

Le bail de chasse face à la préemption du Conservatoire du Littoral

L'écologie politique a instauré le Conservatoire comme l'unique sauveur du littoral et a oublié les chasseurs passionnés qui ont aménagé et protégé ces lieux. A l'heure de la faillite de nos finances publiques, la préemption n'est pourtant pas le seul moyen de protection. Face à cette situation, le bail de chasse de longue durée est une arme efficace, mais à manier avec précaution pour ne pas voir réduire la valeur du bien préempté.

I – Un Conservatoire du Littoral tout puissant, est-ce adéquat ?

Le Nouvel Observateur, dans son édition du 30 juin 2011 dont le titre de couverture était "Ceux qui possèdent la France" (grandes fortunes, Église, État, fonds spéculatifs... mais aussi émirs arabes, oligarques russes, dictateurs africains...), écrivait "Mais comment résister au Conservatoire du Littoral ?

Usant du droit de préemption et d'un budget annuel supérieur à 30 millions d'€, ce sauveur de nos côtes repère les espaces naturels, se positionne comme unique acquéreur potentiel et attend son heure..."

L'écologie politique a instauré le Conservatoire comme l'unique sauveur du littoral contre le bétonnage !

À ce titre, les propriétaires, les utilisateurs ou les locataires de ces lieux qu'ils préservent depuis des décennies, doivent-ils

faire les frais de cette volonté affichée ?

À l'heure de la faillite de nos finances publiques, faut-il rappeler que la préemption n'est pas le seul moyen pour protéger les espaces naturels sensibles ou classés Natura 2000⁽¹⁾ ?

▶ Au plan législatif et réglementaire, la loi littoral et le plan local d'urbanisme (PLU) sont deux instruments efficaces et il appartient à nos élus de les faire évoluer s'ils les considèrent insuffisants.

▶ Au plan contractuel, il est tout à fait possible de convenir d'une servitude écologique avec le futur acquéreur dans le cadre d'une renonciation à préemption ; cela permet de superposer une règle de droit privé à une règle de droit public. C'est une double sécurité qui peut garantir l'inconstructibilité à un moindre coût, puisque cette servitude peut être indemnisable dans une fourchette de 10 à 30 % de la valeur du fonds servant.

▶ Au plan de l'usage, comment ne pas reconnaître que les utilisateurs de ces espaces côtiers ou marécageux, souvent des chasseurs passionnés, ont été les premiers protecteurs de ces territoires ? Ils continuent de les aménager et de les entretenir à leurs frais exclusifs. Ne faudrait-il pas les encourager à pérenniser cette utilisation cynégétique comme rempart contre l'urbanisation plutôt que les décourager en les empêchant de transmettre leur bien et leur passion ?⁽²⁾

II – Compter sur l'État n'est pas toujours une bonne solution

A l'inverse, combien de territoires sont délaissés par leurs propriétaires "publics" qui n'adoptent comme instrument de mesure de leur efficacité que le nombre d'hectares préemptés annuellement... ?

En baie d'Authie, le Conservatoire, propriétaire d'une dune qui me-

nace de s'effondrer et de provoquer la prochaine affaire "Xynthia", n'entreprend aucun travaux depuis de nombreuses années malgré la menace d'un péril éminent, mais continue de vouloir acquérir à tout va dans le secteur !

Ne devrait-il pas plus consacrer ses moyens à entretenir les biens dont il a déjà la charge ?

Malgré toutes ces possibilités qui soulageraient nos finances publiques tout en conciliant l'objectif à atteindre (la préservation du littoral), le seul moyen utilisé est celui de la préemption, comme le souligne le nouvel Observateur "et pour ne rien arranger, un gros acquéreur rôde : le Conservatoire du Littoral..."

III – Le bail de chasse de longue durée est un instrument de préservation des territoires naturels

Les propriétaires de ces espaces qui souhaitent la continuité d'un usage cynégétique n'ont pas

⁽¹⁾ Regards croisés sur le réseau des sites Natura 2000 et la valeur patrimoniale des propriétés cynégétiques suite à l'arrêt de la Cour de justice européenne (affaire C-241/08), Revue Le Saint Hubert – Septembre 2012 - ⁽²⁾ Chère bécasse, très chère bécasse ! La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires, Revue EXPERTS – Août 2010.

d'autres choix, pour préserver la pérennité de leurs efforts d'aménagement antérieurs, que de consentir un bail de longue durée.

La pratique des baux de longue durée est "légale" et ne peut constituer un abus de droit puisqu'elle n'empêche pas le Conservatoire de préempter et n'est pas préjudiciable à la destination future réservée à ces espaces...

Il est bon de rappeler que l'objectif premier du conservatoire est d'acquérir pour préserver définitivement ces espaces du bétonnage et les ouvrir au public par quelques chemins pédestres, rien d'incompatible avec la chasse d'autant que le Conservatoire organise régulièrement des battues administratives sur les territoires qu'il gère...

Comment expliquer la réaction du Conservatoire qui réclame parfois injustement en justice une baisse du prix de vente de moitié en présence d'un bail de chasse ! À moins que ce ne soit une tactique pour décourager les propriétaires de recourir à la pratique des baux de longue durée...

Cette argumentation est économiquement illégitime pour plusieurs raisons :

✓ d'abord, parce que des ventes

amicales s'effectuent fréquemment sans aucune baisse de prix malgré la présence de baux de chasse pouvant aller jusqu'à 50 ans ;

✓ ensuite, parce que le juge du fond a déjà, à l'occasion d'une préemption à Wimereux, avec demande de baisse de la moitié du prix, jugé irrecevable l'argumentation tenant à l'existence d'un bail de chasse de longue durée ;

✓ enfin, parce qu'il est démontré, depuis l'arrêt de la Cour d'appel d'Amiens du 21 juin 2011, que l'absence de pratique de la chasse sur un territoire appartenant à une collectivité ou à un établissement public (quand bien même il serait argumenté que les lieux constituent un corridor biologique) pouvait entraîner sa condamnation à indemniser la fédération départementale des chasseurs au titre des dégâts commis aux agriculteurs voisins (pour mémoire 8 ha de propriété ont généré 38 343 € de dégâts pour l'année culturale 2007/2008).

Comment justifier économiquement, dans ces conditions, une baisse de prix pour un espace laissé sans usage, qui générera un coût d'entretien

important et une indemnisation des dégâts commis par le gibier ne manquant pas de proliférer abondamment dans les territoires du Conservatoire..., alors que de son côté, le bail de chasse apportera des revenus significatifs à son nouveau propriétaire, le déchargera de l'entretien et le préservera de toute action en dommage cynégétique ?

(cf. ci-dessus 4 792 €/ha/an)

IV – Le bail de chasse, un bon outil pour le Conservatoire du Littoral

Si l'on devait à l'avenir évaluer le foncier appartenant au Conservatoire (en conformité avec la LOLF du 1^{er} août 2001), nul doute que d'un point de vue expertal, les biens générant des revenus locatifs et susceptibles d'économiser des charges substantielles seront logiquement mieux valorisés que ceux, qui, de par le statut ou la pratique actuelle du Conservatoire, ne pourront plus faire l'objet de conventions ultérieures, de sorte qu'ils devraient être évalués selon d'autres méthodes.⁽³⁾

Bien sûr, on ne peut qu'encourager les propriétaires à envisager le bail de longue durée,

salutaire pour la continuité de la pratique cynégétique mais en l'anticipant, en le rédigeant avec équité et en mesurant les équilibres juridiques et économiques avec impartialité et objectivité.

Il sera donc nécessaire de consulter en amont des professionnels très avertis sur ces sujets écologiques, économiques, juridiques et politiques... et en premier lieu des Experts Fonciers ou des experts immobiliers connaisseurs des pratiques cynégétiques.

V – La raison devrait primer sur le dogmatisme

Et espérer qu'au nom de la sauvegarde de nos finances publiques, la raison finisse par l'emporter, conciliant ainsi les nobles objectifs du Conservatoire du Littoral avec la loi du 17 mai 2011 qui reconnaît enfin dans son article premier "le rôle de la chasse comme instrument efficace de gestion de la biodiversité".

Jean-Jacques MARTEL
Co-directeur
du Master 2 d'Urbanisme à Lille 2
Expert en estimations
immobilières



Effondrement de la dune de l'anse du bois de sapin ...



...à Groffliers le 12 août 2013.

⁽³⁾ Revue Espaces Naturels, avril 2010.