



Grayan-et-l'Hôpital, le 16 septembre 2023

Monsieur Paul SERRE  
Président de la Chambre régionale des  
comptes de Nouvelle Aquitaine  
3 place des Grands Hommes  
CS 30059  
33064 Bordeaux cedex

Vos REF : KSP GD230311 CRC

**Objet : Réponse au rapport de synthèse relative à l'action communale en Nord-Médoc (exercices 2016 et suivants)**

Monsieur le Président,

La municipalité remercie la Chambre régionale des comptes de Nouvelle Aquitaine pour cette synthèse très utile à la transparence de la gestion publique. Nous souscrivons en grande majorité à vos analyses et recommandations qui reprennent les grandes lignes du rapport précédent de 2022, consacré à la gestion de la commune de Grayan-et-l'Hôpital. En complément de notre courrier du 4 décembre 2022, nous souhaitons vous communiquer les résultats des actions mises en œuvre depuis lors.

**1. Les questions d'urbanisme doivent impérativement être traitées de manière équitale entre les Grayannais, qu'ils vivent dans le centre naturiste ou pas**

Vous avez souligné la grande consommation d'espace par les constructions neuves (152 permis de construire entre 2016 et 2021), l'obsolescence du plan local d'urbanisme (PLU) de 2004 qui aboutit à de nombreux contentieux et l'absence de contrôle qui nuit au respect du droit. Nous héritons d'une situation très compliquée et difficile concernant l'urbanisme.

Concernant la révision du schéma de cohérence territoriale (SCOT), j'ai demandé et obtenu lors de la révision en cours, la juste et légitime qualification de la commune comme « *pôle économique et touristique* », au lieu de « *village de proximité forestier* » inscrit initialement. En dépit du manque d'équipements, Grayan-et-l'Hôpital assume les obligations et la charge financière d'une commune touristique accueillant 25 000 personnes en saison (sécurité publique, surveillance des baignades, dépenses pour l'attractivité touristique qui permet aux acteurs économiques de faire des affaires).

Nous dénonçons l'inertie de nos prédécesseurs qui n'ont pas donné suite aux demandes insistantes des services de l'État depuis 2016 pour mettre à jour un PLU datant de 2004 (révisé en 2008), présentant des irrégularités et qui annonçaient les nombreux contentieux et retraits de permis que nous devons gérer aujourd'hui.

Depuis 2020, nous nous sommes attelés à la révision du PLU, et avançons à marche forcée dans la redéfinition des règles d'urbanisme. Même si cette démarche vise à embellir notre commune et préserver l'environnement, ce chantier est réellement problématique.

Beaucoup d'espaces nécessaires au développement sont définitivement perdus et des choix compliqués et difficiles s'annoncent pour le patrimoine des Grayannais. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été présenté et débattu au conseil municipal du 17 mars 2023. L'application des lois d'urbanisme aboutit pour Grayan-et-l'Hôpital à ce que les 280 hectares supposés constructibles au regard du PLU en vigueur soit en réalité réduit depuis longtemps à 60 hectares. L'adoption du SCOT en cours et la révision du PLU devraient encore réduire cette surface constructible environ de moitié.

Or, dans le quartier des 335 hectares du centre naturiste, **une ville s'est construite dans le village au point de représenter 2041 logements pour une surface construite de plus de 120 000 m<sup>2</sup>, selon le constat effectué entre mars et juin 2023 par une équipe de commissaires de justice et d'experts-géomètres, diligentée suite à votre recommandation n°11 de « répertorier et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site ».**

Dans un contexte d'urbanisme contraint, les Grayannais ne comprendraient pas que les règles en vigueur ne s'appliquent pas de la même façon, selon les quartiers où ils vivent.

**2. Les constructions du centre naturiste Euronat (2 041 « logements » et 120 000 m<sup>2</sup>) constatées par huissiers, ont mis en évidence des dépassements potentiellement graves et nombreux au regard du contrat.**

Dans le prolongement des irrégularités révélées par votre rapport de décembre 2022, la mission confiée aux huissiers de justice constate les dépassements suivants, potentiellement graves et nombreux, de ce qui est autorisé par le bail à construction :

- **pour l'ensemble des bungalows et mobil-homes, 1200 unités de logement sont autorisées et 1754 unités sont constatées (dépassement de 554), et ceci, sans comptabiliser les 287 caravanes fixes, qui portent le total d'unités d'hébergement à 2041 (dépassement alors de 841) ;**

- **pour les seuls mobil-homes, 273 unités ont été autorisées et 413 mobil-homes ont été constatés (dépassement de 140) ;**

- **pour la capacité maximale des usagers, 5000 usagers ou 48 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'hébergement ont été autorisés alors que 15 000 usagers environ et 100 573 m<sup>2</sup> de surfaces d'hébergement ont été comptabilisés.**

- **pour les besoins du calcul et de paiement de la part variable du loyer dû par la société Euronat, celle-ci a déclaré en 2020 seulement 1006 unités, contre 1754 constatées en 2023.**

Dans votre rapport, vous indiquiez que *« la présence d'un nombre de mobil-homes supérieur à celui autorisé par la commune (...) fait peser un risque juridique d'une autre nature qui pourrait même nourrir un motif de résiliation du bail, en application de son article 9. »*

Sur la base de cet article, le conseil municipal du 20 juillet 2023 a voté une lettre de mise en demeure<sup>1</sup> pour que la société Euronat puisse apporter dans un délai de trois mois les explications nécessaires. Dès qu'elles seront apportées de manière précise et suffisante à la commune, elles pourront être étudiées avec attention. Si la société Euronat souhaitait remettre

---

<sup>1</sup> Ce courrier est parti le 24 juillet 2023.

en ordre le dossier en engageant des négociations, nous porterions à cette demande la même attention.

De plus, comme nous le faisons depuis trois ans et comme nous y sommes engagés, les droits des titulaires du droit de jouissance du centre doivent être reconnus et consolidés. Quoiqu'il arrive, les droits de tous les acteurs du centre naturiste (résidents, TDJ, salariés, titulaires de baux, commerçants, artisans...) sont protégés par les lois et les contrats.

C'est pourquoi, le conseil municipal a aussi voté un projet de courrier pour les résidents du centre naturiste Euronat afin de les protéger. Dans l'hypothèse où les explications à fournir par Euronat ne devaient pas aboutir et que le conseil municipal était appelé à voter une résiliation du bail, les titulaires du droit de jouissance du centre ont le droit de récupérer la part de ce bail qui leur revient. Avec leur accord, la part de ce bail ne serait donc pas résiliée pour eux, mais leur serait transférée jusqu'en 2073<sup>2</sup>.

### **3. Les préjudices pour la commune sont considérables sur un plan financier (9M€ au moins de manque à gagner), mais aussi sur un plan légal, fiscal et au regard de son développement**

Consécutivement à la parution de votre rapport, les préjudices suivants sont apparus au détriment des Grayannais :

- **Les faveurs accordées** par les anciennes municipalités à une société privée sans contrepartie pour la commune **aboutissent à un manque à gagner d'au moins 9M €**, correspondant à la différence entre les ressources et charges prévue pour la commune à l'origine du contrat, et celle existante aujourd'hui ;

- **Le contrat actuellement en vigueur n'est pas appliqué** au regard de la clause minimale des 1200 bungalows pour le calcul du loyer que vous avez soulevée ; ce qui s'est traduit par votre recommandation n° 10 nous demandant de « *calculer, à partir de 2017, la redevance sur la base du nombre de bungalows et autres constructions nécessitant une autorisation d'urbanisme présents, en retenant 1 200 comme plancher, et réclamer au preneur les sommes manquantes* » ; le préjudice correspondant aux pertes de recettes a été estimée aujourd'hui par la commune à 4,3 M€ (dont 2 M€ seraient prescrits) en raison de la clause non résiliée de l'avenant du 15 mars 1985 qui prévoit un versement minimal correspondant à 1200 bungalows au tarif de 720 000 F ; conformément à votre recommandation les titres exécutoires pour les loyers 2017 à 2022 ont été émis fin 2022 et ils sont contestés par la société Euronat devant le juge.

Aujourd'hui, le versement annuel au titre de la redevance du bail par Euronat (dont la surface est de 335 ha) s'élève à 558 000 €, alors qu'il devrait être *a minima* de 920 000 €. A titre de comparaison, en 2019 le centre héliomarin de Montalivet de 107 ha (soit trois fois plus petit) versait 700 000 € à la commune de Vendays-Montalivet.

En l'état actuel des choses, le centre naturiste Euronat rapporte à la commune a fortiori beaucoup moins que **le camping municipal 2\* du Gurp** (24 ha) qui, en alignant ses tarifs à ceux pratiqués en moyenne alentours, est devenu **son premier financeur** (en reversant 980 000 € par an au lieu des 290 000 € en moyenne précédemment).

---

<sup>2</sup> Si la prolongation du bail jusqu'en 2073 semble juridiquement contestable, la municipalité considère que les résidents n'ont pas à en subir les conséquences, s'ils choisissent de récupérer leurs droits.



- **Le manque à gagner des recettes fiscales correspondant aux constructions non déclarées n'est pas connu** ; au demeurant plusieurs dossiers montrent que certains travaux d'extensions ont été effectués et facturés par la société Euronat<sup>3</sup>, sans que les démarches administratives obligatoires n'aient été effectuées.

A ce sujet, la mise en ordre de cet aspect du dossier est entravée par une impasse documentaire. Vous indiquez que la commune peut s'appuyer sur la base de données de la société gestionnaire du centre consacrée aux opérations d'urbanisme, mais par courrier du 19 juillet 2023, la société Euronat a refusé de nous transmettre les documents en sa possession, malgré notre demande. Il nous faut donc constituer un inventaire en repartant de zéro.

- **La régression du bourg** et le manque d'équipements qui résultent de cette situation est désormais très difficile à rattraper dans le contexte de politique publique de l'urbanisme ; une ville s'est construite dans le centre privé pendant que le village déclinait.

#### **4. Le préjudice environnemental reste à expertiser, à estimer et à régler**

Sur le plan environnemental, de nombreuses questions se posent. Notamment, le dossier concernant les autorisations et les recettes de la coupe des arbres au sein du centre naturiste est vide, en dépit des obligations contractuelles du bail, qui prévoit une autorisation municipale préalable et le reversement de la vente du bois.

Comme vous l'avez souligné, l'enfouissement des bio-déchets (et autres éléments) dans le sol de la commune au sein du centre naturiste ne fait l'objet d'aucun accord et reste problématique.

Par votre recommandation n°9 du rapport de 2022, vous nous avez demandé : « *après consultation officielle des services de l'État, [d']engager des négociations avec le preneur en vue, d'une part, d'ajouter au contrat des dispositions régissant les aspects environnementaux et, d'autre part, de passer une nouvelle convention associant le SMICOTOM pour le traitement des biodéchets* ». Depuis lors, des procès-verbaux ont été établis par les services de la commune et les contacts ont été pris cet été avec les services de l'Etat, afin d'avancer sur ce volet environnemental.

Par ailleurs, l'affaire concernant la Paillote, qui avait été installée par le passé de manière irrégulière sur la dune à Euronat, est toujours en cours d'instruction, notamment au plan pénal.

#### **5. La violence dont les élus de la majorité font l'objet menace la démocratie sur notre territoire**

Suite aux irrégularités dévoilées dans votre rapport de décembre 2022, la municipalité a porté plainte pour concussion le 20 avril 2023 pour obtenir réparation des préjudices portés aux Grayannais. Suite à quoi, une enquête a été ouverte.

En tant que maire, je déplore les attaques personnelles les plus farfelues les unes que les autres que je subis incessamment depuis trois ans et je condamne également les menaces, agressions et pressions constantes exercées contre les élus de la majorité et leur famille, intolérables dans une démocratie. Elles ont été décuplées depuis la parution de votre rapport

---

<sup>3</sup> Incluant des taxes légales

de décembre 2022. Plusieurs dépôts de plaintes et mains courantes ont dû être déposés ces derniers mois en gendarmerie.

Des mensonges circulent au point d'apeurer les résidents d'Euronat, en prétendant que leurs biens sont menacés alors que la municipalité s'est toujours engagée à protéger leurs droits et considère qu'ils n'ont pas à subir les conséquences des manquements de la société Euronat.

Je regrette également que les personnels de la société Euronat aient refusé la rencontre que je leur ai proposée en mairie. Je déplore que les gestes d'ouverture de notre part se traduisent par des redoublements d'attaques.

\*\*\*

En 2020, et avec plus de 70 % de participation, les Grayannais ont voté pour le changement après 75 ans de liste unique. Malgré les années de difficultés liées au Covid puis aux incendies, la municipalité s'est mise à la tâche pour faire revivre le village, immédiatement et avec constance.

Depuis trois ans, nous nous employons à protéger les intérêts de tous et le bien commun, la santé, la sécurité, tout comme l'environnement et le pouvoir d'achat. Pour réaliser les nouveaux projets et renforcer l'attractivité de notre commune, **nous avons dynamisé les finances** en réformant le camping municipal du Gurp et en votant le bouclier fiscal.

**Nous sommes une des rares communes de France à avoir baissé de 7,1% les taux communaux pour protéger les contribuables de l'inflation.**

Ainsi, malgré tous les obstacles, notre municipalité poursuit avec détermination son travail de modernisation, de mise en ordre et de développement de la commune selon trois objectifs : faire revivre notre village, protéger en appliquant le droit de la même manière pour tous et ne laisser personne sur le bord du chemin.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de ma considération respectueuse.



La Maire,

Florence LEGRAND

**PJ Annexées** : Synthèse des constats des commissaires de justice en date du 6 juillet 2023 ; Copie de l'envoi le 24 juillet 2023 d'une mise en demeure à la société Euronat au titre de l'article 9 du bail à construction ; Copie des lettres de Euronat en réponse à la commune, en date du 19 juillet refusant de communiquer son fichier historique des permis de construire et en date du 31 juillet 2023 accusant réception de la mise en demeure.