLECTIVITES accordent à VLL CORSE une subvention globale maximale de 8 190 000 Euros représentant 63 % du montant prévisionnel et maximal des investissements pour les travaux de mise en conformité et rénovation du Centre de vacances évalué à 12 902 000 Euros TTC selon le dossier de mai 2005.

La subvention globale maximale se répartit comme suit :

- La Collectivité Territoriale de Corse accorde à VLL CORSE une subvention d'un montant de 4 095 000 Euros, soit 31,5 % du montant prévisionnel ci-dessus visé,
- Le Conseil Général de la Haute-Corse accorde à VLL CORSE une subvention d'un montant de 4 095 000 Euros, soit 31,5 % du montant prévisionnel ci-dessus visé.

Chaque collectivité (la Collectivité Territoriale de Corse d'une part, le Conseil Général de Haute-Corse, d'autre part) s'engage à inscrire le montant de sa participation à son budget :

- d'une part, pour sa totalité, à la délibération de programme votée en même temps que le budget primitif pour 2005,
- d'autre part, pour 1/5^{ème} de ce montant, au budget de chacun des exercices concernés, les versements étant effectués selon l'article 3 paragraphe 1 de la présente convention.

Dans l'hypothèse où le montant total TTC des investissements (montant TTC des travaux y compris le montant TTC des prestations intellectuelles, de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage déléguée), pour les travaux de mise en conformité et de rénovation du Centre de Vacances, constaté, soit à la signature des marchés, soit lors du décompte général définitif, serait inférieur au montant prévisionnel et maximal ci-dessus visé, la subvention globale maximale des COLLECTIVITES sera plafonnée à 63 % du montant total constaté dans la limite de 8 190 000 Euros.



répartie entre les COLLECTIVITES dans les mêmes proportions que ci-dessus indiqué. La réduction éventuelle du montant de la subvention entraînera sans délai et à due concurrence une réduction des versements annuels.

ARTICLE 3 - MODALITES DE VERSEMENT

Chaque collectivité (La Collectivité Territoriale de Corse, d'une part, Le Conseil Général de Haute Corse, d'autre part, s'acquittera de sa participation financière en cinq versements annuels d'égal montant à compter de l'exercice budgétaire 2005.

Le premier versement s'effectuera au plus tard le 31 décembre 2005 et le dernier versement devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2009.

Le cas échéant, les COLLECTIVITES s'engagent à maintenir les ouvertures d'autorisations de programme et les inscriptions en crédits de paiement auxquelles elles ont procédé dans le cadre de délibérations antérieures sur la présente affaire.

VLL CORSE communiquera aux COLLECTIVITES un état trimestriel d'avancement des investissements y compris les prestations de maîtrise d'œuvre certifié par la maîtrise d'œuvre du chantier ou tout autre organisme compétent à désigner et un état du montant total TTC définitif des investissements du Centre de Vacances pour application éventuelle de l'article 2 paragraphe 4 de la présente convention.

Sauf pour l'année 2005, le montant cumulé du versement annuel opéré par les deux Collectivités ne pourra être supérieur à 63 % du montant cumulé des travaux y compris le montant TTC des prestations intellectuelles, de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage déléguée.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DE VLL CORSE

Sauf cas de force majeure, VLL CORSE, qui accepte la subvention accordée, s'engage :

- à réaliser, au plus tard le 31 octobre 2007, les travaux de mise en conformité et de rénovation du village de vacances susvisé, sur la base du dossier d'étude pour un montant prévisionnel et maximal d'investissement évalué à 12 902 000 Euros TTC afin de permettre la reprise d'activité du village de vacances susvisé.
- à affecter la totalité de la subvention des COLLECTIVITES au financement de travaux de mise en conformité et de rénovation du village de vacances,
- à financer ces travaux sur ses fonds propres ou via des financements bancaires à hauteur de 20 % du montant ci-dessus visé,
- à ne pas solliciter de subvention complémentaire des COLLECTIVITES pour la réalisation ultérieure de travaux de même nature ou de maintenance,
- à faire entretenir toutes les installations et éléments immobiliers composant le village de vacances, ainsi qu'à assurer tous les travaux de conservation, dans le cadre du bail à construction conclu avec la SAS TAGLIO, propriétaire de l'installation, à effet du XX XX 2005,



- à faire garantir par Pro BTP jusqu'au 31 octobre 2017, la commercialisation de 120 000 nuitées, par an sur 30 semaines au profit de vacanciers, salariés ou retraités du Bâtiment et de Travaux Publics, bénéficiant d'un tarif préférentiel dans le cadre du tourisme social, afin de pérenniser la nouvelle exploitation du village de vacances
- à maintenir, au moins jusqu'au 31 octobre 2017, l'usage de l'ensemble immobilier en village de vacances à vocation de Tourisme Social afin que l'activité économique locale hôtelière ne soit pas affectée par une autre destination du village de vacances, sous réserve des dispositions de l'article 6.
- à obtenir de la SAS TAGLIO, nouveau propriétaire de l'installation, un bail à construction ne pouvant être, avant le 31 octobre 2017, ni résilié, ni modifié dans des conditions qui remettraient en cause l'équilibre de la gestion du centre de vacances.

ARTICLE 5 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet après que les COLLECTIVITES aient procédé aux mesures de publicité et de notification la rendant exécutoire.

La présente convention cessera de plein droit le 31 octobre 2017.

ARTICLE 6 - RESILIATION

6-1-1 Les COLLECTIVITES ne peuvent mettre un terme à la convention qu'en cas de non-respect des engagements VLL CORSE visés à l'article 4

6-1-2 Modalités de résiliation

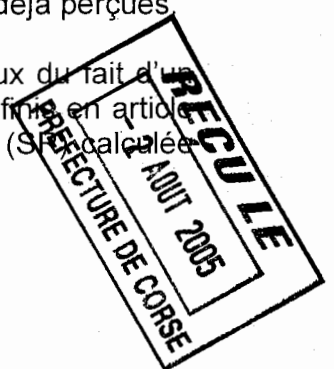
La procédure de résiliation est engagée par les COLLECTIVITES par lettre recommandée avec accusé de réception, mentionnant les raisons qui peuvent justifier une telle démarche.

VLL CORSE dispose d'un délai de 90 jours pour faire part de ses observations et réfutation. En cas d'absence d'acceptation de ces observations ou de réfutation confirmée par écrit par les COLLECTIVITES dans les 60 jours suivants la réception des observations de VLL CORSE, la procédure de résiliation est maintenue.

6-1-3-1 En cas de non respect avéré des engagements de VLL CORSE, visés à l'article 4 ci-dessus, avant la fin des travaux définis à l'article 1, notamment en cas de changement de destination de l'ensemble immobilier ou de cessation définitive de l'exploitation du Centre, la présente convention sera résiliée de plein droit et VLL CORSE sera tenue de reverser aux COLLECTIVITES les subventions déjà perçues.

6-1-3-2 En cas de résiliation due à une réalisation partielle des travaux du fait d'un cas de force majeure, empêchant VLL Corse d'achever les travaux définis en article 1, cette dernière s'engage à renoncer à la part de subvention globale (S) calculée comme suit :

Si « I » est le montant total de l'investissement des travaux prévus,



Si « i » est le montant de l'investissement réalisé au jour du constat de l'impossibilité de poursuivre les travaux,

Si « S » est la subvention globale prévue à l'Article 2,

$$SR = S - S \times (i/I)$$

SR étant reporté entre les COLLECTIVITES en fonction de leurs versements effectifs à la date du constat de l'impossibilité de poursuivre les travaux.

6-1-3-3 En cas de non respect avéré des engagements de VLL CORSE, visés à l'article 4 ci-dessus, après la fin des travaux définis à l'article 1 et avant le 31 octobre 2017, notamment en cas de changement de destination de l'ensemble immobilier ou de cessation définitive de l'exploitation du Centre, VLL CORSE s'engage à rembourser aux COLLECTIVITES un douzième des subventions versées par année entière manquante avant l'échéance ci-dessus.

6-2 Résiliation par VLL CORSE

6-2-1 VLL CORSE peut mettre un terme à la Convention en cas de non respect par une des COLLECTIVITES de ses engagements et, notamment en cas de non respect des modalités de versement visées à l'article 3 -paragraphe 1.

Dans ce cas, VLL CORSE adressera aux COLLECTIVITES une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure, pour demander à la ou aux COLLECTIVITES concernées par le respect de l'engagement en cause.

A défaut pour la collectivité concernée d'avoir exécuté son engagement dans le délai de trois mois suivant la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, VLL CORSE pourra engager toute procédure administrative ou judiciaire pour obtenir l'exécution des engagements et se trouvera, nonobstant, déliée de ses obligations à l'égard des COLLECTIVITES.

6-2-2 VLL CORSE peut également résilier la présente Convention pour les raisons définies aux l'articles 6-1-3-2 et 6-1-3-3 ci-dessus.

Dans ce cas, la procédure de résiliation est engagée par VLL CORSE par lettre recommandée avec accusé de réception, mentionnant les raisons justifiant une telle démarche.

Les COLLECTIVITES disposent d'un délai de 90 jours pour faire part de leurs observations et réfutation. En cas d'absence d'acceptation de ces observations ou de réfutation confirmée par écrit par VLL CORSE dans les 60 jours suivants la réception des observations des COLLECTIVITES, la procédure de résiliation est maintenue pour produire les effets définis l'article 6-1-3-2 ci-dessus..

ARTICLE 7 - CONTROLE PAR LES COLLECTIVITES

VLL CORSE s'engage à fournir toutes les données détaillées demandées par les COLLECTIVITES, ou par tout autre organisme qualifié choisi par les COLLECTIVITES, aux fins que ces dernières s'assurent de l'exécution des travaux réalisés de mise en conformité et de rénovation.



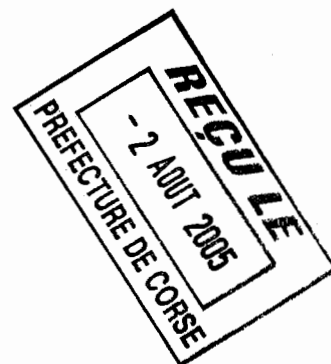
Les COLLECTIVITES s'assureront également du respect des autres engagements de VLL CORSE et créeront, à cet effet, un Comité de Suivi pendant la durée de la présente convention.

Afin de vérifier la capacité de VLL CORSE à tenir ces mêmes engagements, le Comité analysera chaque année les documents financiers et comptables du centre.

ARTICLE 8 - LITIGES

Tout différend entre les parties résultant de l'interprétation ou de l'application des dispositions de la présente Convention et qui n'aura pas pu faire l'objet d'un règlement amiable sera porté devant le Tribunal compétent.

Fait à



Projet de réouverture du village vacances de TAGLIO ISOLACCIO

Note de présentation

1. Vue d'ensemble

2. Contexte du projet

2.1. Le village vacances de Taglio Isolaccio

- 2.1.1. Historique
- 2.1.2. Descriptif du site
- 2.1.3. Perspectives

2.2. Les enjeux économiques et sociaux

- 2.2.1. Tourisme social
- 2.2.2. Economie locale

2.3. Les enjeux financiers

- 2.3.1. Reprise de l'installation
- 2.3.2. Programme d'investissement

3. Caractéristiques du projet

- 3.1. Montage de l'opération
- 3.2. Principes de fonctionnement

3.2.1. Volet économique

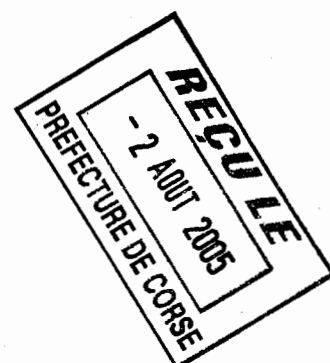
- 3.2.1.1. Réalisation des travaux
 - 3.2.1.1.1. Bail à construction
 - 3.2.1.1.2. Maîtrise d'ouvrage Déléguée

3.2.1.2. Exploitation du village

- 3.2.1.2.1. VLL Corse
- 3.2.1.2.2. Accord commercial Pro BTP

3.2.2. Volet social

- 3.2.2.1. Convention collective
- 3.2.2.2. Structure des effectifs
- 3.2.2.3. Organisation



3.3. Promoteurs du projet

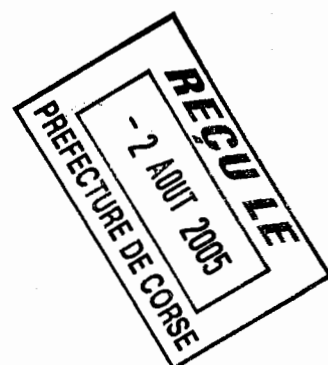
- 3.3.1. Vacances Léo Lagrange
- 3.3.2. Sodistour
- 3.3.3. Caisses des dépôts et Consignations
- 3.3.4. Femu Qui

3.4. Ressources du projet

- 3.4.1. Balance d'acquisition
- 3.4.2. Taglio SAS
- 3.4.3. VLL Corse
- 3.4.4. Schéma de financement

4. Calendrier

5. Plan de développement



1. Vue d'ensemble

Le village « Les Isles » à Taglio Isolaccio, situé à 30 Km au sud de Bastia en Haute-Corse a été exploité jusqu'en 2002 par BTP Vacances, la structure tourisme de Pro BTP, premier groupe professionnel de retraite et de prévoyance en France.

En février 2002, BTP Vacances a été contraint de suspendre l'activité du village, à l'issue de plusieurs avis défavorables émis par la Commission de Sécurité et d'un arrêté municipal d'interdiction d'ouverture au public.

Compte tenu de l'ampleur des travaux et des difficultés rencontrées dans l'exploitation du village, Pro BTP a émis le souhait de se désengager.

Construit à la fin des années 60, les installations présentent un vieillissement normal à la fois dans leurs aspects structurels et fonctionnement, aggravé par l'absence d'investissements récents et la fermeture du site depuis 3 ans. La réouverture du site est par conséquent conditionnée à la réalisation d'importants travaux de mise en conformité et de rénovation, dont le coût global est estimé à 12,9 M€ TTC.

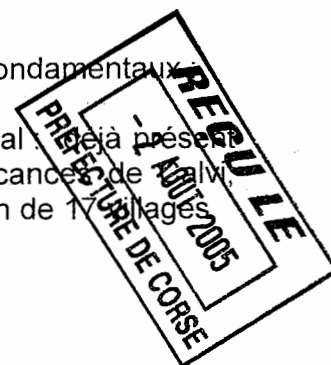
Vacances Léo Lagrange (VLL), association de tourisme social à but non lucratif, membre de l'UNAT s'est porté candidat à la remise en exploitation du site en partenariat avec Sodistour/Touristra et plusieurs investisseurs institutionnels (Caisse des Dépôts et Consignations et Femu Qui).

Avec une période d'exploitation particulièrement significative (7 mois par an), le projet présenté par VLL poursuit 2 objectifs majeurs :

- conforter le positionnement historique du village dans le giron du tourisme social en proposant :
 - o un produit favorisant la mixité sociale au niveau notamment de l'accueil, des activités et des tarifications,
 - o des prestations tenant compte des exigences de confort, de qualité et de loisirs susceptibles de répondre aux évolutions de la demande
- contribuer significativement à la dynamisation de l'économie locale via la réouverture d'un site touristique majeur en Corse :
 - o de manière directe au travers de l'embauche d'environ 65 personnes en équivalents temps plein et plus de 100 salariés en haute saison,
 - o de manière indirecte au travers de l'activité économique induite pour la région et pour l'ensemble des prestataires corses contribuant à l'accueil des vacanciers.

La réussite du projet de reprise repose en particulier sur quatre fondamentaux

- l'expérience d'un acteur majeur et reconnu du tourisme social déjà présente en Corse, où il gère depuis plus de 20 ans le village vacances de Taglio Isolaccio. Sodistour-Touristra assure en France la gestion et l'animation de 17 villages



- un partenariat éprouvé entre VLL et Sodistour-Touristra: En 2000, VLL a confié l'administration de trois villages de vacances lui appartenant, dans le cadre d'un contrat de régie, à Sodistour / Touristra : Vaison-la-Romaine (Vaucluse), Risoul (Hautes-Alpes) et Ramatuelle (Var).
- l'accord commercial conclu avec Pro BTP : au terme de cet accord, Pro BTP devrait donner un engagement d'utilisation de l'installation de Taglio par ses ressortissants, valable 10 ans, à hauteur de 120 000 journées par an, équivalent à un taux moyen d'occupation supérieur à 50 % sur la période d'ouverture,
- le soutien des collectivités locales et de l'Etat auprès desquels est aujourd'hui sollicité l'octroi de subventions devant permettre le bouclage des financements nécessaires à la concrétisation du projet, soit :
 - o 4,1 millions d'euros auprès du Conseil Général de Haute Corse ;
 - o 4,1 millions d'euros auprès du Conseil Exécutif de la Collectivité Territoriale de Corse,
 - o 1,4 millions d'euros auprès du Ministère du Tourisme dans le cadre des programmes de consolidation des équipements liés au tourisme social.

2. Contexte du projet

2.1. Le village de Taglio Isolaccio

1.1.1. Historique

Le village de vacances de Taglio Isolaccio, situé en Haute Corse à 30km au sud de Bastia a été créé en 1968 par la Caisse Nationale des Ouvriers du Bâtiment et des Travaux Publics.

Le terrain et les constructions présentes sur le site sont actuellement la propriété de BTP-Retraite, l'une des 2 institutions affiliées au groupe PRO BTP, 1^{er} groupe professionnel de retraite et de prévoyance en France.

L'exploitation du village a été transférée en avril 1981 à la CNPO (Caisse Nationale de Prévoyance des Ouvriers, du Bâtiment et des Travaux Publics) jusqu'en 2000, puis à BTP Vacances, structure dédiée à l'exploitation des villages de vacances de la profession BTP.

Début 2002, à l'issue de plusieurs avis défavorables émis par la Commission de Sécurité et d'un arrêté municipal d'interdiction d'ouverture au public, BTP Vacances a suspendu l'activité du village.

1.1.2. Descriptif du site

Construit sur un domaine de 24 hectares, le village vacances Taglio Isolaccio est situé en bord de mer ; son positionnement permet un accès direct à la plage et aux espaces d'activités, sports et loisirs ainsi qu'à des espaces d'accueil et d'activité aménagés pour les enfants.



Il présente une capacité maximale de 1080 lits en été, répartie sur 2 types d'hébergement :

- un bâtiment central d'une surface globale de 13 008 m², intégrant parties communes, restauration, et la partie hébergement hôtelier, soit 150 chambres d'une capacité de 450 lits, réparties sur 3 niveaux,
- 210 bungalows pouvant accueillir jusqu'à 630 résidents sur une surface totale de 9 660 m².

Le site comporte en outre :

- un complexe de loisirs dit « la coupole » d'une surface de 3 152 m² (salles de spectacles, cinéma, salle de réunions et de jeux etc...),
- un restaurant extérieur situé en bord de plage,
- divers équipements sport et loisir extérieur (courts de tennis, terrain de football etc...),
- des aires aménagés pour les enfants (club enfants, aires de jeu...),
- des logements de fonctions (11 appartements et 2 villas),
- des équipements et des ateliers de maintenance,
- des parkings intérieurs (capacité d'une centaine de place) et un parking extérieur (100 places).

1.1.3. Perspectives

En regard des difficultés rencontrées dans l'exploitation du site et de l'ampleur des travaux de mise en conformité et de rénovation estimés nécessaires pour permettre sa réouverture, Pro BTP a manifesté la volonté de se désengager de la propriété et de l'exploitation du village de vacances de Taglio Isolaccio.

Dans le même temps, considérant le poids considérable de l'activité du village pour l'économie locale, les différents partenaires locaux et l'Etat ont émis le souhait que soit trouvée une solution permettant de rouvrir le village et d'offrir des séjours de vacances à vocation sociale en Corse.

2.2. Les enjeux économiques et sociaux

2.2.1. Tourisme social

Le tourisme social et associatif a principalement pour objet de lutter contre les exclusions et de favoriser le départ en vacances du plus grand nombre.

Opérateur touristique d'importance, Il gère plus de 500 000 lits en France, soit 10 % de l'offre d'hébergement payante (dont 250 000 lits sur le segment famille) et accueille annuellement plus de 15 millions de personnes : familles, enfants, jeunes, pendant les vacances ou en période scolaire.

Le tourisme social et associatif remplit aussi des fonctions dans le cadre de l'aménagement du territoire puisque les associations de tourisme ont financé 43 % de leurs équipements en milieu rural et en moyenne montagne.

Depuis sa création, le village vacances de Taglio Isolaccio a largement contribué à l'essor du tourisme social et au développement des vacances en



Corse en accueillant plus de 14 000 vacanciers chaque année depuis sa création soit l'équivalent de plus de 200 000 nuitées par an.

Le projet de reprise du village de Taglio Isolaccio entend conforter le positionnement du village dans le giron du tourisme social en proposant :

- un produit favorisant la mixité sociale au niveau notamment de l'accueil, des activités et des tarifications,
- des prestations tenant compte des exigences de confort, de qualité et de loisirs susceptibles de répondre aux évolutions de la demande.

2.2.2. Economie locale

Le développement du tourisme revêt un intérêt particulièrement important pour la Corse, (36% du PIB lié au secteur).

D'avril à octobre, la fréquentation touristique, estimée à 2 140 000 visiteurs et plus de 23,2 millions nuitées (dont 11,6% réalisée en village vacances), représente en moyenne 5 200 emplois directs (10 800 en pleine saison).

Le village vacances de Taglio Isolaccio génère une activité économique considérable pour la région et pour l'ensemble des prestataires corses qui contribuent à l'accueil des vacanciers :

- le transport aérien qui transite par l'aéroport de Bastia et procure des revenus tant pour les compagnies que pour la CCI (taxes aéroportuaires),
- les transporteurs routiers et autocaristes au travers des excursions et des acheminements aéroports,
- les entreprises de bâtiments et de travaux publics au titre des investissements, travaux d'entretien et d'amélioration,
- les producteurs et prestataires locaux à raison des achats et services liés à l'activité du village (alimentaire, souvenirs, restauration, excursion...).

L'ensemble des activités liées au village représente l'équivalent de 350 à 400 emplois sur la région (équivalent temps plein annuel).

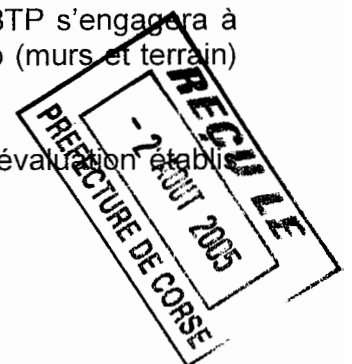
2.3. Les enjeux financiers

2.3.1. Acquisition des murs et du terrain

Dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente, PRO BTP s'engage à vendre l'ensemble de l'installation du site de Taglio Isolaccio (murs et terrain) pour un prix global de 3 millions d'euros, net acheteur.

Ce prix de rachat s'appuie notamment sur les rapports d'évaluation établis par des experts immobiliers indépendants.

2.3.2. Le programme d'investissement



Le village vacances de Taglio Isolaccio a été construit à la fin des années 60. Il présente un vieillissement normal à la fois dans ses aspects structurels et fonctionnel, aggravé par l'absence d'investissements récents et la fermeture du site depuis 3 ans.

Le coût des travaux de rénovation et de mise en conformité estimés nécessaires pour la réouverture du village a fait l'objet de 2 évaluations détaillées :

- en 2002, sous l'égide du bureau d'étude technique AUXITEC, mandatée par Pro BTP à l'effet d'établir un diagnostic de mise en conformité des installations,
- en février 2005 à l'initiative des services immobiliers de Sodistour aux fins d'évaluer les travaux de rénovation complémentaires à envisager pour permettre la réouverture du site dans de bonnes conditions d'exploitation.

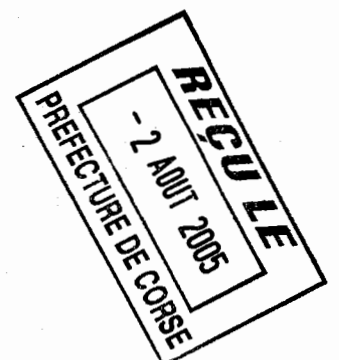
La synthèse de ces 2 études fait ressortir un coût estimatif des travaux de l'ordre de 12 M€ HT qui se décomposent comme suit :

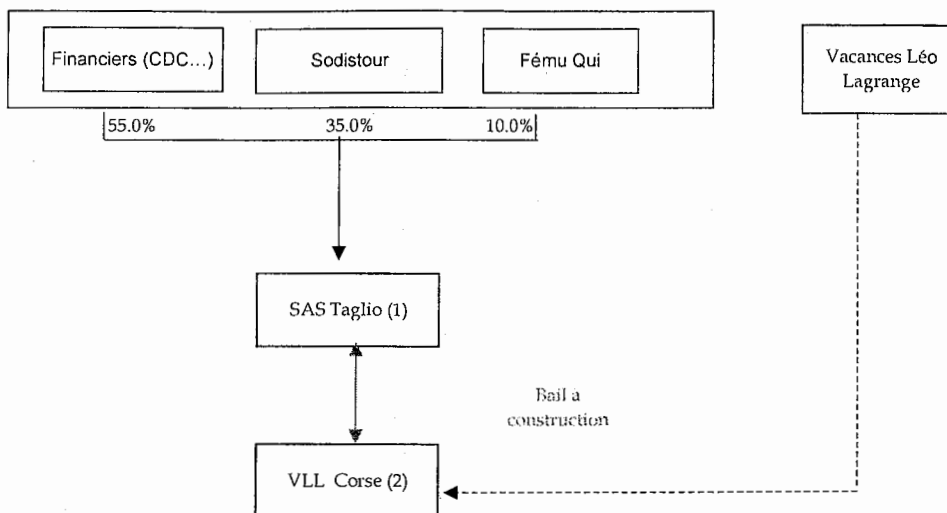
1) Travaux de mise en conformité (hors Coupole)	En K€
- Hôtel	3 205
- Piscine	1 67
- Extérieurs - bungalows - restaurant plage	825
- Remise en état des locaux consécutive aux travaux de mise en conformité	1 000
	5 197
- Prestations intellectuelles (maîtrise d'œuvre, contrôle technique...)	832
- Frais divers (honoraires bureau d'études, assurances..)	208
- Incidence des révisions de prix (5%)	260
- Aléas (7% des études et 5% chantier)	333
Total travaux de mise en conformité	6 829
2) Travaux de rénovation (hors Coupole)	
- VRD	129
- Gros œuvre ensemble des bâtiments	913
- Second œuvre et aménagements	1 608
- mobilier	1 734
- Aléas (5% chantier)	219
Total travaux de rénovation	4 603
Total travaux	11 432
Conduite d'opérations	4.5% 514
Total HT	11 947
TVA 8%	8% 956
Total TTC	12 902

Les modalités de réalisation de travaux seront précisées encadrées dans le cadre du bail à construction et d'un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué (voir ci dessous § 2.2.1 de la présente note).

3. Les caractéristiques du projet

3.1. Montage de l'opération





- (1) acquisition du village de Taglio (murs et terrain)
 (2) exploitation de l'installation et financement des travaux

Une Société par Actions Simplifiée (SAS Taglio) dont le capital sera réparti entre des investisseurs financiers (dont la Caisse des dépôts et Consignations), Sodistour et le fonds d'investissement corse Fému Qui, procédera dans un premier temps à la levée de la promesse de vente consentie par Pro BTP sur le terrain et les murs du village de Taglio Isolaccio.

Dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 30 ans conclu avec la SAS Taglio, propriétaire du terrain et des murs, Vacances Léo Lagrange Corse (VLL Corse), émanation de VLL assurera l'exploitation du village vacances et la Maîtrise d'Ouvrage des travaux de mise en conformité et de rénovation.

3.2. Principes de fonctionnement

3.2.1. Volet économique

3.2.1.1. Réalisation des travaux

3.2.1.1.1. Bail à construction

Le bail à construction sur le terrain et les constructions du site de Taglio Isolaccio sera consenti par la SAS Taglio (bailleur) à VLL Corse (preneur) pour une durée de 30 ans.

Les obligations de VLL Corse spécifiées dans le contrat de bail porteront en particulier sur les aspects suivants :

- l'obligation par le preneur de financer et de réaliser les travaux de mise en conformité et de rénovation conformément au programme arrêté en commun.
- la constitution des dossiers et la conduite des démarches nécessaires pour obtenir le versement des subventions publiques attribuées au projet,



- des obligations d'entretien et de réparations permettant d'assurer le maintien de la valeur des biens,
- un engagement d'investissement régulier destiné à l'amélioration du niveau de confort de l'équipement,
- l'engagement de réinvestir les résultats de l'association dans le site en vue d'améliorer les prestations et de développer les capacités d'accueil,
- la mise en place d'une commission de suivi de l'entretien, des grosses réparations, et des investissements, comportant un représentant du propriétaire, un représentant du titulaire du Bail à construction, VLLC, et le maître d'ouvrage délégué, qui se réunira au moins une fois par an pour faire le constat de l'état des installations, du déroulement du programme de travaux antérieurs, et arrêtera le programme de travaux de l'année suivante,
- la souscription des polices d'assurance responsabilité et dommage pendant et après la période d'achèvement des travaux,
- la remise en fin de bail par VLL Corse à la SAS Taglio des aménagements réalisés sur le site.

Le bail à construction sera consenti moyennant un loyer annuel dont le paiement sera assuré par une délégation de 2nd rang sur l'excédent brut de gestion dégagé par l'exploitation du village

VLL Corse aura la faculté de grever son droit au bail et les aménagements qu'il aura réalisés sur le terrain et les constructions qui en sont l'objet de tous droits réels.

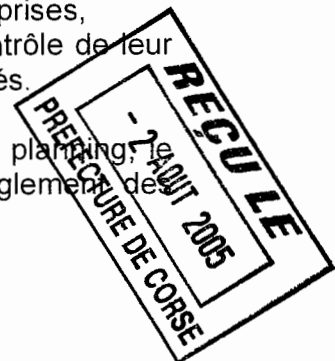
3.2.1.1.2. Maîtrise d'ouvrage Déléguée

VLL Corse désignera un Maître d'Ouvrage Délégué (MOD) pour assurer la conduite des travaux de réhabilitation et de rénovation. Un architecte, un BET, un bureau SPS et un bureau de contrôle seront désignés pour l'assister dans la conduite des travaux.

La prestation du MOD comprendra en particulier :

- la planification de l'ensemble du projet de la phase de conception à la phase de réalisation des travaux,
- la définition de la mission des différents intervenants et leur coordination tant au niveau de la conception que de la réalisation des travaux,
- la mise au point des conventions afférentes à l'étude et à la réalisation du projet,
- l'organisation de la procédure de consultation des entreprises,
- le suivi des coûts et des délais de réalisation et le contrôle de leur adéquation avec les objectifs et budgets initialement fixés.

Il appartiendra à VLL Corse sur proposition du MOD d'approuver le planning, le budget des travaux, le choix des prestataires et d'assurer le règlement des factures après accord du MOD.



3.2.1.2. Exploitation du village

3.2.1.2.1. VLL Corse

VLL Corse assurera en tant qu'exploitant du village une prestation en adéquation avec les particularismes du tourisme social comprenant :

- l'accueil d'une part significative de clientèle aidée sous la forme d'aide directe à la personne ou de tarification spéciale. A ce titre le village :
 -
 - o sera habilité bons CAF et chèques vacances et devra obtenir le label UNAT,
 - o pratiquera des prix "sociaux" aussi bien pour les ressortissants des comité d'entreprise investisseurs que pour les clients issus de collectivités ou aidés
 - o offrira des séjours à la Bourse Solidarité Vacances.
- l'accès aux touristes handicapés ; dans cette perspective, les travaux intégreront les critères d'accessibilité en vue de l'obtention du label « Tourisme et Handicap »,
- le respect de normes de qualité, de sécurité, de satisfaction des vacanciers,
- le maintien de l'installation en bon état de marche et la valorisation du patrimoine.

VLL Corse confiera à Sodistour l'administration du village dans le cadre d'un contrat de mandataire-régisseur.

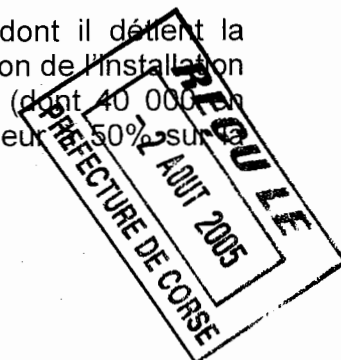
3.2.1.2.2. Accord commercial Pro BTP

L'association à but non lucratif BTP Vacances, exploitant du village de Taglio Isolaccio jusqu'à sa fermeture début 2002 :

- organise des vacances à l'attention des participants des institutions de Retraite et de Prévoyance du BTP (1,3 millions de nuitées par an),
- est une émanation du premier groupe professionnel de retraite et de prévoyance en France, PRO BTP, lui même crée en mars 1993 par un accord entre les partenaires sociaux du BTP (fédérations d'employeurs et organisations syndicales de salariés) pour succéder à la caisse nationale de retraite des ouvriers du bâtiment.

Concomitamment à la cession de l'installation « les Isles », dont il détient la propriété, le groupe PRO BTP donnera un engagement d'utilisation de l'installation par ses ressortissants à hauteur de 120 000 journées par an (dont 40 000 en haute saison), équivalent à un taux moyen d'occupation supérieur à 50% sur période d'ouverture.

Cet engagement aura une durée de 10 ans.



3.2.2. Volet social

3.2.2.1. Convention collective

La convention collective retenue par VLL Corse sera celle du Tourisme Social, convention appliquée par Vacances Léo Lagrange ainsi que par l'ensemble des associations faisant partie de l'UNAT.

3.2.2.2. Structure des effectifs

Les effectifs du village de vacances seront définis précisément en fonction de l'organisation prévue, après une étude détaillée de l'exploitation et des services éventuellement externalisés.

Sur la base d'une estimation préliminaire, qui devra être affinée notamment au regard des conditions réelles d'exploitation, le village devrait comprendre plus d'une centaine de salariés, représentant un équivalent temps plein de l'ordre de 65 personnes.

La structure des effectifs comprendra une dizaine de salariés permanents et des salariés saisonniers sur des périodes de 2 à 7 mois. Le nombre global de salariés, toutes catégories confondues devrait être de 105 en pleine saison.

Les embauches se feront dans un délai raisonnable en fonction de la date d'ouverture de l'établissement au public après les travaux. Dès l'acquisition seront organisés, avec les entreprises retenues dans l'appel d'offres, les services nécessaires à la vie du chantier : gardiennage, navettes, cantine etc....

L'exploitation du village est prévue, dans les premières années, sur une période d'ouverture de 210 jours (1^{er} avril au 31 octobre), qui sera susceptible d'évoluer en fonction des conditions d'exploitation effectives.

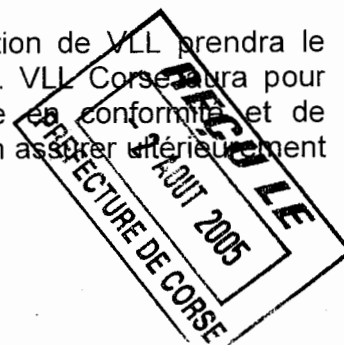
3.2.2.3. Organisation des embauches

L'ancien personnel du village se verra proposer dans la limite des compétences recherchées une priorité à l'embauche sur la liste des postes à pourvoir et, dans la mesure du possible, des postes de longs saisonniers ou de permanents.

3.3. Promoteurs du projet

3.3.1. Vacances Léo Lagrange (VLL)

Dans le cadre du projet Taglio, VLL Corse, émanation de VLL prendra le village de vacances à bail auprès de la SAS Taglio. VLL Corse aura pour mission de mettre en oeuvre les travaux de mise en conformité et de rénovation requis pour la réouverture du village et d'en assurer ultérieurement l'exploitation.



Association de tourisme social à but non lucratif, membre de l'UNAT (Union nationale des Associations de Tourisme et de Plein Air), VLL a été créée en 1950 à l'initiative de la Fédération Léo Lagrange. Elle est implantée à Marseille.

Le bureau de son conseil d'administration est composé de M. Frédéric Rosmini (président), Mr Marc Simon (secrétaire général) et de M. Jean Jacques Centino (trésorier).

VLL a réalisé en 2004 un chiffre d'affaires de 4 millions d'euros, répartis sur 2 activités distinctes à destination :

- des familles ou des adultes : ce pôle d'activité (fiscalisé) recouvre le village de vacances de Vaison la Romaine, les gîtes de Mougins, la base nautique de la Pointe Rouge à Marseille,
- des jeunes de 6 à 17 ans : dans le cadre de cette activité (non fiscalisée), VLL organise des centres de vacances et des classes découvertes thématiques dans des établissements extérieurs avec lesquels elle passe des conventions et assure la gestion de 2 établissements permanents : le centre de montagne d'Aiguilles en Queyras dans les Hautes Alpes et le centre de mer sur les Iles du Frioul (Bouches du Rhône).

L'association organise également des colonies de vacances et gère deux centres jeunes à Aiguilles en Queyras (Hautes Alpes).

3.3.2. Sodistour

Sodistour est une société anonyme opérant dans le secteur du tourisme, principalement sous la marque Touristra. Créée en 1986, elle est aujourd'hui un des principaux acteurs du tourisme social.

Sodistour gère ainsi une clientèle de plus de 1 500 collectivités (comités d'entreprise, caisses de retraite, municipalités, associations) et accueille chaque année plus de 200 000 vacanciers.

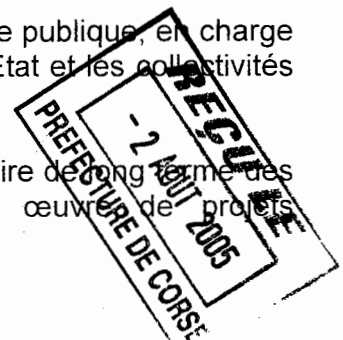
Présente en France et à l'étranger la société a réalisé en 2004 un volume d'activité globale de 85,5 M€.

Sodistour exerce l'activité de régisseur-mandataire au nom de 300 collectivités propriétaires dans le cadre de contrats de régie ou de location-gérance. Sa prestation comporte à la fois une gestion pour compte des villages et une gestion immobilière de leur parc.

3.3.3. Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts (CDC) est une institution financière publique, en charge de missions d'intérêt général qui lui sont confiées par l'État et les collectivités territoriales.

La CDC assure entre autres missions, le rôle de partenaire de long terme des collectivités territoriales pour favoriser la mise en œuvre de projets



structurants, notamment dans les domaines des loisirs, du tourisme ou de la préservation de l'environnement.

La CDC intervient comme investisseur direct dans des projets locaux de développement en tant que prêteur public pour le financement d'investissements d'intérêt général ou en tant qu'investisseur public pour l'accompagnement des politiques publiques nationales ou locales dans des domaines tels que l'appui à l'économie sociale.

La CDC est présente sur tout le territoire à travers ses 25 directions régionales qui assurent au quotidien une relation de proximité avec les initiatives locales, à l'image de la Direction Régionale de la CDC Corse, interlocuteur privilégié sur le projet Taglio.

3.3.4. Femu Qui

Femu Qui est une Société Régionale d'Investissement, créée en 1992 pour favoriser la création ou le développement d'entreprises susceptibles de contribuer favorablement à la situation de l'emploi en Corse.

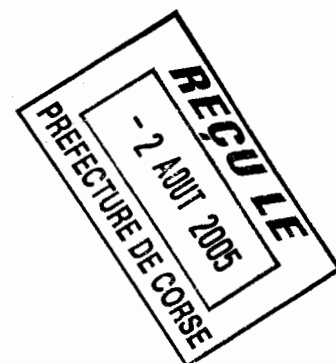
Le capital (3 M€) associe des porteurs privés (52,5 %), la Collectivité Territoriale de Corse (33,6 %) et la Caisse des Dépôts et Consignations au travers de sa filiale CDC Entreprises (13,4 %).

Femu Qui accompagne aujourd'hui une dizaine d'entreprises ; ses positions minoritaires dans le capital sont généralement complétées d'un compte courant d'associé bloqué, d'un prêt participatif ou d'obligations convertibles.

3.4. Ressources du projet

3.4.1. Balance d'acquisition

Le tableau ci-après précise sur les 2 premières années (période de réalisation des travaux de réhabilitation et de rénovation) la nature des emplois / ressources liés à la mise en oeuvre du projet de reprise du village de Taglio Isolaccio :



Emplois (années 1 et 2)			Ressources (années 1 et 2)		
Acquisition village	SAS Taglio	3 000	- Investisseurs financiers	SAS Taglio	990
Frais d'acquisition	SAS Taglio	200	- Sodistour	SAS Taglio	630
Autres	SAS Taglio	100	- Fému Qui	SAS Taglio	180
			<i>S/T Capitaux propres</i>		1 800
			Prêt participatif	SAS Taglio	1 500
		3 300			3 300
Travaux conformité et rénovation	VLL Corse	11 947	Subventions CG / CR (1)	VLL Corse	3 280
Autres travaux	VLL Corse	500	Subventions plan Patrimoine	VLL Corse	1 400
Autres	VLL Corse	1 833			
		14 280	<i>S/T subventions</i>		4 680
			Financement bancaire		9 600
			- crédit relais (2)	VLL Corse	6 100
			- emprunt LT	VLL Corse	3 500
Total emplois		17 580	Total ressources		17 580

(1) hors subventions versées sur années 3 à 5 soit 4 920 K€

(2) Financement du décalage entre le financement des travaux et le versement des subventions en années 2 à 5

3.4.2. SAS Taglio

La SAS Taglio, sera capitalisée (fonds propres et quasi fonds propres) à hauteur de 3,3 M€ afin d'assurer l'intégralité du financement du terrain et des murs.

Ses ressources ultérieures seront composées du loyer annuel acquitté par VLL Corse, dans le cadre du bail à construction, composé d'une partie fixe et d'une partie variable, fonction des performances d'exploitation du village.

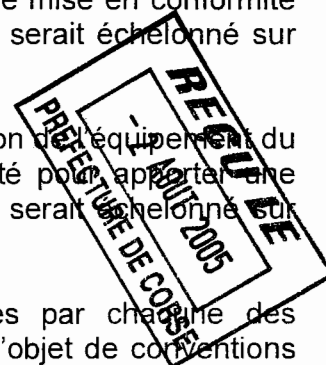
3.4.3. VLL Corse

3.4.3.1. Subventions des collectivités locales et du Ministère du Tourisme

Compte tenu des enjeux économiques et sociaux liés à la réussite du projet, La Collectivité Territoriale de Corse et le Conseil Général de la Haute-Corse ont été sollicités pour octroyer des subventions d'un montant global de 8,2 M€, destinées à financer partiellement les travaux de mise en conformité du village de Taglio. Le versement de ces subventions serait échelonné sur 5 ans, par tranche annuelle de 1 640 K€.

Par ailleurs, dans le cadre du programme de consolidation et d'équipement du tourisme social, le Ministère du Tourisme a été sollicité pour apporter une dotation complémentaire de 1,4 M€, dont le versement serait échelonné sur 2 ans.

Les termes et conditions des financements accordés par chacune des Collectivités locales et le Ministère du Tourisme feront l'objet de conventions avec VLL Corse.



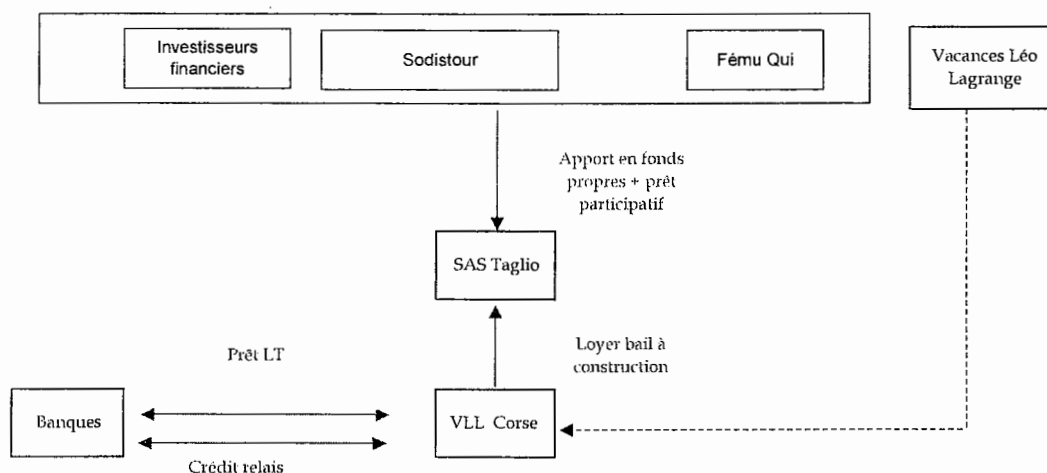
Les ressources ultérieures de VLL Corse seront principalement composées de l'Excédent Brut de gestion dégagé par l'exploitation du village.

3.4.3.2. Financement bancaire

Compte tenu des hypothèses du plan de développement, VLL Corse contractera 2 financements bancaires pour compléter le financement du projet :

- un crédit Long Terme de 3,5 millions d'euros, amortissable sur 10 ans, avec une franchise de 2 ans. Le remboursement de cet emprunt sera assuré via une délégation de 1^{er} rang sur l'excédent brut de gestion dégagé par l'exploitation du village,
- un Crédit Relais de 6,1 millions d'euros, remboursable sur 4 ans destiné à financer le décalage entre l'engagement des dépenses liés aux travaux concentrés sur les années 1 et 2 du projet et l'encaissement effectif des subventions. Ce crédit sera adossé aux subventions versées par les collectivités locales sur les années 2 à 5 pour un montant global de 6,5 millions d'euros.

3.4.4. Schéma de financement



4. Calendrier

Les principales phases du projet, telles qu'anticipées au stade actuel des discussions avec les différents partenaires se détaillent comme suit :

- finalisation des aspects juridiques et financiers du schéma de reprise (signature des différents accords et conventions, confirmation de l'octroi des financements, mise en place des structures parties à l'opération...) avant le 31 juillet 2005,
- réalisation des études préalables et instruction des appels d'offres entre le 31 juillet 2005 et le 30 octobre 2005 (3 mois),
- réalisation des travaux (en site inoccupé) entre le 1^{er} novembre 2005 et le 31 mars 2007 (17 mois),
- démarrage de l'exploitation à compter du 1^{er} avril 2007 (avec possibilité d'ouverture partielle en 2006 sur l'hébergement hôtelier).



5. Plan de développement

Le plan d'affaires établi pour VLL Corse fait ressortir un CA global prévisionnel avant indexation de l'ordre de 8,5 M€ (dont 7,2 M€ de CA Séjours) pour un Excédent Brut de Gestion de 1,3 M€.

Ces données prévisionnelles ont été estimées à partir des hypothèses d'exploitation suivantes :

- période et durée d'ouverture : du 9 avril au 5 novembre, soit 210 jours dont 56 en haute saison (9 juillet / 3 septembre),
- Capacité d'hébergement globale du village de Taglio estimée à 1 080 lits dont 450 en hôtel et 630 en bungalows,
- 150 950 journées vacances vendues (110 000 via l'accord de commercialisation Pro BTP) soit un taux moyen d'occupation sur la saison de 67 %, réparties comme suit :
 - o 56 800 en haute saison (taux d'occupation de 94 %),
 - o 94 150 en basse saison (taux d'occupation de 57 %),
- prix de la journée vendue établi :
 - o sur la base du contrat de commercialisation Pro BTP (56 euros en haute saison versus 40 euros en basse saison),
 - o conformément aux tarifs pratiqués par Sodistour sur les journées vendues en direct (prix moyen de 80 euros en haute saison et de 53 euros en basse saison)

Sur la base des subventions anticipées dans la présente note et des hypothèses d'investissement et d'exploitation retenues dans le plan d'affaires, VLL Corse est en mesure de respecter l'ensemble des engagements contractés à l'égard de tiers.

