

## Syndicat des propriétaires de la forêt usagère de La Teste de Buch

### Assemblée Générale ordinaire

Samedi 17 juin 2023 à 09:30  
à la caserne du SDIS au Pyla  
69 Av. de Biscarrosse

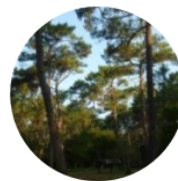
# Compte-Rendu

Ce jour, samedi 17 juin 2023 à 09:30, le Syndicat des propriétaires de la forêt usagère de la Teste de Buch s'est réuni en assemblée générale ordinaire, en la caserne du SDIS au Pyla.

Des copies des statuts du Syndicat sont mises à disposition de l'assemblée.

Le support visuel de la présentation est [disponible en téléchargement](#) (<- clic 8 Mo)

## Assemblée générale ordinaire du Syndicat des propriétaires de la Forêt Usagère



17 juin 2023

---

# Accueil par Pascal Combecave

---

*“En tant que Syndic titulaire le plus ancien (Art.XIV), au nom du Syndicat des propriétaires, je vous souhaite la bienvenue à la Caserne des pompiers du Pyla.*

*Nous remercions vivement la Direction Départementale et le commandement de la caserne d’avoir accepté de nous accueillir représenté par Monsieur JACQUELIN aujourd’hui.*

*Nous remercions également Monsieur BOUDIGUES représentant Monsieur DAVET Maire de La TESTE DE BUCH d’être présent et les services techniques de la ville pour la logistique.*

*Merci également aux Syndics des Usagers et à notre nouveau garde que nous vous présenterons tout à l’heure, à Monsieur LAFON notre expert -comptable, à Maître GIZARD et à la presse d’être présents. Si j’oublie quelqu’un, n’hésitez pas à me le dire.*

*Vous allez assister à l’Assemblée Générale Ordinaire 2023.*

*Nous allons dérouler un exposé qui reprend l’ordre du jour et vous proposer une petite vidéo en complément.*

*Nous vous demandons de ne pas interrompre cette bonne marche.*

*Si vous avez des questions, merci de les noter et si les réponses ne vous sont pas données dans notre présentation, c’est avec plaisir que nous essaierons de vous répondre en fin d’Assemblée Générale.”*

Le Lieutenant Stéphane Jacquelin, Adjoint du centre du Pyla, représentant le Capitaine Castaing, missionné au Canada, accueille le Syndicat.

---

## Quorum

---

Les scrutateurs annoncent la participation :

45 propriétaires sont présents ou représentés. Ils totalisent 182 droits de vote sur un maximum de 302 et 2036 ha sur un total de 3661 ha.

---

# Rapport moral du Président Pierre Marzat

---

*“Cette assemblée générale ordinaire est la première que nous tenons, depuis l’AG historique du 28 octobre 2022.*

*Nos Statuts prévoient que les AG ordinaires se tiennent au premier trimestre. Cependant, avec l'accord de la Commission Consultative, le Bureau et les Syndics ont fait le choix de la décaler de quelques mois afin d'avoir une meilleure visibilité sur l'avancement du chantier, hors normes, de coupes des bois brûlés.*

*Depuis fin octobre dernier, la Commission Consultative a été réunie 5 fois, soit un peu plus que ce que prévoient les Statuts.*

*Il est remarquable que cette Commission, qui vous représente, fait coopérer des propriétaires aux centres d'intérêts pour le moins... variés ! Accepter cette diversité, non seulement nous oblige à la plus grande rigueur dans le respect des formes et de l'esprit de nos statuts, ce qui est un progrès, mais surtout a permis de recentrer l'espace des prises de décision concernant notre patrimoine autour du corps des propriétaires. Les plus jeunes d'entre vous, dans la propriété, ne s'en rendront peut être pas compte, mais depuis combien d'années, de dizaines d'années, tout le monde avait un avis sur la forêt usagère et son régime de propriété, sans que les propriétaires soient même consultés !*

*Mais il y a eu le feu. Il y a eu la remise en ordre du 28 octobre où vous avez à une écrasante majorité confié les responsabilités à l'équipe actuelle, et désormais votre Syndicat est reconnu comme l'instance où se discutent nos affaires de propriétaires réunis par la servitude sur le bois qui grève nos fonds forestiers, que tout le monde connaît sous le terme de "droits d'usage".*

*Cette CC conformément aux statuts a contrôlé et encadré les actions des Syndics dans le cadre extraordinaire de ce sinistre et de ses conséquences.*

*Vos Syndics vont vous faire un rapport très précis de leurs actions. Toutes les institutions — notamment les services de l'État, que nous rencontrons régulièrement dans le cadre du suivi sanitaire et sécuritaire post-incendie, mais aussi les acteurs de la Maison de la Forêt à Bordeaux, la DFCI etc. — s'accordent à saluer l'efficacité de nos Syndics dans cette tâche sans précédent. Je reçois d'innombrables témoignages de satisfaction, de gratitude et d'admiration de la part de propriétaires sachant leurs intérêts bien défendus par les Syndics dans le cadre contraint qui est le leur. Je reçois enfin de très nombreux témoignages de gratitude de la part des testerins, des gujanais et plus généralement de tous ceux qui, comme les propriétaires, sont attachés à notre massif.*

*Il y a aussi les enjeux d'indemnisation, de recherches de responsabilités, de reconstruction de notre patrimoine bâti. Nous sommes nombreux à être concernés et préoccupés par ces*

*points. Quelles sont les actions en cours, nos moyens ? À qui s'adresser ? Sur toutes ces questions, votre Syndicat n'est pas compétent mais, comme nous l'avons déjà fait cet hiver, nous sommes engagés à faire circuler l'information auprès de tous ceux qui ont donné leur adresse e-mail.*

*Il faut noter le soutien continu et important de l'ASA DFCI de la Gironde envers notre forêt, et aussi l'équipe des conseillers techniques — près de 50 volontaires, anciens pompiers et testerins — qu'il nous faut remercier.*

*Avant de passer le micro aux Syndics, un point sur l'avenir.*

*Je pense nécessaire de conserver cette dynamique, en commençant, nous, propriétaires, pour travailler à l'avenir de notre massif et à sa renaissance. Nous devons ne pas conserver les défauts du fonctionnement avant-feu. Nous devons cultiver sa spécificité, son originalité, en imaginant ensemble les innovations — ce n'est pas un gros mot — à apporter, en nous sachant employer les outils et méthodes de gestion durable éprouvés et reconnus, proches de la nature, voire repenser les institutions de la représentation des propriétaires dans les différents aspects que revêt notre propriété.*

*Ce dernier point, pour vous proposer de réfléchir à quelle forêt voulez-vous pour les générations futures ? Comment imaginez-vous la régénération ? la vie de la forêt, dans la forêt, à l'avenir ? Mais, non seulement il n'y a pas d'urgence — la forêt a son propre rythme — et cela n'est pas l'ordre du jour de notre AG ordinaire. Place au présent !”*

---

## Rapport d'activité des Syndics des propriétaires

---

### Gestion des bois sinistrés en application de la transaction de 1917

Les Syndics des propriétaires présentent les 3 syndicats des usagers qui composent avec eux les “syndics généraux” qui prennent leurs décisions de façon collégiale et à l'unanimité. Cette entente permet de faire aboutir l'ensemble des sujets qui sont en cours actuellement.

Les Syndics projettent une vidéo explicative des actions menées et en cours



<https://youtu.be/iU8In86177E>

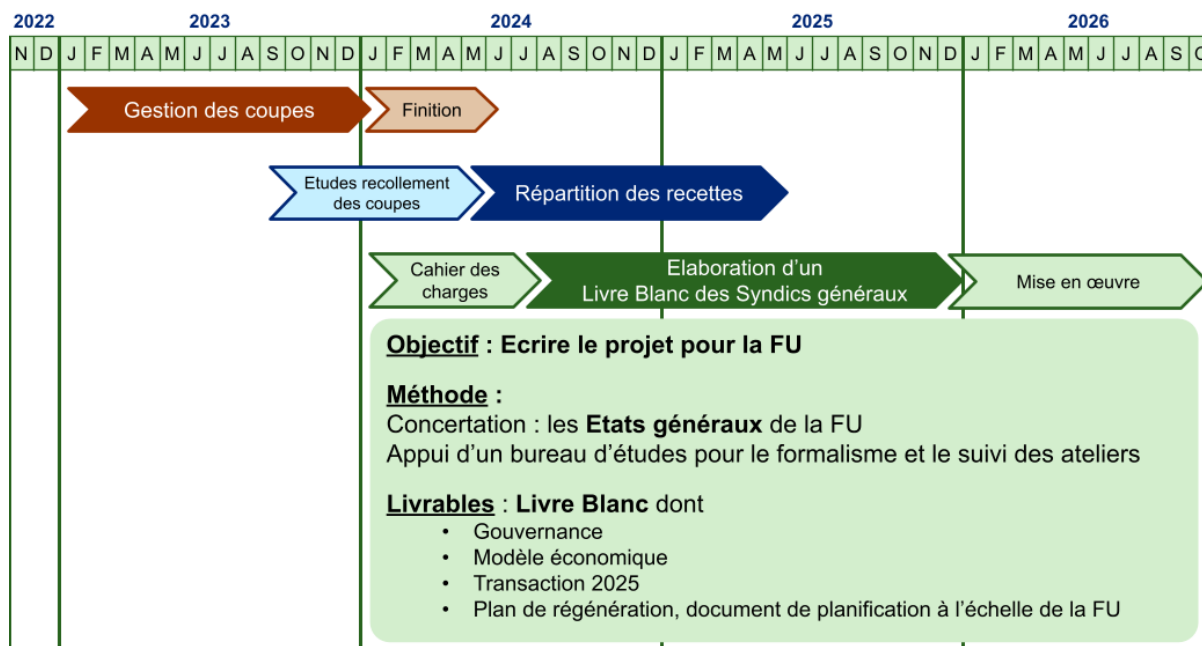
Matthieu Cabaussel expose les prochaines étapes.

Projet de réaliser un projet pour la FU lors d'états généraux qui produiront un livre blanc, lequel traitera de :

- Gouvernance
- Modèle économique
- Transaction 2025
- Plan de régénération, grands principes des parcours techniques souhaitables.

Il s'agit d'un document stratégique de planification à l'échelle de l'ensemble de la Forêt Usagère, qui posera les grandes orientations de gestion durable du massif pour prendre en compte nos enjeux et nos spécificités. Il reposera sur une large concertation qui mobilisera l'ensemble des parties prenantes et plusieurs expertises (par exemple experts forestiers, écologues, paysagistes, etc.)

## Calendrier général – Projet de mandature



7

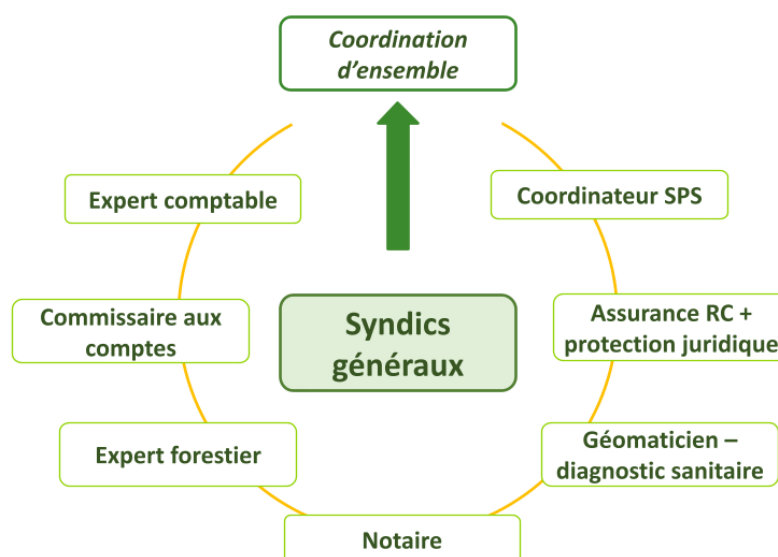
Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2023

Tous les propriétaires seront sollicités pour y participer. Leur mobilisation est très importante pour faire valoir leurs préoccupations et leur vision d'avenir.

Les Syndics sont appuyés par plusieurs professionnels pour mener à bien leur mission, dans les règles de l'art.



### Missions d'appui aux Syndics généraux



8

Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2023

Rappel de la procédure de définition des lots, des critères de sélection avec l'appui d'un expert forestier et de l'organisation de l'adjudication publique le 15 décembre laquelle a permis de conduire à la vente de l'ensemble des lots.

Difficultés rencontrées : motiver les acheteurs compte tenu de la technicité du massif et de sa réputation ; bois non certifiés

Après la vente, le chantier a débuté autour du 11 janvier. Les travaux sont cadrés et se passent bien (même si quelques difficultés sont rencontrées sur le terrain et gérées au fil de l'eau). Réunions de chantier organisées tous les 15 jours avec les entreprises, participation aux réunions de suivis organisées par les services de l'Etat.

Information des propriétaires sur la mise en application de la Transaction de 1917 : 95 bulletins d'informations retournés, pour plus de 2700 ha représentés.

Pascal Combecave fait le point d'avancement du chantier : environ 55% des surfaces ont été faites, pour un tonnage de 146 000 T.

Les entreprises sont très réactives aux demandes des Syndics

Ralentissement du chantier en raison d'une conjoncture économique défavorable sur le marché du bois et des limites de capacités des opérateurs

Forte attaque de scolytes, demandes insistantes de l'État pour accélérer l'évacuation, relayée par les Syndics.

Les chemins sont dégradés : ne pas oublier que nous sommes sur un chantier. La remise en état est contractuelle. Les Syndics demandent en plus aux entreprises de passer une lame régulièrement sur les chemins dégradés.

Matthieu Cabaussel expose la méthode de calcul exacte et équitable des tonnages prélevés pour passer de l'échelle du lot à l'échelle de la parcelle cadastrale, et ainsi appliquer les règles de répartition. Intervention de Sylgéco sur imagerie satellite et expertise d'un modèle de calcul qui permettra d'avoir une estimation scientifiquement valide du tonnage enlevé sur chaque parcelle cadastrale.

Jean Dubrous expose l'aspect économique

Les frais de gestion directs : assurances, expertises, huissiers etc. seront déduits du produit brut de la vente au prorata du prix de vente du lot afin d'appliquer une équité entre les propriétaires.

Et enfin la règle des 6e sera appliquée.

Chaque propriétaire devra présenter ses titres de propriétés validés par notaire pour demander les fonds.

Les propriétaires sont invités à clarifier leurs titres d'ici là.

Un acompte est envisagé d'ici la fin d'année.

Matthieu Cabaussel présente comment les syndics ont dû innover pour mettre en œuvre la transaction et conduire des actions ou des projets en lien direct avec la gestion des bois sinistrés :

- diagnostic sanitaire initial, par Sylgéco et disponible sur Android, qui a été très utile pour aider à la mise en application des critères de sélection au démarrage du chantier, mais qui est rapidement périmé en raison de la progression des mortalités.
- mise au point d'un plan de coordination SPS avec plate forme informatique permettant d'enregistrer tous les intervenants nominativement
- mis en place d'équippers bénévoles pour assurer la présence sur le terrain, signaler des erreurs de coupe, l'état des chemins, répondre aux demandes de propriétaires, assurer une vigilance vis à vis des entrepreneurs
- l'opération de sauvegarde des semences, l'enjeu est de reconstituer le massif sans introduction de matériel génétique extérieur, mais la régénération naturelle aura besoin d'assistance, les pignes mûres (non brûlées) dispersent leurs graines, mais les pignes immatures auraient pourri au sol. Il y a eu une opération de collecte et de mûrissement des graines tirées des pignes vertes, le stock est valable 10 ans : 800 000 graines ont été sauvegardées. Elles seront intéressantes pour faire des plants (pas du semis car en quantités insuffisantes). Financement par la caisse syndicale et candidature à la Fondation Crédit Agricole.
- adoption par les syndic généraux d'un moratoire sur la délivrance de pins verts en bonne santé qui doivent en priorité être préservés comme semenciers
- renouer le dialogue avec les propriétaires : les informer quand leur parcelle a été désignée pour un prélèvement, leur demander s'ils ont des demandes particulières.

Recrutement d'un Garde : Jean-François Deutsch se présente

Ni propriétaire ni usager, retraité de l'ONF

N'hésitez pas à le solliciter pour toute question. Il est là pour rendre service.

Relation entre Syndics et ASA DFCI : projet de mise en conformité des chemins de DFCI à l'occasion du chantier en cours ; dépend de démarches d'autorisation et d'obligations spécifiques au massif aquitain

[VOTE] Abstentions M. Rechagneux et Mme Léglise

Le rapport des Syndics sur la gestion des bois sinistrés est approuvé à la majorité

## Délivrance et autres affaires relatives aux droits d'usage

Les Syndics ont délivré 82 pins depuis le 1er janvier.

Dans le cadre du moratoire.

À noter que la préfecture autorise les coupes sans DP à la Teste. En tout état de cause, les Syndics instruisent les demandes à l'aune des bائلettes et transactions, sans préjuger des autres réglementations de droit commun qui ne relèvent pas de leur instruction.

[VOTE] unanimité

Le rapport d'activité des Syndics est adopté à l'unanimité

Le Président demande une ovation pour les syndics



---

# Rapport financier de la Caisse Syndicale

---

Jean Dubrous présente le réalisé et prévisionnel du compte-feu

Le prévisionnel ne sera pas une simple extrapolation, car d'ici que le chantier soit achevé, des arbres épargnés continuent à mourir (conséquence directe de l'incendie) et rentrent dans les critères de coupe, il est difficile de prévoir.

D'autant plus que certains lots sont faciles ou difficiles à exploiter et on été beaucoup ou peu brûlés.

## Rapport financier de la Caisse Syndicale

Compte « feu » avant application des règles de répartition de la T17

SITUATION INTERMEDIAIRE AU 31/05/2023	
<i>Ventes de bois</i>	2 751 589,86 €
<i>Frais</i>	122 141,68 €
<b>Résultat au 31 mai 2023</b>	<b>2 629 448,18 €</b>

PREVISIONNEL AU 31/12/2023	
<i>Ventes de bois</i>	3 750 000,00 €
<i>Frais</i>	506 283,96 €
<b>Résultat au 31 décembre 2023</b>	<b>3 243 716,04 €</b>

---

# Rapport financier du Syndicat des propriétaires

---

Jean Dubrous présente le compte 2022-2023 dans la continuité du budget hérité de l'ancienne équipe

## Rapport financier du Syndicat des propriétaires

COMPTE ADMINISTRATIF DU 30 SEPTEMBRE 2022 AU 30 MAI 2023			
Nature	Dépenses	Recettes	Total
<i>Solde au 30 septembre 2022</i>			3 746,79 €
Cotisations < 2022.10.28		247,50 €	
Intérêts 2023		0,35 €	
Frais d'avocat	0,00 €		
Frais d'huissier < 2022.10.28	527,80 €		
Indemnités forfaitaires syndics	0,00 €		
Frais d'impression < 2022.10.28	219,19 €		
Frais postaux	0,00 €		
Fournitures de bureau	0,00 €		
<b>TOTAL</b>	<b>746,99 €</b>	<b>247,85 €</b>	<b>3 247,65 €</b>

[VOTE] Unanimité

Présentation de notre expert-comptable Olivier Lafon.

Il a pour mission de tenir une comptabilité en double partie nous aurons en fin d'année un Bilan et un Compte de résultat qui permettra de vérifier et contrôler les comptes.

Aspect fiscal : afin de circonscrire la responsabilité des Syndics, un avocat fiscaliste a demandé un rescrit fiscal aux Impôts concernant la TVA et l'impôt sur les revenus des propriétaires.

L'année prochaine, les comptes seront certifiés.

---

## Budget et cotisation 2023

---

Le budget 2023 incorpore les frais de garderie qui sont portés par le Syndicat mais qui seront financés par la Caisse Syndicale et les mairies :

- défraiement
- assurance
- véhicule

Une convention entre les mairies, les Syndics et le Syndicat viendra préciser ces modalités de portage et de financement.

Recettes : les cotisations seront prélevées sur les sommes tirées des coupes, comme il était d'usage quand la gemme était répartie.

[VOTE] Unanimité

---

## Questions diverses

---

### Reconstruction des cabanes

Jean-François Boudigue, au nom de M. le Maire affirme que la reconstruction est une volonté de la Ville.

Pierre Marzat demande l'adoption d'une motion de soutien du Syndicat aux propriétaires sinistrés dans le cadre de leurs démarches de reconstruction.

[VOTE] Motion adoptée à l'unanimité moins les voix de la Ville de la Teste s'abstenant.

### Questions transmises au titre de l'article VII des statuts

"Tout associé qui veut faire mettre une question à l'ordre du jour, doit en prévenir la Commission ou le Président de l'Assemblée."

Le Bureau a reçu deux demandes en ce sens.

#### Claude Taffard

Claude Taffard fait une demande relative à la mise en conformité des statuts eu égard l'ordonnance de 2004 qui prescrit cette mise à jour des "association syndicale de propriétaires".

Considérant que le Syndicat n'est pas une association syndicale de propriétaires, mais une "organisation professionnelle, loi du 21 mars 1884", cette question n'est donc pas applicable.

#### Consors Rechagneux

Les consors Rechagneux ont transmis une Sommation de faire pourtant sur 7 demandes.

1. Présenter la demande qui a été faite par la ville de La Teste pour adhérer au syndicat, tout document concernant l'acceptation du Président ou des syndics,

Il est répondu que à la dernière AG, ce propriétaire a déposé régulièrement sa candidature, celle-ci a été agréée par l'AG qui l'a élu.

2. idem pour le Conservatoire du Littoral.

Même réponse que pour le propriétaire Mairie de la Teste.

3. Porter à ordre du jour de la prochaine assemblée générale vote sur le refus ou l'approbation de certains membres de la commission consultative ne pouvant, compte-tenu de leurs fonctions ou de leurs prises de décision, faire partie du syndicat

Il est répondu que cette question ne peut pas être portée à l'ordre du jour d'une AG Ordinaire, sa portée étant celle d'une AG Extraordinaire.

4. Informer les propriétaires que la caisse syndicale (1/6 du produit des bois) appartient aux propriétaires et qu'elle sera en charge de la recomposition de la forêt conformément à la Transaction de 1917.

L'AG a été informée du mécanisme de la caisse syndicale.

5. Révocation des syndics titulaires et suppléants pour faute pour absence de poursuite des fraudes (preuves. explications à donner aux propriétaires)

L'AG a approuvé le travail des Syndics à une forte majorité.

6. Fournir les trois derniers procès-verbaux de la commission consultative,

Tout membre du Syndicat a le droit de prendre communication au Siège Social des documents ayant un caractère d'intérêt général, notamment les PV d'AG et de Commission Consultative.

7. Faire parvenir le fichier des propriétaires à jour de leur cotisation au 1er janvier 2023, Le Bureau du Syndicat est dépositaire de données nominatives protégées par les lois. Ces données ne sont pas publiques. En tant que membre, chacun peut s'il le demande, avoir connaissance des données conservées le concernant.

## Autres questions soulevées en séance

Jean-Pierre Duphil, Arrouet : souhaite une précision sur les documents à produire comme titre de propriété pour demander le paiement du  $\frac{1}{6}$

Les coordonnées du notaire des Syndics seront communiquées aux propriétaires, ils pourront demander à leur propre notaire de prendre attache avec ce notaire pour s'assurer de la conformité des documents.

Pascal Fur, pour la SCPU : demande une précision sur les 8m de large des chemins DFCI Il s'agit de la voirie (bande de roulement)

Pascal Fur pour la SCPU : demande des éclaircissements sur ce qui est de la Caisse Syndicale et caisse du Syndicat. La Caisse Syndicale est aussi appelée la Caisse commune dans la Transaction. Les chiffres présentés plus haut sont ceux du compte feu, avant déduction des frais et application de la règle des 6e. Elle recevra le 1/6e de la vente des bois et contribuera à la surveillance et la reconstitution du massif. La Caisse du Syndicat est le compte du Syndicat des propriétaires exclusivement.

Un propriétaire demande des précisions sur le financement du véhicule du Garde : il y aura une convention entre les Syndics généraux et le Syndicat concernant l'achat, l'usage et la prise en compte et le financement des frais

Un propriétaire souligne l'importance de couper en urgence les arbres morts qui menacent les cabanes.

Céline Lafitte, La Bat de Sahuc : sa famille vivait à l'année légalement dans leur maison, qui a été détruite ; attend la réponse de la DREAL qui ne donne pas suite. L'échéance est fixée au 18 juillet. Elle demande à ce que la Mairie fasse une démarche active vis-à-vis de la DREAL. Elle suggère qu'il soit possible d'avoir une autorisation de reconstruire sous conditions, avec délais, ce qui permettrait de sortir de l'incertitude.

Autorisation d'accès à la forêt : est-il envisagé de donner des autorisations pour accéder à nos ruines ? Ils subissent des pillages. Les ruines et déchets métalliques sont dangereux.

Mme Aventur : sur le rescrit fiscal, elle demande à ce que les propriétaires soient informés dès que la réponse sera connue.

M. Lafon, Expert Comptable précise : le rescrit expose les différents statuts juridiques des propriétés ainsi que les statuts s'appliquant aux syndicats et leur mission.

Marc Gizard, avocat-conseil du Syndicat précise :

Vous n'avez pas à déclarer les revenus tirés de l'exploitation exceptionnelle des bois de la forêt de La Teste pour l'année 2022-2023. Il n'y a pas d'impôt sur le revenu réel pour les forêts, seulement un impôt forfaitaire basé sur le revenu cadastral indiqué sur votre matrice cadastrale.

Pour déclarer ce revenu cadastral, utilisez le formulaire d'impôt sur le revenu 2042 C PRO. Insérez ce montant à la ligne 5 HD ou 5 ID, où il est indiqué "revenu forfaitaire provenant des coupes de bois".

Il existe des réductions d'impôt conditionnées par l'exonération de taxe foncière pour certains types d'arbres (peupliers, résineux, feuillus), mais cela ne semble pas applicable à la forêt de La Teste de Buch.

Pour trouver le revenu cadastral à déclarer, regardez le montant sur votre avis d'imposition à la taxe foncière pour la commune de La Teste, dans la case intitulée "base du forfait forestier". Reportez ce montant à la ligne 5 HD ou 5 ID de votre déclaration d'impôt.

Par ailleurs le Régime simplifié agricole prévoit un remboursement forfaitaire de la TVA sur attestation de nos exploitants (pour ceux qui ne sont pas assujettis à la TVA)

Mme Madrid pour le Conservatoire du Littoral : le garde ayant été commissionné au titre des baignettes et transactions, sa mission, sera-t-il coordonné avec les garderies alentours garde du littoral, garde de l'ONF ?

Matthieu Cabaussel précise qu'il s'agit d'un "garde des bois particuliers", il y aura bien sûr une coordination, notre garde sera complémentaire avec eux

Mme Madrid demande encore s'il assurera une surveillance des intrusions ?  
JF Deutsch expose qu'en plus des bائلettes et transactions, son référentiel inclut l'application des règles sur la circulation (selon codes cités dans les arrêté de 2005)

Mme Madrid demande s'il est prévu de couper les bois scolytés même s'ils ne sont pas strictement incendiés ?

Les Syndics : oui, la DRAAF suit les colonies de scolytes, quand un pin rentre dans les critères, il est destiné à être coupé. Il s'agit des conséquences directes de l'incendie. A noter également que la Transaction de 1917 inclut tout autre fléau".

Jean-Pierre Duphil, Arrouet : pour verser le 6e à Gujan, sera-t-il vérifié que toutes les parcelles cantonnées auront été rendues ? Ne faut-il pas rappeler aux propriétaires qui avaient abandonné des parcelles lors du cantonnement qu'ils doivent faire les démarches ?  
Pascal Combecave expose que ce sont des sujets différents : le paiement du 6e dû à la ville et du 6e dû aux parcelles encore détenues.

L'assemblée ayant épuisé son ordre du jour est levée à midi.