

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

Assemblée Générale ordinaire

Samedi 14 juin 2025 à 09:00

Mairie de La Teste de Buch

Compte-Rendu

Ce jour, samedi 14 juin 2025 à 09:00, 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 3 Mo)

Ordre du jour :

1. Approbation du compte-rendu de l'AG 2024 (joint à la présente convocation)
2. Remplacement de membres démissionnaires de la Commission consultative (bulletin de candidature joint)
3. Gestion des affaires courantes et trésorerie
4. Bilan de la gestion des bois sinistrés et principes d'emploi des fonds de la caisse syndicale
5. Mandat aux syndics des propriétaires pour l'organisation d'une étude et concertation élargie devant aboutir à un Livre blanc pour la forêt usagère (voir ci-joints la fiche-projet et le Mandat approuvé par la Commission Consultative)
6. Expression des propriétaires sur les refus d'application du PLU quant à la reconstruction des cabanes incendiées
7. Expression des propriétaires sur les acquisitions, préemptions et expropriations en forêt usagère par les pouvoirs publics et leurs établissements
8. Retour sur l'action en responsabilité sur les causes de l'incendie
9. Autres questions diverses soulevées par les propriétaires

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 mairie 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 à notre garde, à Monsieur ILLESCAS représentant M LAFON notre expert-comptable, 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 2025.

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 président François Xavier BODIN.”

Quorum

Conformément à l'article VIII des statuts, l'Assemblée générale est valablement constituée lorsqu'elle réunit un nombre de membres groupant ensemble plus du tiers des propriétaires de la forêt usagère.

Après vérification de la feuille d'émargement par les Syndics et scrutateurs, il est constaté la présence ou représentation de 169 voix sur un total de 320 voix possibles, soit un peu plus

		Surface ha	✓	Droits
Total max		3846,04	183	320
Total présent ou représenté		1845,60	34	169
		48%	19%	53%

de 53 % des droits de vote.

L'Assemblée peut donc valablement délibérer.

Désignation d'un secrétaire de séance :
François Aventur est désigné.

Compte rendu de l'AG du 28 juin 2024

Le compte rendu de l'Assemblée générale du 28 juin 2024 a été mis à disposition des membres avec la convocation, selon les formes prévues à l'article VII des statuts.

Il n'a fait l'objet d'aucune remarque en séance.

[VOTE]

Avec l'accord de l'Assemblée, le vote a lieu à main levée.

Le compte rendu est adopté à l'unanimité.

Remplacement de membres démissionnaires de la Commission consultative

Ce point avait été inscrit à l'ordre du jour à titre préventif, la possibilité de démissions ayant été évoquée dans l'année écoulée.

Toutefois, aucun courrier formel de démission n'ayant été reçu par les Syndics à la date de l'Assemblée générale, aucune vacance n'a été constatée au sein de la Commission consultative.

En conséquence, le point est retiré, sans appel à candidatures ni vote.

Introduction du Président

Le Président, M. François-Xavier Bodin, ouvre la séance par les mots suivants :

« Madame, Monsieur, chers collègues propriétaires,

Merci d'être ici. Merci aussi à celles et ceux qui, absents, ont pris soin de se faire représenter. Merci, enfin, à notre vieille institution qu'est le Syndicat des propriétaires de la forêt usagère, qui nous permet aujourd'hui encore de nous réunir.

À quoi sert notre Syndicat ? À quoi sert notre Assemblée générale d'aujourd'hui ?

L'AG, elle sert d'abord à gérer l'ordinaire : faire le point sur les affaires courantes, rendre compte de la trésorerie.

Elle sert aussi à remercier, publiquement, ceux qui ont accepté la charge de Syndics dans le projet tout à fait extraordinaire qu'a été le chantier des bois sinistrés. Celles et ceux qui ont pris leurs responsabilités, porté la mission, et permis qu'elle aboutisse. Ils vont tout à l'heure nous en présenter le bilan.

Mais cette Assemblée ne peut pas seulement tourner son regard vers le passé. Elle doit aussi se projeter.

Car le syndicat est aussi un lieu d'échange et d'influence ; il accompagne les propriétaires confrontés aux différentes questions et difficultés telles que incendies, destruction des cabanes, acquisitions non concertées de parcelles par les acteurs publics

Il vous sera proposé aujourd'hui de donner mandat à vos Syndics pour lancer une concertation large, sérieuse, rigoureuse. C'est une occasion historique de reprendre la main sur le dessein que nous voulons pour la forêt usagère, non seulement pour les trente prochaines années, mais pour celles qui suivront.

Ce projet de Livre blanc est notre opportunité de définir ensemble ce que peut être une forêt usagère vivante au XXI^e siècle : une forêt transmise, une forêt partagée, une forêt habitée, une forêt utile.

Enfin, cette Assemblée est aussi l'occasion de vous exprimer. Le Syndicat n'a pas compétence directe sur toutes les questions qui nous préoccupent. Mais il ne peut pas ignorer ce que vivent les propriétaires.

Nous devons entendre et faire entendre les témoignages, les griefs, les inquiétudes, face à des refus injustifiés de reconstruction, face à des acquisitions publiques sans concertation, face à des procédures opaques ou hostiles.

Je vous invite à vous exprimer librement, afin que nul n'en ignore. »

Rapport d'activité des Syndics des propriétaires

Gestion des affaires courantes

Les Syndics P. Combecave et M. Cabaussel présentent à l'Assemblée les éléments relatifs à la gestion réglementaire, forestière et financière du Syndicat pour l'année 2024 et les prévisions pour 2025.

Application de la Décision n° 2024-5

La Décision n° 2024-5 des Syndics généraux, adoptée le 12 mars 2024, rappelle les règles de prélèvement des bois dans le cadre des Baillettes et Transactions :

- **Article 1** : Les pins vifs pouvant être marqués pour les demandes régulières de bois d'œuvre doivent être **uniquement des sujets affaiblis**, à l'exclusion de tout pin vert en bonne santé.
- **Article 2** : Le bois de chauffage (y compris le bois de chêne) pouvant faire l'objet de prélèvements pour servir l'usage doit être **exclusivement constitué de bois mort**, toutes essences confondues.
Pour les chênes, seuls ceux présentant un **décollement visible de l'écorce** sont considérés comme morts.

Convention de garderie

Sur proposition des Syndics, l'Assemblée acte du **renouvellement pour l'année 2025 de la convention de garderie** conclue avec M. Jean-François Deutsch, garde forestier agréé par la Préfecture de la Gironde.

Ce commissionnement s'exerce **au titre des Baillettes et Transactions uniquement**.

Délivrances de bois

Le bilan présenté fait état de :

- **110 pins délivrés** au titre de l'année 2024 ;
- **63 pins délivrés en 2025** (à la date de l'Assemblée), dont **2 demandes refusées** pour non-conformité aux règles édictées.

Rapport financier du Syndicat

Le Président présente les éléments financiers relatifs au compte propre du Syndicat :

- **Exercice 2024** :
Cotisations perçues (via quittancements) : **5 670 €**
Dépense : **assurance 960,80 €**
- **Prévision 2025** :
Dépense : **assurance 1 008,89 €**

Il est proposé à l'Assemblée **de maintenir le montant de la cotisation 2025 à 3 €/ha**, soit le même niveau qu'en 2024.

[VOTE]

L'Assemblée approuve à l'unanimité cette proposition.

Bilan de la gestion des bois sinistrés et principes d'emploi des fonds de la caisse syndicale

Les Syndics présentent un point d'étape sur le **chantier exceptionnel de gestion des bois sinistrés**, mené à l'échelle du massif à la suite de l'incendie de juillet 2022.

Historique du chantier

Le déroulé des opérations est rappelé en séance :

- **2022** : incendie – lancement des procédures d'urgence-adjudication publique
- **2023** : lancement du diagnostic sanitaire -lancement des équipes de secteurs– collecte de graines à titre conservatoire- mise en œuvre des premières coupes-ajustement des critères de sélection compte tenu de la prolifération du scolyte - décisions des syndics pour la sauvegarde des pins verts et du sous bois
- **2024** : poursuite du chantier, recollement des surfaces et constitution des pièces pour paiement.
- **2025** : finalisation de la phase de versement des recettes.

Au total, environ **600 000 tonnes de bois ont été évacuées** sur l'ensemble du périmètre.

Recettes et répartition

Les recettes issues du chantier s'élèvent à **9 millions d'euros nets**.

Elles ont été réparties selon la **règle des sixièmes**, issue de la Transaction de 1917 :

- **1/6e pour chaque Commune usagère** :
La Teste-de-Buch : **1,5 M€**
Gujan-Mestras : **1,5 M€**
- **1/2 pour les propriétaires**
- **1/6e soit 1,5 M€ à la Caisse syndicale pour la reconstitution du massif**

Le solde correspond aux fonds affectés aux propriétaires directement, au prorata des bois prélevés sur leur terrain.

Paielements aux propriétaires

À la date de l'Assemblée :

- **Environ 2 M€** ont été versés à une **trentaine de propriétaires**, représentant 85 bordereaux.
- Une enveloppe supplémentaire de **1 M€ est provisionnée**, en attente de régularisation notariale pour les bénéficiaires restants.
- Le Syndicat renouvelle l'appel à tous les propriétaires concernés à **se rapprocher de l'Office notarial en charge du versement**.

Intérêts produits

Les placements réalisés dans le cadre de cette gestion ont généré **environ 300 000 € d'intérêts financiers**, venus **abonder les fonds collectifs**.

Validation du rapport moral et financier

Le **rapport moral 2024** et le **rapport financier 2024**, présentés en séance, sont soumis au vote de l'Assemblée.

[VOTE]

Les deux rapports sont adoptés à l'unanimité.

Mandat aux syndics des propriétaires pour l'organisation d'une étude et concertation élargie devant aboutir à un Livre blanc pour la forêt usagère

Le Président rappelle à l'Assemblée les objectifs et la genèse du projet de **Livre blanc pour la Forêt usagère**. Propos complétés par M. Cabaussel.

Enjeux

Ce projet vise à doter la forêt usagère d'un **cadre de référence partagé** à l'échelle du massif, permettant d'orienter durablement les choix d'aménagement, de reconstitution, d'usages et de gouvernance.

Il s'agit notamment de :

- **proposer une vision commune à 30 ans** pour la forêt, tenant compte des nouvelles réalités écologiques, sociales, foncières et réglementaires ;
- **clarifier la place du Syndicat** et des propriétaires dans la gouvernance du massif ;
- **préserver les droits d'usage** tout en assurant la compatibilité avec :
 - les **Baillettes et Transactions**,
 - les **dispositifs de prévention incendie**,
 - les **règles d'urbanisme, environnement et forêt** ;
- **permettre aux propriétaires** de présenter des documents de gestion durable compatibles avec les contraintes spécifiques du territoire.

« Le Livre blanc n'est pas un document de plus. C'est l'outil qui nous permettra de reconstruire une forêt habitée, vivante et transmissible. »

Méthode et calendrier

Le Livre blanc doit reposer sur une démarche structurée, par étapes :

1. **Elaboration d'un diagnostic partagé** (foncier, usages, écologie, gouvernance).
2. **Sur la base d'une concertation élargie**, avec l'ensemble des parties prenantes : propriétaires, usagers, partenaires publics, associations, communes, DFCI.

3. **Proposition de scénarios** d'avenir et formulation d'un **projet de massif**.
4. **Formalisation éventuelle d'une nouvelle Transaction** qui pourra encadrer durablement la reconstitution et l'usage de la forêt.

Il est précisé que **la mission de maîtrise d'ouvrage déléguée serait assurée par les Syndics généraux** (syndics usagers et syndics des propriétaires), en lien étroit avec la Commission consultative.

En réponse à plusieurs questions de l'Assemblée, les Syndics précisent qu'il sera nécessaire d'identifier un **groupement de prestataires** pour assurer l'accompagnement technique, juridique et méthodologique du Livre blanc, considérant le caractère pluridisciplinaire des enjeux à couvrir

Ce groupement associerait notamment :

- un cabinet spécialisé en **concertation territoriale** ;
- un bureau d'études en **forêt et écologie** ;
- et des appuis **juridiques spécialisés en droit forestier et foncier**.

Plusieurs bureaux d'études ont été approchés, cependant **le choix définitif** du groupement n'est pas soumis à approbation de l'Assemblée à ce stade, mais **fera l'objet d'une validation en Commission consultative** lors du lancement effectif de la mission.

Délibération

Le **mandat aux Syndics pour conduire cette mission** a été préparé par la Commission consultative et validé par celle-ci lors de sa séance du 23 avril 2024.

Il est maintenant soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

Le Président souligne qu'un **mandat symétrique devra être délivré par les Communes usagères**, afin que le processus puisse être pleinement opérationnel.

En tant que représentant la commune-propriétaire, Jean-François Boudigues exprime d'une part son approbation de la démarche du Livre blanc pour la commune, et d'autre part le refus du Maire-représentant des usagers de s'engager sur un calendrier précis de participation au Livre blanc.

Cependant une **motion d'urgence** est élaborée en séance, insistant sur la nécessité d'**agir sans attendre**, compte tenu du calendrier environnemental, foncier et administratif.

[VOTE]

Le mandat est adopté à la majorité, avec une voix contre et une abstention.

Expression des propriétaires sur les refus d'application du PLU quant à la reconstruction des cabanes incendiées

Le Président a souhaité que les propriétaires puissent s'exprimer sur la question des **refus opposés aux demandes de reconstruction des cabanes détruites** lors de l'incendie de 2022.

« Ce sujet ne relève pas directement des compétences du Syndicat. Et pourtant, il nous concerne tous, parce qu'il touche au cœur même de ce que signifie être propriétaire forestier ici.

Il y a eu des promesses. Des paroles données, des annonces publiques, parfois même relayées par des élus en haut lieu.

Il y a eu des efforts : des projets respectueux, conformes, avec architecte, avec l'ABF, dans les règles.

Et aujourd'hui, tout est bloqué. Pas de refus explicite. Juste l'absence de réponse. Un silence qui, dans ce contexte, vaut refus.

Ce que je vous propose, c'est que cette Assemblée serve aussi à rendre visibles ces situations. À faire entendre les voix des propriétaires concernés. Et à marquer une position collective.

Le Syndicat ne peut pas tout. Mais il ne peut pas se taire. »

Constat partagé

Plusieurs intervenants rappellent que les cabanes concernées étaient **régulièrement établies**, pour certaines **reconstruites ou régularisées sous le précédent PLU**, avec des **permis conformes**.

Il est noté que :

- Le **PLU actuel n'est pas en cause**, dans la mesure où il **autorise la reconstruction** ;
- C'est **l'État, via la Préfecture**, qui oppose aujourd'hui des **refus tacites** (absence de décision dans les délais) ;
- Ces refus ne sont **pas motivés**, ce qui rend toute contestation difficile, voire impossible.

« Ce n'est pas le PLU le problème, c'est l'absence de signature de l'État. »

Indignation et incompréhension

L'assemblée entend plusieurs **témoignages directs de propriétaires sinistrés**, exprimant :

- Leur **découragement** après deux ans de blocage ;
- Leur **sentiment d'injustice**, dans la mesure où :
 - des **engagements publics** avaient été pris pour permettre la reconstruction,
 - les projets proposés sont **modestes, conformes, appuyés par l'ABF**,
 - et **aucune voie de recours effective** ne semble aujourd'hui ouverte.

« On nous a promis la reconstruction. On a travaillé avec un architecte, on a respecté toutes les règles. Et aujourd'hui, plus rien. C'est un mur. »

« On est en train d'éteindre ce qu'il restait de vivant dans la forêt. »

Demande collective

Les propriétaires présents expriment **à l'unanimité leur souhait** que :

- Le Syndicat relaie ces situations auprès des pouvoirs publics ;
- Les **communes concernées interpellent directement l'État** sur l'incohérence de la doctrine administrative actuelle ;
- Une **réponse politique claire** soit demandée **au ministère de la Transition écologique**, signataire des permis en site classé.

Expression des propriétaires sur les acquisitions, préemptions et expropriations en forêt usagère

Le Président, François-Xavier Bodin, introduit le point ainsi :

« Depuis plusieurs mois et années, nous observons une recrudescence d'initiatives foncières dans la forêt usagère : préemptions, acquisitions publiques ou para-publiques, parfois même expropriations. »

Le Syndicat n'a pas qualité pour s'immiscer dans une vente. Mais il a le devoir d'alerter quand l'identité foncière du massif, risque d'être vidé de sa substance, pouvant même menacer le régime usager.

Une forêt partagée suppose des équilibres : entre propriétaires, entre usagers, entre communes, entre institutions. Ce que nous voyons, c'est la rupture de de ces équilibres.

Nous devons nous interroger ensemble : ces acquisitions sont-elles faites dans un esprit de coopération ou d'éviction ? Vont-elles renforcer le cadre commun ou le rendre impossible ?

Cet objet à l'ordre du jour est là pour entendre vos expériences, vos inquiétudes, et si besoin, tracer une ligne collective. »

Prises de parole et constats exprimés

L'Assemblée entend plusieurs **témoignages et alertes**, autour des pratiques observées ces derniers mois :

Pratiques de préemption jugées brutales ou déconnectées du terrain : « Un propriétaire qui voulait vendre à un cousin s'est vu préempter sans explication, pour un prix inférieur. »

Absence de projet concerté ou lisible chez certains acheteurs publics : « Quand c'est la commune ou la DFCI, on comprend l'intérêt général. Quand c'est un établissement public ou une ONG, on ne sait pas ce qu'ils veulent faire. Et personne ne nous le dit. »

Crainte d'une "mise sous cloche" progressive du massif, avec à terme la disparition de l'occupation humaine, la mise en cause de la fonction forestière productive voire l'effacement des droits d'usage...

Retour sur l'action en responsabilité sur les causes de l'incendie

Le Président informe l'Assemblée que Maître Gizard, avocat du Syndicat, n'a pu être présent, mais a transmis un point écrit sur la procédure en cours, que le Président expose.

Rappel du contexte

À la suite de l'incendie de juillet 2022, qui a ravagé près de 7 000 hectares de forêt, une procédure judiciaire a été engagée devant le tribunal judiciaire de Bordeaux, afin de faire toute la lumière sur les causes du sinistre et d'établir les responsabilités.

Un véhicule appartenant à la société Le Petit Nice a été identifié comme étant à l'origine du feu. Une expertise judiciaire, confiée à deux experts spécialisés, est en cours depuis août 2022, à la demande de l'assureur du véhicule (ALTIMA Assurances).

Position du Syndicat et des propriétaires

Le Syndicat, avec plusieurs autres propriétaires, s'est joint à cette procédure en demandant à être admis formellement comme partie à l'expertise judiciaire, afin de faire reconnaître son intérêt à voir ses droits pris en compte.

Cette demande avait pour but de :

- faire entendre la voix des propriétaires dans la procédure,
- veiller à ce que les responsabilités soient correctement établies,
- et poser les bases d'une éventuelle indemnisation des dommages subis.

Décision de justice

Le 18 novembre 2024, le juge des référés du tribunal judiciaire de Bordeaux a rendu une ordonnance de rejet :

Il refuse d'étendre la mission des experts judiciaires pour y inclure les intérêts des propriétaires.

Il estime que l'expertise actuelle ne vise qu'à établir les causes techniques du feu, et non à évaluer les préjudices subis.

Il reconnaît cependant que les propriétaires peuvent, par d'autres voies, faire valoir leurs droits.

Suites possibles

Le Président indique que cette décision n'interdit pas de poursuivre l'action par d'autres moyens, ni d'exercer un recours, mais qu'il convient de prendre le temps de l'analyse stratégique, en lien avec les conseils juridiques.

Il rappelle que le Syndicat agit ici en représentation collective, mais que chaque propriétaire sinistré reste libre d'engager une action à titre individuel, s'il le souhaite.

Aucune motion n'est soumise au vote à ce stade. L'Assemblée prend acte de ce point d'information.

Questions diverses

Est soulevée la question de l'absence de droits de vote pour les propriétaires de moins de 10 hectares. Le débat a témoigné d'avis divergents sur l'opportunité de revoir les règles et le statut du syndicat concernant l'élargissement des droits de vote.

L'assemblée ayant épuisé son ordre du jour est levée à 12:00.

Le Président

Le Secrétaire de séance