

CONSEIL MUNICIPAL D'ETRETAT
Réunion du 5 Décembre 2022
PROCES-VERBAL

Etaient présents : M. André BAILLARD, M. Bernard LE DAMANY, Mme Catherine JACOB, Mme Estelle SERAFIN, M. Joël JACOB, M. Alexandre LAMBERT, Mme Aurélie DELAHAIS, Mme Clarisse COUFOURIER, M. Jean-Baptiste RENIE.

Absents représentés :

Mme Mireille BENARD, pouvoir à M. André BAILLARD
Mme Laurence HAMEL, pouvoir à M. Jean-Baptiste RENIE
M. Philippe-Emmanuel ADES, pouvoir à Mme Clarisse COUFOURIER
M. Michel JACQUET, pouvoir à M. LE DAMANY
Mme Marie CONTINSOUZAS, pouvoir à M. JACOB
Mme Véronique HUET-LEMETAIS, pouvoir à M. JACOB

Madame Estelle SERAFIN remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Date de Convocation : 29/11/2022

Date d’Affichage : 29/11/2022

Nombre de Conseillers en exercice : 15 - **Présents** : 9 - **Votants** : 15

Monsieur le Maire déclare la séance ouverte et, après avoir procédé à l’appel nominal, demande les observations susceptibles d’être formulées sur le procès-verbal de la réunion du 24/11/2022.

Madame Coufourier précise deux points à modifier :

- Le commentaire de Madame Coufourier est à modifier au point 10 -Motion : indexation de la Dotation Globale de Fonctionnement sur l’inflation par : « Demander l’indexation de la Dotation Globale de Fonctionnement sur l’inflation, c’est faire peser sur l’État, donc sur nos administrés des impôts supplémentaires. La ville d’Étretat a-t-elle fait le tour des recettes possibles, notamment concernant le tourisme (parking, golf, éco-taxe...)? »
- Il y a une faute de frappe sur le Nom de Mme Coufourier à modifier.

, ledit procès-verbal est adopté.

Madame COUFOURIER informe qu’elle enregistre la séance.

Le conseil municipal étudie les questions inscrites à l’ordre du jour :

1. Golf : lettre d’intention accord de principe

Le bail entre l'association golfique et la Ville d'Etretat a été signé initialement entre le 1/01/1987 jusqu'au 01/01/2007.

Suite à l'acquisition de nouveaux terrains par la Ville, dont les annuités d'emprunt ont été remboursées par l'association golfique, le bail a été prorogé jusqu'au 1er janvier 2033.

Dans la délibération du 4 mai 2022 (03/261), Il a été convenu entre l'association golfique et la Ville d'Etretat que le loyer du Golf sera recalculé pour couvrir à minima le montant des annuités d'emprunt. Il a été voté par le Conseil Municipal un accord de principe sur un avis favorable à la prolongation du bail sur une durée de 30 ans, afin de permettre à l'Association de rembourser l'emprunt sur la durée du bail, la durée restant à courir actuellement n'étant pas suffisante.

Sur les conseils de Maître Philippoteaux, la Municipalité a demandé à l'Association ASGE de rédiger une lettre d'intention concernant les modalités du futur avenant au bail actuel.

Cette lettre a été envoyée le mardi 29 novembre par l'ASGE en Mairie d'Etretat.

Pour mémoire, le choix des entreprises était soumis à la condition suivante :

- sous réserve de la signature avant mardi 29 novembre 2022 au plus tard d'une lettre d'intention et d'acceptation de l'ASGE stipulant son accord sur des nouvelles conditions du bail.

Monsieur Le Maire expose la lettre d'intention.

Il est proposé au Conseil Municipal

- De donner un accord de principe sur la lettre d'intention de l'association Golfique d'Etretat
- D'autoriser Monsieur Le Maire à signer une convention avec l'ASGE récapitulant les conditions du futur avenant au bail

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal en décide ainsi.

Votes :

- 4 Abstentions : M. Lambert, Mme Delahais, Mme Jacob, M. Le Damany
- 2 Contre : Mme Coufourier, M. Adès
- 9 Pour : M. Baillard, Mme Serafin, M. Jacob, Mme Bénard, Mme Huet-Lemétais, M. Jacquet, M. Renié, Mme Hamel, Mme Continsouzas.

Monsieur Le Maire expose :

Nombre de Golf de 1986 à nos jours ont déposé leur bilan y compris en DSP, jamais le golf d'Etretat n'a déposé son bilan ce qui suppose une gestion saine et une confiance, mais avouons-le avec un faible loyer jusqu'à ces dernières années à hauteur de 5125 euros par an.

Certes le loyer aurait pu être augmenté sous la période 1986/1995, par un loyer mensuel, mais seuls les tenants des deux parties de cette époque pourraient en répondre aujourd'hui (ni vous, ni moi, pas plus le président actuel de l'ASGE).

C'est de bonne guerre de penser que ce n'est pas l'ASGE qui devait s'en plaindre.

Aussi de 2025 à 2035 l'ASGE aura un loyer de 8000 euros par mois à payer à la ville d'Etretat et non plus un loyer annuel de 5125 euros avec indexation à l'ILAT à partir de 2035 (donc + de 8200 euro par mois en 2035) et un remboursement d'emprunt de 32 000 euros en sus à rembourser alors qu'elle sera soumise à la mise en place d'un parking provisoire à leur frais, d'une route provisoire à leur frais, d'un accueil en ALGECO (à louer à leurs frais), de s'acquitter du loyer de la location de la maison de M. de Clisson durant la durée des travaux (lieu où récupérer l'eau, l'électricité et le gaz, le support logistique et l'accueil) et que tout cela à un coût qui n'est pas à la charge de la ville ce pourquoi, le premier loyer de 8000 euros mensuel ne sera perçu par la ville qu'à partir de 2025 (deux ans après la période de travaux), qui espérons-le ne sera pas soumis à un hiver rigoureux qui retarderait d'autant l'ouverture des nouveaux locaux prévue le 29 février 2024.

Que les loyers ne s'arrêteront pas quand la ville aura fini de rembourser sa dette mais continuera après 2048 jusqu'au renouvellement du bail en 2053, 5 ans après la dernière échéance. Le retour sur investissement se fera donc entre 2035 et 2052.

Une chose est certaine, je ne pense aucunement à notre seul mandat, ce pourquoi c'est à nous de supporter la partie la plus difficile du plan financier 2023/2025. Nos successeurs bénéficieront des retours sur l'investissement quand après la période de l'emprunt des 479 000 euros supportée par l'ASGE, le montant du loyer subira la première augmentation des loyers mensuels, et ce : tous les ans, ce pourquoi aussi un ajustement de la taxe foncière qui vous apparaît injuste.

Enfin, l'ASGE devra aussi assurer la montée en gamme de notre Golf, donc des engagements futurs pour rendre notre golf encore plus performant donc avec un meilleur rapport, un point du bail à approfondir. Notre golf est un atout majeur même si tout le monde ne saisit pas aujourd'hui cet enjeu. Enjeu qui rapportera aujourd'hui plus qu'hier mais bien moins que demain.

Franchir le cap de la commission d'appel d'offre, l'obtention des subventions c'est 10% de la réalisation, passer à l'action quand débutent les travaux c'est 100% de la réalisation.

Mme Coufourier demande à M. Le Maire les commentaires de Maître Philippoteaux concernant la lettre d'intention. Monsieur Le Maire informe que des points particuliers ont été relevés par le notaire à titre de conseil car les termes des négociations ne se font qu'entre l'association ASGE et la Municipalité :

- Concernant le montant de 479653 € HT, la proposition est à titre conditionnel sur la partie « Ce montant lui sera refacturé par la Commune d'Etretat avant la fin du chantier, déduction faite des acomptes que l'ASGE aurait déjà réglé à titre d'honoraires »

- Au sujet de l'indexation sur l'ILAT : elle conseille de commencer à partir de 2024.

Monsieur Le Maire ajoute que si le cumul est fait sur l'indice de 2024, l'augmentation du loyer serait presque du double et qu'il faut trouver un juste milieu.

- Pour la taxe foncière, Maître Philippoteaux a informé Monsieur Le Maire que ce n'est pas de son ressort et que les conditions sont définies entre le bailleur et le locataire.

Mme Coufourier expose deux points de questions :

1. Est-ce qu'une lettre d'intention a une valeur juridique ?

Monsieur Le Maire précise qu'elle a la valeur de la parole de la personne qui la signe.

Madame Coufourier indique que le groupe « Oui à Etretat » réclame des négociations depuis le mois de mai

2. La lettre d'intention ne comporterait pas les accords qui ont découlés de ces négociations

Monsieur Le Maire répond que les réunions ont été organisées avec tous les acteurs du projet : l'ASGE, la SHEMA, l'architecte depuis des mois.

Mme Coufourier explique qu'ils ont le sentiment que tout a été fait dans la précipitation, que pour la taxe foncière il n'y a aucune raison pour qu'elle soit à la charge de la Commune. La remise en état du chemin, n'est pas chiffrée et enfin que 12 ans sans indexation est à l'avantage de l'association. Il serait préférable d'établir un avenant au bail avant le démarrage des travaux.

Intervention de Jean-Baptiste Renié au nom de la liste Agir Ensemble

« En avril 2022, la Municipalité a décidé de poursuivre les études de rénovation, de modernisation, de mise aux normes et d'agrandissement du club-house du golf d'Etretat. Ainsi, elle a décidé d'engager les travaux qui bénéficient déjà de subventions « fléchées » par la Région Normandie, Le Département de Seine-Maritime et l'Etat, pour un montant total de 626.014 euros.

A la suite de la procédure d'appels d'offres, le montant des travaux arrêté en Commission et approuvé lors du Conseil municipal du 24 novembre 2022 s'élève à 2.275.819 euros HT, hors honoraires. La Municipalité a obtenu l'accord du Crédit Agricole Normandie pour un emprunt de 1.700.000 euros remboursable sur 25 ans.

Nous rappelons que le golf constitue une pièce maîtresse de l'offre touristique de la commune et de son développement économique et social. Le projet rentrant pleinement dans la vocation de la commune et permettant de faire prospérer son patrimoine, nous soutenons donc le projet.

Sur les conditions d'un avenant au bail, nous avons deux exigences :

- 1) Le montant du nouveau loyer devra être juste économiquement et tenir compte de i) l'emplacement exceptionnel des terrains et du club-house, mais aussi ii) de son statut d'association dont les bénéfices restent en trésorerie

pour notamment des investissements futurs utiles à l'attractivité du golf et aussi iii) de sa totale autonomie financière, l'association ne sollicitant aucune subvention d'exploitation à la commune.

2) L'impact financier sur la trésorerie de la commune devra être neutre.

Par ailleurs, nous avons compris que l'ASGE avait souhaité un allègement de charges sur les premières années d'exploitation compte tenu :

- 1) de sa participation significative à l'investissement à hauteur de 479.653 euros HT, qui l'oblige à emprunter la somme de 450.000 € sur 15 ans avec un remboursement annuel de 40.000 euros ;
 - 2) des dépenses de 220.000 euros liées au surcoût d'aménagement durant la période de travaux ;
 - 3) de la perte prévisionnelle de chiffre d'affaires de l'ordre de 600.000 euros en 2023 (soit 365.000 euros d'impact négatif sur le résultat d'exploitation 2023) et de 100.000 euros en 2024.
- Considérant que le projet de lettre d'intention répond aux deux exigences préalablement citées, notamment du fait d'un nouveau loyer qui passe de 5.125 euros par an à 96.000 euros ;
 - Considérant que les conditions d'allègement de charges sont en rapport avec le montant d'investissement et les pertes d'exploitation de l'ASGE, notamment i) la condition de 10 mois de franchise de loyer après la date prévisionnelle de fin de travaux, ii) celle de 12 années de franchise d'indexation sur l'indice ILAT et iii) celle de la prise en charge progressive de la taxe foncière par l'ASGE ;

Nous estimons fondées les conditions de la lettre d'intention qui préservent à la fois les intérêts de la Municipalité sans mettre en péril l'équilibre financier de l'ASGE.

Néanmoins en cas d'hyperinflation, bien que la commune d'Etretat soit protégée par la fixité des remboursements d'emprunt, nous proposons de limiter dans une certaine mesure le risque de déconnexion du loyer à la réalité économique. C'est pourquoi nous approuvons les termes et les conditions de la lettre d'intention et demandons d'ajouter à la clause du loyer dans la convention qui sera signée avec l'ASGE :

« Si l'augmentation de l'indice ILAT annuel est supérieur à 10%, sur deux années consécutives ou non, alors l'indexation annuelle sur l'année qui suit et au plus tôt le 1er janvier 2030 sera automatiquement appliquée chaque année jusqu'au terme du bail » ».

Monsieur le Maire au cours des débats explique que le dossier a été élaboré en 2014. Madame Coufourier précise que le dossier n'est pas totalement complet.

Mme Serafin indique qu'il y a une obligation de commencer les travaux au 15 décembre 2022 ;

Mme Delahais demande à quoi servira le chemin provisoire. Il lui est répondu qu'il servira à amener les matériaux et continuer l'activité du golf. Mme Delahais souligne que dans ce cas, la taxe foncière devrait continuer d'être payée.

M. Renié expose qu'il y a beaucoup d'éléments dans la balance : le golf qui investit près de 500 000 € dans l'amélioration et la mise aux normes et qu'il faut faire attention car des golfs qui déposent le bilan ça existe. Dès lors que le loyer a été augmenté de 5000 € à près de 100 000€, c'est de l'ordre de 20 fois plus.

M. Lambert souligne qu'il n'y a pas de clause de revoyure et que la négociation doit être équilibrée dès le départ. D'autre part, il fait remarquer que l'évolution du Chiffre d'Affaires a été mise de côté.

Mme Serafin indique qu'il faut enregistrer les négociations dans la pérennité.

Mme Coufourier demande pourquoi il n'y a pas eu d'indexation sur le Chiffre d'Affaires.

M. Le Maire exprime qu'il faut raisonner à moyen et long terme sur ce dossier car que les 3 greens seront peut-être à refaire à moyen terme.

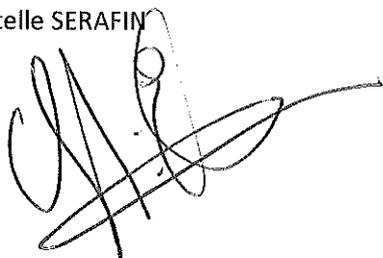
Mme Serafin ajoute que c'est la revalorisation du patrimoine mobilier et immobilier.

M. Jacob expose que si le Conseil Municipal travaille ensemble pour la rédaction du bail, il y a une possibilité de trouver un bon accord.

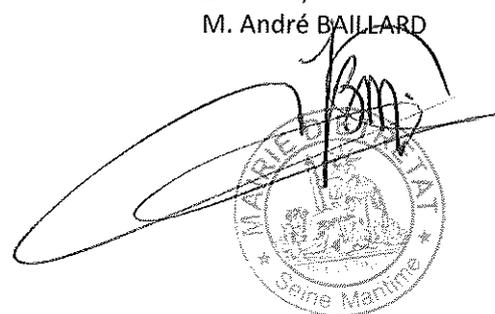
La base de l'avenant au bail est indiquée dans la lettre d'intention et Il peut y avoir de demandes qualitatives.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 18.

Le Secrétaire de séance,
Mme Estelle SERAFIN

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Le Maire,
M. André BAILLARD

A handwritten signature in black ink, written over a circular official seal. The seal features a central emblem and the text "MAIRIE DE SAINE-MARTINE" around the perimeter.