



GRAYAN-ET-L'HÔPITAL

## COMMUNE DE GRAYAN-ET-L'HÔPITAL

Procès-verbal du  
Conseil Municipal du Vendredi 20 juillet 2023

En application de l'article L 2121-15 du CGCT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET TROIS, le Vendredi 20 juillet, à dix-huit heures trente heures, le Conseil Municipal de la commune de Grayan-et-l'Hôpital, dûment convoqué le jeudi 13 juillet 2023, s'est réuni à la salle socio-culturelle Guy LARTIGUE, sous la Présidence de Madame Florence LEGRAND, Maire.

### Présences

Membres du Conseil Municipal	Qualité	Présent	Absent	Excusé	Donne pouvoir à
Florence LEGRAND	Maire	X			
Laurent BELLARD	Premier Adjoint	X			
Julie BEZIES	Deuxième Adjointe	X			
Frédéric QUILLET	Troisième Adjoint	X			
Brigitte TRUCOLO-PENTSCHOFF	Quatrième Adjointe	X			
Christophe DEMOUGEOT	Conseiller délégué	X			
Annick CHOLLET	Conseillère municipale	X			
Jacky NICAISE	Conseiller municipal	X			
Jean-François JOUANDEAU	Conseiller municipal	X			
Marie-Noëlle FRERE	Conseillère municipale	X			
Frédéric MERLIN	Conseiller municipal	x			
Béatrice CHARRIER	Conseillère municipale	X			
Alain BOUCHON	Conseiller municipal	X			
Bernard SUDREAU	Conseiller municipal	X			
Patricia Labeyrie-Lair	Conseillère municipale	X			

Secrétaire de séance : Julie Bezies, 2<sup>ème</sup> adjointe  
QUORUM : 8 (Atteint)

DEBUT DE LA SEANCE : 18h45

Madame la Maire ouvre la séance du Conseil Municipal et procède à l'appel des présents.  
Julie BEZIES est nommée secrétaire de séance.

Avant d'évoquer l'ordre du jour, Madame la Maire, en préambule, informe le conseil de la démarche de 3 conseillers municipaux à la suite de la réception d'un courrier de la part des élus Jacky NICAISE, Marie-Noëlle FRERE et Béatrice CHARRIER, demandant d'acter leur départ de la majorité.

Madame la Maire prend donc acte de cette démarche, qu'elle qualifie de cohérente puisqu'annoncée dans la presse dès 2021 par les mêmes élus, soit depuis deux ans de facto.

*Jacky Nicaise précise qu'en 2021, ils n'avaient pas quitté la majorité mais s'en étaient désolidarisés, car non d'accord avec ses méthodes, tout en restant volontairement dans la majorité et pour preuve, ils ne votaient pas contre tout le temps mais votaient pour tout ce qui concernait les projets de campagne.*

*Il précise avoir créé un groupe indépendant et ne pas avoir rejoint le groupe d'opposition existant, et rester sur leur position initiale en respectant les élus, ceux qui ont élu la majorité mais ils créent ce groupe indépendant.*

*Il justifie leur départ pour que les choses soient claires, et pour l'opposition, et pour le groupe majoritaire.*

*Il déclare avoir pris cette décision à contre-cœur car ils étaient dans une super équipe, qu'ils ont soutenue et avec laquelle ils s'étaient engagés, et c'est le cœur gros qu'ils la quittent.*

Madame la Maire prend acte de cette décision et informe le conseil que pour la bonne retransmission des débats, tout ce qui va être dit va être enregistré.

De surcroît le règlement intérieur indiquant que c'est au maire de distribuer la parole, elle demande aux élus de s'exprimer dans le micro, les uns après les autres, et sans se couper la parole.

- Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du lundi 22 mai 2023 est adopté à l'unanimité.
- Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du jeudi 29 juin 2023 est adopté à l'unanimité.

L'ordre du jour est présenté après la communication des décisions de Madame la Maire.

REFERENCE	ORDRE DU JOUR
	Démarche de trois conseillers municipaux à acter
	Adoption du Procès-verbal du Conseil Municipal du Lundi 22 mai 2023
	Adoption du Procès-verbal du Conseil Municipal du Jeudi 29 juin 2023
	Communication des décisions de Madame la Maire
2023-07-01	Lieu de réunion du conseil municipal : salle des fêtes Guy Lartigue
2023-07-02	Motion portant soutien aux élus locaux
2023-07-03	Budget principal - Décision modificative n°1
2023-07-04	Demande de subvention au Fonds Départemental d'Aide à l'Équipement des Communes (FDAEC) pour la réfection du terrain de pétanque de l'Hôpital.
2023-07-05	Révision des tarifs 2023 du SPIC
2023-07-06	Remboursement aux agents des aides accordées par le FIPHFP (Fonds pour l'Insertion des Personnes Handicapées de la Fonction Publique)
2023-07-07	Convention de Collaboration et Partenariat pour la mise en valeur patrimoniale de la Rosière
2023-07-08	Convention d'occupation du domaine public avec ATC France
2023-07-09	Création d'un poste de contractuel de projet pour recruter un chef de projet chargé de la réforme de la gestion du centre naturaliste à Dépée

2023-07-10	Autorisation de signer la lettre de mise en demeure à la société Euronat, suite aux constats faits par les huissiers et géomètres dont la mission a été recommandée par les magistrats financiers en décembre 2022
2023-07-11	Autorisation de signer la lettre aux titulaires du droit de jouissance du centre naturaliste, suite à la lettre de mise en demeure à la société Euronat
Questions Diverses	

## Décisions de Madame la Maire

DÉCISION N°	DATE	SUJET
2023-19	24/05/2023	BUDGET COMMUNE (Conformément au Code de la Commande Publique entré en vigueur au 1er avril 2019 et notamment son article R-2011-8) Signature d'un devis de la société Yesss électrique pour la mise en place des bornes électriques pour le marché nocturne de l'Hôpital, pour un montant H.T. de 3 620,49 €
2023-20	26/05/2023	BUDGET CAMPING (Conformément au Code de la Commande Publique entré en vigueur au 1er avril 2019 et notamment son article R-2011-8) Signature d'un devis du SDEEG pour le remplacement des projecteurs de la zone de jeux du Gurp, pour un montant H.T. de 4 918,80 €
2023-21	31/05/2023	BUDGET COMMUNE (Conformément au Code de la Commande Publique entré en vigueur au 1er avril 2019 et notamment son article R-2011-8) Signature d'un devis de la société BTP SCAN pour la création d'un plan topographique, pour un montant H.T. de 6 180,00 €
2023-22	01/06/2023	BUDGET COMMUNE (Conformément au Code de la Commande Publique entré en vigueur au 1er avril 2019 et notamment son article R-2011-8) Signature d'un devis de la société D.B Ossature Bois pour la réfection de la toiture de l'extension des bureaux de la Mairie, pour un montant H.T. de 14 130,00 €
2023-23	15/06/2023	BUDGET CAMPING (Conformément au Code de la Commande Publique entré en vigueur au 1er avril 2019 et notamment son article R-2011-8) Signature d'un devis de la société SIDER pour la fourniture de matériel pour le camping, pour un montant H.T. de 7 839,52 €

Madame la Maire annonce le projet de la première délibération et donne la parole à Alain BOUCHON.

*Ce dernier revient sur le marché passé avec la société KH pour faire des relevés cadastraux dans EURONAT. Il s'interroge sur le fait que le conseil municipal n'ait pas été informé, soit par un point à l'ordre du jour, soit par une décision. Il précise que l'article 21.22-3 du CGCT fait obligation au maire de rendre des comptes au conseil des décisions prises entre deux conseils.*

Alain BOUCHON souhaite connaître le montant du marché et souhaite savoir s'il y a d'autres dépenses qui n'ont pas fait l'objet de communication.

Madame la Maire réponds que la réception du marché est en cours de finalisation et que le montant dudit marché sera communiqué au conseil, un peu plus tard, au moment de la communication des résultats.

\*\*\*\*

## Délibérations

- 1) LIEU DE REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL : SALLE DES FETES GUY LARTIGUE  
( N° D'ORDRE : 2023-07-01 )  
Rapporteur : Madame la Maire

L'article L.2121-7 alinéa 4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) dispose que « le conseil municipal se réunit et délibère à la mairie de la commune. »

« Il peut également se réunir et délibérer, à titre définitif, dans un autre lieu situé sur le territoire de la commune, dès lors que ce lieu ne contrevient pas au principe de neutralité, qu'il offre les conditions d'accessibilité et de sécurité nécessaires et qu'il permet d'assurer la publicité des séances ».

Depuis 2020, notre assemblée délibérante tient ses séances dans la salle des fêtes Guy Lartigue, d'abord en raison du confinement puis en raison du respect de trois critères de neutralité, accessibilité et sécurité et publicité des séances. Le lieu, attenant à la mairie, répond parfaitement aux dispositions du CGCT sus visées. L'habitude de siéger en ce lieu est bien connue des élus et de la population.

Il est donc proposé au conseil municipal adopte une délibération visant à acter de l'habitude prise jusqu'à présent, à savoir que les séances du conseil municipal se tiendront dorénavant à la salle des fêtes

Aussi, Mme la Maire propose au Conseil Municipal de bien vouloir :

ACTER officiellement et à titre permanent comme lieu de réunion de tenue pour les séances du Conseil municipal la salle des fêtes Guy Lartigue de Grayan-et-l'Hôpital (rue des Goélands).

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'ACTER officiellement et à titre permanent comme lieu de réunion de tenue pour les séances du Conseil municipal la salle des fêtes Guy Lartigue de Grayan-et-l'Hôpital (rue des Goélands).

VOTES		
POUR (15) :	CONTRE : (0)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND		
Laurent BELLARD		
Julie BEZIES		

Frédéric QUILLET		
Brigitte TRUCCOLO-PENSCHOFF		
Christophe DEMOUGEOT		
Annick CHOLLET		
Jacky NICAISE		
Jean-François JOUANDEAU		
Marie-Noëlle FRERE		
Frédéric MERLIN		
Béatrice CHARRIER		
Alain BOUCHON		
Bernard SUDREAU		
Patricia LABEYRIE-LAIR		

## 2°) MOTION PORTANT SOUTIEN AUX ELUS LOCAUX

( N° D'ORDRE : 2023-07-02 )

Rapporteur : Madame la Maire

Le Conseil municipal de Grayan-et-l'Hôpital rappelle que les élus de proximité que sont les maires, adjoints au maire et conseillers municipaux sont, par la diversité de leurs missions et interventions, au cœur de l'action publique pour faire face aux grands enjeux de notre société. Ils œuvrent au quotidien dans l'intérêt général et leur action mérite le respect.

Aussi, le Conseil municipal de notre commune estime que les incivilités, les pressions, les agressions et tentatives d'homicide contre les élus locaux qui ont fait la une au cours des derniers mois sont intolérables et doivent être punies sévèrement.

C'est la raison pour laquelle le Conseil municipal de Grayan-et-l'Hôpital soutient l'Association des Maires de France (l'AMF) dans ses appels à la mobilisation.

*« Depuis des mois l'AMF alerte et fait des propositions. (...). Depuis que l'AMF a lancé la première alerte en octobre 2020 sur l'accroissement des menaces et des violences contre les maires, la situation n'a cessé de s'aggraver.*

*Les maires et les élus locaux sont des habitants comme les autres mais exposés par le mandat qu'ils ont reçu. Ils ne méritent pas ce traitement, ont besoin du soutien de tous les Français pour que cette spirale de violence qui attaque notre démocratie s'arrête. C'est la responsabilité de chacun que de ne pas accepter la banalisation de la violence politique (...) »*

Un mandat local est un engagement exigeant, le plus souvent exercé au détriment de la vie privée.

Malgré les sacrifices quotidiennement consentis, les élus locaux sont régulièrement confrontés à des actes de violence, d'intimidation ou de menaces, et des incivilités mettant en péril tant leur sécurité personnelle, que celle de leur famille ou de leur entourage.

Entre 2021 et 2022, les atteintes verbales ou physiques à l'encontre des élus locaux ont augmenté de 32 % passant de 1720 à 2265, selon des chiffres du Ministère de l'intérieur.

Un élu local ne doit pas se sentir seul face aux violences qu'il peut subir.

Cette inquiétante multiplication des actes de violence (menaces, insultes, outrages, appels à la haine sur les réseaux sociaux) est inacceptable en ce qu'elle porte atteinte à la démocratie locale, à l'exercice de la fonction publique locale et aux principes de libre expression des citoyens.

De nombreux élus de notre commune ont déjà été victimes ou témoins d'agressions verbales liées aux fonctions municipales. Des plaintes pour menaces contre élus ont été déposées en gendarmerie le jeudi 6 juillet 2023 et des courriers adressés au sous-préfet, préfet de Gironde et Procureure Générale de la République.

Or, pour leur permettre d'exercer au mieux leurs fonctions électives, les élus doivent disposer du droit fondamental de travailler dans un environnement sûr.

Le conseil municipal de Grayan-et-l'Hôpital s'inscrit dans l'appel de l'AMF « à la responsabilité de tous, Exécutif, Parlement, Autorité judiciaire et citoyens, pour inverser cette tendance et retrouver des conditions d'exercice des mandats municipaux conformes aux principes démocratiques qui sont ceux de notre pays. »

Le conseil municipal de Grayan-et-l'Hôpital condamne donc avec la plus grande fermeté, les appels à la haine et les actes de violence et de menaces perpétrés à l'encontre des élus locaux.

Le conseil municipal invite chaque élu qui du fait de ses responsabilités, est victime d'une agression à écrire à [observatoire.agressions@amf.asso.fr](mailto:observatoire.agressions@amf.asso.fr) et à déposer plainte ou faire un signalement.

Le conseil municipal invite par ailleurs les associations d'élus locaux, les citoyens et les organisations de la société civile à se mobiliser et à sensibiliser l'opinion publique sur les enjeux liés aux violences à l'encontre des élus.

Le conseil municipal décide de transmettre la présente motion aux autorités judiciaires compétentes, au représentant de l'État, aux associations d'élus locaux, afin de faire connaître sa position et susciter des réponses opérationnelles adaptées et proportionnées pour mettre fin à ces violences inacceptables.

\*\*\*\*\*

*Bernard Sudreau précise, au-delà des 3 dépôts de plaintes déposés et ce qu'il peut aisément comprendre et accepté, que Madame Lair et lui-même ont déposé une main courante le 14 juillet à 15h00 à Soulac suite à une agression verbale, sur le trottoir face à la mairie. Un individu faisant parti de la commune a donc été signalé après les avoir traités « d'élus toxiques ».*

\*\*\*\*\*

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'APPROUVER la motion portant soutien aux élus locaux

VOTES		
POUR (15) :	CONTRE : (0)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND		
Laurent BELLARD		
Julie BEZIES		

Frédéric QUILLET		
Brigitte TRUCCOLO-PENSCHOFF		
Christophe DEMOUGEOT		
Annick CHOLLET		
Jacky NICAISE		
Jean-François JOUANDEAU		
Marie-Noëlle FRERE		
Frédéric MERLIN		
Béatrice CHARRIER		
Alain BOUCHON		
Bernard SUDREAU		
Patricia LABEYRIE-LAIR		

**3) BUDGET PRINCIPAL - DECISION MODIFICATIVE N°1**  
**( N° D'ORDRE : 2023-07-03 )**  
**Rapporteur : Julie Beziès, adjointe**

Vu le CGCT, et notamment ses articles L. 2121-29 et D. 23-42-2 relatifs aux dépenses et recettes autorisées par le budget et ses décisions modificatives ;

Vu l'instruction comptable et budgétaire M 14,

Vu la délibération 2023-03-42 du 30 mars 2023 adoptant le budget primitif de la commune pour l'exercice 2022 ;

Le contenu du Budget Primitif fait l'objet, en cours d'année, de modifications visant à adapter les crédits ouverts à la réalité des informations financières successives et aux besoins effectifs de crédits.

Aussi, le conseil municipal est-il appelé, chaque année, à voter plusieurs décisions modificatives.

Cette décision modificative permet d'apporter les crédits nécessaires au compte 165 sur lesquels sont inscrits les dépôts de garantie et cautionnement, afin de pouvoir les libérer ;

Il est proposé au vote du conseil municipal la décision modificative suivante :

INVESTISSEMENT				
	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
Cpt 165 Dépôts et		4000		4000

cautionnement reçus				
------------------------	--	--	--	--

\*\*\*\*

*Patricia LAIR demande pourquoi cette délibération a mis aussi longtemps à être votée ayant pour conséquence de priver une personne de Grayan de récupérer sa caution et indique que ne pas avoir retourné aussitôt la caution à la suite de l'état des lieux, prive une famille de son argent et peut la mettre dans une difficulté financière. Elle trouve inacceptable de bloquer aussi longtemps cet argent pour un si petit montant.*

*Madame la Maire précise que cet argent n'a pas été bloqué par la commune mais par le comptable car les crédits n'ont pas été inscrits au compte 165 depuis 2015. Par conséquent, depuis 2015, d'année en année, le solde de toutes les cautions qui existent à la commune ne sont pas inscrites au budget. Le solde est donc négatif depuis 2015.*

*Par conséquent les services ont cherché à comprendre pourquoi d'une part certains paiements avaient été acceptés par le comptable et pas d'autres. Ce qui est incompréhensible mais est désormais réglé.*

*Madame la Maire précise que la municipalité est tout aussi désolée des tracasseries du comptable public, indépendamment de la vie des gens.*

*Alain BOUCHON acquiesce 2015 mais précise que lui n'a jamais eu aucun problème pour rendre de caution. Il précise que la municipalité aurait dû se rendre compte lors de l'élaboration du budget que ce compte n'était pas assez approvisionné. Il précise qu'il y avait d'autres solutions comme le CCAS. Par ailleurs, il indique que cela n'était pas inscrit à l'ordre du jour au conseil municipal précédent. Il dit espérer que la dame a récupéré sa caution ou va le faire. Il indique que c'est bien que ce compte soit approvisionné pour toutes les cautions.*

*Madame la Maire indique déplorer les tracasseries du comptable public et les informations contradictoires reçues autant que lui, sachant que les tracasseries du comptable public ont été inexistantes pendant des décennies.*

\*\*\*\*

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'APPROUVER la décision modificative n°1 au budget principal

VOTES		
POUR (15) :	CONTRE : (0)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND		
Laurent BELLIARD		
Julie BEZIES		
Frédéric QUILLET		
Brigitte TRUCCOLO-PENSCHIEFF		

Christophe DEMOUGEOT		
Annick CHOLLET		
Jacky NICAISE		
Jean-François JOUANDEAU		
Marie-Noëlle FRERE		
Frédéric MERLIN		
Béatrice CHARRIER		
Alain BOUCHON		
Bernard SUDREAU		
Patricia LABEYRIE-LAIR		

4) Demande de subvention au Fonds Départemental d'Aide à l'Équipement des Communes (FDAEC) pour la réfection du terrain de pétanque de l'Hôpital  
(N° d'ordre : 2023-07-04)  
Rapporteur : Christophe DEMOUGEOT

Créé en 1978 par le Département, le FDAEC, outil de péréquation, se caractérise par son champ large d'application, tant au niveau de la nature des investissements éligibles, des conditions d'octroi, que des bénéficiaires. Ainsi, cette dotation finance tous les projets en investissement non déjà subventionnés par une aide classique.

Les opérations éligibles concernent tous les travaux d'investissement (voirie, équipements communaux, ainsi que l'acquisition de matériel ou de mobilier) lorsque ceux-ci relèvent de la section d'investissement et sont effectués sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale.

Les modalités d'attribution du Fonds Départemental d'Aide à l'Équipement des Communes (FDAEC) ont été votées par l'Assemblée Plénière du Conseil Départemental.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le vote de l'assemblée Départementale sur le budget primitif, adopté le 13 décembre 2021,

CONSIDERANT l'intérêt pour la commune de Grayan-et-l'Hôpital de demander une subvention pour procéder à la réfection de son terrain de pétanque de l'Hôpital ;

CONSIDERANT le coût total de l'opération est de 25 580€ HT (30 696 € TTC), et le montant demandé pour la subvention est de 18 094€,

Aussi il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Donner l'Autorisation à madame la Maire de solliciter le Fonds Départemental d'Aide à l'Équipement des Communes auprès du Conseil Départemental de la Gironde pour un montant de 18 094€ ;
- Autoriser Madame le Maire de signer tout document afférent à ce dossier de subvention.

\*\*\*\*

*Bernard SUDREAU demande quel exercice est concerné par cette subvention (2023 ou 2024).*

*Madame la Maire répond qu'il s'agit de 2023.*

*Bernard SUDREAU insiste car il rappelle les propos de Madame la Maire lors du précédent conseil qui indiquait qu'il y avait une date limite au 30 juin pour faire cette demande et qu'aujourd'hui le 20 juillet, il voulait vérifier que malgré la date limite fixée au 30, le conseil pouvait encore aller récupérer cette subvention.*

*Madame la Maire lui rappelle que cette date limite était la raison pour laquelle un conseil d'urgence avait été provoqué le 29 juin pour pouvoir la voter dans les temps. Elle rappelle que l'opposition s'est levée avant de la voter au lieu de se lever après l'avoir votée mettant en péril cette subvention.*

*Madame la Maire rappelle à Jacky NICAISE qu'il aura la parole après Béatrice CHARRIER et reprend ses propos, savoir que le dossier a été transmis au Département avec tous les éléments en disant que faute de quorum, la délibération n'a pas pu être votée. Suite à cela, le département a demandé de faire voter une autre délibération le plus vite possible, sans garantie de l'obtention. Donc même si cette dernière était votée, cela ne voudrait pas dire l'obtention, comme n'importe quelle subvention. Elle précise que lorsque le conseil municipal vote la demande d'une subvention, cela ne signifie pas qu'elle est accordée.*

*Bernard SUDREAU indique que cela a le mérite d'être plus clair et remercie Madame la Maire. Il questionne sur le montant imaginé de plus de 30.000 euros et demande si la nature de ce projet est connue plus en détail, étant entendu que certains employés municipaux sont déjà venus nettoyer et mettre à niveau ce terrain qui a une meilleure allure depuis ces dernières semaines. Il souhaite donc savoir ce qui est prévu et avoir plus de détails avant de voter quoi que ce soit qui correspond à un investissement de 30.000 € alors que cela va déjà beaucoup mieux.*

*La parole est donnée à Laurent BELLIARD, 1<sup>er</sup> adjoint ; Ce dernier précise que des travaux ont été faits au centre car un manque à gagner attaquait le géotextile. Des entreprises sont venues et ont constaté qu'il fallait refaire le terrain en totalité car sinon il serait impossible à entretenir dans l'état où il est. Le pourtour en bois est lui aussi endommagé.*

*Bernard SUDREAU demande s'il y a une association de pétanqueurs ou de boulistes rattachée à ce terrain avec qui la municipalité pourrait préparer le projet de remise à niveau.*

*Laurent BELLIARD répond qu'il n'y a pas d'association communale mais il précise que tous les jours on peut constater qu'il y a énormément de monde et que ce terrain est très occupé. Également par des gens venant de Queyrac, St-Vivien, Vensac. Ce lieu est très apprécié et c'est pourquoi les bancs ont été changés et que la municipalité tente de l'aménager.*

*Madame la Maire précise que ce n'est pas faute d'avoir fait des demandes pour qu'ils s'organisent en association mais ils ne le veulent pas.*

*Béatrice CHARRIER demande également pourquoi cette délibération est à nouveau à l'ordre du jour. Et ne peut pas entendre que c'est parce que l'opposition a quitté la salle le 29 juin qu'elle n'a pas été votée car elle estime que la municipalité a été alertée par le département bien avant de la date limite du 30 juin, sur le site du Département.*

*Alain BOUCHON précise que le dossier est normalement reçu en mairie la première quinzaine de mars, que depuis, deux conseils municipaux se sont passés, sans avoir été mis à l'ordre du jour avant le 29 juin. Il demande donc de ne pas leur coller cela sur le dos.*

*Madame la Maire réitère ses propos en disant que lors de conseil du 29 juin ce n'était pas une raison pour se lever avant ce vote et qu'ils auraient pu se lever après.*

Monsieur BOUCHON rétorque qu'ils se lèvent quand ils veulent. Madame la Maire acquiesce en remarquant que c'était au détriment des Grayannais.

\*\*\*\*

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à 12 voix contre 3 abstentions :

- De donner l'Autorisation à madame la Maire de solliciter le Fonds Départemental d'Aide à l'Équipement des Communes auprès du Conseil Départemental de la Gironde pour un montant de 18 094€ ;
- D'autoriser Madame le Maire de signer tout document afférent à ce dossier de subvention.

VOTES		
POUR (12) :	CONTRE : (0)	ABSTENTIONS : (3)
Florence LEGRAND		Alain BOUCHON
Laurent BELLIARD		Bernard SUDREAU
Julie BEZIES		Patricia LABEYRIE-LAIR
Frédéric QUILLET		
Brigitte TRUCCOLO-PENSCHOFF		
Christophe DEMOUGEOT		
Annick CHOLLET		
Jacky NICAISE		
Jean-François JOUANDEAU		
Marie-Noëlle FRERE		
Frédéric MERLIN		
Béatrice CHARRIER		

- 5) REVISION DES TARIFS 2023 DU SPIC  
(Numéro d'ordre 2023-07-05)  
RAPPORTEUR : Frédéric QUILLET

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2122-22, alinéa 2,

VU la délibération approuvée n° 2022-12-12 du 6 décembre 2022 procédant à la hausse des tarifs et la détermination des différentes saisons.

Considérant que le Marathon du médoc se déroulera le weekend du 2 septembre 2023 ;

Considérant que la Commune de Grayan-et-l'Hôpital est partenaire du marathon du médoc par le biais de son village aux oiseaux en louant des gîtes pour cet évènement et qu'il convient de d'avancée le tarif à la nuitée dès le 1<sup>er</sup> septembre 2023 au lieu du 2 septembre 2023 ;

Considérant que le reste de la tarification est inchangé ;

Aussi il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Modifier les dates de la saison intermédiaire en permettant la tarification à la nuitée dès le 1<sup>er</sup> septembre 2023 pour les gîtes communaux du Village des oiseaux ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- De modifier les dates de la saison intermédiaire en permettant la tarification à la nuitée dès le 1<sup>er</sup> septembre 2023 pour les gîtes communaux du Village des oiseaux ;

VOTES		
POUR (15) :	CONTRE : (0)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND		
Laurent BELLIARD		
Julie BEZIES		
Frédéric QUILLET		
Brigitte TRUCCOLO-PENSCHOFF		
Christophe DEMOUGEOT		
Annick CHOLLET		
Jacky NICAISE		
Jean-François JOUANDEAU		
Marie-Noëlle FRERE		
Frédéric MERLIN		
Béatrice CHARRIER		
Alain BOUCHON		
Bernard SUDREAU		
Patricia LABEYRIE-LAIR		

- 6) REMBOURSEMENT AUX AGENTS DES AIDES ACCORDEES PAR LE FIPHFP (FONDS POUR L'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPEES DE LA FONCTION PUBLIQUE)  
(N° D'ORDRE : 2023-07-06)  
RAPPORTEUR : JULIE BEZIES

Le FIPHFP finance des aides en faveur de l'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique. Dans certaines situations, les agents de la commune de Grayan-et-l'Hôpital sont amenés à faire l'avance de frais relatifs à leurs équipements spécifiques (par exemple : achat de prothèses auditives...). Le reliquat de la somme, après d'autres prises en charges (CPAM, Mutuelle...) peut faire l'objet d'une prise en charge complémentaire par le FIPHFP pour toute ou partie de la dépense. Dans ce cas, la somme est versée à la collectivité employeur qui le reverse aux bénéficiaires.

VU :

- le code général des collectivités territoriales, article L 2121-29
- la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées
- le décret n° 2006-501 du 3 mai 2006 relatif au fonds pour l'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique

Aussi il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- DONNER son accord sur le remboursement aux agents concernés des sommes qu'ils auront engagées, dans la limite de l'aide attribuée par le FIPHFP et perçue par la Ville.

\*\*\*\*

*Béatrice Charrier demande combien d'agents sont concernés par ce remboursement et quand il interviendra.*

*Madame la Maire précise qu'aujourd'hui une personne a demandé ce remboursement qui sera effectué dès le vote de cet accord de remboursement mais que ce dernier était mobilisable depuis plusieurs années. Elle ajoute que la municipalité n'a pas retrouvé de délibérations l'autorisant à rembourser des agents qui peuvent solliciter ces aides. C'est pourquoi elle le fait aujourd'hui suite à la demande d'un personnel.*

*Elle précise également qu'il faut un vote alors qu'en réalité, c'est le résultat de cotisations et que par conséquent, cela devrait être de droit .*

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- De donner son accord sur le remboursement aux agents concernés des sommes qu'ils auront engagées, dans la limite de l'aide attribuée par le FIPHFP et perçue par la Ville.

VOTES		
POUR (15) :	CONTRE : (0)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND		
Laurent BELLIARD		
Julie BEZIES		
Frédéric QUILLET		
Brigitte TRUCCOLO-PENSCHOFF		
Christophe DEMOUGEOT		
Annick CHOLLET		
Jacky NICAISE		
Jean-François JOUANDEAU		
Marie-Noëlle FRERE		
Frédéric MERLIN		
Béatrice CHARRIER		
Alain BOUCHON		
Bernard SUDREAU		
Patricia LABEYRIE-LAIR		

- 7) CONVENTION DE COLLABORATION ET PARTENARIAT POUR LA MISE EN VALEUR PATRIMONIALE DE LA ROSIERE  
(NUMERO D'ORDRE : 2023-07-07)  
RAPPORTEUR : JULIE BEZIES

La Mairie de Grayan-et-l'Hôpital souhaite établir un partenariat pour la mise en valeur de son patrimoine de la rosière avec le bureau d'étude ethnographique CULTURE ETHNO spécialisé dans la recherche anthropologique, la médiation scientifique, et l'ingénierie du patrimoine ethnologique et immatériel. L'objectif est de demander son inscription à l'inventaire du Patrimoine Culturel Immatériel français (PCI) via une fiche descriptive nationale du ministère.

Avec ce partenariat de 18 mois pour une somme de 1500 €, la MAIRIE DE GRAYAN-ET-L'HÔPITAL bénéficiera d'informations sur les opérations actuellement mises en place en France pour sauvegarder le patrimoine de la Rosière. Le dialogue entre villes Rosières alimentera aussi les réflexions menées localement sur la sensibilisation et l'implication des habitants dans la transmission de ce patrimoine.

Enfin, l'inscription des fêtes de la Rosière en France sur les registres de l'inventaire du Patrimoine Culturel Immatériel renforcera la légitimité de l'événement annuel organisé par la MAIRIE DE GRAYAN-ET-L'HÔPITAL comme expression d'un patrimoine national vivant.

CONSIDERANT que cette démarche produira également une forte visibilité touristique et patrimoniale, d'abord avec l'autorisation d'usage du logo du Patrimoine Culturel Immatériel en France sur les supports de communication, mais aussi avec la diffusion de la fiche descriptive produite sur la plateforme PCI Lab du Ministère de la Culture et ses extensions sur internet.

Aussi il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Autoriser Madame La Maire à signer la convention avec le cabinet d'étude CULTURE ETHNO pour la mise en valeur patrimonial de la rosière, pour un partenariat sur 18 mois pour un coût de 1500 €.

\*\*\*\*

*Jacky NICAISE dit que cela fait 150 ans que La Rosière est calée en appliquant le testament de Monsieur Babylone. Il ne voit pas pourquoi aller plus loin puisque c'est une affaire locale. Il s'interroge sur les relations existantes entre les communes, le peu de communes en France. Pourquoi pas ? Mais il s'interroge sur le besoin de passer par un organisme national, le besoin de l'inscrire sur un registre, le besoin de dépenser 1.500 e pour 18 mois.*

*Il se demande ce que cela va apporter à la Rosière en elle-même, à cette cérémonie puisque c'est une tradition qui est ancrée à Grayan et il ne voit pas pourquoi il faudrait sortir de cette tradition et ne comprend pas pourquoi il faudrait donner une ampleur nationale à une tradition locale. Il estime, à son sens, qu'il y a sans doute d'autres projets à financer que celui-là. Madame la Maire précise qu'il y a 33 communes en France qui se regroupent pour étudier comment se déroule cette cérémonie, cette fête, qui est très populaire dans le village et qui apporte beaucoup de joie aux personnes qui participent.*

*Dans les autres communes, cela se passe avec des traditions qui sont comme chez nous ou différemment. Par exemple, il faut savoir qu'il y a des Rosières couronnées qui sont musulmanes dans les grandes villes de France. La tradition est donc ouverte.*

*Madame la Maire pense qu'au contraire, il peut être intéressant de valoriser ce patrimoine immatériel et c'est la raison pour laquelle, lorsque la municipalité a été sollicitée, la municipalité a accepté de se mobiliser pour cela.*

*Alain BOUCHON reprend les propos de Madame la Maire au sujet d'une tradition chrétienne. Il explique qu'en fin de compte le testament de Monsieur Babylone ne le spécifie pas.*

*Il ne peut pas croire que même si on veut travailler sur la fête de la Rosière, il n'y a pas à Grayan, parmi les anciennes rosières, de gens assez censés pour faire évoluer la fête si nécessaire sans aller dépenser 1.500 €, et que ça ne coûterait pas si cher.*

*Ensuite il considère que pour cette fête de la Rosière, il faut s'en tenir strictement au testament de Monsieur Babylone afin de couper court à toute discussion.*

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à 9 voix « pour » contre 6 « contre » :

- D' autoriser Madame La Maire à signer la convention avec le cabinet d'étude CULTURE ETHNO pour la mise en valeur patrimonial de la rosière, pour un partenariat sur 18 mois pour un coût de 1500 €.

VOTES		
POUR (9) :	CONTRE : (6)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND	Alain BOUCHON	
Laurent BELLARD	Bernard SUDREAU	
Julie BEZIES	Patricia LABEYRIE-LAIR	
Frédéric QUILLET	Jacky NICAISE	
Brigitte TRUCCOLO-PENSCHIEFF	Marie-Noëlle FRERE	
Christophe DEMOUGEOT	Béatrice CHARRIER	
Annick CHOLLET		
Jean-François JOUANDEAU		
Frédéric MERLIN		

## 8) CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC AVEC ATC France

(Numéro d'ordre : 2023-07-08)

RAPPORTEUR : Laurent BELLARD

La commune de Grayan-et-l'Hôpital a signé un contrat de bail en date du 22 janvier 2021 donnant droit à ORANGE d'occuper une surface de 100m2 environ, terrain cadastré section D- Parcelle n°947, sis lieudit « Lede de la Gastouse – station d'épuration ».

En date du 1er octobre 2021, ORANGE SA et ATC France ont établi un partenariat à long terme. ORANGE SA et ATC France ont conclu une promesse synallagmatique de vente aux termes de laquelle ATC France a acquis le site cadastré section D- Parcelle n°947, sis lieudit « Lede de la Gastouse – station d'épuration », ainsi que les contrats de location associés.

A ce titre, la signature d'une convention portant mise à disposition du terrain cadastré section D- Parcelle n°947, sis lieudit « Lede de la Gastouse – station d'épuration » est nécessaire pour définir les modalités de location ainsi que les engagements de chacune des parties.

VU l'exposé des motifs ci-dessus,

Aussi il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- AUTORISER Madame la Maire ou son représentant à signer la convention portant mise à disposition du terrain cadastré section D- Parcelle n°947, sis lieudit « Lede de la Gastouse – station d'épuration » en échange d'une redevance annuelle d'un montant de 2 550,25 €.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D' AUTORISER Madame la Maire ou son représentant à signer la convention portant mise à disposition du terrain cadastré section D- Parcelle n°947, sis lieudit « Lede de la Gastouse – station d'épuration » en échange d'une redevance annuelle d'un montant de 2 550,25 €.

VOTES		
POUR (15) :	CONTRE : (0)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND		
Laurent BELLARD		
Julie BEZIES		
Frédéric QUILLET		
Brigitte TRUCOLO-PENSCHOFF		
Christophe DEMOUGEOT		
Annick CHOLLET		
Jacky NICAISE		
Jean-François JOUANDEAU		
Marie-Noëlle FRERE		
Frédéric MERLIN		
Béatrice CHARRIER		
Alain BOUCHON		
Bernard SUDREAU		
Patricia LABEYRIE-LAIR		

\*\*\*\*

*Madame la Maire précise que les trois délibérations suivantes concernent la question du centre naturiste à Dépée. La première concerne la création d'un poste de contractuel, la deuxième consiste en l'autorisation de signer la lettre de mise en demeure à la société EURONAT et la troisième d'autoriser de signer la lettre aux titulaires de droit de jouissance, qui est le nom technique des gens qui vivent à EURONAT ou qui ont un bien à EURONAT.*

*Avant de passer aux délibérations précitées, Madame la Maire rappelle le contexte dans lequel sont présentées ces trois délibérations et précise que les élus d'un Conseil Municipal ont pour rôle de défendre l'intérêt général de la Commune et l'intérêt de ses habitants, quels que soient leurs quartiers, où qu'ils vivent.*

*Dans ce contexte, les magistrats financiers de la chambre régionale des comptes, en décembre dernier, ont montré plusieurs irrégularités concernant notamment l'urbanisme quels que soient les quartiers de la commune, mais également la gestion du contrat avec la société EURONAT pour le centre naturiste qui s'est construit sur 335 hectares qui appartiennent toujours à la commune.*

*Ils ont en tiré trois recommandations. Une première demande à la commune de vérifier comment les biodéchets ont été enfouis dans le centre naturiste, la seconde concernait la nécessité de réclamer les sommes dues prévues par le contrat et qui n'avaient pas été versées et la troisième concernait la demande de compter et mesurer les constructions dans le centre naturiste d'EURONAT.*

*De ce fait, la municipalité a passé un marché avec des huissiers et des géomètres dont les résultats sont connus depuis à peine quelques jours.*

*Madame la Maire évoque le rappel de la commande qui a été faite : dénombrer les constructions du centre, mesurer les surfaces construites, déterminer par unité le nombre de portes afin de savoir combien il y a de logements par construction, inventorier les bungalows et les mobiles-homes implantés avec fondations au sol ou implantés sur une dalle de béton, vérifier la présence ou non de roues pour les mobiles-homes et dénombrer et mesurer les emplacements de caravanes.*

*Afin de réaliser l'ensemble des prestations de l'objet de ce marché, les huissiers de la société CAP H ont fait appel à des sous-traitants qui sont des géomètres-experts et sont venus en employant la méthode suivante : ils ont commencé par réaliser un plan d'intervention avec un calibrage en identifiant toutes les constructions et ils ont fait 3 équipes de 3 personnes avec à chaque fois un commissaire de justice, un technicien géomètre et un assistant technicien pour répondre à la demande des magistrats financiers consistant à compter et mesurer toutes les constructions du centre.*

*Ils ont techniquement procédé selon trois zones :*

- la zone A qui correspond à la zone d'activités du centre avec les locaux de la société EURONAT, les commerces de plage, les commerces centraux, les logements, les espaces camping du personnel, piscine, thalassothérapie, centre de sécurité, salle polyvalente, skate park, minigolf, etc.*
- la zone C qui veut dire camping caravaning correspond donc aux zones de camping caravaning du centre*
- Et la zone H correspond à la partie résidentielle du centre et notamment les habitats en dur et les mobiles-homes.*

*Chacune de ces zones a été subdivisée en plusieurs sous-zones. Et établit des correspondances avec le PLU.*

*Madame la Maire précise que les résultats sont connus par les membres du conseil municipal à qui cela a été transmis, et tous ceux à qui les conseillers municipaux l'ont transmis.*

*Pour chacune des constructions, il y a eu tout à la fois le constat par huissier et la mesure par le géomètre.*

*Toutes les structures qui ont été comptées, mesurées pour leur partie principale mais également pour leurs annexes, qui pour plus de facilité ont été appelées « cabanons ».*

*Ensuite ont été identifiées différentes natures de structures. Il y a les habitats en dur et les bungalows, bungalow étant un terme qui fait référence à une petite habitation de 40 m<sup>2</sup> jusqu'à une grande villa qui va dépasser les 150 m<sup>2</sup>, d'où le terme « d'habitats en dur », les mobiles-homes, les caravanes fixes, les locaux commerciaux, les locaux techniques, et les locaux d'activités. Il est possible de retrouver ces 6 natures de structures dans les différentes zones.*

*Madame la Maire précise qu'il y a le détail par sous zone et propose de donner les résultats généraux pour l'ensemble d'EURONAT.*

*Les huissiers ont identifié et dénombré tous types de structures, habitat, bungalow ; cabanon, caravanes fixes, les locaux commerciaux, ceux d'activités et ceux techniques.*

#### **ANNONCE DU CONSTAT DES HUISSIERS ET GEOMETRES**

*La somme de ces zones relève 1848 bâtiments, 2041 logements, une surface au sol principale de 113.499 m<sup>2</sup>, et de cabanons pour 6.894 m<sup>2</sup>.*

*Pour les habitats en dur et les bungalows, le nombre de bâtiments est de 1.047 et le nombre de logements 1341, avec une surface au sol de 81.594 m<sup>2</sup> et les cabanons pour 4.758 m<sup>2</sup>.*

*Les mobiles-homes sont au nombre de 413 pour une surface mesurée de 15.138 m<sup>2</sup> et les cabanons de 1.804 m<sup>2</sup> ;*

*Les caravanes fixes sont 287 pour 3841 m<sup>2</sup> et 247 m<sup>2</sup> de cabanons ;*

*Les locaux commerciaux sont 29 pour 4464 m<sup>2</sup> et 16 m<sup>2</sup> de cabanons,*

*Les locaux techniques sont 26 pour 3065 m<sup>2</sup> + 32 m<sup>2</sup> de cabanons,*

*Les locaux d'activités sont 46 pour 5397 m<sup>2</sup> + 37 m<sup>2</sup> d'annexes et cabanons.*

*Madame la Maire précise que ces chiffres sont le constat fait par les huissiers. Elle rappelle, que par rapport aux engagements du bail à construction qui unit la commune avec la société EURONAT, il y a plusieurs manquements puisque :*

- Les bungalows et logements autorisés est au nombre de 1.200 unités et on en compte 1754 au lieu de 1.200, ce sans compter les 287 caravanes qui porte le total d'unités d'hébergements à 2.041 au lieu de 1.200.*
- 413 mobiles homes sont constatés contre 273 autorisés*
- Et pour la capacité maximale des usagers qui peut se compter soit pour 5.000 usagers, soit pour 48.000 m<sup>2</sup> de surface d'hébergement, il est compté soit 15.000 usagers, soit 100.573 m<sup>2</sup> de surface d'hébergement.*
- S'ajoute le calcul de la part variable du loyer due par la Société EURONAT, sur laquelle le conseil reviendra au moment des votes.*

*Madame la Maire ajoute que ces constats sont suffisamment nombreux et graves pour nécessiter une mise en demeure qui est un acte qui permet de rappeler les obligations*

*lorsqu'elles ne sont pas respectées par l'une des parties et de demander officiellement d'avoir des explications dans un délai de trois mois.*

*Madame la Maire précise que si aucune explication n'était apportée, une nouvelle question se poserait alors, celle de la résiliation du bail à construction et pour laquelle il faut un autre vote du conseil.*

*Madame la Maire réitère ses propos, à savoir que la mise en demeure est un acte que les conseillers vont être amenés à voter, un acte qui est un rappel des obligations dans le cadre d'un contrat entre les personnes qui l'ont signé, dès lors que certaines de ces obligations ne sont pas respectées et c'est la demande officielle d'avoir des explications.*

*Madame la Maire précise que c'est seulement si les explications ne sont pas apportées que se pose la question de la résiliation et que pour ce faire une nouvelle réunion devra se tenir pour demander un vote du conseil.*

*C'est dans cette ultime hypothèse que la municipalité à l'obligation d'écrire aux résidents d'EURONAT pour les informer.*

*Madame la maire expose que ces derniers ont un droit à récupérer la partie du bail qui leur a été transférée et propose de revenir sur ce point plus en détails au moment du vote de la lettre du droit de substitution pour récupérer le droit qui les concerne .*

*Madame la Maire résume la situation en expliquant que la municipalité ne peut pas ouvrir une discussion avec EURONAT sans en ouvrir une avec les résidents. Premièrement, parce que la municipalité s'y est engagée, en ayant déclaré plusieurs fois que si le contrat devait être renégré, la municipalité ne laisserait pas à l'écart les titulaires de droit de jouissance, car EURONAT, en demandant et obtenant qu'ils paient les impôts locaux, a transféré des droits réels aux titulaires de droit de jouissance.*

*La municipalité est donc obligée d'appliquer les termes mêmes du bail à construction, donc de s'adresser aux titulaires de droit de jouissance pour savoir s'ils souhaitent faire jouer ce droit.*

*Madame la Maire réitère les objectifs de la municipalité en maintenant l'existence du centre naturiste à GRAYAN-ET-L'HÔPITAL, de favoriser son développement, de préserver l'intérêt général de la commune, de protéger les droits des Grayannais, de protéger aussi les droits des résidents et propriétaires de biens à EURONAT.*

*Madame la Maire résume la situation en actant que les magistrats de la cour des comptes de la région Nouvelle Aquitaine ont révélé fin 2022 des irrégularités déjà graves et nombreuses dans la gestion du contrat avec EURONAT et ont demandé à la commune de compter et mesurer les constructions à EURONAT. Le constat des huissiers et géomètres montre des irrégularités graves et nombreuses indiquées ci-avant ;*

*La municipalité vote donc un courrier de mise en demeure à la société EURONAT pour qu'elle puisse apporter des explications sous trois mois et s'il n'y a pas d'explication et que le conseil devait voter la résiliation du bail en suivant, les droits reviendraient directement aux titulaires de droit de jouissance dès lors qu'ils en auraient exprimé leur accord.*

*Madame la Maire indique être très surprise de ce que à quoi la municipalité assiste actuellement : pressions, manipulations, menaces jusqu'à cet après-midi envers les familles des élus de la majorité.*

*Des menaces qui consistent à faire pleurer les gens du village, les menacer, voire de les brimer, lui paraissent particulièrement abjectes étant entendu que si tout est en ordre, EURONAT donnera sans difficultés dans les trois mois, les bons arguments et le chapitre sera alors clos.*

*Elle demande donc alors pourquoi s'en prendre depuis plusieurs semaines, voire plusieurs mois aux élus ? Elle précise qu'à l'origine, cela était dirigé uniquement envers elle-même mais que depuis quelques semaines cela est dirigé contre les élus de la majorité et de leurs familles.*

*Madame la Maire s'interroge sur le fait de diffuser des documents réservés aux membres du Conseil à la population en déformant les propos et les intentions de la municipalité.*

*Elle conclut en réaffirmant que les élus de la majorité ne souscrivent pas à ces méthodes consistant à colporter des mensonges pour faire peur et inquiéter la population à de mauvais escient. Elle ajoute que depuis le début de la mandature, les élus de la majorité œuvrent pour défendre l'intérêt des Grayannais, de tous les Grayannais et qu'ils continueront de le faire quoi qu'il arrive,*

*Madame la Maire invite ensuite le conseil à passer aux trois délibérations matérialisant les propos sus-énoncés.*

- 9) CREATION D'UN POSTE DE CONTRACTUEL DE PROJET POUR RECRUTER UN CHEF DE PROJET CHARGE DE LA REFORME DE LA GESTION DU CENTRE NATURISTE A DEPEE  
(Numéro d'ordre : 2023-07-09)  
RAPPORTEUR : MADAME LA MAIRE

La loi n°2019-828 du 6 août 2019 relative à la transformation de la fonction publique, poursuit l'objectif d'une gestion plus simple et plus souple des ressources humaines. Cela se traduit par l'élargissement des cas de recours aux contractuels tout en réaffirmant le principe de l'occupation des emplois permanents par des fonctionnaires. La volonté affichée est de permettre aux administrations de s'adjoindre plus facilement les compétences dont elles ont besoin, et pour le temps nécessaire.

Concernant les emplois non permanents, l'article 8 du II de la loi institue un nouveau type de contrat à durée déterminée au sein de la Fonction publique territoriale : le contrat de projet. L'objectif est de « permettre aux services d'avoir la capacité de mobiliser des profils divers pour la conduite de projets ou d'opérations identifiés s'inscrivant dans une durée limitée ».

Les contrats de projet n'ouvrent pas droit à un CDI, ni à une titularisation, et peuvent concerner l'ensemble des catégories hiérarchiques (A, B, C). La durée de ce contrat est au minimum d'un an renouvelable, sans pouvoir excéder six ans.

Le contrat de projet est conclu pour exécuter, sur un temps donné, une mission, un projet d'équipement, d'aménagement, de développement de dispositifs nécessitant des compétences et/ou

une organisation spécifique n'entrant pas dans le champ des emplois permanents pourvus au tableau des effectifs. Des conditions particulières seront exigées des candidats tels que le niveau scolaire, la possession d'un diplôme, d'expérience professionnelle significative dans le domaine.

A ce stade, les esquisses du projet de réforme de la gestion du centre naturiste à Dépée, géré par la société Euronat, résultent du rapport de la Chambre régionale de comptes de Nouvelle Aquitaine du 6 décembre 2023 ;

Ce projet consiste à mettre de l'ordre dans la gestion contractuelle du centre naturiste de la commune, tant sur le plan juridique, urbanistique que financier, à répondre aux demandes de mise en œuvre des recommandations des magistrats financiers, à réformer la gestion en réparant les préjudices subis par les Grayannais, et en respectant les intérêts des Grayannais quelque que soit leur quartier, y compris les Titulaires du droit de jouissance qui habitent ou ont un bien dans le centre naturiste Euronat ;

Ce projet de réforme a déjà été engagé par la mission en cours d'achèvement confiée à des huissiers et géomètres pour dénombrer et mesurer les constructions du centre ;

Il se traduit également par la demande du versement des sommes dues par la société Euronat en application du bail à construction ;

Suite aux nombreuses irrégularités relevées par les magistrats financiers dans leur rapport du 6 décembre 2022, une plainte pour concussion a été déposée par la municipalité le 22 avril 2023 afin d'obtenir réparation de préjudices causés aux Grayannais ;

Compte tenu de la dimension juridique, urbanistique et financière, de ce projet résultant des recommandations de la chambre régionale des comptes de 2022 ;

Considérant l'objectif de ce projet qui vise à assurer la pérennité et le développement régulier de la gestion de ce centre, sa mise en œuvre nécessite le recrutement d'un chef de projet de niveau catégorie A ;

VU le Code Général de la Fonction publique et notamment ses articles L313-1 L332-8, et L 332-24

VU le budget,

VU l'article L313-1 du Code Général de la Fonction publique, susvisé les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement,

VU la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires,

VU l'article 3-II de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, sur le contrat de projet,

VU le décret n° 88-145 du 15 février 1988 modifié pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale ;

VU le décret n° 2019-1414 du 19 décembre 2019 relatif à la procédure de recrutement pour pourvoir des emplois permanents de la fonction publique ouverts aux agents contractuels ;

VU le décret d'application n° 2020-172 du 27 février 2020,

CONSIDERANT qu'il appartient au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au fonctionnement des services ;

CONSIDERANT la nécessité de procéder au recrutement d'un agent contractuel de projet pour mener à bien la réforme de la gestion du centre naturiste à Dépée ;

Aussi il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Créer un emploi de contrat de projet à temps complet 35/35ème relevant de la catégorie hiérarchique A, afin de mener à bien le projet de la réforme de la gestion du centre naturaliste à Dépée. Cet emploi est créé pour une durée de six années au maximum.
- Modifier en conséquence le tableau des emplois et des effectifs.
- Autorisation Madame la Maire de signer tout document relatif à ce dossier et de procéder au recrutement.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget de la collectivité.

\*\*\*\*

*Jacky NICAISE apporte une réflexion sur la création ce poste en catégorie A d'un contractuel et d'une durée maximum de 6 ans. Il se rapporte au paragraphe 4 page 11 « ressources humaines » du rapport de la cour régionale des comptes stipulant que l'effectif des agents communaux a fortement augmenté en 2021 par rapport à 2020, de 22%, et précisant que le nombre des agents est bien plus important que la part des communes sur cette strate démographique et s'étonne donc de la création de ce poste.*

*Il ajoute à ces propos la référence à la recommandation n°1 de la cour des comptes, proposant de mutualiser les fonctions d'expertises avec les communes de Médoc Atlantique ou celles présentant un profil similaire.*

*Il demande pourquoi ne pas aller dans ce sens et déroule 3 interrogations :*

- *N'est-ce pas en contradiction avec le rapport de la cour des comptes et notamment la recommandation n° 1 ? Il estime que ladite recommandation correspond à ce type de poste.*
- *La commune a-t-elle les moyens financiers de recruter un agent de catégorie A dont la rémunération mensuelle est comprise entre 3.000 et 4.000 € hors charges patronales, multipliés par 12 et par 6, soit un total entre 450.000 et 500.000 €. ?*
- *Quelle est la nécessité de créer un poste de chargé de la réforme de la gestion puisque la municipalité n'a pas la gestion du centre ; Il propose un poste de suivi de la gestion ou de surveillance et ne comprends pas l'intitulé de réforme de la gestion.*

*Il conclut ses propos en disant suivre l'exemple de l'édile de la commune en ayant relu son livre de chevet.*

*Madame la Maire répond sur le nombre des effectifs et lui fait remarquer qu'il oublie de signaler que la cour régionale des comptes compare aussi la collectivité avec la commune de Vendays-Montalivet dont le développement de l'activité a généré, tout comme à Grayan-et-l'Hôpital, une augmentation des effectifs.*

*De surcroit, Madame la Maire précise que mutualiser des fonctions d'expertises est différent des fonctions de chef de projet et ajoute ce n'est pas la communauté de communes Médoc Atlantique qui est partenaire avec la société EURONAT, mais bien la commune de Grayan-et-l'Hôpital.*

*Par conséquent, il est impossible de mutualiser un poste qui ne concerne pas la communauté de communes, et impossible de mutualiser ce partenariat avec quiconque, ce même si certains en rêvent, ce dernier étant exclusif à la commune de Grayan-et-l'Hôpital.*

*C'est donc bien la collectivité de Grayan-et-l'Hôpital qui gère ce partenariat, sur 335 hectares appartenant à la commune, aux Grayannais et Grayannaises et non à la communauté de communes Médoc Atlantique. Il n'y a donc aucune raison de mutualiser un poste concernant cela.*

*Concernant les finances de la commune, Madame la Maire rappelle que le budget a été voté, que les taux communaux ont été baissés de 7,1% pour compenser l'inflation et rappelle à JACKY NICAISE, que de*

*mémoire, il l'a voté. Par conséquent, les finances de la ville sont suffisamment saines et dynamiques pour être rassuré sur les finances de la commune.*

*Alain BOUCHON s'inscrit en faux sur les propos de Madame la Maire disant qu'EURONAT a spolié les Grayanais. Il lui demande, à son avis, qui a permis aux Grayanais d'avoir un taux d'imposition aussi bas, et de ne pratiquement pas payer d'impôts ; Il affirme que c'est grâce à EURONAT que les Grayannais ont un taux d'imposition très bas. Il se demande de quoi la commune a été spoliée.*

*Bernard SUDREAU indique que ses camarades et collègues ont déjà dit pas mal de choses. Il demande à Madame la Maire de préciser, quand elle parle du centre naturiste Dépée, si elle parle d'EURONAT, arguant qu'une fois c'est Dépée, une fois c'est EURONAT et lui demande si elle a déjà débaptisé EURONAT.*

*Il s'enquiert ensuite de savoir si tous les griefs qu'il estime portés par Madame la Maire contre la société EURONAT, ne sont pas déjà dans les mains de la justice, en cours d'instruction et dit ne pas comprendre pourquoi Madame la Maire se permet de faire référence à des huissiers. Il précise que les huissiers sont passés chez lui, ont pris des vidéos et dit avoir vu comment ça fonctionnait.*

*Il dit être dur dans ses propos et le faire exprès au sujet des chiffres balancés par Mme la Maire, estimant que la municipalité a déjà des réponses d'Euronat et que tout le monde a eu en mains. Il réitère ne pas comprendre pourquoi la municipalité ne laisse pas faire la justice, prend à témoin tout le temps et la population de Grayan et les résidents d'Euronat. Il considère que ce n'est pas EURONAT qui communique de la crainte et de la peur, mais Mme la Maire et non les réseaux sociaux.*

*Il ajoute ne pas comprendre, effectivement de dépenser annuellement 40.000 euros ou presque pour une catégorie A, ou plus d'après Monsieur BOUCHON, sans même savoir si la commune ou Madame la maire elle-même va gagner au prochain procès, et ne pas comprendre pourquoi la municipalité s'emballe et va si vite.*

*Madame la Maire complète sa réponse à Jacky NICAISE au sujet de la gestion du centre Euronat et affirme qu'il est hors de question de se mêler de la gestion du centre naturiste faite par EURONAT, d'où les tournures de phrases que chacun veut comprendre à sa façon. Le centre naturiste EURONAT n'est pas débaptisé. Madame la Maire propose alors de mettre au vote la gestion partenariale pour le centre naturiste.*

*Elle ajoute que le centre a signé un contrat avec la commune, donc il n'a pas à être d'accord sur le fait qu'il y ait une relation partenariale entre la commune et seulement la commune et la société Euronat.*

*Elle précise que ce centre naturiste et la société EURONAT sont sur le lieudit de Dépée. Tous les premiers permis de construire parle de Dépée. Or, quand la majorité est arrivée en 2020, même les plages qui sont des endroits publics étaient débaptisées et appelées EURONAT.*

*Il n'y a aucune objection à appeler ce lieu Dépée, à parler du centre naturiste d'Euronat, à parler de la société EURONAT et Madame la Maire rappelle qu'elle souhaite justement distinguer ceux qui y vivent, de la gestion par une société appelée Euronat et de développer la prospérité du centre naturiste qui doit être consolidé, quelle que soit la solution qui sera trouvée.*

*Elle rappelle que les magistrats financiers ont rédigé un rapport provisoire qu'ils ont donné à la société Euronat et aux anciens élus au mois de juin 2022, et que cela fait plus d'un an que les faits sont connus par certains. Dans le cadre de la contradiction, il est écrit que « le précédent maire a reconnu la nécessité de procéder maintenant à un rééquilibrage raisonnable du contrat », à la page 55.*

*Ainsi, même le précédent maire considère que les avantages consentis à la société EURONAT nécessitent de penser à un rééquilibrage du contrat. Pour cela, Madame la Maire estime qu'il est nécessaire de procéder à un recrutement d'une catégorie A.*

*Madame la Maire rappelle que ce sont les magistrats financiers qui ont établi des griefs, que cela a été rendu public, que suite à cela la municipalité a porté plainte pour concussion en avril 2023 et qu'aujourd'hui, un vote est à faire pour le conseil municipal.*

*Elle demande de cesser de personnaliser les choses contre elle, de menacer les adjoints de la municipalité, les élus et leurs familles, menacés jusqu'à cet après-midi.*

*Elle demande où est le problème de voter une mise en demeure, une lettre aux titulaires de droit de jouissance, si les choses sont aussi nettes que ça, aussi claires, aussi facilement justifiables que le dit le courrier d'Euronat ayant été diffusé tout azimut et à tout le monde cette semaine.*

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à 8 voix contre 7:**

- DE CREER un emploi de contrat de projet à temps complet 35/35ème relevant de la catégorie hiérarchique A, afin de mener à bien le projet de la réforme de la gestion du centre naturiste à Dépée. Cet emploi est créé pour une durée de six années au maximum.
- DE MODIFIER en conséquence le tableau des emplois et des effectifs.
- D'AUTORISER Madame la Maire de signer tout document relatif à ce dossier et de procéder au recrutement.

VOTES		
POUR (8) :	CONTRE : (7)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND	Frédéric QUILLET	
Laurent BELLIARD	Jacky NICAISE	
Julie BEZIES	Marie-Noëlle FRERE	
Brigitte TRUCOLO-PENSCHIEFF	Béatrice CHARRIER	
Christophe DEMOUGEOT	Alain BOUCHON	
Annick CHOLLET	Bernard SUDREAU	
Jean-François JOUANDEAU	Patricia LABEYRIE-LAIR	
Frédéric MERLIN		

- 10) AUTORISATION DE SIGNER LA LETTRE DE MISE EN DEMEURE A LA SOCIETE EURONAT, SUITE AUX CONSTATS FAITS PAR LES HUISSIERS ET GEOMETRES DONT LA MISSION A ETE RECOMMANDEE PAR LES MAGISTRATS FINANCIERS EN DECEMBRE 2022  
(NUMERO D'ORDRE : 2023-07-10)  
Rapporteur : Madame la Maire

*L'objet de cette proposition de délibération est de mettre en demeure la société Euronat de respecter les stipulations du bail à construction du 18 juin 1975 et l'objet de la proposition de délibération suivante est de notifier aux titulaires du droit de jouissance les droits qu'ils pourraient récupérer.*

1. La Commune de Grayan-et-l'Hôpital a conclu le 18 juin 1975 un bail à construire avec la société Euronat pour la réalisation d'un centre naturiste, d'une durée initiale de soixante-dix (70) ans.

Ce bail à construction prévoit que la société Euronat a pour obligation de construire et d'exploiter un centre naturiste d'une capacité maximale d'accueil d'usagers de 5000 usagers comportant, au maximum, mille deux cents (1200) bungalows ou logements et cinq cents (500) places de camping-caravaning. Un courrier du Préfet du 28 mai 1984 a précisé que les mobiles homes devaient être considérés comme des « logements » au sens du bail à construction.

Depuis le 18 juin 1975, quatre avenants ont modifié les stipulations du bail :

- un premier avenant, en date du 29 juin 1981 a (i) prorogé la date d'achèvement des infrastructures et des constructions, reportée au 31 décembre 1987 (ii) réduit le montant du loyer et (iii) établi des pénalités de retard de paiement au taux de 1% par mois de retard ;
- un deuxième avenant, en date du 5 décembre 1983, a reporté le terme du bail du 31 décembre 2044 au 31 décembre 2073, prolongeant ainsi sa durée de 29 ans (de 70 à 99 ans) ;
- un troisième avenant, en date du 15 mars 1985, a (i) de nouveau prorogé la date d'achèvement des travaux au 31 décembre 1995 (ii) modifié en faveur du preneur le mode de calcul du loyer, lequel est alors devenu pour 25% proportionnel au nombre de bungalows construits (iii) modifié le calcul de la redevance perçue par unité d'hébergement et non plus par bungalows et (iv) engagé la société Euronat à proposer en priorité à la Commune la reprise préférentielle du bail en cas de cession de celui-ci ;
- un quatrième avenant, conclu le 27 août 1996, a (i) reporté de nouveau la date d'achèvement des travaux prévus au bail au 31 décembre 2010 (ii) a fixé le montant du loyer fixe à 1.201.150 francs (iii) pris en compte une redevance uniforme pour tous les bungalows construits et toutes les résidences nécessitant un permis de construire et (iv) réduit la redevance bungalow de 600 francs à 315 francs.

Enfin, un arrêté municipal du 17 août 2007 a fixé le nombre maximal de résidences mobiles autorisées (c'est-à-dire de mobiles-homes) sur le site à 273.

2. A partir de 2021, la Chambre régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine (ci-après la « CRC » ou la « Chambre »), a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la Commune pour les exercices de 2016 à 2021. Ce contrôle a notamment porté sur les relations de la Commune avec la société Euronat.

Dans son rapport d'observations définitives en date du 6 décembre 2022, la CRC a émis des réserves sur certaines clauses du bail à construction ainsi que plusieurs critiques sur son respect et son suivi. Ainsi, la Chambre a mis en exergue le dépassement du nombre de mobiles-homes autorisés et a considéré que ce dépassement pourrait nourrir un motif de résiliation du bail. En outre, la CRC a recommandé à la Commune de « *répertorier et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site* ».

3. Par suite, la Commune a mandaté, par un marché n° 2022-003, la société SCP CAP H, commissaires de justice, et son sous-traitant la société Foncier-experts, géomètres, pour que soient répertoriées et mesurées l'ensemble des constructions présentes dans le centre Euronat.

Ces constats et mesures ont été réalisés sur le site dans le courant du mois mars 2023 et ont fait l'objet de procès-verbaux de constats et d'une synthèse dont l'analyse permet de relever, dans le

prolongement et au-delà des observations de la CRC, une série de manquements de la société Euronat aux prescriptions impératives du bail à construction.

Au nombre de ces manquements figure le dépassement des normes maximales autorisées :

- en termes de bungalows ou logements (1754 unités constatées contre 1200 unités autorisées),
- en termes de nombre de mobiles-homes (413 mobiles-homes constatés contre 273 autorisés)
- et en termes de capacité maximale des usagers (5000 usagers ou 48 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'hébergement contre 15 000 usagers environ et 100 573 m<sup>2</sup> de surfaces d'hébergement).

A ces manquements s'ajoute le non-respect de la clause de calcul et de paiement de la part variable du loyer du par la société Euronat.

4. Ces constats et circonstances étant susceptibles de constituer un manquement grave aux obligations du preneur à bail, il est demandé au Conseil Municipal d'approuver la mise en demeure prévue à l'article « IX. Résiliation » du bail, afin de recueillir les observations de la société Euronat et de lui demander de se mettre en conformité avec ses obligations contractuelles.

5. Dans ce contexte, est soumis à l'approbation du Conseil Municipal :

un projet de lettre de mise en demeure de la société Euronat d'adresser à la Commune toutes explications qu'appellent de sa part les faits et manquements constatés et de se mettre en conformité avec ses obligations au titre du bail, et ce dans un délai de 3 mois à compter de la réception de ladite mise en demeure ;

Sont jointes en annexes du projet de délibération :

- le projet de lettre de mise en demeure à adresser à la société Euronat ;

VU l'article L. 2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

VU l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la Construction et de l'habitation ;

VU le bail à construction conclu le 18 juin 1975 entre la Commune de Grayan-et-l'Hôpital et la société Euronat et ses avenants ;

VU l'Arrêté du 17 août 2007 fixant le nombre d'emplacements réservés aux résidences mobiles à 273 ;

VU le rapport du cabinet Stratégies Locales de décembre 2020 ;

VU le rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes de Nouvelle Aquitaine en date du 6 décembre 2022 ;

VU la délibération du 16 décembre 2022 par laquelle Madame la Maire a communiqué au Conseil municipal le rapport de la Chambre régionale des comptes en date du 6 décembre 2022 ;

VU le rapport de synthèse remis le 6 juillet 2023 par la société SCP CAP H ;

CONSIDERANT que la Commune de Grayan-et-l'Hôpital a conclu, le 18 juin 1975, un bail à construction avec la société Euronat pour la réalisation et l'exploitation d'un centre de naturistes ;

CONSIDERANT que le bail à construction a fait l'objet de quatre (4) avenants, respectivement conclus les 29 juin 1981, 13 décembre 1983, 15 mars 1985 et 27 août 1996 ;

CONSIDERANT que la Chambre régionale des comptes de Nouvelle Aquitaine a, dans un rapport d'observations définitives en date du 6 décembre 2022, émis des réserves sur certaines clauses du bail à construction ainsi que diverses critiques sur son respect et son suivi ;

CONSIDERANT que, pour se conformer aux recommandations faites par la Chambre régionale des comptes dans son rapport, la Commune de Grayan-et-l'Hôpital a mandaté, par un marché n° 2022-003, une équipe de commissaires de justice et de géomètres-experts pour dénombrer et mesurer l'ensemble des constructions et autres unités d'hébergement présentes sur le site du centre Euronat ;

CONSIDERANT que les faits relevés par les services de la Commune ainsi que par les prestataires externes mandatés par la Commune permettent de relever des manquements graves du preneur Euronat à ses obligations contractuelles ;

CONSIDERANT que la Commune de Grayan-et-l'Hôpital peut, lorsqu'elle constate une violation des stipulations du bail à construction, mettre en demeure la société Euronat de respecter ses obligations sous peine de résiliation de plein droit dudit bail ;

CONSIDERANT que la société Euronat a conféré aux titulaires de droits de jouissance des droits réels immobiliers sur le terrain et les constructions compris dans l'ensemble du centre Euronat ;

CONSIDERANT que ces titulaires de droits de jouissance disposent, en cas de résiliation du bail, d'une faculté de substitution dans les droits et obligations du preneur pour la parcelle qui les concerne ;

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de :

- APPROUVER le projet de lettre de mise en demeure à adresser à la société Euronat ;
- AUTORISER Madame la Maire à signer et à notifier à la société Euronat la lettre de mise en demeure de respecter l'ensemble de ses obligations au titre du bail à construction du 18 juin 1975, dont le projet est annexé à la présente délibération ;

\*\*\*\*

*A propos de l'arrêté du 17 août 2007 fixant le nombre maximal de résidences mobiles autorisées sur le site à 273, Madame la Maire précise qu'elle s'étonne qu'il n'y ait pas eu de vote du conseil municipal à ce sujet à l'époque, le maire ayant pris un arrêté municipal pour réaménager l'accord qui avait été voté par le conseil. Elle pose la question de savoir comment il se fait que ce ne soit pas passé au conseil municipal.*

*A propos du projet de courrier de mise en demeure à la Société EURONAT, Madame la Maire précise que si résiliation il devait y avoir, même si pour le moment ce n'est pas à l'ordre du jour puisque certains sont*

*tellement sûrs des arguments, que le chapitre pourra enfin être clos, il n'y aurait pas de résiliation possible sans un autre vote du conseil.*

*Sur le fait que la CRC déclare que la redevance a toujours été calculée sur la base du nombre d'unités d'hébergement déclarées par le preneur, P 56 de son rapport, Madame la Maire ne s'en étonne pas puisqu'elle précise qu'aucun contrôle n'a jamais été réalisé par la municipalité, à part cette année.*

*Bernard SUDREAU demande à Madame la Maire s'il a bien compris et si les précédentes municipalités et équipes d'élus n'ont pas fait leur boulot. Il entend par là qu'ils n'avaient pas suffisamment de contacts et de relations avec EURONAT pour faire leur boulot, d'après ce qu'il dit être des types d'accusations communiquées par Mme la Maire. Il lui demande s'il a bien compris.*

*Madame la Maire répond que ce n'est pas elle qui l'écrit mais les magistrats financiers.*

*Bernard SUDREAU accuse Madame la Maire de mauvaise foi du type « Ce n'est pas moi, c'est les autres ».*

*Madame la Maire lui rétorque qu'il peut lire le rapport de la CRC.*

*Bernard SUDREAU considère que Madame la Maire se place en accusatrice et dit se croire au tribunal de Grande Instance avec le problème de n'avoir pas de défense en face. Il estime que l'opposition n'a pas assez d'éléments explique que c'est la raison pour laquelle, ils se réfèrent dans le futur à ce que décidera la justice Française. Il indique que ce n'est pas au conseil municipal présidé par Madame la Maire qui a le pouvoir d'accepter ce genre d'accusations.*

*Il indique qu'à la lecture de quelques courriers ou notes de la société Euronat, il semblerait que les chiffres puissent être remis en question aussi facilement. N'étant pas lui-même un juge, ou quoi que ce soit, il dit préférer attendre les jugements et ensuite, une fois jugé, il prendra ses responsabilités.*

*Il considère que Madame la Maire devance tout le monde, et ne comprend pas qu'elle s'étonne qu'il puisse y avoir des pressions sur les réseaux sociaux. Il estime cela foncièrement naturel.*

*Madame la Maire rétorque à Bernard SUDREAU que les appels à la haine ne sont jamais naturels.*

*Bernard SUDREAU demande à Alain BOUCHON s'il souhaite prendre la parole.*

*Madame la Maire interroge Bernard SUDREAU pour savoir s'il veut une réponse.*

*Bernard SUDREAU confirme à condition que cette dernière soit foncièrement humaine, sans que Madame la Maire ne s'embrume dans les constats, Madame la Maire étant elle-même magistrate à la cour des comptes.*

*Madame la Maire répond qu'aller menacer les familles de la majorité n'est pas une réponse humaine.*

*Bernard SUDREAU rétorque qu'il a lui-même été menacé et accusé verbalement sur le trottoir face à la mairie le jour du 14 juillet par un soutien.*

*Madame la Maire lui redemande s'il souhaite une réponse, ce à quoi il répond, oui.*

*Madame la Maire répond que ce qui est soumis ce jour au vote du conseil municipal est le vote d'un courrier qui applique les clauses d'un contrat.*

*Elle précise entendre ce que dit Bernard SUDREAU, à savoir attaquer la commune et attendre d'avoir l'avis d'un juge alors que la municipalité applique les clauses d'un bail à construction, dans lequel il est prévu qu'en cas de manquement, la commune puisse mettre en demeure la société EURONAT et que cette dernière peut s'expliquer.*

*Madame la Maire indique que la municipalité sera toute ouïe aux justifications qui seront apportées par la société EURONAT aux faits énoncés.*

*Bernard SUDREAU indique que cela lui fait bien plaisir d'entendre cela et demande à Madame la Maire combien de fois elle a reçu autour d'une table les principaux acteurs, savoir les dirigeants d'Euronat, pour qu'ils puissent répondre et faire comprendre à Madame la Maire que tel ou tel point qu'elle accuse, ou lui faire remarquer qu'elle aurait raté quelque chose, et que malgré les personnes déléguées, les huissiers et géomètres, le comptage n'a pas été aussi bien réalisé que cela.*

*En réponse, Madame la Maire indique que BERNARD SUDREAU est en train de parler d'un travail effectué par des huissiers. Elle précise qu'elle a eu l'occasion d'avoir des échanges avec la société EURONAT lors de l'affaire de la Paillotte, que des explications ont été faites lors des réunions publiques ; Qu'elle n'a jamais eu de demande d'entretien de la société EURONAT, suite à la parution du rapport de la CRC, laquelle pointait des irrégularités qui venaient non pas de la commune, mais de la société EURONAT ; Elle rappelle, de surcroît, avoir, suite à ces constats, porté plainte pour concussion le 20 avril 2023 ;*

*Qu'elle a proposé, suite au courrier des employés d'Euronat, de les recevoir et que la mairie a reçu une réponse négative au motif qu'ils étaient trop occupés pendant la saison ; ce que Madame la Maire veut bien entendre. Cependant elle précise pouvoir les recevoir le soir ou à tout autre moment et que la mairie n'a eu aucune autre proposition.*

*Donc on ne peut pas dire que la mairie ne les reçoit pas alors qu'il n'y a pas eu de demande et que quand il y en a une, la réponse est non.*

*Madame la Maire ajoute que si tout va bien, cette affaire est terminée dès cet été.*

*Bernard SUDREAU ajoute que si tout va bien et en il espère que tout aille bien, tout s'arrêtera là et tout un chacun pourra continuer à vivre normalement au milieu du magnifique patrimoine naturel.*

*Alain BOUCHON s'excuse en entendant parler Madame la Maire des magistrats financiers de la Cour des comptes et en disant que ce sont eux qui ont écrit et fait. Il se pose des questions en voyant qu'ils écrivent que 15.000 personnes sont présentes dans le centre EURONAT. Il affirme que si c'était le cas, la station d'épuration serait saturée.*

*Il se demande donc comment cela a-t-il été compté et se demande comment ils ont pu compter 13.700 personnes. Il demande les sources étant considéré qu'un comptage a été fait avec un huissier pendant une semaine et « ainsi de suite ». Alain BOUCHON ne finit pas sa phrase en disant néanmoins qu'il est circonspect sur ces chiffres..*

*Il précise que si la municipalité souhaite des explications, en fait, il ne faut pas attendre que ce soit le comité d'établissement qui demande un rendez vous ou quoi que ce soit mais qu'il convient de faire un courrier à la direction d'EURONAT en lui disant « Bon, Ben voilà, on souhaite avoir des explications sur ce point, ce point, ce point » et Alain BOUCHON pense qu'ils seront en mesure de donner les explications à la municipalité.*

*Jacky NICAISE indique tout d'abord qu'il faut qu'il soit clair, que lui-même est tout à fait d'accord pour que les droits de la commune soient respectés, dans quelques cas que ce soit et vis-à-vis de qui que ce soit. Pour cela, il retient quant à lui la décision à intervenir de la justice, sur le fond.*

*Il émet une réflexion et demande si plutôt que de placer la société EURONAT en rupture du bail, il ne serait pas plus judicieux de régler à l'amiable le différend qui oppose la commune à la société EURONAT. Il déclare que Grayan-et-l'Hôpital a la chance d'avoir sur son territoire une entreprise qui abonde de manière conséquente le budget de la commune, et aux vues de la parole médiatique menée depuis plusieurs mois, il a l'impression que cette dernière est plus considérée comme un adversaire que comme un partenaire de la commune.*

*Alors, il s'interroge ensuite sur comment envisager l'avenir du centre naturiste de Dépée en regardant les mises en jeu et questionne si l'on a mesurer le manque à gagner pour la commune. Il demande si l'on veut tuer la poule aux œufs d'or.*

*Il indique que la municipalité souhaite leur accord pour un vote qui contient selon lui des confusions de dénomination, des chiffres qui ne correspondent pas tous à la réalité ou aux références de 75 et depuis 1975, à des chiffres qui ont été adoptés au travers des avenants du bail, des courriers du préfet et indique en passer. Aussi affirme t-il laisser la justice décider pour le fond.*

*Il conclut en disant ne pas donc engager la responsabilité de son groupe pour la signature d'une telle lettre.*

*Madame la Maire revient sur sa volonté de laisser le débat entre les mains de la justice et lui rappelle qu'il semble ignorer que le bail à construction lui-même a prévu qu'en cas de manquement, il y a la possibilité de demander officiellement par une mise en demeure que des explications soient données.*

*Madame la Maire ajoute qu'un contrat est établi entre deux partenaires et quand lorsque l'un deux ne respecte pas les clauses du contrat, ce contrat même prévoit qu'il y ait une procédure qui permet d'avoir des explications.*

*Madame la Maire rappelle au conseil qu'à l'issue de ces trois mois, la municipalité disposera sans doute d'éléments nouveaux et que ce dernier se réunira à nouveau pour en déduire les conclusions qu'il sera nécessaire de prendre.*

*Elle réitère qu'en ce jour il n'y a pas lieu d'anticiper sur ce qui aura lieu après que la société EURONAT ait pu s'exprimer dans le cadre de ladite mise en demeure, prévue par le contrat.*

*Elle précise ensuite que l'idée n'est pas de nuire à ce centre naturiste et ajoute que l'opposition parle de ce que la société EURONAT rapporte à la commune et dit ne pas comprendre que suite aux avantages conséquents consentis avenants après avenants, on leur ait consenti des avantages correspondants à des libéralités illégales. Au regard des conditions initiales du bail, il manque à minima 9 millions d'euros pour les Grayannais, et sans inclure les fruits de la vente du bois qui auraient dû être versés, puisque*

*aucune trace de recettes de la vente du bois n'apparaît dans la vente de la commune suite à tous les arbres coupés à Euronat.*

*Madame la Maire ajoute que la société EURONAT verse 550.000 euros à la commune alors que le CHM verse presque le double à la commune de VENDAYS MONTALIVET et que si Jacky NICAISE est autant attaché qu'il le dit aux droits de la commune, il faut quand même constater que le fait d'avoir la société EURONAT n'a pas permis à GRAYAN-ET-L'HÔPITAL de se développer comme elle aurait dû, avec la présence d'un centre naturiste en son sein. Madame la Maire rajoute en être désolée.*

*Jacky NICAISE dit comprendre la réponse de Madame la Maire qui est dans la droite ligne de la lettre mais dit se poser des questions suite à ce qu'il considère comme un battage médiatique local, régional, national, international et qui selon lui a toujours été pour juger de manière négative la commune sur ce qu'il y avait avec EURONAT.*

*Il demande ensuite quels sont les avantages ayant été accordés par la commune car des cabinets d'avocats travaillent sur le dossier depuis quelques temps et pour lequel il dit avoir eu quelques informations relatives à ce travail ;*

*Concernant l'historique d'EURONAT et des avantages accordés par la commune, il demande à Mme le Maire si elle sait qu'à une certaine époque, les propriétaires ne payaient pas de taxe foncière, mais que c'était la Société EURONAT qui les réglait. Il dit y avoir des preuves et des dates puisque telle était la réglementation.*

*Il estime que cette manne est rentrée dans le budget de la commune, une manne assez importante, au même titre que la taxe de séjour qui n'existait pas à une certaine époque, en 1975, et que donc le budget de la commune est abondé d'une somme supplémentaire soudaine et inattendue et que les élus de l'époque, Jacky NICAISE déclarant avoir eu également des informations de ce côté-là.*

*Il ajoute que la famille de son épouse, tout comme Madame la Maire est grayannaise depuis des générations et des générations et que donc des gens savent ce qu'il s'est passé depuis des générations et des générations. Il annonce donc que, entre la commune et EURONAT, il a été dit que finalement vu cette rentrée d'argent, on pourrait baisser les redevances du centre EURONAT, sachant qu'à cette époque-là, l'économie en France n'était pas forcément florissante. Il déclare donc qu'il n'y a pas eu finalement de perte en volume et que par suite Madame la Maire peut accuser la société de ce qu'elle n'a pas fait mais que lui, ne sait pas, ne connaît pas à fond le dossier pour pouvoir donner une contradiction dessus et qu'il ne veut pas donner puisqu'il est vrai que si EURONAT doit de l'argent public, il espère qu'elle le fera d'elle-même sans être obligé que le prochain conseil municipal décide de lui retirer le bail.*

*Et il questionne si le bail lui était retiré quid du centre, de la gestion, des propriétaires qui gardent l'usufruit oui, mais quid de l'organisation, de l'entretien. Il se demande comment cela va-t-il se passer. Il indique qu'il faudra que la commune rachète et paie tout ce qu'EURONAT a laissé et il se demande combien ça vaut. Il l'estime entre 30 et 50 millions d'euros au bas mot.*

*Il réitère ne pas vouloir juger sur le fond.*

*Madame la Maire indique que tant que la rupture n'est pas votée, elle ne peut pas et n'a pas à répondre à Jacky NICAISE, et qu'elle n'a pas à s'exprimer sur ce qui n'est pas à l'ordre du jour, ce dernier étant une mise à demeure à la société EURONAT pour s'expliquer. Elle indique que l'opposition souhaite anticiper un débat qui pourrait n'avoir lieu que dans 3 ou 4 mois. Elle réaffirme que ce qui est certain, c'est le maintien du centre, le maintien du naturisme, la défense des gens qui vivent à Grayan-et-l'Hôpital & ceux qui vivent dans le centre ou qui y ont un bien.*

*Elle réitère que ce sont les 4 orientations sur laquelle la municipalité s'est toujours engagée et que toutes solutions seront trouvées au dossier qui se présentera.*

*Elle ajoute qu'elle attend des choses très intéressantes de la mise en demeure car lors de précédentes mises en demeure, car tout à coup des documents sont apparus et qui n'étaient pas présents aux archives. Elle demande donc à faire la mise en demeure et non pas de débattre sur un sujet qui ne se pose pas.*

*Jacky NICAISE dit à madame la Maire qu'elle n'a pas répondu sur le battage médiatique et les retombées négatives sur l'image de marque de la commune car certains de ses camarades en Bretagne ou dans le Nord ou partout ailleurs, Jacky NICAISE précisant être président d'une association nationale avec des réseaux qui vont assez loin, des gens de haut niveau, qui lui ont fait revenir des retours sur le battage médiatique et lui disent ne pas comprendre ce qu'il se passe. Il déclare ne pas vouloir parler de lui mais ajoute qu'au club de golf bordelais, on le questionne sur ce qu'il se passe dans sa commune et que cela est très très négatif.*

*C'est pour cela qu'il dit poser la question de savoir si EURONAT est considéré comme un adversaire ou un partenaire.*

*Madame la Maire précise qu'elle a déjà répondu sur le fait que le centre naturaliste est un lieu et une activité propice au développement de la commune mais qu'elle regrette qu'il n'a pas été à la hauteur de ce qu'il aurait dû pour les Grayannais.*

*Quant à ce que Jacky NICAISE appelle le battage médiatique, Madame la Maire précise que cela s'appelle la Liberté de la Presse.*

*Jacky NICAISE l'interromps en disant qu'il ne remet pas en cause la Liberté de la Presse mais le contenu.*

*A ce quoi, madame la Maire lui répond qu'il peut dans ce cas là attaquer la Presse pour diffamation s'il pense remettre en cause ce qui est écrit.*

*Marie-Noëlle FRERE prend la parole en disant que depuis le début des débats, il est beaucoup question des finances et qu'elle n'a entendu que parler de cela. Elle ajoute que comme l'humain est au cœur des actions de la majorité et que Madame la Maire avait dit qu'elle ne laisserait personne au bout du chemin durant sa mandature, et demande donc à Madame la Maire quelles sont ses intentions concernant la société EURONAT, ses 40 salariés permanents, ses 150 saisonniers, ainsi que de l'avenir des 28 commerçants générant 90 emplois.*

*Madame la Maire indique ne pas comprendre sa question, ayant déjà répondu. En effet, elle indique que Marie-Noëlle FRERE parle des choses comme si la société EURONAT n'existait plus alors que ce n'est pas à l'ordre du jour. Elle reprécise demander des explications à la société EURONAT par rapport à des manquements à un bail. Elle indique ensuite que tout ce qui est évoqué par Marie-Noëlle FRERE est protégé par la loi et que cette dernière le sait aussi bien que Madame la Maire et précise que quoi qu'il arrive il existe des lois en France pour protéger les gens.*

*Elle répète avoir voulu recevoir les membres du CSE qui sont trop occupés en ce moment, mais qu'elle les recevra le moment venu.*

*Elle répète que le conseil n'est pas là pour débattre d'une conséquence d'une décision qui n'est pas mise au vote ce jour.*

*Béatrice CHARRIER revient sur l'humain et indique l'augmentation très récente du loyer a des conséquences directes sur l'humain, notamment sur les primes, dont certaines annuelles non perçues par les salariés d'EURONAT ; Elle indique donc être inquiète car elle estime que si Madame la Maire fait tout cela, c'est parce qu'elle a déjà anticipé un projet de gestion qui fatalement aura des conséquences.*

*Madame la Maire rétorque qu'elle est inquiète d'apprendre qu'on baisse les primes des salariés d'EURONAT alors que la municipalité n'a pas reçu un centime de plus de la Société EURONAT depuis 2021. Elle précise qu'il n'y a pas eu d'augmentation puisqu'ils ont continué à verser sur la base antérieure, ayant eux-mêmes porté devant la justice les sommes demandées par la commune.*

*Elle précise donc que lorsqu'elle entend qu'à cause de la commune, on aurait baissé les primes de salariés, alors Madame la Maire se questionne sur le fait de savoir où est passée la différence, les Grayannais n'ayant pas récupéré la différence.*

*Alain BOUCHON indique pouvoir dire où est passé le montant des primes des salariés d'EURONAT car plusieurs personnes et même tout le monde le sait, et que c'est donc bloqué sur un compte qui sert de provision.*

*Il revient ensuite sur les propos de Madame la Maire quand elle compare les loyers du CHM et ceux d'EURONAT et indique qu'elle n'est pas sans ignorer que ce sont des baux différents, un bail commercial n'étant pas la même chose qu'un bail à construction.*

*Il précise que le jour où la commune de VENDAYS-MONTALIVET va vouloir récupérer le CHM ou se le payer, il va falloir qu'elle verse plusieurs centaines de millions d'euros. La commune de Grayan, quand elle va récupérer EURONAT, va tout récupérer sans verser un centime. Ce qui d'après lui, explique la différence du montant du loyer ;*

*Ensuite il dit que Madame la Maire n'a pas répondu à la question posée en début du conseil municipal, savoir combien coûtait le marché et lui précise que c'est lors de la signature d'un marché que la maire est tenu de le présenter au conseil municipal suivant.*

*Madame la Maire répond que le marché a fait l'objet d'une mise en concurrence où plusieurs candidats ont demandé des dossiers, qu'une seule société a répondu en ayant sous-traitance avec des géomètres, pour un montant d'environ 160.000 €.*

*Alain BOUCHON dit ne pas comprendre pourquoi cela n'a pas été dit dans les questions diverses ou que cela ne fasse pas un point de discussion au conseil municipal.*

*Madame la Maire indique qu'elle non plus, elle ne sait pas pourquoi.*

#### Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à 8 voix contre 7:

- D'APPROUVER le projet de lettre de mise en demeure à adresser à la société Euronat ;
- D'AUTORISER Madame la Maire à signer et à notifier à la société Euronat la lettre de mise en demeure de respecter l'ensemble de ses obligations au titre du bail à construction du 18 juin 1975, dont le projet est annexé à la présente délibération ;

VOTES		
POUR (8) :	CONTRE : (7)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND	Frédéric QUILLET	
Laurent BELLIARD	Jacky NICAISE	
Julie BEZIES	Marie-Noëlle FRERE	
Brigitte TRUCCOLO-PENSCHIEFF	Béatrice CHARRIER	
Christophe DEMOUGEOT	Alain BOUCHON	
Annick CHOLLET	Bernard SUDREAU	
Jean-François JOUANDEAU	Patricia LABEYRIE-LAIR	
Frédéric MERLIN		

*Madame la Maire dit que le menace sur les familles des élus a marché.*

*Frédéric QUILLET prend la parole pour dire que son vote n'est pas dû à une agression mais à son sentiment personnel, ce qu'il ressent, ce qu'il est réellement, un artisan commerçant. Il précise que c'est un acte par lequel il ne serait pas passé par là personnellement, il reste joint à son équipe et reste seul dans sa décision qu'il vient de prendre et qu'il a pris aussi auparavant parce que ce sont ses convictions et qu'il défend ainsi ses convictions.*

*Bernard SUDREAU demande à la Maire des éléments des preuves et se propose de l'aider si elle est vraiment ennuyée.*

*Madame la Maire lui répond que les élus menacés ont porté plainte à la gendarmerie.*

11) AUTORISATION DE SIGNER LA LETTRE AUX TITULAIRES DU DROIT DE JOUISSANCE DU CENTRE NATURISTE, SUITE A LA LETTRE DE MISE EN DEMEURE A LA SOCIETE EURONAT (NUMERO D'ORDRE : 2023-07-11)

**Rapporteur : Madame la Maire**

**Dans l'hypothèse où le projet de délibération de mettre en demeure la société Euronat de respecter les stipulations du bail à construction du 18 juin 1975 serait adoptée, il conviendrait de mettre en œuvre les stipulations de l'article 9 du bail à construction.**

**A cet effet, l'objet de cette proposition de délibération est de notifier aux titulaires du droit de jouissance les droits qu'ils pourraient récupérer.**

1. La Commune de Grayan-et-l'Hôpital a conclu le 18 juin 1975 un bail à construire avec la société Euronat pour la réalisation d'un centre naturiste, d'une durée initiale de soixante-dix (70) ans.

Ce bail à construction prévoit que la société Euronat a pour obligation de construire et d'exploiter un centre naturiste d'une capacité maximale d'accueil d'usagers de 5000 usagers comportant, au maximum, mille deux cents (1200) bungalows ou logements et cinq cents (500) places de camping-caravaning. Un courrier du Préfet du 28 mai 1984 a précisé que les mobiles homes devaient être considérés comme des « logements » au sens du bail à construction.

Depuis le 18 juin 1975, quatre avenants ont modifié les stipulations du bail :

- un premier avenant, en date du 29 juin 1981 a (i) prorogé la date d'achèvement des infrastructures et des constructions, reportée au 31 décembre 1987 (ii) réduit le montant du loyer et (iii) établi des pénalités de retard de paiement au taux de 1% par mois de retard ;
- un deuxième avenant, en date du 5 décembre 1983, a reporté le terme du bail du 31 décembre 2044 au 31 décembre 2073, prolongeant ainsi sa durée de 29 ans (de 70 à 99 ans) ;
- un troisième avenant, en date du 15 mars 1985, a (i) de nouveau prorogé la date d'achèvement des travaux au 31 décembre 1995 (ii) modifié en faveur du preneur le mode de calcul du loyer, lequel est alors devenu pour 25% proportionnel au nombre de bungalows construits (iii) modifié le calcul de la redevance perçue par unité d'hébergement et non plus par bungalows et (iv) engagé la société Euronat à proposer en priorité à la Commune la reprise préférentielle du bail en cas de cession de celui-ci ;
- un quatrième avenant, conclu le 27 août 1996, a (i) reporté de nouveau la date d'achèvement des travaux prévus au bail au 31 décembre 2010 (ii) a fixé le montant du loyer fixe à 1.201.150 francs (iii) pris en compte une redevance uniforme pour tous les bungalows construits et toutes les résidences nécessitant un permis de construire et (iv) réduit la redevance bungalow de 600 francs à 315 francs.

Enfin, un arrêté municipal du 17 août 2007 a fixé le nombre maximal de résidences mobiles autorisées (c'est-à-dire de mobiles-homes) sur le site à 273.

2. A partir de 2021, la Chambre régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine (ci-après la « **CRC** » ou la « **Chambre** »), a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la Commune pour les exercices de 2016 à 2021. Ce contrôle a notamment porté sur les relations de la Commune avec la société Euronat.

Dans son rapport d'observations définitives en date du 6 décembre 2022, la CRC a émis des réserves sur certaines clauses du bail à construction ainsi que plusieurs critiques sur son respect et son suivi. Ainsi, la Chambre a mis en exergue le dépassement du nombre de mobiles-homes autorisés et a considéré que ce dépassement pourrait nourrir un motif de résiliation du bail. En outre, la CRC a recommandé à la Commune de « *répertorier et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site* ».

3. Par suite, la Commune a mandaté, par un marché n° 2022-003, la société SCP CAP H, commissaires de justice, et son sous-traitant la société Foncier-experts, géomètres, pour que soient répertoriées et mesurées l'ensemble des constructions présentes dans le centre Euronat.

Ces constats et mesures ont été réalisés sur le site dans le courant du mois mars 2023 et ont fait l'objet de procès-verbaux de constats et d'une synthèse dont l'analyse permet de relever, dans le prolongement et au-delà des observations de la CRC, une série de manquements de la société Euronat aux prescriptions impératives du bail à construction.

Au nombre de ces manquements figure le dépassement des normes maximales autorisées en termes de bungalows ou logements (1754 unités constatées contre 1200 unités autorisées), en termes de nombre de mobiles-homes (413 mobiles-homes constatés contre 273 autorisés) et en termes de capacité maximale des usagers (5000 usagers ou 48 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'hébergement contre 15 000 usagers environ et 100 573 m<sup>2</sup> de surfaces d'hébergement).

A ces manquements s'ajoute le non-respect de la clause de calcul et de paiement de la part variable du loyer du par la société Euronat.

4. Ces constats et circonstances étant susceptibles de constituer un manquement grave aux obligations du preneur à bail, il a été demandé au Conseil Municipal d'approuver la mise en demeure prévue à

l'article « IX. Résiliation » du bail, afin de recueillir les observations de la société Euronat et de lui demander de se mettre en conformité avec ses obligations contractuelles.

Dans le prolongement de cette mise en demeure, il est demandé au Conseil Municipal d'approuver le projet de courrier à l'attention de chacun des titulaires de droits de jouissance, qui bénéficient en leur qualité de titulaire de droits réels et en vertu de la clause « IX Résiliation » du bail, d'une faculté de substitution dans les droits et obligations du preneur Euronat, dans l'hypothèse où le Conseil Municipal déciderait par la suite de prononcer la résiliation dudit bail.

En effet, depuis 2020, la municipalité s'est engagée à défendre les intérêts de tous les Grayannais, qu'ils vivent dans le centre naturiste Euronat ou dans les autres quartiers. Aujourd'hui, le projet de courrier soumis à l'approbation du conseil municipal a pour objectif, d'informer les titulaires de droits de jouissance, de la mise en demeure afin qu'ils puissent, le cas échéant, récupérer la part des droits qui leur revient.

En décembre 2022, les magistrats financiers ont recommandé à la commune de Grayan-et-l'Hôpital de mettre en ordre la gestion du bail à construction, contracté avec la société Euronat en 1975. Selon la volonté des magistrats financiers, des huissiers et des géomètres ont compté et mesuré toutes les constructions du centre naturiste Euronat. Leur constat démontre des irrégularités nombreuses et graves qui appellent des explications de la société Euronat.

Si, au bout des trois mois de mise en demeure, le conseil municipal devait résilier le bail à construction avec la société Euronat, pour les titulaires de droits de jouissance, c'est différent. Ils sont usufruitiers et peuvent exprimer leur volonté de récupérer la part du bail à construction qui leur reviendrait. Et de cette manière, rester usufruitier de leur parcelle jusque 2073.

Si la prolongation, décidée en 1983, du bail initial de 70 ans à 99 années (soit jusqu'en 2073) est juridiquement contestable, la municipalité considère que les titulaires de droit de jouissance n'ont pas à en subir les conséquences, s'ils choisissent de récupérer leurs droits.

**5. Dans ce contexte, est soumis à l'approbation du Conseil Municipal :**

- un projet de courrier de notification à chacun des titulaires de droits de jouissance les informant de la mise en demeure adressée à la société Euronat et les invitant à exercer ou non leur faculté de substitution telle que prévue au bail.

Sont jointes en annexes du projet de délibération :

- le projet de courrier de notification aux titulaires de droits de jouissance de la mise en demeure adressée à la société Euronat.

VU l'article L. 2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

VU l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 251-1 à L. 251-9 du Code de la Construction et de l'habitation ;

VU le bail à construction conclu le 18 juin 1975 entre la Commune de Grayan-et-l'Hôpital et la société Euronat et ses avenants ;

VU l'Arrêté du 17 août 2007 fixant le nombre d'emplacements réservés aux résidences mobiles à 273 ;

VU le rapport du cabinet Stratégies Locales de décembre 2020 ;

VU le rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes de Nouvelle Aquitaine en date du 6 décembre 2022 ;

VU la délibération du 16 décembre 2022 par laquelle Madame la Maire a communiqué au Conseil municipal le rapport de la Chambre régionale des comptes en date du 6 décembre 2022 ;

VU le rapport de synthèse remis le 6 juillet 2023 par la société SCP CAP H

- {Vu la délibération en date du 20 juillet approuvant le projet de lettre de mise en demeure à adresser à la société Euronat ;
- Et autorisant Madame la Maire à signer et à notifier à la société Euronat la lettre de mise en demeure de respecter l'ensemble de ses obligations au titre du bail à construction du 18 juin 1975}

**CONSIDERANT** que la Commune de Grayan-et-l'Hôpital a conclu, le 18 juin 1975, un bail à construction avec la société Euronat pour la réalisation et l'exploitation d'un centre de naturistes ;

**CONSIDERANT** que le bail à construction a fait l'objet de quatre (4) avenants, respectivement conclus les 29 juin 1981, 13 décembre 1983, 15 mars 1985 et 27 août 1996 ;

**CONSIDERANT** que la Chambre régionale des comptes de Nouvelle Aquitaine a, dans un rapport d'observations définitives en date du 6 décembre 2022, émis des réserves sur certaines clauses du bail à construction ainsi que diverses critiques sur son respect et son suivi ;

**CONSIDERANT** que, pour se conformer aux recommandations faites par la Chambre régionale des comptes dans son rapport, la Commune de Grayan-et-l'Hôpital a mandaté, par un marché n° 2022-003, une équipe de commissaires de justice et de géomètres-experts pour dénombrer et mesurer l'ensemble des constructions et autres unités d'hébergement présentes sur le site du centre Euronat ;

**CONSIDERANT** que les faits relevés par les services de la Commune ainsi que par les prestataires externes mandatés par la Commune permettent de relever des manquements graves du preneur Euronat à ses obligations contractuelles ;

**CONSIDERANT** que la Commune de Grayan-et-l'Hôpital peut, lorsqu'elle constate une violation des stipulations du bail à construction, mettre en demeure la société Euronat de respecter ses obligations sous peine de résiliation de plein droit dudit bail (...);

**CONSIDERANT** que la société Euronat a conféré aux titulaires de droits de jouissance des droits réels immobiliers sur le terrain et les constructions compris dans l'ensemble du centre Euronat ;

**CONSIDERANT** que ces titulaires de droits de jouissance disposent, en cas de résiliation du bail, d'une faculté de substitution dans les droits et obligations du preneur pour la parcelle qui les concerne ;

\* \* \*

**Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de :**

- **APPROUVER** le projet de courrier de notification aux titulaires de droits de jouissance ;
- **AUTORISER** Madame la Maire à signer et à notifier à chacun des titulaires de droit de jouissance un courrier d'information de la mise en demeure adressée à la société Euronat, dont le projet est annexé à la présente délibération.

\*\*\*\*

*Madame la Maire indique que comme l'exposé des motifs est le même, elle ne va pas tout relire et que ce sont les mêmes constats qui conduisent à appliquer le même article du bail à construction.*

*Elle précise que ce courrier n'est pas destiné à partir sans un courrier d'accompagnement expliquant les choses aux titulaires du droit de jouissance, puisque le droit qui leur est demandé de manifester, ne s'appliquera que si les explications apportées par la société Euronat étaient insuffisantes.*

*Elle indique que la municipalité s'est engagée à défendre les intérêts de tous les Grayannais, qui vivent dans le centre naturaliste ou dans les autres quartiers ; que le projet de courrier soumis à l'approbation du conseil a pour objectif d'informer les titulaires de Droit de jouissance de la mise en demeure afin qu'ils puissent le cas échéant récupérer la part de droit qui leur revient.*

*Florence Legrand explique que le Juge les a reconnus usufruitiers lorsqu'EURONAT a obtenu qu'ils paient des impôts, confirmé en Cour d'Appel par le Juge ;*

*Elle précise qu'en cas de résiliation, si EURONAT n'apportait pas d'explications probantes et si le vote du Conseil municipal aboutissait à une telle conclusion, ce qu'aucun d'entre-eux ne souhaitent dans cette salle à ce stade, les titulaires du droit de jouissance sont en droit de récupérer leur part, et pour cela, il faut leur écrire et qu'ils le disent. Telle est la raison de ce courrier.*

*Sans relire le courrier dans son intégralité, Madame la Maire précise que c'est ce qu'on appelle l'exercice du droit de substitution en terme technique ; la municipalité va écrire à chacun des titulaires de droit de jouissance en leur rappelant qu'il y a un bail à construction entre la Commune et Euronat, que s'ils sont titulaires d'un acte de cession de droit de jouissance, ils sont alors par conséquent titulaires de droits réels immobiliers sur leur parcelle.*

*Par arrêt du 18 mars 1996, la Cour d'Appel a considéré qu'ils étaient usufruitiers et que sous réserve de pouvoir examiner les actes notariés de chacun des personnes à qui la commune va envoyer ce courrier avec des explications sur le fait que la mise en demeure e la société Euronat nécessite qu'ils se positionnent.*

*Par conséquent, uniquement dans l'hypothèse évoquée, ils doivent faire savoir dans un délai de trois mois s'ils sont intéressés pour reprendre le droit de substitution en qualité de détenteur de la parcelle sur laquelle ils habitent.*

*Madame la Maire conclut en disant que la municipalité demande à chacun de faire valoir la volonté de récupérer la part des droits qui leur revient, sachant qu'il serait alors prévu de faire voter aussi par le Conseil un avenant pour consolider les droits des TDJ*

*A partir du moment où la municipalité ouvre une phase de discussion avec la société EURONAT, du fait des transferts de droits aux personnes, il est obligatoire que la municipalité les informe, et leur demande s'ils veulent récupérer leurs droits.*

*Madame la Maire rappelle qu'il n'y aura pas de résiliation si la société EURONAT apporte des éléments probants et si le conseil vote une résiliation du contrat.*

*Jacky NICAISE rétorque que Madame la Maire l'a accusé de poser une question posée sur l'avenir alors que ce n'est pas l'objet et lui demande ce qu'elle fait par cette lettre en envisageant l'avenir, la possibilité d'une rupture et le rappel des droits de chaque propriétaire en cas de rupture. Il estime donc pouvoir parler de l'avenir maintenant même s'il avoue avoir une logique militaire.*

*Madame la Maire indique avoir déjà répondu à sa question à partir du moment où elle a indiqué qu'il est prévu dans le bail à construction l'obligation d'ouvrir une discussion avec la société EURONAT par la mise en demeure, et que la municipalité est obligée d'expliquer aux titulaires de droits de jouissance que leurs droits nécessitent de se positionner.*

*Elle indique qu'avec les titulaires de droits de jouissance, la municipalité va discuter, va être à l'écoute et que cela sera l'occasion de renouveler l'engagement de la municipalité de maintenir le naturisme en ce lieu, de maintenir le centre et de maintenir les droits.*

*La municipalité se mettrait en défaut si elle n'écrivait pas cela aux titulaires de droits de jouissance.*

*Jacky NICAISE demande si la municipalité n'aurait pas pu attendre le résultat de la première lettre dans trois mois pour, au prochain conseil municipal et en cas de rupture, alerter les propriétaires sur la possibilité de... Il interrompt sa phrase et conclut que cela revient à sa question posée précédemment et dit qu'il a toujours des questions idiotes.*

*Madame la Maire conclut en disant qu'elle a déjà répondu et que le droit l'impose à la municipalité et qu'il lui est impossible de laisser les résidents dans l'ignorance de ce qu'il se passe.*

*Madame la Maire rappelle que le Public n'a pas à s'exprimer et que le conseil passe au vote. Elle réitère que le public doit rester silencieux et n'a pas à intervenir dans les débats et demande une dernière fois si les conseillers souhaitent encore s'exprimer.*

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à 8 voix contre 7:**

- **D'APPROUVER** le projet de courrier de notification aux titulaires de droits de jouissance ;
- **D'AUTORISER** Madame la Maire à signer et à notifier à chacun des titulaires de droit de jouissance un courrier d'information de la mise en demeure adressée à la société Euronat, dont le projet est annexé à la présente délibération.

VOTES		
POUR (8) :	CONTRE : (7)	ABSTENTIONS : (0)
Florence LEGRAND	Frédéric QUILLET	
Laurent BELLARD	Jacky NICAISE	
Julie BEZIES	Marie-Noëlle FRERE	
Brigitte TRUCCOLO-PENSCHIEFF	Béatrice CHARRIER	
Christophe DEMOUGEOT	Alain BOUCHON	
Annick CHOLLET	Bernard SUDREAU	
Jean-François JOUANDEAU	Patricia LABEYRIE-LAIR	
Frédéric MERLIN		

Madame la Maire annonce la levée de séance à 20h58.

SECRETAIRE DE SEANCE

Julie BEZIES

LA MAIRE

Florence LEGRAND

