

RESPECT – SANTÉ – NATURE

Association naturiste du CHM de Montalivet

Compte rendu de RSN de la réunion associations-direction du CHM du 28 septembre 2021

Durée totale : 4h20

Présent.e.s :

MontAmis : Paula Scholemann – Andreas Braune

MontaFreunde : Thomas Theuerkauff

ANM : Daniel Bobillier – Madeleine Desne

ADUN: Philippe Barret – Miguel

RSN: Lucile Toussaint – Hannes Linck

CHM : Olivier Testard **(OT)** – Johann (animations)

Ont quitté la réunion peu après 13h : Philippe, Miguel, Paula, Andreas, Hannes

A la demande de RSN au début, la durée de la réunion a été limitée à 3 heures. OT a décidé du temps des sujets prévus.

Il a annoncé d'autres réunions pour cette année, mais n'a pas encore fixé le nombre et les dates.

Ordre du jour :

1/ Bilan saison été 2021

2/ Responsabilités & pouvoir de la direction du CHM

3/ CPT

4/ Dossier "poubelles" : remplacement SMICOTOM + déchets verts

5/ Investissements 2022 : thermes, routes, équipements, travaux...

6/ Zone ONF

7/ Tiers-lieu

8/ Fermeture sanitaires fin saison

9/ Composition redevance

10/ Questions diverses :

- nuisances sonores : Gaïa, préau des jeunes...
- travaux Parc Aquatique
- tarification énergie + électrification bungalows
- respect par la direction des contraintes imposées aux clients
- réunion direction-associations-municipalité

1/ Bilan de la saison

OT se montre très content de la saison 2021. 10-15% plus d'usagers que jamais (15-16 000 personnes, 20% plus de 2020). Grande satisfaction chez les usagers qui ont répondu au sondage des clients (seulement les clients de Tohapi) : 8,79 sur 10.

La sécurité : OT est satisfait de la nouvelle équipe de 14 personnes dont les coûts salariaux avoisinent les 260 000€, mais des troubles de l'ordre public persistent majoritairement avec les enfants (ados) des résidents (13 expulsions cet été).

Les animations ont été très satisfaisantes (coûts personnel et matériel 100 000€), les concerts à Oboulaba ont eu peu de succès, probablement à cause du manque de buvette. Il n'y a pas (ou peu) de changement de personnel prévu pour 2022. Une Proposition d'embauche du responsable des animations pendant toute l'année a été demandée au groupe Vacanceselect par OT.

Globalement, le CA de 2021 a permis de compenser les pertes de 2020. A cause de la reprise de voyages à l'étranger en 2022, le CHM attend moins de recettes pour l'année prochaine.

29 membres du personnel ont contracté le Covid-19 en 2021, dont un a été hospitalisé. Ni le personnel pour la sécurité, ni pour les animations ne vont être augmenté.e.s en 2022.

Pour la publicité du CHM seule la marque « CHM Monta » va être utilisée à l'avenir. La marque « Tohapi naturiste » est abandonnée.

Discussion :

- Equipe éthique naturiste : elle a bien travaillé mais à cause des maladies du personnel, les deux personnes ont été aussi employées pour d'autres tâches. OT prévoit d'embaucher 2 personnes supplémentaires (10h-20h sur 7 jours => 70h) si le siège l'accepte.
- Animations payantes : RSN a exprimé son désaccord. OT confirme qu'il n'y aura pas de nouvelles activités payantes pour 2022.
 - Aquabike : a toujours été payant (essai concluant sept 2020) ;
 - ANM : horaires non adéquats => ne devraient pas empiéter sur les horaires de la piscine pour ceux qui viennent nager ; suggestion : modifier les horaires
 - OT : même si une plage horaire est dédiée à une certaine activité, les gens viendront quand même nager.
 - Brocante : RSN : "on ne va pas revenir dessus" car OT s'en est déjà expliqué mais RSN craint toujours que le nombre d'activités payantes n'augmente. OT confirme que cela ne sera pas le cas
 - Stages yoga payants (92 stages de 2h30 sur juillet-août) : n'a pas impacté les cours de yoga gratuits (OT)
 - Surf, plongée, tennis : payants depuis toujours.
- ANM : vélos sans lumière la nuit
 - RSN : suggère une pénalité « absence éclairage » – impossible de réclamer une amende (pas légal)
- MontaFreunde : affiches (ex course à pied) n'étaient pas aussi visibles que les années précédentes. OT prétend l'inverse. En fait, la période de référence est antérieure à l'année 2020.

2/ Responsabilités direction CHM

Le directeur ne peut que proposer un budget prévisionnel, libre au siège de l'accepter ou non.

3/ Cahier des prescriptions techniques (CPT) :

CPT nouvelle version – entrée en vigueur le 1.10.21

- Nouvelle discussion sur la phrase de la page 1 :

Cahier rédigé en collaboration avec l'ensemble
des représentants des associations du CHM.
Toute modification se fera également
En concertation avec eux

MontAmis demande sa suppression, les autres associations sont pour une modification qui précise que le CPT a été discuté avec elles mais dont la décision finale revient à la direction.

Accord entre la direction et les associations sauf MontAmis : « Cahier fait après information et échanges avec certaines associations. »

MontAmis voit des problèmes juridiques pour les « Contrats de droit d'usage... » si le CPT n'est pas réellement rédigé en collaboration avec les représentants des propriétaires (« si on accepte ce contrat, on ne pourra plus le contester »)

Suggestion de OT : saisir un tribunal administratif (objection de Paula : seul un tribunal civil peut trancher).

- 35 m² pour les nouveaux bungalows sans ou inclus l'abri de jardin :

OT : l'abri inclus dans les 35m² est l'interprétation de la mairie.

Philippe (ADUN) a fait une lettre à la mairie concernant ce point mais il n'a pas eu de réponse.

- Durée maximale des travaux :
(extrait du CPT proposé)

2.2. PROCÉDURE POUR DEMANDE DE TRAVAUX

Les travaux déclaratifs concernent tous les aménagements extérieurs (pas de déclaration nécessaire pour les aménagements intérieurs ou intervention type plomberie, électricité, changement de chauffe-eau)

Les travaux ne doivent pas excéder une durée d'un an. Ils Les travaux sont autorisés du 15 septembre au 15 juin, afin de respecter une trêve estivale. Ils ne doivent pas excéder une durée maximale d'un an.

Explication de la direction : Les travaux ne doivent pas excéder une durée d'un an (moins la coupure des 15 juin-15 sept), c'est-à-dire 15 mois au total à partir du début des travaux.

- Caractéristiques propres du CHM et durée d'ouverture :
(extrait du CPT proposé)

1.2. DESCRIPTION ET ÉVOLUTION DU SITE DU CHM :

(...)

« L'arrivée du réseau EDF, depuis une dizaine d'années, ~~permet un usage annuel~~ rallonge l'usage saisonnier des bungalows et augmente le confort des résidences secondaires. »

Toutes les associations sont contre le remplacement de « permet un usage annuel » par « rallonge l'usage saisonnier ».

Réponse OT : le CHM est un village vacances, pas un lotissement de résidences. La Préfecture menace de mettre son nez dans le CHM et de le fermer pendant 3 mois. Selon OT, la Socnat est en train de réfléchir à une fermeture hiver.

(Commentaire de RSN : Comme la Socnat n'a pas le droit d'exclure les propriétaires des bungalows et mobil-homes, les conséquences restent incertaines.)

Position OT : concentrer un haut niveau de prestations des vacances de Pâques aux vacances de la Toussaint. La gestion du CHM en hiver est problématique pour la SOCNAT car:

- la sécurité ne gère que les AVC et les infarctus
- même si le ramassage des déchets est moins fréquent, le coût pour la SOCNAT est le même que pendant la haute saison
- seul le bloc sanitaire près du Centre Co reste ouvert.

Aujourd'hui environ 200 emplacements sont occupés à l'année avec environ 450 personnes présentes

ADUN : les propriétaires doivent payer une taxe foncière + une taxe d'habitation. Ceci a été confirmé en 1984 par le conseil d'état :

4/ Gestion des déchets :

Comme le SMICOTOM a décidé de ne plus entrer dans le CHM avec leurs camions, la direction est en train de chercher une solution pour les déchets ménagers.

OT voit 3 possibilités :

- Il trouve une société qui collecte les déchets à l'intérieur du CHM. La SA Mauprey s'est proposée avec un devis avec intervention à l'intérieur du site : surcoût de 100 000€ par rapport à SMICOTOM (= 200 000€ par an). Meilleure solution selon OT.
-> impact sur la redevance
-> Enquête auprès des propriétaires : seront-ils prêts à payer un surcoût ?
- Internalisation de la gestion des déchets avec un surcoût de seulement 60 000€ par an => les résidents accepteront-ils de payer 27euros supplémentaires sur la redevance ?
 - Proposition de Thomas : les propriétaires de bungalows pourraient payer la taxe ordures ménagères au CHM et non à l'état.
 - OT : Pas possible car tout le monde n'est pas concerné.
- Plus de gestion de déchets à l'intérieur du CHM => toutes les personnes déposent leurs déchets à l'extérieur du CHM.
Rappel d'OT: Le ramassage à l'intérieur du site n'est pas prévu par la loi. Cette solution est déjà pratiquée à l'ACM (130 résidents à l'année): environ 6000 personnes déposent leurs poubelles à l'extérieur du site.
Les associations commentent que le CHM a beaucoup plus d'utilisateurs et les distances à parcourir sont plus longues. Cette solution n'est pas applicable au CHM.

Déchets verts : Le volume que le CHM traite n'est pas gérable par la déchetterie de Vensac => autorisation de stockage des déchets verts du CHM à la zone tampon pendant quelques mois. La Préfecture a interdit les bennes pour béton, bois etc. dans la zone tampon, mais la mairie a autorisé le dépôt de déchets verts sur le vaste terrain de la zone tampon à cause d'un risque d'incendie par ex. en bordure de route.

5/ Investissements 2022 :

CAPEX (dépenses d'investissement) : OT attend l'accord du siège vers le 15 octobre.

- Nouveaux Thermes : 1,5 million d'€ d'investissements prévus. Il est prévu de l'englober avec la piscine couverte avec possibilité de la découvrir l'été. Le coût va être pris en charge par le groupe.

Anciens Thermes : ils n'étaient pas rentables : 90 000€ coûts exploitation (personnel et équipement). Chiffres d'affaires : 200 000€ – abonnement salle de sport : seulement 46 personnes (Paula : trop cher : 25€/mois).

Avec les nouveaux thermes, le groupe prévoit de faire des bénéfiques.

- Routes et chemins carrossables : Un nouveau matériau plus résistant mais perméable (couche latex) va être testé au CHM pendant 2-3 mois avec la pluie et le gel. La réfection de 50% des routes et chemins carrossables va être exécutée en hiver 2021, 50% en hiver 2022.
- Équipements prévus pour 2022 (220 000€) pour le terrain « paddle », le terrain de tennis N°5, le terrain multi-sports, le terrain de foot et le renouvellement du parc automobile du CHM. Question Miguel : le miniten va-t-il être rénové ? OT : non

6/ Zone ONF :

Des agents de l'ONF vont contrôler les caravanes dans la zone pendant les semaines à venir. OT approuve la présence des représentants des associations pendant cette visite. La date est fixée au 15 octobre 2021.

Dans cette zone se trouvent la « Caban à jus », l'école de surf, 86 caravanes et environ 30 bungalows (en Floride et Europa).

Convention ONF : zone officiellement protégée pendant 3 mois (dec-janv-fev) – normalement, les propriétaires des bungalows et caravanes n'ont pas le droit d'y séjourner.

Seulement les caravanes en capacité d'être tractées immédiatement peuvent rester. A l'origine, les caravanes en mauvais état auraient dû être enlevées avant le 01/12/2020.

Lors d'un changement de propriétaire, les caravanes en mauvais état ne peuvent pas être remplacées.

- MontaFreunde : On ne peut plus racheter une caravane pour y vivre à l'année ? Réponse d'OT : la zone ONF est la plus jolie du CHM, mais les caravanes en très mauvais état sont apparentées à des « verrues » qu'il faut supprimer=> Il est prévu de réduire le nombre de caravanes dans cette zone.

OT : développement d'habitations (mobil-homes et tentes) possible dans la zone ONF et le quartier Pins.

OT : les revenus locatifs de Tohapi sont plus élevés que les redevances (les chiffres n'ont pas été communiqués)

7/ Tiers lieu :

Projet porté par Montamis et approuvé par ADUN et RSN : Est-ce qu'on peut disposer d'un local pour créer un lien entre les membres de la communauté restant hors saison : réunions, café, co-working ? Lieu suggéré par les associations: le Culturum.

MontAmis : la bibliothèque fonctionne toute l'année – peut-être peut-on y installer le tiers-lieu ?

OT veut que ce soit tranché par le siège (cela nécessite plus de personnel : sécurité ; accueil) (Partie camping actuellement fermée de fin octobre au dernier samedi du mois de mars.) Il fait référence à l'éventualité d'une fermeture du CHM l'hiver.

8/ Fermeture de sanitaires en fin de saison

- RSN : sanitaires non opérationnels en pleine saison est inacceptable (OT : cela arrive, c'est normal)
- OT : au total 66 sanitaires dont 46 sans toilettes ; hors saison : pas d'équipe de nettoyage => seulement un petit nombre reste ouvert.
- Le débit des douches à la piscine couverte est de 110m³/jour => les résidents l'utilisent pour économiser l'eau chez eux. – OT : ce n'est pas normal.

9/ Composition redevance :

- On a exigé des lignes séparées (notamment pour la consommation de l'eau) – au lieu d'un forfait pour 35 m³, Le souhait est une tarification selon la consommation individuelle.
 - OT l'a demandé au siège mais n'a pas eu de réponse.

10/ Questions diverses

- Nuisances sonores :
 - Gaïa : OT ne comprend pas la plainte des résidents au sujet des nuisances sonores, le Gaïa n'ayant pas changé la sono ni augmenté le son.
 - Village des jeunes : les riverains se plaignent –ce lieu est accessible aux ados jusqu'à minuit et demi, puis aux adultes après –
 - solution : creuser une tranchée qui empêche les vibrations (ce sont les basses qui génère les nuisances sonores). OT est prêt à prendre sur son budget pour construire cette tranchée quitte à réduire le budget ailleurs.
 - Centre co : les livraisons tôt le matin gêne les riverains (remarque des associations : « jamais les mêmes livreurs – les commerçants s'en fichent »).
 - Réunion le 7 oct avec les commerçants : OT va évoquer les nuisances causées par les livreurs.
- Chalet des clibs : aucune association n'était d'accord pour les déplacer. OT avait eu l'information inverse. Il propose de les remettre dans le Centre co
- Parc aquatique : l'étanchéité sur le pourtour de la piscine n'est plus garantie à cause de la porosité – les travaux seront effectués pour une ouverture en avril 2022
- Tarification énergie : ADUN revient toujours à la charge – OT n'a pas d'éléments
- Electrification bungalows :
 - la mairie est propriétaire du sol => elle s'est déchargée de l'électrification
 - le dernier devis fait état de 22000€ pour étendre le réseau jusqu'à Guyane par exemple
 - le CHM répercute les coûts de réseaux sur les résidents qui demandent l'électrification. Les 3000€ réclamés par la Socnat représentent une moyenne selon la longueur de la tranchée à creuser. Idem pour le tout à l'égout
 - Les chiffres pour le calcul, présentés par OT, ne semblent pas être concluants

- ANM : les délais d'électrification sont très longs ; OT : dû à la planification des quartiers, les gens qui veulent résider en hiver dans leurs bungalows sont desservis en priorité.

Position de RSN : nous continuerons à alimenter le dossier (le statut du quartier Hawai est particulier : facture EDF – pas SOCNAT)

- Respect par la direction des contraintes imposées aux clients
ADUN a fait circuler un document « les manquements de la Socnat vis-à-vis des usagers du CHM ». OT reconnaît que Philippe a raison.
- MontAmis souhaite avoir des réunions entre la direction, les associations et la municipalité pour mettre au clair les responsabilités des parties prenantes. L'ANM se positionne contre. Pas de discussion, les représentants de MontAmis n'étaient plus présent.e.s.
- Arrachage haies (RSN) : OT : il est stoppé jusqu'à la décision de la préfecture à ce sujet. Le lieutenant colonel des pompiers doit donner une date pour une visite. Sur la base de son compte-rendu, la préfecture prendra une décision.
Selon OT, c'était G.Lamure qui avait imposé une deadline pour bénéficier de la gratuité d'arrachage mais c'était une mauvaise stratégie d'après lui. On est en attente de l'évaluation des pompiers.
- L'ANM demande l'augmentation des ralentisseurs sur les routes goudronnées (par ex. entre Hawaï et Basque) ; OT : certaines routes sont gérées par la commune => le CHM ne peut décider seul de mettre des ralentisseurs => Il faut demander l'autorisation de la mairie. Ce point demande à être vérifié

Points de RSN non traités par manque de temps :

- recyclage
- ouverture prolongée de la Porte Pinède
- encouragement à la nudité
- Mesures écologiques par ex. moins d'emballages et dans les restaurants (supprimer les verres et couverts en plastique, les assiettes en carton) et réduire le nombre de véhicules au CHM.
- clients extérieurs au CHM acceptés dans les restos (ex Gaïa)
- éclairage supplémentaire sur les routes bitumées

RSN a demandé par mail une date pour la prochaine réunion afin de pouvoir évoquer ces points.