

Chers amis du Collectif,

### **Pourquoi nous battons-nous ?**

En 2002, la Direction d'Euronat a essayé d'imposer une augmentation très importante de la redevance en utilisant l'article IV-A du règlement de jouissance, qui lui permettait de fixer le niveau de la redevance comme il lui convient. Cette tentative a généré une levée de boucliers. IFE a fédéré les mécontents et mené une action en justice.

Grace à cette action, la direction d'Euronat et IFE ont conclu en 2004 un accord amiable valable 10 ans pour encadrer l'augmentation de la redevance (à partir d'une grille tarifaire et une indexation sur le coût du SMIC et l'indice du coût de la construction). Pour cela, un nouvel Article IV-A a été mis en place.

Aujourd'hui cet accord arrive à échéance et les responsables actuels d'IFE se sont engagés dans des négociations en acceptant d'avance l'issue de l'expertise cofinancée avec EURONAT, sans maîtriser les modalités de ce genre d'action...

L'issue de ces négociations est le retour de fait à l'ancien article IV-A et par conséquent à l'annulation des bénéfices acquis en 2004.

*IFE s'est exprimée avec aveuglement, incompetence et mauvaise foi par l'intermédiaire de son responsable de la commission redevance avec la bénédiction de son président.*

Nous regrettons ces modalités de négociation. La rétention d'information imputable à EURONAT et IFE a causé beaucoup de dégâts et suscité l'apparition du « Collectif ».

La question d'un renouvellement des responsables et particulièrement de responsable de la commission redevance se pose !

Mais pour la redevance elle-même nous devons agir maintenant !!!

Aujourd'hui, la Direction d'Euronat souhaite et les responsables d'IFE acceptent, de fait un retour à l'ancienne clause. Les porte-parole du Collectif ont fait savoir que pour leurs signataires, il n'en n'était pas question. Pour autant, il faut être pragmatique et proposer quelque chose : c'est la position individuelle des représentants du collectif !

*En aucun cas les représentants du Collectif ne se substitueront aux titulaires de droit d'usage pour prendre des décisions à leur place : chacun agira en conscience avec les moyens qui lui seront proposés !!!*

Nous espérons que les informations suivantes éclaireront les ténèbres jusque-là entretenues par la direction d'Euronat ... et par le responsable de la commission redevance d'IFE !!!

Sur cette base, il nous semble que le bon sens devrait prévaloir et nous ferons une proposition sur laquelle il appartiendra à chacun de se positionner.

### **Où en sommes-nous ?**

- plus de 300 signataires ont rejoint le Collectif après avoir pris connaissance des éléments acceptés par avance par le président d'IFE.
- une demande d'AGE a été faite pour que les membres d'IFE puissent s'exprimer. Le président d'IFE au mépris des statuts n'a pas donné suite à cette demande !
- des porte-parole du collectif (JP Vacandare, D Werbrouck, S Claudot) accompagnés par Barbara ROPERS ont été invités par la direction d'Euronat à des réunions de

travail sur la redevance. Ces réunions ont permis de récolter des informations importantes dans le but de les partager, d'où la communication d'aujourd'hui.

### Quelles informations avons-nous récupérées ?

- La comptabilité de la société Euronat distingue plusieurs centres de coûts et de profit, traités de manière distincte. La partie bungalows est une unité distincte. Les autres sont : la piscine, la thalasso, le camping caravaning, vente et travaux bungalows, location bungalows, mobile homes, commerces et tentes prêtes à vivre.
- Cela permet d'affecter directement les coûts spécifiques (lorsqu'une facture y est directement liée), et de procéder à la répartition des coûts « généraux » pour les autres.

*Par exemple : une facture d'électricité pour l'éclairage des villages de bungalows ira directement aux bungalows. Les frais de gardiennage du centre, qui concernent toutes les activités du centre, doivent eux être répartis entre les différentes unités de gestion.*

- En plus des charges directes qui concernent les bungalows, les principales charges suivantes y sont ajoutées :
  - o 15% des frais de personnel d'administration d'Euronat,
  - o Une dotation aux amortissements de certains investissements déjà réalisés
- Une clé de répartition essentielle concerne la surface occupée par les bungalows ; pour la direction, elle est de 60%. Ce pourcentage est utilisé pour y affecter les charges de l'unité de gestion « général Centre » dans la plupart des cas.

### Que paye la redevance 2013 ?

	EUR
Redevance	1 182 000
Autres recettes	134 000
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>1 316 000</b>
Loyer versé commune	371 000
Salaires + charges	328 000
Ent rép immob + mat outillage	245 000
Dotation aux amortissements	69 000
Honoraires	57 000
Fournitures	54 000
Dépannages interventions	51 000
Frais véhicules affectés	48 000
Assurances	41 000
Electricité	30 000
Autres dépenses	83 000
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 377 000</b>
<b>RESULTAT FINAL</b>	<b>-61 000</b>

Les comptes de la partie bungalows paraissent régulièrement déficitaires, ce qui n'est évidemment pas acceptable pour la SAS Euronat et inquiétant pour tous les usagers. C'est ce point qui justifierait une révision de la redevance.

Cependant, la fin de validité supposée de l'article IV-A renégocié pousse la direction d'Euronat à mettre brutalement les propriétaires des bungalows à contribution avec la bénédiction des dirigeants d'IFE qui en oublient leur mission de défense des intérêts de ses adhérents !!!

### **Conclusions pragmatiques des trois réunions avec la Direction :**

Le résultat de gestion des bungalows apparaît durablement déficitaire à cause de la façon dont il est établi.

Nous avons la conviction que toute action en justice aboutira à une augmentation de la redevance.

Il nous appartient donc de proposer une méthode d'augmentation claire, pérenne, la plus économique possible pour tous les titulaires d'un droit de jouissance et sécurisée pour Euronat aussi.

La méthode d'augmentation pilotée par l'expert mandaté par IFE et Euronat propose :

- un rattrapage progressif du niveau de la redevance (20% étalés sur 10 ans), en plus de l'indexation SMIC et Coût de la Construction
- avec **en plus** un fonds dit d'investissement ou « de rénovation » qui est de fait payable par les propriétaires avant que les travaux ne soient effectués. (par exemple : 513.60 EUR par an pour un Landes, un Landais ou un Aquitaine)
- Le responsable de la commission redevance et l'avocat d'IFE ont accepté le principe du paiement d'avance et la liste des investissements sans rien en discuter y compris pour ceux qui ne concernent pas les propriétaires !

Cela revient donc à l'ancien article IV-A, où Euronat fixe comme il lui convient le niveau de redevance, avec le risque que les fonds payés d'avance ne soient pas utilisés comme prévu. C'est la porte ouverte à tous les abus possibles et à l'inquiétude légitime de tous les propriétaires malgré un « droit de regard » rétrospectif.

Cette fois, au lieu de défendre les intérêts des titulaires des droits de jouissance, IFE joue contre eux en acceptant n'importe quoi !!! Et pour ne pas en rester là et couvrir son incompétence par un peu de démagogie, IFE a repris une mauvaise idée : donner à la piscine un accès gratuit à tous les propriétaires. Même la direction d'Euronat semble avoir compris que cette proposition était mauvaise et n'en veut plus aujourd'hui ! En effet, cette « générosité » de façade aurait surtout pour effet de faire rentrer dans l'assiette des coûts supportés par les propriétaires 60% du gouffre financier présent et à venir de la piscine qu'ils ne payent pas aujourd'hui !!! Merci du « cadeau » !

### **Que pouvons-nous proposer qui ait une chance d'être entendu et défendu en justice ?**

C'est tout simple : que les titulaires d'un droit de jouissance ne payent que ce qui les concernent et que la direction d'Euronat utilise sans erreur possible les sommes qui lui seront versées au titre de la redevance.

Pour cela

1. les travaux qui ne concernent pas les propriétaires sont exclus de leurs charges, par exemple ceux qui concernent la piscine (et autre équipement de ce type à venir), la thalasso, les commerces, le camping et les mobile-homes...  
Seuls les travaux qui profitent à tous les bénéficiaires du centre devraient

concerner les propriétaires : ceux qui revalorisent l'infrastructure commune ainsi que le terrain où sont implantés les bungalows.

2. Seule la juste part de travaux revenant aux propriétaires doit être incluse dans les comptes des bungalows : il s'agit de la valeur de l'amortissement des équipements réalisés attribuables aux propriétaires. De cette façon, pas de détournement possible : Euronat peut investir, et les propriétaires sont certains de l'affectation de leur redevance !
3. Le niveau de redevance sera fixé de façon à équilibrer les comptes de l'unité de gestion « redevance bungalows » avec une marge de tolérance (5% est un standard mondial accepté).

Nous avons été sollicités par l'expert pour revoir la liste des investissements prévus : quoi qu'il arrive nous répondrons présent et vous informerons !

**Et cela va de soi :**

- Bien sûr, Euronat doit honorer sa part de coûts, comme tous les autres propriétaires !
- Le contrôle a posteriori des investissements réalisés, dont le principe semble accepté par la direction d'Euronat, doit être maintenu : il permettra de lever tous les doutes sur le respect des procédures d'appel d'offre et sur la réalité des travaux effectués.
- les propriétaires peuvent eux aussi avoir des idées sur les investissements à réaliser : il faut qu'ils puissent être entendus et que la direction d'Euronat leur réponde.

**Le meilleur moyen de refuser l'actuel projet injuste est de voter « non » à la proposition du président de la commission redevance d'IFE, et en même temps de demander le remplacement du responsable de la commission redevance.** Que les membres d'IFE saisissent cette opportunité pour refaire d'IFE un partenaire de défense de leurs intérêts et de construction intelligente avec la direction d'EURONAT !