

Chère bécasse, très chère bécasse - La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires par JJ. Martel
EXPERTS, n° 91, 2010, Août - pp. 35 à 39
ST, B, 09,02

MOTS CLÉS

BÉCASSE / BIOTOPE / CHASSE / CONSERVATOIRE DU LITTORAL / CYNÉGÉTIQUE / DUNES / EXPROPRIATION / GIBIER / LACUSTRE / LITTORAL / MIGRATION / PRÉEMPTION / VALEUR LOCATIVE / VALEUR VÉNALE

CHRONIQUE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE

Chère bécasse, très chère bécasse

La valeur immobilière cynégétique des espaces dunaires

Jean-Jacques Martel

Professeur à l'ICH et l'ICEU de l'Université de Lille 2
Expert en estimations immobilières près la Cour d'appel
et la Cour administrative d'appel de Douai



Résumé

Chacun s'est amusé du sketch de la « gallinette cendrée » caricaturant l'image du chasseur. Plus sérieusement, l'évolution de l'écologie politique, les nouvelles prérogatives publiques, la pression urbaine, la raréfaction des espaces naturels, l'augmentation du marché immobilier mais aussi l'évolution démographique ont entraîné une augmentation contestée des valeurs des terrains de chasse.

Summary - The hunting value of real property in dune areas

While stories of hunters shooting at "pink elephants" can have amusement value, more seriously, changes in ecology policies, new public rights, urban pressure, the increasing rareness of natural spaces and the increase in the real estate market and population changes have led to increased disputes over the value of hunting grounds.

INTRODUCTION

Deux conceptions opposées ont pour objet une zone unique et très convoitée, l'espace dunaire du littoral. D'un côté, la puissance publique a, pendant les années d'après-guerre, vendu ces territoires qu'elle considérait comme inutiles. Puis, avec la création en 1975 du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, elle a entrepris de racheter, au nom de l'écologie politique, ces mêmes territoires qui entre temps avaient été mis particulièrement en valeur d'un point de vue cynégétique. De l'autre côté, les acquéreurs de ces territoires - des chasseurs passionnés de grands espaces - les ont protégés, plantés et aménagés, leur donnant un attrait cynégétique réel. Certes, certains, notamment en deuxième génération, ont parfois transformé ces espaces naturels en vastes campings, stations balnéaires ou programmes de construction ambitieux, souvent encouragés en cela par la puissance publique.

L'évolution des pratiques, des idéologies politiques et des lobbies cynégétiques produit actuellement une tension juridico économique explosive sur les sujets sensibles que sont la préemption, l'expropriation, la valorisation ou la

L'objet de la présente étude est de caractériser les éléments de la valeur vénale tout en définissant des critères objectifs appréciables finalement par le juge.

simple utilisation des territoires du littoral. D'un côté, la puissance publique, considérant son intervention légitime et l'emploi des fonds publics

« honorables », cherche à déterminer une valeur en se prévalant de leur caractère « stérile ». D'un autre côté la valeur de ces terrains, si tant est qu'elle puisse s'exprimer librement, ne cesse de connaître une inflation régulière.

L'objet de la présente étude est de caractériser les éléments de la valeur vénale tout en définissant des critères objectifs appréciables finalement par le juge. Bien sûr il n'est pas dans mon propos d'apprécier le bien-fondé des évolutions politiques, mais d'éclairer un sujet sensible d'un regard d'expert, particulièrement sur la côte Nord Ouest de la France.



1. « LA VALEUR VÉNALE »

La Direction générale des impôts, dans le « Guide de l'évaluation des biens », donne la définition suivante : « La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Évaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

La valeur s'établit au mieux par la négociation « amiable » entre le vendeur, qui n'a pas le choix, et la puissance publique, servie par France domaine et le commissaire du gouvernement, dont l'impartialité a pu être mis en cause par la CEDH dans un passé récent.

Selon la charte de l'expertise en estimations immobilières, « la valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- la proposition de ce bien à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une



© J.J. Martel

publicité adéquate ;

- l'absence de facteurs de convenance personnelle. »

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984, retient que « La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par la jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation...et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

Ces trois définitions nous permettent d'objectiver la valeur, même si la subjectivité ne peut être écartée, notamment à travers la prise en compte du marché. Et c'est justement la difficulté de notre sujet, dans la mesure où la libre fixation du marché ne s'établit plus sur le littoral puisque chaque transaction fait l'objet de tractations et de pressions pour contrôler l'établissement de la valeur. On ne compte pas les exemples où les transactions s'établissent librement à un prix de 100 et où la puissance publique tente de préempter à 50, faisant durer la procédure pendant plusieurs années. De la même manière, la puissance publique, communiquant clairement son intention de préemption ou d'expropriation par tout moyen, espère décourager tout acquéreur qui, ne voulant pas perdre son temps, renonce finalement. Involontairement il renonce à participer à l'établissement de la valeur du marché.

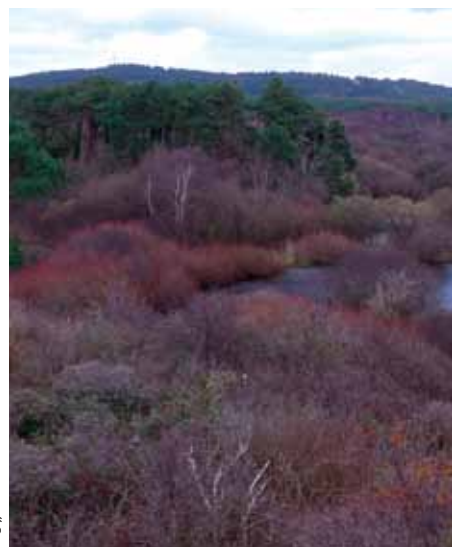
Dès lors la valeur s'établit au mieux par la négociation « amiable » entre le vendeur, qui n'a pas le choix, et la puissance publique, servie par France domaine et le commissaire du gouvernement, dont l'impartialité a pu être mis en cause par la CEDH dans un passé récent. Le juge, en ultime recours, n'est pas toujours en me-

subtilité et la spécificité de l'évaluation de la valeur vénale des terrains cynégétiques.

À priori du sujet : de la dune ça ne vaut pas « grand-chose » ! Evidemment il n'y a pas de ressources sylvicoles (sauf un peu de bois de chauffage), de production agricole possible, il n'y a pas d'exploitation de gravières ou autres richesses minières. Dès lors, l'utilisation effective ne semblant pas « démontrée », ceux qui méconnaissent la question cynégétique considèrent ces espaces comme « stériles », d'autant que les possibilités d'urbanisation sont souvent inexistantes. Une utilisation effective « cynégétique » est donc tout à fait objective, même si cette pratique semble moins « politiquement correcte » dans l'évolution de notre société.



© J.J. Martel



© J.J. Martel

2. LA CYNÉGÉTIQUE

La cynégétique est l'art de la chasse. Au Moyen-Âge, cette pratique est progressivement devenue un privilège de la noblesse et des dignitaires de l'État. Sous l'Ancien régime, elle est un plaisir de gentilhomme et un privilège seigneurial. Les rois sont de grands chasseurs et entretiennent des équipages importants. Être admis aux chasses du roi est un des plus grands honneurs de la Cour. Depuis la Révolution, elle s'est démocratisée. On distingue trois catégories : la chasse populaire (les oiseaux migrateurs sur le DPM), la chasse dans le milieu agricole et la chasse des milieux aisés (c'est principalement dans cette catégorie qu'on trouve les bécassiers).

3. LA BÉCASSE DES BOIS : "SCOLOPAX RUSTICOLA" OU "EURASIAN WOODCOCK"

La bécasse est de tous les gibiers à plume le plus passionnant et le plus difficile à chasser. Oiseau migrateur, venant du nord elle passe en France en automne, à l'approche de l'hiver. Au mois de mars, elle repasse, venant des pays méridionaux. Toutefois, il arrive que certaines d'entre elles nichent en France. Lors de ses migrations, la bécasse vole seule ou en petit groupe. C'est un gibier réservé à l'élite cynégétique par son mode de chasse, principalement au chien d'arrêt. Cet élitisme s'est d'ailleurs accompagné de la mise en place d'un Prélèvement maximum autorisé (PMA), d'associations très spécialisées comme le Club national des bécassiers (CNB) dont la devise est « *chasser le plus possible en tuant le moins possible* » et d'études spécifiques sem-



blant démontrer la vitalité de l'espèce. Il suffit de vérifier le soin apporté à sa préparation culinaire pour se convaincre définitivement. Bref cet oiseau est mythique d'un point de vue cynégétique. Il contribue à générer de véritables passionnés prêts à investir des

La bécasse des bois est mythique d'un point de vue cynégétique... Elle contribue à générer de véritables passionnés prêts à investir des sommes parfois considérables.

sommes parfois considérables, à parcourir des milliers de kilomètres, et à sacrifier tout autre loisir, même familial. Dès lors on peut facilement comprendre la valorisation réelle des terrains propices à la satisfaction de cette passion.

4. LA RÉALITÉ ÉCONOMIQUE, ASSOCIATIVE ET SOCIALE DE LA CHASSE

Avec plus de 1,4 million de chasseurs, la France compte quatre fois plus de chasseurs que l'Allemagne, deux fois plus que la Grande-Bretagne et se place parmi les premiers pays européens pour la pratique de ce loisir. Dernière forme de vie associative dans beaucoup de villages, la chasse joue un rôle social dans nos campagnes. Près de 70 000 associations, soit le dixième en France, sont des associations de chasseurs. Ce loisir contribue à l'économie nationale : les dépenses du chasseur alimentent un circuit économique qui génère plus de 24 000 emplois et un chiffre d'affaire d'au moins deux milliards d'euros par an.

La valeur locative s'établit assez lisiblement pour des territoires bécassiers, entre 100 et 300 € l'hectare, selon l'emplacement, la superficie offerte, l'état, les possibilités de chasse (dans les chasses domaniales), la présence d'un pavillon de chasse ou pas et la densité de gibier. La valeur vénale s'établit assez lisiblement pour des territoires bécassiers, entre 12 000 et 22 000 € l'hectare selon l'emplacement, la superficie offerte, l'état d'entretien, les possibilités de chasse, la présence ou non d'un pavillon de chasse, la densité du gibier, la diversité du biotope et l'effet très subjectif lié à la « beauté du territoire » (par exemple la vue sur la mer). Enfin, la présence ou non d'un élément bâti est fondamentale pour finaliser la valeur vénale.

Le marché est très actif dans les régions au nord de Paris, les zones côtières du littoral traditionnellement très bécassières, et plus généralement dans toutes les régions fortement peuplées. Que ce soit à la location ou à la vente, le marché est sous offre. Toute offre entraîne une valorisation difficilement prévisible à la hausse. C'est évidemment là la difficulté, puisque depuis 10 ans les espaces situés sur le littoral sont très souvent préemptés ou expropriés par la puissance publique, entraînant une pression sur les valeurs et la maîtrise de l'expression libre du marché. Évidemment on peut avoir recours à l'adjudication publique où le droit de préemption devient un droit de substitution et le prix résultant de l'enchère n'est pas contestable. Sauf que la puissance publique faisant dire qu'elle se substituera « coûte que coûte » décourage là encore les amateurs de venir consigner une somme d'argent et de s'intéresser à un dossier qui de toute façon leur échappera.

Le cabinet a eu l'occasion de réaliser plus



d'une quinzaine de missions d'évaluation, de stratégie et d'arbitrage tant au plan amiable que judiciaire sur les côtes de la Manche pour une superficie totale d'environ 2000 ha (ex : baie de Somme, baie d'Authie et au Fort Vert). Ces stratégies et expertises ont permis d'étayer le raisonnement développé dans la présente étude.

La crise de l'immobilier, la baisse des effectifs de chasseurs et la réduction des périodes de chasse et des espèces chassables devraient entraîner, si ce n'est des interrogations, des incertitudes, sur l'avenir des pratiques cynégétiques et donc du marché des espaces dunaires.

5. PERSPECTIVES ET HYPOTHÈSES

La crise de l'immobilier, la baisse des effectifs de chasseurs et la réduction des périodes de chasse et des espèces chassables devraient entraîner, si ce n'est des interrogations, des incertitudes sur l'avenir des pratiques cynégétiques et donc du marché des espaces dunaires.

5.1. Réduction des périodes de chasse ?

La bécasse se chasse actuellement du 15 Octobre (date des premières arrivées) au 20 février (fermeture administrative). C'est donc l'une des périodes de chasse la plus large et la moins contestée depuis de nombreuses années. La première restriction concerne la suppression de la passée en 1963, puis la pratique de la « croule » et la vente des bécasses en 1978, et enfin la mise en place des premiers PMA en 1985. Mais ces restrictions n'ont pas influencé le marché, bien au contraire, puisqu'elles ont apporté la qualité et l'élitisme.

5.2. La réduction du nombre de chasseurs ?

Régulière, cette réduction s'est néanmoins équilibrée par un allongement de la vie, profitable statistiquement à la catégorie des chasseurs les plus aisés. Vendant leur affaires professionnelles à 60 ou 65 ans, ceux-ci se trouvent en meilleure situation de fortune et sont disposés à profiter de cette espérance de vie. Ils acquièrent ainsi des territoires exceptionnels, qui en plus offrent des avantages fiscaux liés à la situation de fortune. Par ailleurs l'espèce chassable se portant bien, le nombre

de chasseurs « bécassiers » s'est accru. La réduction statistique de chasseurs au niveau national n'a pas pour l'instant produit d'effet sur la valeur des biens concernés.

5.3. Vers un marché réglementé ?

À l'instar de ce qui se passe sur le marché agricole, la tentation d'appliquer des barèmes semble être dans l'air du temps de la régulation étatique. Mais cette idée demeure contraire au droit légitime inscrit dans la Constitution, dans la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen, et dans le Code civil. La tension provoquée par les pouvoirs publics risquerait de convertir la bécasse en « caviar cynégétique ». Sauf à en interdire la pratique, il semble illusoire de vouloir réguler autoritairement le marché.

Enfin, les nombreuses préemptions entraînant le retrait de ces territoires à la chasse ont eu pour effet de participer à une explosion des populations de sangliers, notamment dans les massifs dunaires entraînant un nouvel intérêt « cynégétique » avec le développement de la notion de « chasse commerciale à la journée » et peut être une nouvelle concurrence susceptible de participer au renchérissement des valeurs.

Le Conservatoire du littoral (CLRL) ... vise à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages... Il acquiert des terrains fragiles ou menacés à l'amiable, par préemption, ou exceptionnellement par expropriation.

6. LA CONSERVATION DU LITTORAL

Dans un contexte propice à la progression de l'écologie politique, des agitations orientées sur le réchauffement climatique, de la montée des eaux, combiné à la « sensiblerie » grandissante de notre société, on ne peut qu'approuver la nécessité de la conservation du littoral. Mais on peut s'interroger sur les responsabilités de la puissance publique qui a, pendant des décennies, encouragé l'urbanisation désordonnée. Là où les territoires, propriétés de chasseurs passionnés certes guidés par une motivation égoïstement cynégétique sont restés intacts, ceux détenus par des non-chasseurs ou des collectivités ont

souvent servi la cause du développement touristique et économique. Alors la conservation du littoral, chacun évidemment la revendique et la souhaite ardemment, mais doit-elle nécessairement ne se faire qu'avec de l'argent public (en temps de crise des finances publiques !) et au détriment des propriétaires ?

7. LE CONSERVATOIRE DU LITTORAL

« Le Conservatoire du littoral (CLRL) est un établissement public créé en 1975. Il mène une politique foncière visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres, et peut intervenir entre autre dans les cantons côtiers en métropole. Il acquiert des terrains fragiles ou menacés à l'amiable, par préemption, ou exceptionnellement par expropriation. Des biens peuvent également lui être donnés ou légués. Après avoir fait les travaux de remise en état nécessaires, il confie la gestion des terrains aux communes, à d'autres collectivités locales, à des associations pour qu'ils en assurent la gestion, dans le respect des orientations arrêtées. Avec l'aide de spécialistes, il détermine la manière dont doivent être aménagés et gérés les sites qu'il a acquis, pour que la nature y soit aussi belle et riche que possible, et définit les utilisations (notamment agricoles et de loisir) compatibles avec ces objectifs. Au 1er janvier 2003, le Conservatoire assurait la protection de 125 000 hectares sur 500 sites, représentant 861 km de rivages soit plus de 10% du linéaire côtier. Son budget annuel est de l'ordre de 30 M€, dont 25 M€ consacrés à l'acquisition et à l'aménagement des sites. L'essentiel de ces moyens vient de l'Etat. Les collectivités locales et l'Europe apportent aussi leur concours. »

Il est assez difficile pour les chasseurs militants de comprendre l'intervention du CLRL, pour différentes raisons. Ils estiment entretenir ces espaces depuis des dizaines d'années. Ces espaces peuvent très bien être protégés de la pression urbanistique par d'autres moyens (loi littoral et PLU) que celle de la propriété. Ces terrains ont été protégés par une « motivation cynégétique » : il est donc injuste en retour de priver les chasseurs du moyen de satisfaire cette passion. Accessoirement l'argent public pourrait être mieux employé (notamment en temps de crise) quand les utilisateurs privés poursuivent la même finalité.

Evidemment, on peut aussi entendre la position du CLRL à plusieurs niveaux. L'objet du conservatoire a été défini politiquement et démocratiquement. Le CLRL considère que seule la possession immobilière de ces espaces dissuadera à long terme l'urbanisation et protégera ces territoires des tentations po-

litiques ou économiques des élus locaux. Le CRCL vise la mise en valeur des territoires pour un plus large public que les chasseurs.

8. LES ÉLÉMENTS OBJECTIFS DE LA VALEUR VÉNALE

Le marché des milieux dunaires est très actif mais fortement contesté. En l'absence de biens intrinsèquement similaires ou en l'absence d'un marché correspondant, la Cour de cassation considère que « *dès lors que la comparaison n'est pas possible parce qu'il n'existe pas un marché de biens similaires en fait et en droit, l'administration peut utiliser d'autres méthodes comme celle de l'abattement* » (Cass, com, 12 févr. 2008 n°07-10.242). Elle permet ainsi d'établir la valeur vénale d'un bien non comparable à un ou plusieurs autres biens en produisant des références « *non intrinsèquement similaires* » issues d'un marché réel, puis en appliquant plusieurs abattements à partir d'une prise en compte prudente des termes de comparaison retenus. Ces critères pourraient être :

- **La superficie offerte.** On pourrait croire ce critère important à l'instar de l'abattement pour vente en bloc où, comme pour des terrains à bâtir, le prix au m² est plus cher pour un petit terrain que pour un grand. En l'espèce ce critère n'est pas très significatif au regard des dossiers cités. L'expert devra pour autant l'apprécier au cas par cas.
- **L'urbanisme.** C'est un critère habituel et l'expert devra distinguer les différents zonages ou autres réglementations, en tenant compte tout de même de ce que d'anciens POS ont des zones toujours classées en zones futures d'urbanisation alors que chacun s'accorde à penser que ces zones ne seront plus urbanisées.
- **L'aspect fiscal.** Les espaces dunaires n'étant pas automatiquement plantés ou boisés, il est utile d'apprécier si les plantations existantes permettent d'envisager la mise en place d'un Plan simple de gestion ouvrant les possibilités d'exonérations fiscales.
- **La présence du bâti.** Évidemment c'est un point crucial que l'expert devra apprécier, en lui accordant plus d'importance qu'à un bâti habituel puisque dans ces espaces souvent définitivement inconstructibles, la valeur du bâti existant peut se révéler « inestimable ».
- **La densité du gibier de prédilection.** S'agissant de la bécasse, il est aisé de comprendre qu'une densité de 50 ou 100 oiseaux prélevés aux 100 ha entraînera un regain d'intérêt pour les différents amateurs.
- **La diversité du biotope.** Le bécassier est souvent un esthète qui apprécie la diversité des territoires. Pour établir la valeur

d'un territoire, l'expert devra apprécier la planimétrie, la présence d'eau, la pluralité des essences et des espèces et l'état d'entretien, autant de facteurs qui déterminent cette valeur.

- **L'élément subjectif.** C'est un paramètre indéniable pour lequel la connaissance cynégétique de l'expert est indispensable et son expérience irremplaçable. Comment ne pas considérer, dans l'établissement de la valeur, la beauté des paysages, la vue sur la mer et autres, que le marché ne manquera pas de sanctionner.
- **La détention sociétale.** Habituellement elle entraîne la pratique d'un abattement par rapport à la détention en « dur ». Dans le cas présent, la cession des parts de sociétés entraîne la possibilité de vendre sans offrir le droit de préemption à la collectivité ou à son délégataire. Dès lors cette possibilité entraîne un avantage non négligeable quand on connaît l'appétit du titulaire du droit.

Dans tout les cas l'évaluation de ces biens requiert une connaissance approfondie des principes de base de l'évaluation, mais aussi des pratiques cynégétiques puisque c'est la principale richesse du territoire évalué.

- **La pression de la puissance publique.** Ce critère est assez relatif mais comment l'expert ne retiendrait pas, prudemment, un abattement tenant compte du positionnement « des collectivités » qui excluent à l'avance toute transaction privée.
- **La continuation de la chasse.** C'est le point le plus difficile à cerner. Parfois la vente de ces espaces s'accompagne d'une continuation plus ou moins provisoire des activités cynégétiques par le vendeur, ses ayants droits ou ayants causes. À la lecture de la définition de la Cour de cassation, une clause du contrat peut modifier la valeur. Mais il y a lieu, à mon sens, de distinguer deux continuations cynégétiques, selon qu'elle s'analyse comme une réserve de propriété ou comme une source de revenu directe ou indirecte. Dans le premier cas, la réserve de propriété provisoire ou viagère entraîne l'application d'un abattement de la valeur vénale. On le comprend aisément puisque si l'on reste « en quelque sorte propriétaire du bien » tout en encaissant le prix de vente, celui doit logiquement être

minoré. Dans le second cas c'est évidemment beaucoup plus problématique et sujet à réflexion, puisque c'est l'hypothèse où un bail de chasse existe antérieurement où se trouve consenti « concomitamment ». Dans ce cas, la décote n'est pas systématiquement envisageable et bon nombre de références le démontrent (quelques soit la durée du bail). Cela s'explique en partie par le revenu procuré et les engagements pris éventuellement par le preneur.

Ce dernier point semble très attrayant pour les propriétaires mais doit être mis en œuvre très en amont du dossier, avec une précaution juridique et économique requérant l'intervention d'un professionnel très averti des questions expertales, juridiques et cynégétiques, ainsi qu'une rédaction du bail très précise. Dans le cas contraire, l'hypothèse d'une décote est également envisageable.

CONCLUSIONS

La bécasse est un oiseau mythique dont la chasse, pratiquée avec éthique, est un art. Les biotopes dunaires, qui l'abritent lors de ses migrations, sont souvent des endroits sublimes qu'il convient absolument de protéger de l'urbanisation et de l'envahissement végétal. Dans tout les cas l'évaluation de ces biens requiert une connaissance approfondie des principes de base de l'évaluation, mais aussi des pratiques cynégétiques puisque c'est la principale richesse du territoire évalué.

On ne peut espérer imposer aux parties (le Conservatoire du Littoral, les collectivités, le commissaire du gouvernement, France domaine ou tout autre intervenant) qu'ils s'imposent le respect du serment prêté par l'expert de justice : « *je jure d'accomplir ma mission, de faire mon rapport et de donner mon avis en mon honneur et ma conscience* ». L'intervention d'un expert est donc nécessaire à l'établissement de la valeur vénale nonobstant les bonnes volontés, les parties, les élus, les lobbies ou les conseils « avisés ». ■

