



47-49 Avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

Constat de commissaires de justice accompagnés de géomètres-experts dans le cadre du marché n° 2022-003

SYNTHESE DES PROCES VERBAUX DE CONSTATS EFFECTUES AU SEIN DU CENTRE EURONAT PAR LA SOCIÉTÉ SCP CAP H ET SES SOUS-TRAITANTS

1. Rappel de la commande du marché

A la suite du rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des Comptes, rendu public le 16 décembre 2022, recommandant à la Commune de Grayan-et-l'Hôpital de « *répertorier et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site* » (recommandation n° 11, p. 7), cette dernière a attribué à la SCP CAP H (ci-après désignée par le pronom « **nous** ») un marché public de prestations intellectuelles relatif à la réalisation de procès-verbaux et/ou de constats concernant les constructions édifiées dans l'enceinte du Centre Euronat (MAPA n° 2022-003).

Les missions qui nous ont été confiées en notre qualité de mandataire du Pouvoir adjudicateur (au sens du bail à construction) pour visiter le Centre Euronat, ont notamment consisté à :

Dénombrer les constructions édifiées sur environ 1600 unités foncières regroupées en villages ainsi que les constructions à usage de commerce ;

Mesurer les surfaces construites depuis l'extérieur des locaux ;

Déterminer par construction le nombre de portes extérieures dans le but dénombrer le nombre de logements distincts au sein d'une même construction ;

Inventorier des bungalows et mobiles homes implantés avec fondations au sol ou implantés sur une dalle de béton ;

Vérifier la présence ou non de roues s'agissant des mobiles home compris dans l'enceinte du centre de vacances ;

Dénombrer et mesurer 500 emplacements de caravanes (250 d'entre elles étant fixes avec une connexion aux différents réseaux et les 250 autres étant offerts à la rotation).

Afin de réaliser l'ensemble des prestations objet du marché, nous avons fait appel en sous-traitance aux sociétés de commissaires de justice et géomètres-experts suivantes : SELARL EVIDENCE, SELAS CAP EVIDENCE et SARL Foncier-Experts.



47-49 Avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

2. La méthode et les moyens déployés

2.1. L'organisation déployée

Nous avons mis en œuvre la méthode suivante :

- Au préalable de notre intervention, nous avons réalisé des plans d'intervention sous forme de cahiers dans lesquels figurent des extraits de plans du site, avec une identification pour chaque bâtiment à constater ;
- Sur place, nous avons constitué trois (3) équipes de trois (3) personnes qui sont intervenues simultanément et composées d'un commissaire de justice, d'un technicien géomètre, et un assistant-technicien ;
- L'ensemble des procès-verbaux de constats ont été rédigés par les commissaires de justice, en s'appuyant sur des repères détaillés. Pour plus de clarté, nous avons divisé le Centre Euronat en trois (3) zones :
 - o la zone A, correspondant à la zone d'activité du Centre (incluant notamment des locaux administratifs de la société Euronat, les commerces de plage, les commerces de l'espace Hubert Lacroix, les logements et espaces campings du personnel, les piscines, le centre de Thalassothérapie, le poste de sécurité, la salle polyvalente, les cabanons réservés au skate park, au mini-golf, au tennis etc.),
 - o la zone C, correspondant à la zone de camping et caravaning du Centre ;
 - o la zone H, correspondant aux quartiers résidentiels du Centre (notamment habitats en dur et mobiles-homes).

Chacune de ces trois (3) zones ont ensuite été subdivisées en plusieurs sous-zones (5 sous-zones au titre des zones A et C et 13 sous-zones au titre de la zone H). Ces sous-zones correspondent à différents zonages du PLU de la Commune de Grayan-et-l'Hôpital, avec lesquels nous avons établi les correspondances dans le tableau suivant :



47-49 Avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

| Sous-zones déterminées par nos équipes | Zones du PLU correspondant |
|---|-----------------------------------|
| A1-A3 | UKi |
| A4 | NL |
| A5 | UK |
| C1-C5 | UK |
| H1-H11 | Ukb |
| H12 | Ukm |
| H13 | UK |

- Pour chaque zone et sous-zone concernée par les procès-verbaux de constats que nous avons dressés, nos équipes ont procédé de la manière suivante :
- (i) chaque construction a été détaillée et illustrée par l'insertion d'un ou plusieurs clichés photographiques ;
 - (ii) chaque construction en dur a été mesurée depuis l'extérieur par deux géomètres pendant que le commissaire de justice a effectué les constats et photos correspondant (sont inclus ici tous les logements fixes ou présentant un faisceau d'indices de fixité important , tous les commerces et tous les bâtiments techniques) ;
 - (iii) les caravanes implantées dans le camping du Centre Euronat ont également fait l'objet de constatations et mesures sur la base d'un faisceau d'indices de fixité important
 - (iv) L'ensemble de nos constats ont été réalisés entre le 14 et le 28 mars 2023.



47-49 Avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

2.2. La distinction entre structures destinées au logement ou à l'activité

Pour le recensement de l'ensemble des différents types de structures érigées au sein du Centre Euronat, nous avons tenu compte de la nature des structures selon qu'il s'agit de structures destinées au logement, au commerce, pour un besoin technique ou de structures destinées à l'activité du Centre.

Chaque type de structure a par ailleurs été identifiée comme appartenant à l'une des zones et sous-zone détaillées au point 2.1. ci-dessus et leur surface au sol a été précisée (en m²).

Ainsi, les tableaux produits en annexe ont été établis sur le fondement des postulats suivants :

Ont été regardés comme destinés au logement des vacanciers/résidents (et du personnel du Centre) les structures suivantes :

- Les « *habitats en dur/bungalows* », incluant le cas échéant une annexe appelée « *cabanons* » et qui comprennent l'ensemble des constructions d'habitations implantées au sol ;
- Les « *mobiles-home* », incluant le cas échéant un cabanon ou annexe, et qui comprennent l'ensemble des mobiles-home, qu'ils soient dotés ou non de roues ;
- Les « *caravanes fixes* », incluant le cas échéant un cabanon ou annexe et qui comprennent l'ensemble des caravanes pour lesquelles un faisceau d'indices de fixité était apparent (roues oxydées, pneumatiques crevés, végétation abondante sur la carrosserie ou aux alentours...)

Nous avons constaté que plusieurs logements peuvent être répertoriés au sein d'une même structure. Ils sont identifiables par des portes d'entrées distinctes les unes les autres au sein d'un même bâti, d'un même mobile-home ou d'une même caravane.



47-49 Avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

Ont été considérés comme destinés à l'activité du Centre les structures suivantes :

- Les « *locaux commerciaux* » qui comprennent l'ensemble des locaux (en dur ou non) destinés au commerce au sein du centre (commerces de plage, commerces de l'espace Hubert Lacroix) ayant le cas échéant des annexes « cabanons » ;
- Les « *locaux techniques* » ayant le cas échéant des annexes « cabanon » ;
- Les « *locaux d'activité* », ayant le cas échéant des annexes « cabanons » ;

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Boulogne-Billancourt, le 06 juillet 2023

Maître Romain CAMUS,



Sont annexés au présent document, les procès-verbaux et constats dénombrant et mesurant les structures du centre Euronat par zone A, C et H, et leurs sous-zones. Ces procès-verbaux et constats sont composés de 4 cahiers, dans lesquels figurent des extraits de plans du site, avec une identification pour chaque bâtiment constaté.

ANNEXE 1 : Les résultats des constats par zone A, C et H par les géomètres

Résultats de constats pour la zone A

Pour la zone A, nous avons identifié et dénombré tous types de structures, présentes de manière hétéroclite (habitat dur/bungalows, incluant le cas échéant un cabanon ; mobile-home ; caravanes fixes ; locaux commerciaux ; locaux d'activité et locaux techniques).

Dossier n° S27620

Commune de Grayan-et-l'hôpital, 33590

Site Euronat

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES Zones A

H = habitat dur / MH = mobile-home / C = commerce / A = activité / T = technique / CF = caravane fixe

| ID Foncier Experts | Type de bâtiment | Nombre de bâtiments | Nombre de logements | Surface au sol du bâtiment | Surface cabanons |
|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|
| A1 | | 31 | 8 | 2626 m ² | 43 m ² |
| A2 | | 51 | 20 | 4582 m ² | 16 m ² |
| A3 | | 21 | 0 | 4218 m ² | 4 m ² |
| A4 | | 9 | 0 | 316 m ² | 0 m ² |
| A5 | | 33 | 31 | 601 m ² | 0 m ² |
| Total | | 145 | 59 | 12343 m² | 63 m² |

| Récapitulatif : | Type de bâtiment | Nbre de bâtiments | Nbre de logements | Surface au sol du bâtiment | Surface cabanons |
|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Habitat en dur/bungalow | H | 3 | 3 | 440 m ² | 6 m ² |
| Mobile-home | MH | 16 | 16 | 482 m ² | 0 m ² |
| Caravane fixe | CF | 40 | 40 | 405 m ² | 0 m ² |
| Local Commercial | C | 29 | 0 | 4464 m ² | 16 m ² |
| Local Technique | T | 15 | 0 | 1162 m ² | 32 m ² |
| Local Activité | A | 42 | 0 | 5390 m ² | 9 m ² |

Il résulte de nos constats et procès-verbaux que pour la zone A sont dénombrés :

- 3 habitats en dur/bungalows, pour un total de 3 logements, représentant 440 m², auxquels se rajoutent 6 m² correspondant aux cabanons ;
- 16 mobiles-homes, pour un total de 16 logements, représentant 482 m² ;



47-49 Avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

- 40 caravanes Fixes, pour un total de 40 logements, représentant 405 m² ;
- 29 locaux commerciaux pour une surface au sol de 4464 m², auxquels se rajoutent 16 m² correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 15 locaux techniques pour une surface au sol de 1162 m², auxquels se rajoutent 32 m² correspondant aux annexes cabanons ;
- 42 locaux d'activité, représentant 5 390 m², auxquels se rajoutent 9 m² correspondant aux annexes « cabanons ».

Au total, nous avons répertorié, au titre de la zone A, 145 bâtiments, pour un nombre total de 59 logements (principalement des logements réservés au personnel), sur une surface totale au sol de 12 343m², à laquelle s'ajoute une surface au sol des annexes « cabanons » de 63 m².

Résultats des constats pour la zone C

Pour la zone C, nous avons identifié et dénombré tous type de structures (Habitat dur/Bungalows, incluant le cas échéant un cabanon ; mobile-home ; caravanes fixes ; locaux commerciaux ; locaux d'activité et locaux techniques).

Nous avons par ailleurs constaté que les principales structures présentes dans cette zone sont des mobiles-homes et des caravanes fixes.

Commune de Grayan-et-l'hopital, 33590
Site Euronat

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES
Zones C

H = habitat dur / MH = mobile-home / C = commerce / A = activité / T = technique / CF = caravane fixe

| ID Foncier Experts | Type de bâtiment | Nombre de bâtiments | Nombre de logements | Surface au sol du bâtiment | Surface cabanons |
|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|
| C1 | | 257 | 252 | 4620 m ² | 264 m ² |
| C2 | | 3 | 0 | 356 m ² | 0 m ² |
| C3 | | 164 | 163 | 6305 m ² | 688 m ² |
| C4 | | 144 | 144 | 5716 m ² | 656 m ² |
| C5 | | 1 | 0 | 120 m ² | 0 m ² |
| Total | | 569 | 559 | 17117 m² | 1608 m² |

| Récapitulatif : | Type de bâtiment | Nbre de bâtiments | Nbre de logements | Surface au sol du bâtiment | Surface cabanons |
|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|
| Habitat en dur/bungalow | H | 21 | 21 | 562 m ² | 6 m ² |
| Mobile-home | MH | 291 | 291 | 11302,3 m ² | 1355 m ² |
| Caravane fixe | CF | 247 | 247 | 3436 m ² | 247 m ² |
| Local Commercial | C | 0 | 0 | 0 m ² | 0 m ² |
| Local Technique | T | 9 | 0 | 1810 m ² | 0 m ² |
| Local Activité | A | 1 | 0 | 7 m ² | 0 m ² |

Il résulte de nos constats et procès-verbaux que pour la zone C sont dénombrés :

- 21 habitat en dur/bungalows, pour un total de 21 logements, représentant une surface au sol de 562 m², auxquels se rajoutent 6 m² correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 291 mobiles-homes, pour un total de 291 logements, représentant 11 302,3 m², auxquels se rajoutent 1355 m² correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 247 caravanes fixes, pour un total de 247 logements, pour une surface au sol de 3436 m², auxquels se rajoutent 247 m² correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 0 local commercial ;
- 9 locaux techniques pour une surface au sol de 1810 m² ;
- 1 local d'activité pour une surface de 7 m².

Au total, nous avons répertorié, au titre de la zone C, 569 bâtiments pour un nombre total de 559 logements, sur une surface totale au sol de 17 177 m², auxquels se rajoutent une surface au sol des annexes « cabanons » de 1608 m².

Résultats des constats pour la zone H

Pour la zone H, nous avons identifié et dénombré exclusivement des structures destinées au logement, dont l'emprise au sol a été mesurée.

Par ailleurs, et pour rappel, chaque structure pouvant contenir un ou plusieurs logements, identifiables par des portes extérieures distinctes pour chaque logement au sein d'une même structure, nous avons renseigné le nombre de logements en fonction du nombre de portes extérieures.

Zones H

H = habitat dur / MH = mobile-home / C = commerce / A = activité / T = technique / CF = caravane fixe

| ID Foncier Experts | Type de bâtiment | Nombre de bâtiments | Nombre de logements | Surface au sol des bâtiments | Surface cabanons |
|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| H1 | H | 112 | 115 | 8731 m ² | 693 m ² |
| H2 | H | 204 | 408 | 17478 m ² | 1179 m ² |
| H3 - H4 | H | 194 | 260 | 13673 m ² | 818 m ² |
| H5 - H6 - H7 | H | 187 | 201 | 15117 m ² | 752 m ² |
| H8 - H9 - H10 | H | 160 | 164 | 11999 m ² | 679 m ² |
| H11 | H | 137 | 137 | 12657 m ² | 644 m ² |
| H12 | H | 127 | 127 | 4104 m ² | 458 m ² |
| H13 | H | 13 | 11 | 280 m ² | 0 m ² |
| Total | | 1134 | 1423 | 84039 m² | 5223 m² |

| Récapitulatif : | Type de bâtiment | Nbre de bâtiments | Nbre de logements | Surface au sol du bâtiment | Surface cabanons |
|-------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|
| Habitat en dur/bungalow | H | 1023 | 1317 | 80592 m ² | 4746 m ² |
| Mobile-home | MH | 106 | 106 | 3354 m ² | 449 m ² |
| Caravane fixe | CF | 0 | 0 | 0 m ² | 0 m ² |
| Local Commercial | C | 0 | 0 | 0 m ² | 0 m ² |
| Local Technique | T | 2 | 0 | 93 m ² | 0 m ² |
| Local Activité | A | 3 | 0 | 0 m ² | 28 m ² |

Il résulte de nos constats et procès-verbaux que pour la zone H sont dénombrés :

- 1023 habitats en dur/bungalows, pour un total de 1317 logements, pour une surface au sol de 80 592 m², auxquels se rajoutent 4746 m² correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 106 mobiles-homes, pour un total de 106 logements, pour une surface au sol de 3 354 m², auxquels se rajoutent 449 m² correspondant aux annexes « cabanons » ;
- 0 caravane fixe ;
- 0 local commercial ;
- 2 locaux techniques pour une surface au sol de 93 m² ;
- 3 locaux d'activité, matérialisés par des annexes « cabanons » d'une surface de 28 m².

Au total, nous avons répertorié, au titre de la zone H, 1134 bâtiments pour un nombre total de 1423 logements, sur une surface totale au sol de 84 039 m², auxquels se rajoutent une surface au sol des annexes « cabanons » de 5 223 m².

Fait à, Montigny

Le 06/07/2023

Pour servir et valoir ce que de droit

Le Géomètre-expert mandaté par les commissaires de justice eux-mêmes mandatés par la Commune de Grayan-et-l'Hôpital par le marché public n° 2022-003.



ANNEXE 2 - Les résultats des constats pour l'ensemble du Centre Euronat par les géomètres

Pour l'ensemble du Centre Euronat, nous avons identifié et dénombré tout type de structures (habitat dur/bungalows, incluant le cas échéant un cabanon ; mobile-home ; caravanes fixes ; locaux commerciaux ; locaux d'activité et locaux techniques).

Dossier n° S27620

Commune de Grayan-et-l'hôpital, 33590

Site Euronat

TABLEAU GENERAL RECAPITULATIF DES SURFACES

| ID Foncier Experts | Nombre de bâtiments | Nombre de logements | Surface au sol des bâtiments | Surface cabanons |
|--------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|----------------------------|
| Zones A | 145 | 59 | 12 343 m ² | 63 m ² |
| Zones C | 569 | 559 | 17 117 m ² | 1 608 m ² |
| Zones H | 1 134 | 1 423 | 84 039 m ² | 5 223 m ² |
| Total | 1 848 | 2 041 | 113 499 m² | 6 894 m² |

| Récapitulatif : | Type de bâtiment | Nbre de bâtiments | Nbre de logements | Surface au sol du bâtiment | Surface cabanons |
|--------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|
| Habitat en dur/bungalows | H | 1047 | 1341 | 81594 m ² | 4758 m ² |
| Mobile-home | MH | 413 | 413 | 15138 m ² | 1804 m ² |
| Caravane fixe | CF | 287 | 287 | 3841 m ² | 247 m ² |
| Local Commercial | C | 29 | 0 | 4464 m ² | 16 m ² |
| Local Technique | T | 26 | 0 | 3065 m ² | 32 m ² |
| Local Activité | A | 46 | 0 | 5397 m ² | 37 m ² |

Fait à Montigny-le-Bretonneux,
le 01/06/2023
pour servir et valoir ce que de droit
Le Géomètre-Expert,



47-49 Avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNEBILLANCOURT

Il résulte de nos constats et procès-verbaux que pour l'ensemble du Centre Euronat, les bâtiments en dur (quelle que soit leur surface) sont au nombre de 1848, et que nous avons identifiés 2041 logements (matérialisés par des portes distinctes au sein d'une même structure), représentant une surface au sol de 113 499 m², auxquels se rajoutent une surface de 6894 m² correspondant à des annexes « cabanons ».

Les mobile-homes sont au nombre de 413, correspondant à 413 logements, pour une surface au sol de 15 138 m², et auxquels se rajoutent une surface de 1 804 m² correspondant aux annexes « cabanons ».

Les caravanes fixes sont au nombre de 287 et représentent une surface au sol de 3841 m² et auxquelles se rajoutent une surface de 247 m² d'annexes « cabanons ».

Par ailleurs, nous avons identifié et dénombrés :

- 29 locaux commerciaux, pour une surface de 4464 m², auxquels se rajoutent 16 m² d'annexes « cabanons »;
- 26 locaux techniques pour une surface de 3 065 m², auxquels se rajoutent 32 m² d'annexes « cabanons » ;
- 46 locaux spécifiques à l'activité de la société Euronat, pour une surface de 5397 m², auxquels se rajoutent 37 m² d'annexes « cabanons ».

Fait à, Montigny

Le 06/07/2023

Pour servir et valoir ce que de droit

Le Géomètre-expert mandaté par les commissaires de justice eux-mêmes mandatés par la Commune de Grayan-et-l'Hôpital par le marché public n° 2022-003.



Signature numérique de
Emmanuel SIMON-BARBOUX
Date : 2023.07.06 10:52:44
+02'00'