



GRAYAN-ET-L'HOPITAL

## **Antwort von Frau Florence Legrand,**

Bürgermeister von Grayan-et-l'Hôpital,  
zum endgültigen Beobachtungsbericht der regionalen  
Rechnungskammer von Nouvelle-Aquitaine vom 6. Dezember 2022  
und über die Prüfung der Konten und der Verwaltung der  
Gemeinde Grayan-et-l'Hôpital seit 2016



Grayan-et-l'Hopital, den 4. Dezember 2022

Herr Paul SERRE  
Präsident der regionalen  
Rechnungskammer von Nouvelle  
Aquitaine  
3 place des Grands Hommes  
CS 30059  
33064 Bordeaux cedex

Ihre REF: KSP 0D220413 CRC

**Betrifft: Antwort auf den endgültigen Bericht über die Rechnungsprüfung und die Verwaltung der Gemeinde Grayan-et-l'Hopital**

Herr Präsident,

Die Stadtverwaltung dankt der regionalen Rechnungskammer von Nouvelle Aquitaine für diesen gründlichen Bericht, der zur Transparenz der öffentlichen Verwaltung beiträgt, wie das

besagt! Artikel 15 der Erklärung des Menschen und des Bürgers: "*Die Gesellschaft hat das Recht, **VON** jedem öffentlichen Bediensteten Rechenschaft über seine Verwaltung zu verlangen*". Wir stimmen weitgehend zu

Wir haben Ihre Analysen und Empfehlungen mehrheitlich angenommen und bereits mit der Umsetzung eines Aktionsplans begonnen.

Seit 2020 arbeiten wir hart daran, die Angelegenheiten der Gemeinde in Ordnung zu bringen, um der Bevölkerung den bestmöglichen und fairsten Service zu bieten. Das Recht muss nun für alle gleich gelten, egal in welchem Teil der Gemeinde sie leben: Grayan, Daugagnan, L'Hopital, La Lede de Depee (wo sich das Euronat-Zentrum befindet) und Le Gulp.

**Ein Badeort mit ungenutztem touristischem Potenzial**

Grayan-et-l'Hopital ist ein internationaler Badeort, dessen Bevölkerung im Sommer von 1500 auf 25.000 Menschen ansteigt, da das private FKK-Zentrum Euronat<sup>1</sup> und der städtische Campingplatz Le Gulp in der Saison 15.000 bzw. 5.000 Menschen beherbergen. Doch anstatt wie die benachbarten Fremdenverkehrsgemeinden dank des Tourismus zu wachsen, hat sich unsere Gemeinde auf seltsame Weise zurückentwickelt: In den Ortschaften sind die Geschäfte von 7 auf 2 und die Restaurants von 6 auf 1 zurückgegangen. Außerdem gibt es nur wenige Einrichtungen oder sie sind in schlechtem Zustand.

Darüber hinaus haben wir festgestellt, dass es bis 2017 und manchmal bis 2020 keinen Mietvertrag für die Gulp-Geschäftsleute gab, was zu illegalen Untervermietungspraktiken und seitdem zu ungewöhnlich niedrigen Mieten im Vergleich zu den Umsätzen während des Sommers führte.

Wo sind die Früchte des Tourismus geblieben? Warum hat die Gemeinde ihr Potenzial nicht genutzt?

---

<sup>1</sup> Dieser ist Gegenstand eines 1975 unterzeichneten Baupachtvertrags, der den Bau eines Freizeitentrums auf einem 335 ha großen Privatgrundstück der Gemeinde ermöglicht.

Wir waren sehr erstaunt, als wir **bei** unserer Ankunft feststellten, dass ein Großteil der Archive verschwunden war<sup>2</sup>, dass Jes Verfahren und Akten nicht existierten und Jes Personal desorganisiert war. In Ihrem Bericht erläuterten Sie Jes zahlreiche Anomalien und Unregelmäßigkeiten in der Verwaltung, die die neue Stadtverwaltung geerbt hatte.

### **Ein städtischer Campingplatz, der endlich seinem Potenzial entsprechend und auf sicherere Weise verwaltet wird**

In der ersten Saison stellten wir fest, dass die Verwaltung des Campingplatzes archaisch und ohne Rahmen war, so dass die Qualität der Dienstleistungen stark beeinträchtigt war. Wir mussten dringend Jes Zahlungsmittel<sup>3</sup> sichern, das Management modernisieren, die Sauberkeit und Sicherheit durch die Einstellung von Fachkräften verbessern und aufhören, unsere Leistungen zu verschleudern.

Unsere Gemeinde ist auch ein "Unternehmen", da sie diesen riesigen Campingplatz, der in seiner Größe nicht vergleichbar ist, direkt verwaltet. Diese Tätigkeit mobilisiert einen Die meisten von ihnen waren in der Lage, sich selbst zu versorgen. Der Vergleich unserer Preise **mit** denen der benachbarten städtischen Campingplätze hat es uns ermöglicht, Jes **an** die Preise des market. Dies hat dazu geführt, dass der Umsatz heute 2 Mio. € (statt 1,2 Mio. €) beträgt und der Campingplatz Le Gulp zu unserer wichtigsten Einnahmequelle geworden ist. Indem er sein Potenzial wirklich ausschöpft, führt ii dem Gemeindehaushalt einen Betrag von 980.000 € zu, statt wie zuvor durchschnittlich 290.000 €.

Die Mietpreise **sind** immer noch so niedrig, dass sie Jes Kosten nicht decken und von Jes Grayannais done "subventioniert" werden.

### **Die Baustelle Vermessenheit und Problematik der Stadtplanung**

Sie haben auf den hohen Flächenverbrauch durch Jes Neubauten hingewiesen. (152 Baugenehmigungen zwischen 2016 und 2021), ! veralteter lokaler Städtebauplan (PLU) aus dem Jahr 2004, der zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten führt, und ! fehlende Kontrolle, die den Achtung vor dem Recht. Wir erben eine sehr komplizierte und schwierige Situation in Bezug auf die Stadtplanung.

Was die Revision des Schemas der territorialen Kohärenz (SCOT) betrifft, so habe ich bei der laufenden Revision die gerechte und legitime Einstufung der Gemeinde als "*Wirtschafts- und Tourismuszentrum*" anstelle von "*Walddorf in der Nähe*". anfänglich. Trotz des Mangels an Einrichtungen, der in den letzten zwanzig Jahren durch fehlende Investitionen entstanden ist, übernimmt Grayan-et-l'Hopital die Pflichten und die finanzielle Belastung einer touristischen Gemeinde (öffentliche Sicherheit, Badeaufsicht, Ausgaben für die touristische Attraktivität, die es den Wirtschaftsakteuren ermöglicht, Geschäfte zu machen).

Wir verurteilen die Untätigkeit unserer Vorgänger, die seit 2016 nicht auf die hartnäckigen Anfragen der staatlichen Stellen reagiert haben, um eine PLU zu aktualisieren, die Folgendes aufweist Sie kündigten die zahlreichen Rechtsstreitigkeiten und den Entzug von Führerscheinen an, die Jes Grayannais heute belasten.

Im Juni 2020 haben wir **mit** der Überarbeitung unserer PLU begonnen, und seither haben wir uns mit der Neudefinition der städtebaulichen Regeln im Eiltempo fortbewegt. Auch wenn diese

<sup>2</sup> Dies wurde von huissler festgestellt.

<sup>3</sup> Das Fehlen eines Buchungssystems schwächte die Verwaltung und war nicht transparent.

Die Gemeinde Grayannan ist ein Ort, an dem sich die Menschen wohlfühlen und an dem sie sich wohlfühlen. Viele für die Entwicklung notwendige Flächen gehen unwiederbringlich verloren, und es stehen komplizierte und schwierige Entscheidungen für das Erbe der Einwohner von Grayannais bevor. Wie Sie es ausdrücken, "*wäre es logisch, dass die angekündigte Überarbeitung des PLU*

**zu einer drastischen Reduzierung der Grundfläche neuer Gebäude führt**". In der Tat Heute sind Jes Stadtplanungsregeln sehr restriktiv geworden und bremsen die Entwicklung beträchtlich.

Die Stadtplanungskontrollen waren bei unserer Ankunft praktisch nicht vorhanden, obwohl sie für alle organisiert werden sollten, um die Einhaltung des mit der Firma Euronat abgeschlossenen Bauvertrags zu überprüfen. Wir führen diese obligatorischen Kontrollen nach und nach durch.

Zu Beginn meiner Amtszeit forderte mich die Präfektin der Region auf, das Recht auf eine Paillotte auf einer geschützten Düne im Zentrum von Euronat anzuwenden. Das Verwaltungsgericht gab der Gemeinde im April 2022 Recht und beendete die illegale Installation, die die Umwelt schädigte.

### **Ein Gewinnausfall von mindestens 9 Mio. € für Grayan-et-I'Hopital in seinen partnerschaftlichen Beziehungen mit der Firma Euronat**

Es ist festzustellen, dass die Gesellschaft Euronat von beträchtlichen Großzügigkeiten profitiert hat, die von den vorherigen Stadtverwaltungen gewährt wurden. Zunächst wurde die Frist für die Fertigstellung der Bauten mehrmals verschoben, dann wurde die Laufzeit des Pachtvertrags unter Bedingungen, die rechtlich nicht begründet zu sein scheinen, um 29 Jahre verlängert, und schließlich wurde die im Rahmen des Pachtvertrags zu zahlende Gebühr sukzessive und sehr deutlich gesenkt, bis hin zu einem halb so hohen Tarif pro Bungalow wie ursprünglich vorgesehen.

Diese Gefälligkeiten könnten als Liberalitäten bezeichnet werden, die für eine Gemeinde illegal sind<sup>4</sup> - So hat die Gemeinde seit 1975 eine Summe von 14,5 Mio. € an Baupachtgebühren erhalten. Auf der Grundlage der ursprünglichen Vereinbarung und ohne die Nachträge hätte die Gemeinde einen Betrag von schätzungsweise 20,5 Mio. € erhalten. Hinzu kommen mindestens 2 Mio. € für die Überwachung der an das FKK-Zentrum angrenzenden Strände, deren finanzielle Belastung seit 16 Jahren, die auf 2 Mio. € geschätzt wird, nie Gegenstand einer Rückzahlungsforderung war, obwohl Euronat sie ursprünglich direkt finanzierte<sup>5</sup> - Neu bewertet in konstanten Euro wird der Einnahmeverlust der Gemeinde auf mindestens 9 Mio. € geschätzt.<sup>6</sup>

Darüber hinaus hielten sich weder die ehemalige Stadtverwaltung noch die Firma Euronat an ihre vertraglichen Vereinbarungen. Es wurden zahlreiche Unregelmäßigkeiten festgestellt, sei es in Bezug auf die Stadtplanungserklärungen, die Kontrolle der Bauarbeiten, die Einhaltung des Baupachtvertrags, die Bauquote der Präfektur, das Fällen von Bäumen und die Einhaltung der Umweltauflagen. In diesem Zusammenhang wird die Stadtverwaltung, wie von Ihnen empfohlen, die Einhaltung der Vorschriften für den im Zentrum anfallenden Bioabfall überprüfen und durchsetzen.

In diesem Zusammenhang weisen Sie darauf hin, dass für die Berechnung der Gebühren seit 2010 eine Mindestgrenze von 1200 Bungalows hätte gelten müssen, und nach unseren Berechnungen hätte dies

<sup>4</sup> Freigebige Zuwendungen sind öffentlichen Körperschaften untersagt (Urteil des Staatsrats, Sieur Mergui, 16. März 1971).

<sup>5</sup> Nach und nach, während die Verpflichtungen der Euronat-Gesellschaft zurückgingen, stiegen die Belastungen der Gemeinde zugunsten des FKK-Zentrums.

<sup>6</sup> Nach der INSEE-Methode entsprechen die 6 Mio. €, die aufgrund von Zusatzvereinbarungen fehlen, 7 Mio. €.  
**konstanten Euro.**

der Gemeinde 6,3 Mio. € statt der gezahlten 2,7 Mio. € einbringen, was einer Forderung von 3,6 Mio. € entspricht<sup>7</sup> - 2021 betrug die jährliche Pachtzahlung von Euronat (mit einer Fläche von 335 ha) 558.865 €, während sie nach denselben Berechnungen *mindestens* 917.310 € betragen sollte. Er bringt weit weniger ein als der städtische Campingplatz mit 1000 Stellplätzen. Zum Vergleich: Im Jahr 2009 zahlte die Gemeinde Vendays-Montalivet 700.000 € an das Heliomarin-Zentrum in Montalivet mit einer Fläche von 107 ha (also dreimal kleiner).

Darüber hinaus gibt es keine Bestandsaufnahme der Anzahl der bestehenden Gebäude im Zentrum von Euronat. Das Fehlen einer urbanistischen Kontrolle und die Unkenntnis des Umfangs der Erweiterungen, die ohne Antrag auf kommunale Zustimmung vorgenommen werden,<sup>8</sup> sind weitere Quellen für Fragen über den Umfang der daraus resultierenden geringen Steuereinnahmen. Wie von Ihnen gefordert, ist es das Ziel der Stadtverwaltung, die Klauseln des Baupachtvertrags endlich anzuwenden und die Gemeinde wieder in ihre Rechte einzusetzen, indem sie die Gesamtheit der auf dem Gelände vorhandenen Gebäude auflistet und vermessen lässt. Dies ist ein nützlicher Schritt zur Klärung und Normalisierung der partnerschaftlichen Beziehungen.

Während das Wachstum des FKK-Zentrums Montalivet das Wachstum seiner Standortgemeinde mit sich brachte, geschah mit dem FKK-Zentrum Euronat das Gegenteil. Das FKK-Zentrum besteht aus mehr als 1200 Bungalows, 350 Mobilheimen, einem 4-Sterne-Campingplatz, 30 Geschäften, einem riesigen Schwimmbad, einem Thalassotherapie-Zentrum und einem Veranstaltungssaal. Erstaunlicherweise wird Grayan-et-l'Hopital nicht ein einziges Mal in der 28-seitigen Präsentationsbroschüre von Euronat<sup>9</sup> - erwähnt.

Seitdem ist festzustellen, dass Grayan-et-l'Hopital den Tourismus nicht in dem Maße genutzt hat, wie es seinem Potenzial entsprochen hätte. Die zahlreichen und schwerwiegenden Unregelmäßigkeiten bringen die derzeitige Gemeindeverwaltung in eine sehr problematische Lage, sowohl in rechtlicher, technischer als auch finanzieller Hinsicht. Seit Jahren werden die Einwohner von Grayan-et-l'Hopital desinformiert und beschwert.

## **Ein neues Zeitalter für Grayan-et-l'Hopital und seine wiedergewonnene Souveränität**

Seit 2020 beginnt in Grayan-et-l'Hopital eine neue Ära! Die ersten Ergebnisse sind da. Die Gemeinde erlangt ihre Souveränität zurück<sup>10</sup> - Sie will die Einhaltung der Vertragsbedingungen, die sie mit ihren verschiedenen Partnern geschlossen hat, durchsetzen und eine Entschädigung für erlittene Schäden erwirken.

Außerdem schulden wir allen Einwohnern von Grayann die gleiche Behandlung. Die Bewohner und Anspruchsberechtigten des FKK-Zentrums Euronat sind vollwertige Bürger der Gemeinde und können ihre Bauanträge direkt im Rathaus einreichen<sup>11</sup> - Die Müllabfuhr sollte unter den gleichen Bedingungen wie für alle anderen Einwohner von Grayannais erfolgen.

Im Bereich der Investitionen wurden zahlreiche Projekte zur Verschönerung des Dorfes, des Campingplatzes und des Badeortes in Angriff genommen. Eine Entwicklungsstudie (Strandplan) ist in Vorbereitung.

---

<sup>7</sup> Einhaltung der Klausel der Mindestanzahl von 1200 Bungalows ZU 720 000€ für die Berechnung der Lizenzgebühr, wie sie gemäß der Zusatzvereinbarung vom 15. März 1985 vorgesehen ist.

• Einige von ihnen sind bekannt, weil sie von der Euronat-Stiftung selbst hergestellt wurden.

<sup>9</sup> Zumindest in seiner Ausgabe 2021.

<sup>10</sup> Die öffentlichen Institutionen wurden aufgefordert, alle Strände wieder mit ihrem Depee-Namen anstelle



der Euronat-Marke zu benennen.

<sup>11</sup> Ein Urteil des Berufungsgerichts von Bordeaux vom 18. März 1996, von dem die Gemeinde nach die Widersprüchlichkeit, qualifizierte die Inhaber des eindeutigen Nutzungsrechts als Nießbraucher, so dass sie direkt die Grundsteuer und die TEOM schulden. Auf der Grundlage dieses endgültigen Gerichtsurteils und der

Die Gemeinde wird von nun an direkt und ohne die Vermittlung der soclete Euronat ihre Vorerklärungen und Anträge auf Stadtplanungsgenehmigungen bearbeiten.

um den Empfang zu verbessern, den Ort landschaftlich zu gestalten, den Rückgang der Küstenlinie zu verhindern und die Dünen zu schützen. Es wurde ein Auftrag zur Renovierung des FestsaaIs und des Rathauses vergeben. Das paramedizinische Zentrum soll 2023 in Betrieb genommen werden. Nach einer obligatorischen Diagnose der Abwasserentsorgung Zum ersten Mal wird eine Entlastung des Netzes zur Kläranlage und der Ausbau der Abwasserentsorgung geplant. Der Austausch mit der SOS-Gruppe ermöglicht es, sich für die 1000-Kaffee-Operation für das Multiservice-Projekt des Krankenhauses **ZU** bewerben. Eine Studie

Das Projekt könnte auf einer Fläche von 4 ha Folgendes umfassen: einen Ausstellungsraum, einen gemeinsam genutzten Obst- und Gemüsegarten, einen bemerkenswerten Garten und einen Baumnetzparcours.

In diesen schwierigen Zeiten der Pandemie, der Wirtschaftskrise und der Brände im Sommer 2022 sind die Bereitstellung von Dienstleistungen **für** die Bevölkerung und die Sicherheit von entscheidender Bedeutung. Zu diesem Zweck haben wir defini un plan anti solitude deploye par le CCAS recree en 2020, cameras ont été installés et le plan communal de sauvegarde sera vote de début 2023 pour améliorer la prevention des risques. Wir investieren auch in einen Plan zur Energieeinsparung, wie zum Beispiel } Installation einer energiesparenderen und modulierbaren Straßenbeleuchtung.

Da sie das Denken, die Freiheit und die Demokratie fördern, werden kulturelle Aktivitäten von unserer Stadtverwaltung besonders unterstützt. Dasselbe gilt für den Sport.

So setzt unsere Gemeinde trotz aller Hindernisse ihre Arbeit zur Modernisierung, Ordnung und Entwicklung der Gemeinde entschlossen fort, wobei drei Ziele im Vordergrund stehen: unser Dorf wiederzubeleben, zu schützen, indem das Recht für alle gleich angewendet wird, und niemanden am Wegesrand zurückzulassen.

In dieser Dynamik der Erneuerung werden die Analysen und Empfehlungen Ihres Berichts es uns ermöglichen, unsere Finanzen und unsere Arbeit zu konsolidieren und so **der** Öffentlichkeit einen besseren Service zu bieten. Bevölkerung und den Besuchern von Grayan-et-l'Hopital.

Bitte nehmen Sie, Herr Präsident, meine respektvollen Grüße entgegen.

Die Bürgermeisterin,

Florence LEGRAND