



Nous suggérons la vigilance des propriétaires de moulins sur l'usage des termes qualifiant leur bien immobilier et plus précisément "ancien" moulin. Les agences immobilières ne savent, pour la plupart, à peu près rien sur les moulins et les affublent souvent "d'ancien". Outre le fait que ce renseignement ne soit pas très vendeur, il est surtout erroné. Qu'il dispose d'une roue ou non, un moulin réputé régulier et autorisé, dont le droit d'eau n'a pas été abrogé par le préfet, est un moulin. Point.

Ce billet concerne précisément les autres, c'est à dire des anciens moulins.

Leur nombre est en forte augmentation consécutivement à une certaine application dogmatique de la continuité écologique qui privilégie la destruction des ouvrages hydrauliques.

Le principe du devoir d'information est pourtant très encadré juridiquement. On le constate avec l'inflation du nombre de pages que les notaires portent dans les actes. Mais curieusement, des facteurs loin d'être anodins se découvrent quand le statut de "propriétaire" change et qu'il devient un "vendeur".

## **Renseigner le vendeur**

Les bonimenteurs qui ont obtenu la reddition d'un propriétaire de moulin en lui faisant miroiter une grosse subvention pour détruire son barrage et les pires ennuis (sanctions administratives, financières et pénales selon les courriers d'information) s'il n'engageait pas des dépenses exorbitantes, n'ont certainement jamais expliqué audit propriétaire, que son bien foncier subirait une décote très importante de l'ordre de 50 à 60% de sa valeur le jour où il envisagerait (lui ou ses enfants) de le vendre (\*).

Les cas ne sont pas rares où l'ancien moulin reste à vendre longtemps ou ne trouve pas preneur du tout.

En effet la clientèle ayant dans ses critères de prospection "une maison en fond de vallée voyant le soleil tard dans la matinée, quelquefois d'accès délicat, susceptible d'être

régulièrement inondée", est un profil très rare.

Le seul facteur pouvant déclencher l'intention d'acheter réside dans le prix bradé.

Le triptyque "éviter-réduire-compenser" ne se conçoit que pour les pertes environnementales.

Lors de la vente, la perte financière du propriétaire est très accessoire, jamais évoquée. Elle n'est ni évitée, ni réduite et encore moins compensée.

En d'autres termes, il convient de gérer, d'entretenir et d'aménager son ouvrage plutôt que de le détruire avec la seule perspective immédiate de ne rien payer. En effet, l'Agence de l'eau finance à la place de l'usinier.

Cet accord indispensable du propriétaire pour détruire son bien n'est pas sans conséquences. Ce n'est pas l'Agence de l'eau qui réparera l'important préjudice qu'elle lui inflige par le versement d'une indemnité compensatoire.

Statistiquement, il serait étonnant qu'un ancien usinier ne demande pas un jour réparation du préjudice immobilier à l'Etat après avoir vendu. L'idéal serait de faire réaliser une estimation de la valeur du bien dans son état "avant travaux".

## **Renseigner l'acheteur**

Concernant tous les ouvrages hydrauliques détruits ces dernières années, dans le cadre d'une parfaite information de l'acheteur et de lui faire gagner un temps précieux dans sa prospection, il serait intéressant de systématiser la mention « ancien moulin » sur la carte IGN(\*\*) au même titre que d'autres renseignements qualifiant le bâti.

Les agences immobilières auraient aussi une meilleure lisibilité pour distinguer un vrai moulin d'un moulin destitué de ses droits. Pour elles, tout ce qui ne porte pas une roue Sagebien ou à augets ancrée dans le pignon est un « ancien » moulin. Tel n'est pas le cas.

Cette mention sur la carte au 1/25 000 ème signifierait, pour tout acheteur potentiel :

- qu'il n'a plus besoin de s'enquérir de renseignements sur la continuité écologique puisqu'une maison déroge à son champ d'application,
- qu'il pourrait faire son shopping à bon compte : il y aura (il y a déjà) de belles opportunités pour acheter du bâti à vil prix.

Nous y voyons aussi un intérêt pour les moulins qui auront tenu le choc administratif : dans une perspective de diminution de leur nombre, de la quasi interdiction d'en édifier d'autre, leur valeur immobilière devrait se confirmer dans le temps.

Voilà au moins deux effets inattendus de la doctrine de la continuité écologique : elle pénalise très lourdement les uns et pourrait contribuer à un regain d'intérêt pour les autres.

(\*) cette observation concerne toute la France exceptés les secteurs où les cours élevés

résultent de facteurs connus: périphérie des grandes villes, prestige de la région...

(\*\*) n'importe quel usager peut porter des renseignements à la connaissance de l'IGN : ajouter par exemple la mention "moulin" quand elle ne figure pas, corriger des erreurs, proposer des modifications... L'IGN en vérifie l'exactitude avant de les publier sur la carte.

[Tweet](#)