

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

Assemblée Générale ordinaire

Vendredi 28 juin 2024 à 17:00
à l'Auditorium de La Bibliothèque de La Teste de Buch
(bâtiment de l'ancienne mairie)

Compte-Rendu

Ce jour, vendredi 28 juin 2024 à 17:00, le Syndicat des propriétaires de la forêt usagère de la Teste de Buch s'est réuni en assemblée générale ordinaire.

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)

Ordre du jour :

Désignation du secrétaire de séance
Validation du compte rendu de l'AG du 17 juin 2023
Rapport moral du Président
Rapport moral des Syndics des propriétaires
Perspectives post chantier
Bilan financier
Election du tiers sortant de la Commission consultative
Questions diverses

Accueil par Pascal Combecave

“Mesdames, Messieurs, bonjour.

En tant que Syndic titulaire le plus ancien (Art.XIV), au nom du Syndicat des propriétaires, je vous souhaite la bienvenue à la bibliothèque de La Teste de Buch.

Nous remercions vivement 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 garde Jean François DEUTSCH; à Monsieur ILLESCAS représentant M. LAFON notre expert -comptable ; à Maîtres GIZARD et BLANCHY avocats, Maître JEAN notaire, 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 2024.

Nous allons dérouler un exposé qui reprend l’ordre du jour.

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.

Je passe le micro à notre vice-président FX BODIN qui assure l’intérim depuis la démission de son poste de président de Pierre MARZAT que nous remercions bien chaleureusement.”

Quorum

François-Xavier Bodin rappelle que les statuts du Syndicat de 1951, dernière version en date et appliquée ce jour, précisent que 10 ha donnent 1 voix.

Les scrutateurs en charge de l’émargement annoncent la participation :

39 propriétaires sont présents ou représentés. Ils totalisent 183 droits de vote sur un maximum de 306 et 2007 ha sur un total de 3687 ha.

L'AG peut délibérer

Désignation d'un secrétaire de séance : Didier Dupin est désigné.

Compte rendu de l'AG du 17 juin 2023

Le compte-rendu soumis à validation est la version modifiée à la suite d'une observation d'un membre.

[VOTE]

Avec l'accord de l'assemblée, le vote a lieu à mains levées.

Abstention d'un propriétaire pour 3 voix.

La validation du Compte-rendu est adoptée à la majorité.

Rapport moral du Président Pierre Marzat

Mesdames Messieurs

L'incendie du 12 juillet 2022 a ravagé notre massif forestier de La Teste et nous a amené à réfléchir sur un avenir immédiat, à proposer et à trouver les solutions les plus pragmatiques et les plus consensuelles.

Nous étions présents au feu à compter du 12 juillet et cela pendant quarante cinq jours avec un ensemble de volontaires

Il s'est créé une relation très forte et une solidarité entre tous qui se poursuivra jusqu'à la restauration des parcelles.

Nous avons défini une ligne d'action pour la vente des bois dans des conditions exceptionnelles correspondant à un feu hors norme.

Nous avons voté en assemblée générale par 193 voix contre 44 un mode opératoire de sortie de crise consensuel avec l'équipe municipale de La Teste

Nous avons élu de nouveaux syndics à l'unanimité qui ont appliqué notre projet, et nous les remercions pour leur travail performant

La responsabilité des actions à mener doit être répartie et partagée dans cette nouvelle équipe ou sont apparus des propriétaires conscients de leur responsabilité et des enjeux de cette nouvelle situation.

Et pour ces raisons, décidé à poursuivre et partager le travail de restauration, j'ai proposé ma démission de Président du Syndicat à la réunion du conseil de vendredi 17 Mai dernier.

Nos objectifs et nos combats restent d'actualité. Ils prennent de multiples formes.

Protéger et restaurer la VITRINE NATIONALE que sont la dune du Pyla, la façade océanique, le lac de Cazaux...

Conserver et valoriser le SYMBOLE qu'est notre forêt, tout ce qu'il reste du Captalat de Buch après la destruction de son château, la perte de Gujan-Mestras, d'Arcachon et du Cap Ferret.

Transmettre DES SAVOIRS FAIRE, de la restauration de notre patrimoine historique et culturel, il manque encore le relevage des cabanes incendiées, nous comptons sur l'équipe municipale.

Organiser LA FORMATION des propriétaires, avec le soutien de l'Etat, du CNPF, et tous les services forestiers qui entraineront dans leur sillage une démarche globale d'innovation.

Préparer le relai des jeunes générations avec la mise en place du LIVRE BLANC et DE LA PEDAGOGIE.

Pierre Marzat est chaleureusement remercié par le Bureau, pour la Commission Consultative sortante, et applaudi par l'assemblée.

Rapport d'activité des Syndics des propriétaires

Délivrance et autres affaires relatives aux droits d'usage

Les Syndics rendent compte de leur mission de suivi de la servitude.

Les Syndics généraux ont adopté la décision 2023-4 : pas de prélèvements des pins verts en bonne santé, pas de prélèvement de bois vivant pour le chauffage.

162 pins ont été délivrés pour l'année 2023, pour 142 m3.

Et à ce jour, 61 pins ont été délivrés pour l'année 2024, pour 62 m3

Les zones ouvertes, sur proposition des syndics, au ramassage de bois de chauffage en cours d'année ont été les Lots n°2 et n°5, ainsi que le long des pistes de Vermillion uniquement le dimanche et sans pénétration dans le massif.

Les Syndics ont écrit un courrier le 18 juin à la mairie pour annoncer la fin des travaux de coupe et de débardage, permettant à la Ville de prendre un arrêté autorisant le retour des propriétaires et des usagers en forêt.

Le collège des Syndics généraux devra élaborer et proposer des conditions d'exercice de l'usage dans le contexte post-exploitation et avant le "Livre Blanc".

L'objectif est de faciliter l'exercice de l'usage sous conditions.

Les décisions du collège des Syndics généraux permettent de :

- délivrer du bois d'œuvre aux usagers qui en font la demande.
- protéger les arbres qui ont survécu à l'incendie (moratoire) : seuls les pins très affaiblis sont choisis pour servir les demandes de bois d'œuvre.
- limiter le prélèvement de bois de chauffage aux bois morts (comme il est prévu aux baillettes et transactions).
- permettre les prélèvements de bois de chauffage sur certaines parcelles : retour des usagers en forêt, sous réserve des arrêtés municipaux en vigueur.

Gestion des bois sinistrés en application de la transaction de 1917

Les Syndics rappellent le déroulement de leur mission de gestion des bois sinistrés depuis 2022 (détails sur le support de présentation).

Ils rappellent la nomination d'un garde pour la Forêt Usagère : Jean-François Deutsch, agréé par la Préfecture de la Gironde, commissionnement par les Syndics au titre des Baillettes et Transactions uniquement.

Rappel de l'opération de collecte de graines de pin maritime de la Forêt Usagère. Son emploi fera l'objet d'un travail de concertation, dans le cadre de la gouvernance des fonds de la caisse syndicale (% du produit net des coupes).

La prolifération du scolyte a nécessité une adaptation de la méthode de travail et une adaptation des critères de sélection.

À l'été 2023, la prolifération du scolyte est généralisée à l'échelle du massif incendié ("fléau" au sens de la transaction de 1917), ce qui a entraîné une augmentation des volumes à extraire, des rotations de bois en priorité sur les « hauts de piles » (bois verts) toujours dans un contexte de marché défavorable.

Point d'avancement des travaux

Le chantier est terminé, dernières évacuations de bois cet été 2024.

Fin des dernières coupes sur les lots retardés ; les Syndics présentent un état d'avancement lot par lot (support de présentation)

Derniers débardages et pesées
Remise en état des chemins

550 000 tonnes ont été pesées.

Une conférence de presse a été organisée le 19 juin.

Question de Paul Malassigné s'il y a un geste prévu en mémoire du forestier décédé dans l'accident.

Les Syndics rappellent que, outre le forestier accidenté, le chantier a perdu un prestataire qui était devenu un ami, le coordinateur SPS.

Les Syndics précisent que l'accident est dû à une erreur. La victime était le sous traitant d'une entreprise attributaire, sous statut d'auto entrepreneur.

Jean-François Boudigue : la ville organise une cérémonie de fin de chantier le 12 juillet à Cazaux ; le bûcheron décédé sera cité, un hommage pourra être rendu.

[VOTE]

Avec l'accord de l'assemblée, le vote a lieu à mains levées.

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

L'assemblée générale applaudit les Syndics.

Méthode et calendrier de paiement des bois sinistrés

Un exemple fictif de calcul est donné dans [le support de présentation](#).

1. Mesure des tonnages et valeurs à l'échelle de la parcelle cadastrale

Elle est faite avec l'expertise du cabinet Sylgéco qui applique une méthodologie confirmée sur le terrain, sur la base d'analyse de photos satellites.

On a ainsi un tonnage exploité par section cadastrale.

Avec le prix de vente du lot dans lequel se trouve la parcelle, on a la valeur brute de la parcelle cadastrale.

2. Affectation des charges

Exemple de charges : frais de gestion (frais de déplacement, frais bancaires, etc.), coordination SPS, diagnostic sanitaire, expert forestier, assurance RC, frais d'huissier/avocat, etc. Une comptabilité tenue à l'euro sera validée par l'expert comptable. Le montant définitif des charges sera connu à l'issue du chantier.

La répartition des charges hors voirie sera affectée équitablement au prorata des recettes.
Charges de voirie : discussions en cours avec Vermilion et les exploitants.

3. Application de la règle des 6e

Validation par l'expert comptable de la méthode et du tableau des prix à verser à chaque section cadastrale, aux mairies et à la caisse syndicale.

Les fonds seront déposés à la Caisse des Dépôts et Consignations.

4. justification des titres de propriété

Les Syndics auront transmis le prix à percevoir par section cadastrale au notaire en charge du paiement.

La justification de la propriété est une responsabilité qui incombe à chaque propriétaire par la production de justificatifs opposables.

Ainsi, chaque propriétaire doit se rapprocher de son notaire pour fournir une justification de son titre ou de son mandat. Les preuves acceptées seront le titre de propriété (ex. : acte de succession) ou une copie du fichier immobilier (hypothèques) ; faute de quoi il faudra engager des recherches (aux frais du propriétaire)

Le notaire mandaté par les Syndics généraux paie alors les sommes dûes, contre quittance. Maître Jean, Notaire, vient en séance préciser la notion de Quittancement.

Afin de préserver les droits des propriétaires qui n'apparaissent pas, ne sont pas présents, les sommes non réclamées seront consignées à la CdC.

Les premiers versements sont possibles au 3 trimestre 2024.

[VOTE]

Avec l'accord de l'assemblée, le vote a lieu à mains levées.

La méthode de paiement des bois proposée par les Syndics est adoptée à l'unanimité.

Post-chantier : le Livre Blanc

Le Livre Blanc est un projet stratégique élaboré par les Syndics généraux pour la Forêt Usagère qui a pour **Objectifs** :

1. Définir une vision à long terme : le Livre Blanc vise à établir une vision cohérente et à long terme pour la gestion et la reconstitution du massif forestier après l'incendie. Cette vision servira de guide pour les actions opérationnelles des diverses parties prenantes.

2. Proposer un cadre général qui comprend des propositions argumentées pour la restauration des richesses écologiques, paysagères et culturelles de la forêt.

3. Établir une doctrine qui sera appropriée par toutes les parties prenantes, précisant les rôles et responsabilités de chacun pour agir de manière cohérente.

Méthode Proposée

1. Concertation : le processus de création du Livre Blanc comprendra une phase de concertation avec les parties prenantes. Cette phase est conçue pour être une surface de contact où les intérêts et les expertises peuvent être échangés et intégrés.

2. Des entretiens bilatéraux, des expertises sectorielles et des ateliers de travail seront organisés pour recueillir des avis divers et élaborer des solutions collaboratives.

Parties Prenantes

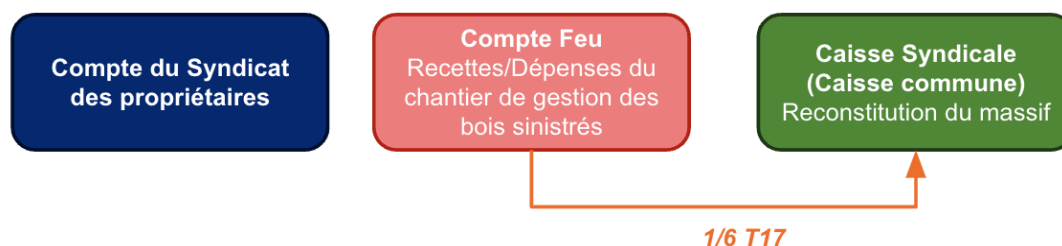
- les syndicats généraux : ils coordonnent et supervisent le processus de concertation et d'élaboration du Livre Blanc.
- les propriétaires et usagers de la forêt : leur participation est cruciale car ils sont directement affectés par les politiques et les pratiques de gestion forestière.
- les Communes et services de l'État, les agences gouvernementales joueront un rôle dans la mise en œuvre des stratégies définies dans le Livre Blanc.
- les autres partenaires institutionnels et associatifs pourront apporter de l'expertise ponctuelle.

Livrables

1. Un Projet de massif, le Livre Blanc : document finalisé qui détaille la vision à long terme pour la forêt, incluant des stratégies spécifiques pour la gestion et la régénération.
2. Potentiellement, une Transaction pour inscrire l'usage de manière durable tout en contribuant à la reconstitution du massif.

Ce Livre Blanc est donc envisagé comme un outil stratégique et opérationnel pour guider la gestion durable de la Forêt Usagère de la Teste de Buch, avec un accent particulier sur la régénération post-incendie et la participation communautaire.

Rapports financiers



Rappel de l'articulation des différentes caisses gérées par les Syndics

Compte du Syndicat

SITUATION DU 01/01/2023 AU 31/12/2023			
Nature	Dépenses	Recettes	
Solde au 30 mai 2023			3 247,30 €
Intérêts parts sociales		0,35 €	
Avance de trésorerie – syndics généraux pour acquisition véhicule		35 428,76 €	
Acquisition véhicule pour les syndics généraux	35 428,76 €		
Frais bancaires	3,90 €		
Assurance multirisques	960,80 €		
Solde au 31 décembre 2023			2 282,95 €

Question de la SCPU : où en est-on de la convention de financement des frais de garderie (4x4...) ?

Jean-François Boudigues : une convention tripartite entre les communes et le Syndicat est toujours en cours d'écriture.

La SCPU s'abstiendra au moment du budget prévisionnel compte tenu de l'absence de la Convention

[VOTE]

Avec l'accord de l'assemblée, le vote a lieu à mains levées.

Le Rapport financier 2023 du Syndicat est adopté à la majorité.

Abstention: 4 voix

Cotisation 2024

Il est proposé à l'Assemblée générale de délibérer pour fixer le montant de la cotisation pour l'année 2024 à hauteur de 3€ / hectare

[VOTE]

Avec l'accord de l'assemblée, le vote a lieu à mains levées.

Le taux de cotisation 2024 est adopté à l'unanimité.

Paiement des cotisations 2023 et 2024

Il est proposé à l'Assemblée générale de délibérer pour que les syndics demandent le consentement à chaque propriétaire pour s'acquitter de leurs cotisations 2023 et 2024 au moment du paiement de la vente des bois, à déduire des 3/6 qui leur reviennent. (3€/ha et par an)

[VOTE]

Avec l'accord de l'assemblée, le vote a lieu à mains levées.

La méthode de recouvrement est adoptée à l'unanimité.

Budget prévisionnel du Syndicat

Il s'agit d'un budget de principe dans un contexte où les "affaires communes", objet du Syndicat, sont massivement occupées par la gestion post-incendie.

BUDGET PREVISIONNEL 2024

Dépenses

Frais d'huissier et d'avocat	2 300 €
Fournitures administratives	500 €
Assurance	1 000 €
Autres frais	1 000 €
½ charge de garderie (caisse syndicale)	6 000 €
Total dépenses	10 800 €

Recettes

Cotisations 2024 : 3 600 ha x 3 €/ha	10 800 €
Total recettes	10 800 €

Des propriétaires demandent comment tient ce budget si le recouvrement n'est pas parfait. Il est répondu qu'il n'est pas possible de voter un budget dont les cotisations sont d'emblée considérées comme non payées. Les ajustements seront faits en fonction du recouvrement réel. Cependant, actuellement, c'est le compte-feu qui avance les fonds.

[VOTE]

Avec l'accord de l'assemblée, le vote a lieu à mains levées.

Le budget prévisionnel est adopté à la majorité.

Abstention pour 3 voix

Le Compte Feu

Comptablement, les comptes présentés sont ceux arrêtés au 31 décembre pour l'année civile 2023

SITUATION AU 31 DECEMBRE 2023

Nature	Dépenses	Recettes	
Vente de bois		6 973 881 €	
Charges d'exploitation	213 263 €		
Produits financiers sur placement		4 350 €	
Solde au 31 décembre 2023			6 764 967 €

La situation au 31 mai permet d'envisager des recettes prévisionnelles en fin de chantier de 9 200 000 €.

Les sommes collectées depuis le début du chantier ont été placées en dépôts à terme. Mais les intérêts n'apparaissent pas dans les comptes tant qu'ils ne sont pas crédités (au terme des contrats)

Participation des entreprises aux frais de voirie, Piste 214 et piste des pétroles : il s'agit de travaux de réparation en cours de chantier pour permettre aux camions d'emprunter ces axes, il ne s'agit pas d'une remise en état. Pascal Combecave précise que les syndicats ont été amenés à faire des avances en cours de chantier, pour mieux coordonner les interventions, puis ils répercutent une partie aux entreprises. Les pistes sableuses intra massif, sont à 100% prises en charge par les entreprises, comme prévu par les contrats.

La "Caisse Syndicale"

BUDGET PREVISIONNEL 2024		
Nature	Dépenses	Recettes
1/6 Vente de bois		A venir
Syndicat – ½ garderie		A venir
Commune la Teste – ¼ garderie		A venir
Commune Gujan – ¼ garderie		A venir
Véhicule	35 429 €	
Carburant	860 €	
Assurance véhicule	1 063 €	
Autres frais garderie	1 756 €	
Graines <u>Da'Noste</u>	10 972 €	
Livre Blanc	A venir	

Question de Christophe Demarty, si on peut être aidé par la Caisse Syndicale si on a fait soi-même des dépenses pour collecter des graines.

Les Syndics confirment que les propriétaires bénéficieront de fonds pour participer à leurs dépenses de régénération (Transaction de 1917) au titre de la caisse syndicale.

La gouvernance de ces fonds n'est pas définie pour le moment.

Élections à la Commission Consultative

Les Statuts prévoient un renouvellement par tiers tous les deux ans des membres de la Commission. La commission actuelle ayant été renouvelée d'un coup à l'AG 2022, un premier tiers est à renouveler.

La CC du 17 juin a recueilli la démission de Pascal Bourdet et a tiré au sort 4 sortants : la SCPU, Didier Dupin, Alain Delaytermoz, et Christophe Demarty.

L'appel à candidatures envoyé avec la convocation a fait émerger 6 candidats : Claudie Gervaise, la SCPU, Didier Dupin, Alain Delaytermoz, Pascal Bourdet et Christophe Demarty.

Les candidats se présentent.

Le vote à bulletins secrets désigne les 5 membres élus suivants :

Candidat : prénom, nom, parcelles	Nb de voix	Élus
Claudie Gervaise	169	X
SCPU (Pascal Fur)	53	
Didier Dupin	169	X
Alain Delaytermoz	107	X
Pascal Bourdet	147	X
Christophe Demarty	169	X

François-Xavier Bodin remercie la SCPU, non élue, pour sa participation vigilante et constructive à la Commission ces deux années cruciales.

La Commission renouvelée devra se réunir rapidement afin d'éviter une vacance alors que les Syndics ont besoin d'une gouvernance solide, notamment la confirmation de la procédure de paiement demandée par le Notaire et bien sûr l'élection du bureau.

Questions diverses

Reconstruction des cabanes

Le Maire a déclaré lors du dernier conseil municipal qu'il accorderait désormais les permis déposés.

Jean-François Boudigue confirme que les demandes de permis de construire doivent être déposées, le Maire les signera, ils seront envoyés à la DREAL, ensuite on verra comment réagit l'état devant le bloc de dossiers.

Questions transmises au titre de l'article VII des statuts

La question posée par les adhérents porte sur la participation du Syndicat comme intervenant volontaire aux opérations d'expertises (il s'agit du référé expertise demandé par Altima).

Présentation de la problématique par Me Gizard.

Suite à l'incendie du mois de juillet 2022 ayant notamment dévasté les parcelles forestières des propriétaires très majoritairement privés, y compris du domaine privé de collectivités, situées sur la forêt usagère de La Teste, la compagnie ALTIMA, assureur du véhicule à l'origine de l'incendie, a sollicité et obtenu du juge des référés du Tribunal Judiciaire de Bordeaux l'organisation d'une mesure d'expertise ordonnée le 31 août 2022 afin notamment de déterminer les causes et circonstances de l'incendie et de « donner tous éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie de déterminer les responsabilités encourues et évaluer les préjudices subis ».

Cette mesure d'expertise a été élargie à de nombreuses autres parties intervenantes forcées ou volontaires et, parmi ces dernières, à divers propriétaires privés de parcelles, bâties ou non, détruites par l'incendie.

La société ALTIMA a assigné en expertise l'Etat, des collectivités et établissements publics. Ont demandé à participer également et légitimement aux opérations d'expertise et ont été admis par le Tribunal comme intervenants volontaires des propriétaires. Bien que la compagnie ALTIMA prétende désormais qu'ils seraient irrecevables au motif que seul le Syndicat des Propriétaires serait apte à agir en Justice pour représenter leurs intérêts, il apparaît :

- que l'intervention de nouveaux propriétaires soit parfaitement légitime sur le motif que l'expertise en cours leur soit opposable en tant que sinistrés ;

- que l'intervention du Syndicat serait elle aussi parfaitement justifiée sur le double intérêt de la représentation qui est son objet et des frais qu'il a dû supporter pour engager l'action de sauvetage des bois.

Étant rappelé que **chaque propriétaire est seul à même de défendre les intérêts qui sont les siens** : l'existence et l'objet du Syndicat n'interdisent ou ne limitent aucunement le droit fondamental de chaque propriétaire d'ester en justice pour la préservation de ses intérêts propres.

Il est donc conseillé à l'assemblée d'adopter la résolution rédigée dans la forme suivante :

« L'assemblée générale du Syndicat réaffirme :

- que chaque propriétaire a intérêt et qualité (et est, en tant que de besoin, autorisé) à ester en justice individuellement pour obtenir réparation des préjudices qu'il a personnellement subis causés par la destruction par le feu des biens lui appartenant et, partant, pour demander à participer personnellement en tant que partie à l'expertise in futurum ordonnée le 31 août 2022 ou à toutes autres mesures d'instruction ;
- que le Syndicat a également intérêt et qualité à ester en justice et dans un premier temps à demander à intervenir volontairement à l'expertise en cours.

Confirmation de ce qui précède est demandé à la commission consultative ».

[VOTE]

Avec l'accord de l'assemblée, le vote a lieu à mains levées.

La résolution est adoptée à la majorité des votants.

Abstention pour 21 voix

Charge à la Commission Consultative de mettre en application cette décision.

Autres questions soulevées en séance, hors ordre du jour

Au moment de l'émargement, notre collègue Antoine Rechagneux demande la parole pour exposer qu'il est venu annoncer sa démission du Syndicat.

Ce cas de figure n'étant pas prévu dans les statuts, sa déclaration est entendue, sans conséquences sur le déroulement de l'AG, ni sur la qualité de propriétaire en forêt usagère de M. Rechagneux, représenté pour les affaires relatives à la servitude d'usage, par le Syndicat.

Lors de la discussion sur le budget prévisionnel, notre collègue Xavier Labassa prend la parole pour suggérer que le Syndicat appuie financièrement les propriétaires qui défendent leurs intérêts dans le cadre des expropriations.

François-Xavier Bodin rappelle que l'objet du Syndicat est la gestion des affaires communes et non la propriété, mais que précisément le Syndicat a vocation à être un trait d'union entre les propriétaires, que les AG comme celles d'aujourd'hui sont autant d'occasion d'échanger

sur nos problématiques et se fédérer entre propriétaires concernés, sur une base volontaire et individuelle.

L'assemblée ayant épuisé son ordre du jour est levée à 20:00.

Le Président

Le Secrétaire