

La mairie et le centre naturiste ont trouvé un terrain d'entente

FINANCES PUBLIQUES. Un rattrapage de 372 328 euros, correspondant à un arriéré de sept années de redevance due à la commune par Euronat, ainsi qu'une hausse substantielle de la part variable du loyer annuel : c'est ce que contient le protocole d'accord passé entre les deux parties.

Dominique BARRET
d.barret@lejournaldumedoc.fr

Autre temps, autre style. Sans barouf sur les réseaux sociaux, la majorité municipale de Jacky Nicaise, maire de Grayan-et-L'Hôpital, a voté le 3 octobre dernier le principe d'un protocole d'accord avec la SAS Euronat, gestionnaire du centre naturiste du même nom. Ledit protocole a été signé le 22 octobre. Il prévoit que la commune percevra un arriéré de 372 328 euros, correspondant à sept années (2017-2024) de redevance calculée sur la base théorique de 1 200 bungalows. Ce nombre correspond au programme qui était initialement envisagé - et qui n'a pas été atteint - par le village vacances, dans le cadre du bail à construction conclu en 1975 entre Euronat et la commune. L'accord trouvé entre les deux parties mentionne également le fait que le centre naturiste accepte que soit revalorisée la part variable du loyer (sa part fixe annuelle se monte à 350 850,12 euros). Ainsi, à partir de l'année 2026, Euronat s'acquittera non plus de 276,93 euros mais de 470 euros par an pour chacun de ses 998 bungalows et 46 habitations légères de loisir, selon le comptage réalisé au mois de janvier dernier par un expert foncier mandaté par le juge, « de manière contradictoire, en présence de la municipalité et de la société Euronat », précise Jean-Michel Loréface, PDG d'Euronat.

« Le protocole, c'est une étape. Il va falloir faire rédiger un cinquième avenant au bail à construction. »

« Il n'y a plus de débat autour de ce chiffre » et « les surfaces calculées ne dépassent pas ce qui était prévu dans le Plan local d'urbanisme (PLU) », assure le maire Jacky Nicaise. Ce comptage invalide celui qui avait été commandé par l'ancienne maire, Florence Legrand, faisant apparaître un dépassement des plafonds autorisés (1 754 bungalows et mobile homes comptabilisés), ainsi que des irrégularités concernant la capacité d'accueil des usagers du centre naturiste. Sauf que la méthode avait consisté à comptabiliser également caravanes et mobile homes, d'où le différentiel avec l'expertise judiciaire réalisée cette année.

« Tout ce que nous faisons, nous le faisons dans le cadre de la justice », rappelle le maire, pour bien insister sur

la légalité des procédures engagées. Le protocole d'accord doit ainsi être validé par l'instance judiciaire avant d'être effectif. « Le protocole, c'est une étape, précise Jacky Nicaise. Il va falloir faire rédiger un cinquième avenant au bail à construction. » Au printemps, le magistrat instructeur avait désigné un médiateur. Finalement, « la médiation s'est faite sans médiateur », puisque les avocats ont trouvé un terrain d'entente. C'est ce rapprochement entre la commune et Euronat que préconisait la Chambre régionale des comptes, dans son rapport d'observations définitives à partir duquel l'ancienne maire, Florence Legrand, avait mené croisade pour demander réparation.

Les recommandations de la juridiction financière

Dans son rapport d'observations définitives du 16 décembre 2022, la Chambre régionale des comptes estimait que la commune de Grayan-et-L'Hôpital avait été « privée du juste montant de la redevance » payée par la SAS Euronat. La juridiction financière notait qu'à partir du 31 décembre 2010, la redevance aurait dû être calculée sur la base de « 1 200 bungalows ou logements, nonobstant leur nombre réel (992 en 2010) » et non pas en fonction du nombre d'hébergements déclarés par le centre naturiste. Le différentiel entre ces deux bases de calcul est, selon la Chambre régionale des comptes, à « l'origine d'une perte de recettes pour la commune évaluée à 453 209 euros entre 2010 et 2020 ». Dans le document, l'avocat d'Euronat argue que la société ne peut pas endosser la responsabilité des « retards de construction », ralentissements des autorisations d'urbanisme et autres contentieux. Selon lui, le 31 décembre 2010 ne peut pas être considéré comme la date d'achèvement des travaux, en vertu de quoi « il est logique de continuer à calculer la redevance à partir du nombre réel de bungalows ou logements ». Florence Legrand, elle, estimait que « la perte de recettes, au motif d'un calcul erroné des redevances, s'élèverait à 2 941 487 euros depuis 2010 et non à 453 209 euros ». La Chambre régionale des comptes indiquait que « cette lecture des dispositions contractuelles » soulevait des « réserves », qui ne pouvaient être appréciées « que par le juge du contrat ». Et elle a émis, non pas deux obligations (le rapport n'est pas un jugement), mais deux recommandations. La première : « Recalculer, à partir de 2017, la redevance sur la base du nombre de bungalows et autres constructions nécessitant une autorisation d'urbanisme présents, en retenant 1 200 comme plancher, et réclamer au preneur les sommes manquantes. » La



Le maire de Grayan-et-L'Hôpital, Jacky Nicaise, entend ramener de la sérénité dans les rapports avec Euronat. ARCHIVES JDM

deuxième : « Répertoire et mesurer l'ensemble des constructions présentes sur le site. » L'actuelle municipalité s'est donc appliquée à suivre ces recommandations.

Bras de fer judiciaire et NER à vif

Florence Legrand a été battue le 21 janvier 2014, lors d'une élection partielle intégrale, provoquée par la démission d'un tiers des élus du conseil municipal. C'était l'épilogue d'une période d'extrême tension au sein du village. Mais pas la fin de l'affaire judiciaire, puisque la maire de l'époque avait fait voter, au mois de décembre 2023, une délibération l'autorisant à assigner la SAS Euronat devant le tribunal judiciaire de Bordeaux, afin d'obtenir la résiliation partielle du bail à construction. La nouvelle municipalité, conduite par le maire Jacky Nicaise, a hérité de ce volet judiciaire, toujours en cours, et l'a confié à un magistrat.

La sérénité serait-elle totalement revenue ? Pas tout à fait. Gilles de Bohan, président de l'association Naturisme et Responsabilité (NER), semble se soucier grandement des finances communales de Grayan-et-L'Hôpital. Il voit dans le protocole voté le 3 octobre dernier une manière pour le conseil municipal de ramener ce qu'il estime être « la dette » de la SAS Euronat « de 4,5 millions d'euros à seulement moins de 10 % de la somme due et déjà facturée par la commune ». L'association milite donc pour « l'annulation de ce protocole en attendant la déci-

sion du tribunal » et « demande que le parquet financier se saisisse du dossier, afin de faire toute la lumière sur cette opération ». À propos de ces « 4,5 millions d'euros », Jean-Michel Loréface évoque un « fantasme » et met « au défi » Gilles de Bohan, « fidèle soutien de l'ancienne maire » de « produire un document officiel, un audit financier, qui mentionnerait de tels chiffres ». « La chambre régionale des comptes ne les a jamais validés. »

Jacky Nicaise se contente de faire remarquer que si l'augmentation de la part variable du loyer sur les bungalows ne peut pas s'appliquer sur plus de 998 bungalows, c'est aussi parce qu'aucune construction d'hébergement n'est pour le moment autorisée à Euronat. Ainsi en a décidé la cour d'appel de Bordeaux, dans son arrêt rendu le 30 janvier dernier et contre lequel la SAS Euronat s'est pourvue en cassation. Car cette décision infirme le jugement de première instance, daté du 27 octobre 2022, dans une procédure judiciaire activée par trois propriétaires de bungalows à Euronat, parmi lesquels se trouve Gilles de Bohan (lire notre édition du 28 février 2025). Alors, « merci Monsieur de Bohan », dit Jacky Nicaise, pour signifier que son action est, par ricochet, défavorable aux recettes communales. La commune a d'ailleurs choisi d'exercer un recours de tierce opposition dans ce dossier judiciaire. Jean-Michel Loréface dit avoir « bon espoir que cet arrêt soit réformé et que nous pourrions reprendre le programme prévu par le bail à construction ».