

**Rapport des Actions entreprises à la suite des observations  
de la Chambre Régionale des Comptes  
de Nouvelle Aquitaine  
dans son rapport du 6 décembre 2022 :**

*« Contrôle des comptes et de la Gestion de la commune de  
GRAYAN-ET-L'HÔPITAL  
concernant les exercices 2016 jusqu'à la période  
la plus récente »*

Présentation au Conseil Municipal de de Grayan-et-l'Hôpital du 1<sup>er</sup> décembre 2023.

## INTRODUCTION

Depuis la parution du rapport de la Chambre régionale des comptes en décembre dernier, les élus honorent leur engagement vis-à-vis de la population grayannaise qui leur a accordé sa confiance en mars 2020, avec le projet de faire revivre notre commune.

Fidèles à cet engagement, ils tiennent bon quoiqu'ils arrivent et ne démissionnent pas à la première difficulté, car pour eux ce serait trahir leurs électeurs.

Depuis ce rapport qui a permis de mettre la lumière sur de nombreux dossiers cachés par nos prédécesseurs, **nous continuons d'agir au service des Grayannais**, comme nous le faisons depuis plus de trois ans :

- la vie est facilitée par de nouveaux services (distributeur de billets, marché hebdomadaire, vie dans le Quartier de l'Hôpital, navette, Plan plage pour préparer l'avenir de notre station balnéaire dans le respect de la nature...) ;
- nous sommes aux côtés de la population pendant les crises, la pandémie et les incendies ;
- le camping municipal du Gulp est devenu le premier financeur de la commune en lui reversant près d'un million d'euros au lieu de 300 000 euros avant 2021 ;
- tout le monde est considéré de la même façon au regard de la loi ;
- personne n'est laissé au bord du chemin grâce au centre d'action sociale fermé par l'ancienne municipalité et que nous avons recréé en 2020 !
- l'urbanisme trouvé à l'abandon à notre arrivée, fait enfin l'objet d'une révision de son PLU.

Nous sommes donc au travail pour servir, protéger et faire revivre Grayan-et-l'Hôpital.

On constate depuis trois ans de vrais changements dans les quartiers ainsi que le montre le bilan de mi-mandat que nous avons communiqué.

**Ce réveil a été possible grâce à une meilleure gestion de nos finances et de nos richesses.**

Nous en avons fait profiter directement les Grayannais en baissant de 7,1% des taux des taxes communales, une baisse considérable qui compense intégralement l'inflation, afin de protéger de la vie chère. C'est rare les communes qui baissent leur taux, surtout de 7,1%. Nous l'avons fait grâce à notre bonne gestion.

**Que les Grayannais vivent dans le centre naturaliste ou dans les autres quartiers de la commune, nous les protégeons** et nous nous battons pour leurs intérêts face aux privilèges irréguliers de l'entreprise Euronat. Pendant des décennies, elle a été favorisée par les municipalités précédentes, au détriment des contribuables et du développement de la commune.

**Contrairement à la légende, Euronat n'est pas le premier financeur de notre budget : elle ne paye même pas à la commune, la moitié de ce qu'elle devrait payer.**

Depuis le vote de la mise en demeure de la société Euronat cet été, ce qui aurait dû lui permettre d'apporter des explications, les appels à la haine et les violences et menaces se sont multipliées contre les élus majoritaires ; j'en ai alerté les institutions, les autorités locales mais aussi Madame la Première ministre, le ministre de l'intérieur, le ministre de la justice, la ministre des collectivités locales, car ils sont mobilisés pour aider les élus locaux victimes de violences, ce qui est notre cas.

Je déplore, nous déplorons tous au sein de ce conseil municipal le climat de peur installé par ceux qui ont organisé le renversement du conseil municipal par des démissions simultanées et par des inscriptions massives venant majoritairement du centre de vacances Euronat.

***À qui profite toute cette agitation ? Quels intérêts particuliers sont protégés derrière toute cette violence ?***

**Depuis l'origine, la société Euronat a écarté tout dialogue.**

Leurs employés ont refusé de me rencontrer.

Ma réponse aux lettres ouvertes est restée sans réponse, alors que j'écrivais être attentive aux propositions de discussion. Les propositions de médiation judiciaire de cet été ont été acceptées par la commune, mais refusées par l'entreprise Euronat.

Au contraire, le 25 octobre, nous avons reçu la réponse de Euronat quant aux griefs de la mise en demeure, en même temps que les démissions provoquant des élections et que le début du tsunami des 300 demandes d'inscription sur les listes électorales en un mois.

**Nous allons présenter au conseil l'analyse de ces réponses qui, n'apportent pas de nouveaux éléments sur le fond :**

**Rappel des 4 griefs :**

- 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.

**Pour y répondre :**

L'entreprise Euronat prétend que les notions de bungalows sont confuses alors que le constat des huissiers au contraire les définit dans la nuance.

Elle confond les conditions du bail et la délivrance de permis de construire, alors que le premier fixe un cadre et le deuxième permet de le réaliser.

Elle fait mention du PLU de la commune alors que les griefs mentionnés concernent la capacité du centre autorisé par le contrat et qui n'est pas dans le PLU.

L'existence d'un seuil minimal pour le calcul du loyer variable est toujours contestée par Euronat malgré le constat par les magistrats financiers.

**Les irrégularités graves et nombreuses qui ont été constatées appellent une décision.**

Après de nombreux échanges autour des différentes possibilités nous avons décidé d'aller au bout de cette affaire, en la confiant à la Justice. Et nous allons donc saisir le Tribunal judiciaire pour lui **demander une résiliation partielle judiciaire.**

C'est la meilleure solution pour défendre les intérêts de Grayannais.

C'est la meilleure solution pour protéger les droits des résidents du centre.

**Alors qu'est-ce qu'une Résiliation partielle judiciaire ?**

**Pourquoi une résiliation ?**

1. Il n'y a pas seulement 1 motif de résiliation mais 4 alors qu'un seul suffirait (s'il est suffisamment grave) .
2. Nos 4 griefs ne constituent pas des violations à la marge du bail mais dépassent des proportions très conséquentes, de l'ordre du simple au double de ce qui est autorisé. Les irrégularités sont donc nombreuses ET graves.
3. On pourrait ajouter un 5eme motif grave pour résilier le bail qui est tiré de l'existence de nombreuses constructions irrégulières. Dans tous les cas, l'entreprise Euronat est responsable des constructions édifiées sans Permis de Construire sur le centre.
4. Les violations du bail sont anciennes et volontaires ( pour le calcul du loyer, Euronat a sous déclaré le nombre de bungalows pour minorer les versements dus à la commune)
5. Ne rien faire serait poursuivre le favoritisme des précédentes municipalités et devenir complices des irrégularités constatées.
6. Saisir le juge n'expose la commune à aucun risque puisqu'il appréciera lui-même la gravité des manquements.

**Pourquoi cette résiliation est partielle ?**

Nous sommes fidèles à nos engagements de protéger ceux qui ont investi et vivent dans le centre naturiste. Nous nous sommes toujours engagés à maintenir le naturisme à Euronat et à permettre que ce centre soit florissant. C'est dans l'intérêt de tous.

En conformité avec le droit, cette résiliation ne concerne que la société Euronat et aussi les résidents du centre qui ne veulent pas récupérer la part de bail qui leur revient de droit. C'est pour cela que nous avons adressé un courrier à l'ensemble des titulaires de droit de jouissance.

La résiliation demandée au juge ne concernera pas les titulaires du droit de jouissance qui auront exprimé la volonté de récupérer leurs droits. C'est pour cela qu'il s'agit d'une résiliation partielle.

**Le délai donné aux titulaires de droit de jouissance sera rallongé** pour laisser aux personnes en retard le temps d'exprimer cette volonté ou non.

### **Pourquoi saisir le juge pour cette résiliation ?**

Une résiliation unilatérale et directe est possible car elle est prévue par l'article 9 du bail à construction ; mais ce n'est pas l'option retenue par la municipalité.

Depuis plus de trois ans, nous nous investissons dans ce dossier pour défendre les intérêts de Grayannais qui ont été spoliés d'au moins 9 M€.

On me demande souvent à quoi correspondent ces 9 M€ ? C'est très simple.

Ces 9 M€ correspondent à toutes les faveurs consenties à l'entreprise Euronat par les anciens élus, sans contrepartie pour la commune et au détriment des Grayannais.

Combien d'équipements aurions-nous pu faire avec cette somme de 9 M€ ?

Toutes ces irrégularités sont un détournement de la richesse communale au profit d'intérêt privés et particuliers.

### **Face à autant d'irrégularités, tout ce qui était possible de faire pour des élus d'une commune de notre taille a été fait :**

- Suite au rapport de la Chambre régionale des comptes, dénombrer et mesurer toutes les constructions du centre : nous l'avons fait !
- Suite au même rapport, déposer une plainte pour concussion et présomption de corruption en avril 2023, l'enquête est ouverte : nous l'avons fait !
- Entrer en dialogue via la mise en demeure de la société Euronat pour qu'elle réponde dans un délai aux griefs, et obtenir une réponse : nous l'avons fait.
- Depuis lors, des nouveaux dossiers nous sont parvenus tendant à monter qu'il y aurait du travail dissimulé dans la gestion du centre naturiste ; tous les salaires ne seraient pas déclarés comme tel ; les éléments sont transmis au juge... Nous ne sommes pas au bout des surprises concernant la manière de gérer ce centre et c'est surtout la crainte que les comptes pourraient ne pas être sincères, si tous les salaires n'étaient pas déclarés.

Il est donc grand temps de passer le relais à la Justice et qu'elle fasse son travail.

Après le travail des élus, c'est au tour du Juge de prendre le relais. Nous serons là pour le saisir, veiller sur l'intérêt de la commune et protéger ceux qui ont construits dans le centre.

C'est donc la raison pour laquelle nous allons demander au conseil municipal d'autoriser la commune à transférer ce dossier à la justice. Par un vote.

## **REPONSES AU RECOMMANDATIONS DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Recommandation n° 1** : mutualiser les fonctions d'expertise avec Médoc-Atlantique ou avec des communes membres présentant un profil similaire.

### **Réponse de la maire de Grayan-et-l'Hôpital :**

La mutualisation recommandée par la chambre est déjà mise en œuvre pour de nombreuses politiques publiques et services, qui existent déjà (école, petite enfance, développement économique, assainissement, eau, urbanisme). Pour l'assainissement, la loi prévoit une mutualisation au niveau de la communauté de communes d'ici 2026.

En matière touristique, la mutualisation s'exprime d'abord par l'existence d'un Office du Tourisme commun à la communauté de communes et aussi, par des projets partagés comme le projet Aménagement Durable des Stations (ADS) qui réunit les quatre communes de Soulac-sur-Mer, La Verdon, Talais et Grayan-et-l'Hôpital pour fédérer nos projets autour

de l'attractivité territoriale. Ce projet est conduit par le GIP du Littoral et réunit tous les partenaires institutionnels.

S'agissant de la police d'urbanisme ou encore la gestion du camping ou des gîtes, la commune entend conserver la maîtrise de ces sujets.

**Recommandation n° 2** : formaliser dans une délibération le temps de travail des agents de façon à respecter la norme légale annuelle de 1 607 heures.

**Réponse de la maire de Grayan-et-l'Hôpital :**

Cette délibération a été adoptée le 6 décembre 2022, sachant que les 1607 h réglementaires étaient déjà appliquées de manière générale par l'ensemble des agents, à 5 minutes journalières près. L'organisation spécifique par service ou par corps de métier a été précisée dans le cadre du règlement intérieur voté le même jour par une autre délibération. Les agents municipaux ont été préalablement associés à ces dispositions.

**Recommandation n° 3** : continuer à distinguer les dépenses et les recettes de chaque activité, au sein du budget annexe « camping et activités touristiques ».

**Réponse de la maire de Grayan-et-l'Hôpital :**

En matière de recettes, il est possible de distinguer le camping des gîtes, grâce au système d'information. Mais celui-ci ne permet pas la distinction des dépenses, qui sont globalisées dans le SPIC activités touristiques.

Celle-ci ne pourrait être faites que, a posteriori et de façon manuelle, ce qui est très chronophage et sera donc mise en œuvre progressivement.

Ainsi, en 2023 le chiffre d'affaires du camping est de près de 2,4 M€, contre 2,1 M€ en 2022 et 1,2 M€ en 2019.

Pour les gîtes, le chiffre d'affaires était de 171 000 en 2022 et l'année 2023 n'est pas achevée.

**Recommandation n° 4** : ne pas compromettre la capacité d'investissement et de financement des amortissements et provisions du budget annexe consacré aux activités touristiques, le cas échéant par un plafonnement de la redevance réglée au budget principal.

**Réponse de la maire de Grayan-et-l'Hôpital**

La capacité d'investissement et de financement des amortissements et provisions du budget annexe consacré aux activités touristiques n'est pas compromise par le modèle économique adopté pour le camping, car, après la remise à niveau en 2021, les besoins en investissement sont faibles : il s'agit d'un camping de 2 étoiles sans équipements autres que 8 blocs sanitaires, l'accueil et le bâtiment des animations. Par ailleurs, les tarifs qui étaient très bas peuvent encore évoluer.

La réforme des activités touristiques de 2021 a porté ses fruits car le chiffre d'affaires a doublé depuis 2019 pour atteindre 2,4 M€ cette année.

De plus, le reversement de la commune qui était d'environ 300 000 euros avant cette réforme est désormais de près de 1 M€, faisant du camping municipal le premier financeur de la commune.

Ce financement paraît la juste rétribution de l'énergie et de la gestion prodiguée par la commune pour la gestion de cet immense camping en régie directe.

**Recommandation n° 5** : à l'occasion de la préparation du prochain plan local d'urbanisme (PLU), évaluer l'exercice de la compétence de l'assainissement collectif : en déterminant précisément la part des logements et des habitants desservis, en établissant un diagnostic détaillé de l'état des installations et en estimant les besoins nouveaux ainsi que les moyens d'y répondre.

**Réponse de la maire de Grayan-et-l'Hôpital :**

Depuis le dernier rapport de la Chambre régionale de comptes, de nombreuses étapes ont été franchies :

- le plan d'aménagement de développement durable (PADD) a été débattu lors du conseil municipal du 17 mars 2023 ;
- le Schéma de Cohérence de l'Organisation Territoriale SCOT a aussi été adopté par la Comité de Communes Médoc Atlantique le 26 octobre 2023 ;
- suite au diagnostic concernant le réseau d'assainissement collectif rendu fin 2022, des travaux consécutifs de remise à niveau ont été engagés en 2023 pour un montant de près de 900 000 €.

Les réunions de révision du PLU se sont poursuivies jusqu'à l'été.

La réduction du nombre d'hectares constructibles dans la commune de 280 à 30 est due au fait de l'application de la loi du littoral. Il faudra redéfinir les zones constructibles en évitant les zones humides et mettre le ciblage en cohérence avec les réseaux existants ou souhaités pour l'assainissement.

**Recommandation n° 6** : se rapprocher du comptable public pour fiabiliser l'inventaire.

**Réponse de la maire de Grayan-et-l'Hôpital**

A son arrivée, la nouvelle municipalité a établi un inventaire opérationnel des biens et terrains communaux, inexistants jusque-là.

Pour ce qui concerne, l'inventaire comptable, des premiers contacts ont été pris avant l'été sans pouvoir aboutir encore, du fait de dossiers plus urgents jusque-là.

**Recommandation n° 7** : mettre en place un plan pluriannuel d'investissement pour tous les budgets en déterminant un ordre de priorité parmi les projets ainsi que leurs modalités de financement.

**Réponse de la maire de Grayan-et-l'Hôpital**

Le plan pluriannuel a été établi en mars 2023. Ce document de travail détaille chaque fiche projet, sachant que la conjoncture difficile au regard de l'inflation, des difficultés des entreprises et des délais, nécessite de l'adapter à l'occasion de la préparation du budget 2024 :

- Ainsi la rénovation de la salle de fêtes doit être réajusté à l'exigence de sobriété énergétique permettant aussi de solliciter des subventions du fonds vert ;
- La rénovation de la mairie pour un meilleur accueil coûtera environ 60 000 € ;

- La construction du centre paramédicale avait été estimée en 2021 à des travaux s'élevant à 1,3 M€ à répartir sur 2024 et 2025 ;
- Le café multiservice à l'Hôpital a été préfiguré par des marchés et des animations tout l'été sur le terrain acquis par la municipalité en face de la Chapelle ; ce café coûterait environ 1,4 M€ à répartir en 2024 et 2025 à hauteur de 200 000 € pour une première phase, le reste intervenant sur 2026 et 2027 ;
- Pour la ferme des Grigots, nécessiterait des investissements à hauteur de 800 000 € pour une première partie de projet d'ici 2026 ;

Tous ces éléments doivent désormais être actualisés et priorisés chaque année.

Pour les hypothèses de financement, il convient d'être prudent quant aux ressources attendues de la société Euronat qui judiciarise toute mesure tendant à rétablir un juste financement de la commune en contrepartie du bail à construction. Néanmoins le rétablissement des tarifs du camping municipal à ceux du marché permet d'avoir chaque année environ 1 M€ de ressources, celles venant d'Euronat étant d'environ 558 000 € en attendant d'être significativement augmentée puisque Euronat devrait à la commune au moins deux fois plus.

**Recommandation n° 8** : organiser et tracer les contrôles d'urbanisme, y compris les opérations de récolement, le cas échéant en mutualisant les moyens nécessaires avec d'autres communes environnantes.

#### **Réponse de la maire de Grayan-et-l'Hôpital**

Sans négliger les opérations de récolement dans les différents quartiers du village, l'année 2023 a été marquée par la mise en œuvre de la recommandation 11, à savoir faire dénombrer et mesurer l'ensemble des constructions du centre naturiste.

**Recommandation n° 11** : sur les relations avec Euronat : répertorier et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site.

#### **Réponse de la maire de Grayan-et-l'Hôpital :**

À la suite des observations de la Chambre, la commune a lancé puis conclu un marché public de services avec un groupement de commissaires de justice et de géomètres-experts chargé de dénombrer les unités d'hébergement sur le centre Euronat, de mesurer leurs surfaces, de déterminer le nombre de logements distincts au sein d'une même construction, d'inventorier les bungalows et mobil-homes implantés au sol, de vérifier la présence de roues sur ces mobil-homes et de dénombrer et mesurer les emplacements de caravanes. Les constats et mesurages ont été effectués sur la période de mars 2023, période définie en concertation avec la société Euronat. Le groupement a remis son rapport d'environ 5000 pages en juillet 2023 assorti d'une synthèse de 20 pages. Sur cette base, la Commune a relevé 4 possibles manquements graves de la part de Euronat susceptibles de nourrir un motif de résiliation, à savoir :

- (1) le dépassement du nombre d'unités d'hébergement autorisé (1754 logements dénombrés au lieu de 1200 autorisés) ,
  - (2) le dépassement du nombre de mobil-homes autorisé (413 mobil-homes dénombrés au lieu de 273 autorisés par arrêté municipal),
  - (3) le dépassement de la capacité maximale d'accueil d'usagers sur le centre Euronat (15 000 usagers ou 100 573 m<sup>2</sup> construits sur l'ensemble du centre contre 5000 usagers ou 48 000 m<sup>2</sup> autorisés)
- et (4) la sous-déclaration du nombre d'unités d'hébergement pour le calcul de la part variable du loyer dû par Euronat à la Commune et par voie de conséquence une méconnaissance des clauses de calcul et de paiement de la part variable du loyer tel que fixé par le bail avenanté.

Sur cette base, le Conseil municipal a autorisé, par une délibération du 20 juillet 2023, la Maire à mettre le Preneur en demeure de s'expliquer et si possible de régulariser la situation et à inviter les titulaires de droits de jouissance à exercer leur

faculté de substitution (en cas de résiliation ultérieure du bail) en application des stipulations de l'article 9 dudit bail. Cette délibération a été contestée par la société Euronat devant le Tribunal administratif de Bordeaux. L'instance est en cours. La décision de mise en demeure du 24 juillet 2023 a donné lieu à un courrier de réponses d'Euronat en date du 23 octobre 2023. La Commune a analysé ces réponses et considère qu'elles ne permettent pas de remettre en cause ou d'atténuer les griefs formulés, la société Euronat se contentant, en substance :

- (1) d'invoquer une confusion entre les notions de bungalows, de mobil-homes et d'unités d'hébergement aboutissant à un calcul erroné du nombre d'unités d'hébergement alors que la Commune (ainsi que les commissaires de justice) ont pris le soin de distinguer ces notions et de s'en tenir strictement aux catégories d'unités d'hébergement définies par le contrat et précisées par un courrier du Préfet de 1984 assimilant explicitement les mobil-homes aux bungalows ;
- (2) d'ajouter les 273 mobil-homes autorisés par un arrêté municipal (alors que seul un avenant approuvé par le conseil municipal pouvait modifier le bail) à 131 mobil-homes « autorisés » par permis de construire (alors qu'en toute hypothèse ces deux nombres ne s'additionnent pas puisque la délivrance d'un permis de construire ne vaut pas autorisation de modification des conditions d'exécution du bail) ;
- (3) d'invoquer un non-dépassement de la SHON autorisée de 87 000 m<sup>2</sup> alors que le grief de la Commune porte sur la capacité d'accueil maximale au titre du bail et non en vertu d'un sous-secteur défini au PLU (secteur UKb). La capacité réelle du centre est d'environ 15 000 résidents au lieu des 5000 lits maximum autorisés par le bail à construction et, en admettant que la limite de ces 5000 lits soit devenue caduque par l'effet de la lettre du Préfet de 1984, la nouvelle limite calculée en surface de 48 000 m<sup>2</sup> a également été très largement dépassée selon les mesurages des géomètres-experts (100 573 m<sup>2</sup> construits sur l'ensemble du centre).
- (4) d'invoquer un paiement juste de la redevance contractuelle au motif que la clause de l'avenant n°3 du 11 mars 1985 utilisée pour calculer la part variable du loyer serait caduque alors que le calcul du montant plancher du loyer variable issu de l'avenant de 1985 n'a pas été remis en cause par les avenants ultérieurs, ce raisonnement semblant être partagé par la Chambre dans son rapport d'observations définitives.

**Seront jointes la note d'analyse complète des réponses de Euronat, ainsi que la délibération votant la résiliation partielle judiciaire du bail à construction.**

**Ainsi, l'analyse de ces réponses n'apportent pas de nouveaux éléments sur le fond :**

L'entreprise Euronat prétend que les notions de bungalows sont confuses alors que le constat des huissiers au contraire les définit dans la nuance.

Elle confond les conditions du bail et la délivrance de permis de construire, alors que le premier fixe un cadre et le deuxième permet de le réaliser.

Elle fait mention du PLU de la commune alors que les griefs mentionnés concernent la capacité du centre autorisé par le contrat et qui n'est pas dans le PLU.

L'existence d'un seuil minimal pour le calcul du loyer variable est toujours contestée par Euronat malgré le constat par les magistrats financiers.

Compte-tenu de la situation contractuelle et des réponses faites par Euronat sur la mise en demeure, le Conseil Municipal a approuvé la résiliation partielle judiciaire du bail à construction avec effet différé de douze mois et la poursuite du bail avec les titulaires de droit de jouissance ayant exercé dans ce délai leur faculté de substitution en application de l'article 9 du bail.



## Pièces jointes

- **PJ 1 : Analyse par la commune des réponses apportées par la société Euronat à la mise en demeure du 24 juillet 2023**
- **PJ 2 : Délibération n° 2023-12-16** : Résiliation judiciaire partielle du bail à construction du 18 juin 1975 conclu avec la Société EURONAT et autorisation de rechercher et conclure un partenariat pour assurer la gestion de la partie touristique du centre naturiste.