

Projet Terre franche

Chaque personne est un projet

*Observations et réflexions à
l'origine du projet*

Francis Duquesne
Rue des Moulins 6, 5340 Gesves – 003 (0)83 21 28 38
fduquesne@skynet.be
www.terrefranche.be

F. Duquesne – Mars 2015

<i>Pour plus de clarté</i>	5
L'individualité.....	7
La vie sociale : une réalité à triple dimension.....	7
Précisions importantes sur le domaine de la vie culturelle	8
Compréhension sociale et confiance sociale.....	9
L'identification des besoins	11
Des conditions qui existent déjà dans la vie sociale	11
Les besoins de l'économie	12
Réguler le marché immobilier ?.....	13
La propriété doit-elle être commune ou pas ?.....	14
Réflexions sur les trois attributs du droit de propriété.....	17
Réflexions sur les biens	21
Réflexions sur la valeur des biens	24
Une question plus conceptuelle	26
la valeur immobilière est-elle logique ?.....	26
La confusion.....	29
Éclairer les représentations	31
La croissance.....	33
Précisions	35

Pour plus de clarté

Ma situation actuelle en tant qu'initiateur du projet Terre Franche ne me permet pas d'agir autrement qu'en mon nom propre, pour le moment.

Cette action, comme toute action, inclus notamment de rechercher des moyens financiers et des ressources humaines.

Il s'agit là d'une difficulté supplémentaire que je ne peux éviter jusqu'à ce qu'une association soit créée, et qu'il me soit possible de continuer l'action avec d'autres, au nom d'une institution et peut-être à une échelle plus grande.

Cela représente pour moi, un risque d'incompréhension, que de mettre ici en avant un idéal de solidarité économique alors que toute cette réflexion et ce travail de recherche ont trouvé leur point de départ dans un besoin personnel de logement.

Tout serait plus facile, si je mettais mes forces dans un projet de conception d'un médicament pour soigner mon enfant atteint d'une maladie orpheline. Ou encore si mon effort consistait à créer une école dont, dès le départ, d'autres enfants que les miens en seraient les futurs élèves.

À cela vient s'ajouter le fait que je pose ici une question brûlante, celle de la propriété individuelle.

La question de la confiance dans ma démarche est tout à fait compréhensible, j'y serais confronté identiquement si j'étais moi-même sollicité.

Il est nécessaire de préciser que le présent document est rédigé avec la conscience que la confiance est un fruit qui naît d'un sol où on cultive la liberté et la vérité.

Si par respect de cette liberté et par amour de cette vérité, je dois, restant isolé, renoncer à réunir des forces vives pour la réalisation

concrète de certains aspects de ce projet, cela n'est en aucune façon un problème majeur pour moi.

Être isolé ou se percevoir isolé, est néanmoins un phénomène d'une étonnante actualité.

Derrière toute entité institutionnelle, privée, associative ou publique, dans tout groupe humain, au-delà de toute classe sociale, intellectuelle ou de toute conviction spirituelle, se trouvent des individualités.

Que l'on puisse de plus en plus faire l'effort, selon les nécessités, de reconnaître chacune d'elles, même en apparence la plus humble, dans son identité, sa différence psycho-spirituelle, est un but social majeur. Et le premier, mais peut-être aussi ultime pas, vers ce but, est de prendre le temps de la reconnaître pleinement dans ses besoins matériels et dans son action.

On dit souvent : le temps c'est de l'argent.

Une réalité plus décisive pour l'économie est que l'argent c'est du temps ; du temps pour un projet.

Et chaque personne est un projet !

F. Duquesne

L'individualité

L'idée première de la présente démarche est moins de gérer des biens que de soutenir et aider l'individualité humaine dans la libre conception et le libre accomplissement de son projet de vie, dans son effort, son initiative en tout domaine de la vie.

Elle s'inspire notamment du concept d'individualisme éthique issu de l'œuvre du philosophe Rudolf Steiner et présent dans son ouvrage principal : « La philosophie de la liberté ».

La vie sociale : une réalité à triple dimension

Le projet Terre Franche se fonde sur le constat que la vie sociale est un tout organique composé de trois domaines d'activité différents qui sont en interaction permanente : la vie culturelle et spirituelle - la vie juridique et de l'État - la vie économique.

La manifestation d'une triple réalité se retrouve déjà, mais sous des formes anciennes et différentes, au temps de l'Empire Romain et de l'organisation sociale féodale, jusqu'à l'Ancien Régime en France.

Diverses personnalités* ont réalisé des recherches sur cette triple dimension qui a pris des formes différentes au cours de l'histoire.

Rudolf Steiner en 1917, témoin de la catastrophe de la première guerre mondiale, l'a activement mis en évidence sous une forme nouvelle.

Il est également le seul à avoir établi un rapport entre cette triple dimension sociale et les trois idéaux qui ont émergé lors de la

* Notamment Nicanor Perlas

révolution française : liberté, égalité, fraternité. Il a démontré la tendance qu'a la vie sociale à évoluer organiquement vers une société : libre sur le plan culturel et spirituel, égalitaire sur le plan juridique et démocratique, solidaire et fraternelle sur le plan économique.

**Vie culturelle et
spirituelle**
*Liberté,
autonomie*

**Vie juridique et
démocratique**
Égalité, équité

Vie économique
*Fraternité,
solidarité*

Précisions importantes sur le domaine de la vie culturelle

Ce qui est appelé ici « vie culturelle » est à prendre dans un sens très large.

Il s'agit de la science, de l'éducation, de la médecine, des arts, de la religion, de la philosophie, du droit privé et toutes leurs branches.

Mais également de tout ce qui relève ou émane de l'identité de l'individu, de son individualité. Et qui dépend de sa pensée individuelle libre, de sa sensibilité propre, voire de sa capacité intuitive.

C'est le domaine où ce déploient ses facultés individuelles, son pouvoir de créativité, de recherche, de réflexion ainsi que son activité et ses aspirations spirituelles.

De ce point de vue, cette vie culturelle est considérée ici comme la seule source véritable d'évolution des deux autres domaines.

Compréhension sociale et confiance sociale

Une compréhension sociale individuelle, dynamique et évolutive

La compréhension sociale est un concept très vaste et très abstrait. Le choix est fait ici de l'envisager en tant que progrès individuels, vers un discernement, une connaissance accrue des rapports de l'individualité avec elle-même, dans la vie culturelle ; de ses rapports avec une autre individualité dans la vie juridique ; et de ses rapports avec la collectivité dans l'économie.

Ces progrès peuvent favoriser une évolution sociologique qui tend à concrétiser des formes d'organisation sociale ayant pour caractéristique principale d'être dynamiques. C'est-à-dire, précisément capables, par elles-mêmes, de faire progresser cette compréhension sociale.

Cette façon de penser ce concept s'attache uniquement aux possibilités de progrès vers cette compréhension mais certainement pas à une finalité dans celle-ci.

La vie sociale évoluant constamment, sa compréhension ne peut aboutir à une finalité. Doit être incluse dans la compréhension de cette vie, la conscience même de sa propre évolution.

Une confiance individuelle, dynamique et évolutive

Comprendre engendre la confiance, et trouver de la confiance permet aussi de comprendre.

De la même façon, la confiance en soi, en l'autre et dans la collectivité, stimule la création de formes d'organisations sociales qui, par elles-mêmes, tendent à faire croître cette confiance.

Quelles seraient les conditions favorables à la compréhension et à la confiance ?

Cette compréhension et cette confiance sociales auraient donc pour caractéristique de produire des actions qui par leur nature les renforcent de manière globale.

Le projet, dans ses fondements, vise à s'approcher de conditions sociales qui favorisent cette compréhension et cette confiance.

En donnant la possibilité à l'individualité de fonder et développer son projet de vie au travers de trois éléments qui sont relatifs à son identité : sa connaissance et son discernement – sa motivation et ses sentiments – son action

- **Connaissance et discernement** - Comprendre pourquoi, en quoi, par une perception claire des faits et une activité pensante la plus libre possible, son action est nécessaire pour l'autre et la collectivité.
- **Motivation - Sentiments** - Développer, trouver l'envie, l'enthousiasme, le courage, la confiance et la satisfaction de réaliser son action.
- **Agir** - Agir concrètement par ses forces physiques, intellectuelles et morales.

Et en permettant à chacun individuellement de se ressentir socialement libre, égal de l'autre et solidaire.

- **Libre** dans son identité, sa spécificité culturelle et spirituelle, sa pensée, son action, par la vie culturelle et spirituelle
- **Égal** de l'autre dans ses obligations et ses droits, par la démocratie et le droit.
- **Uni** solidairement avec une collectivité ou la collectivité en général, par les réalités de l'économie.

L'identification des besoins

Plus l'individualité rencontre ces conditions de compréhension et de confiance, plus elles lui offrent la possibilité de comprendre :

Par l'identification de ses propres besoins matériels, comment et dans quelle mesure, elle peut avoir confiance dans la vie économique pour répondre à ceux-ci.

Par l'identification des besoins des autres, comment et dans quelle mesure, elle peut mettre au service de la vie économique ce dont celle-ci a besoin.

Par cette double identification, la polarité constituée par les besoins individuels d'une part et les besoins collectifs d'autre part, peut être mieux perçue par l'individu comme une dynamique et non comme l'opposition d'éléments antagonistes.

Des conditions qui existent déjà dans la vie sociale

Le présent projet n'a pas pour objet de dénoncer l'absence de conditions favorables à la vie sociale, telles que décrites ci-dessus. Leur présence est autant une réalité que leur carence est une évidence. Il vise, au contraire, à démontrer leur existence. Et tend à éveiller le regard capable d'observer leur manifestation, pour rechercher des actions qui ne s'opposent pas à leur évolution naturelle, mais, au contraire, la stimule.

Ces conditions se retrouvent notamment dans la division du travail et dans la circulation de différentes formes d'argent de don.

Les besoins de l'économie

Plus ces conditions progressent, plus l'individu peut offrir à la vie économique, dans la mesure de ses moyens, ce que la nature n'offre pas à celle-ci : son travail, des biens et des capitaux.

- **Son travail** - Le don de ses facultés propres, ses idées, sa force de travail, sa créativité.
- **Des biens immobiliers et/ou des biens de production** - Autres que ceux dédiés à sa propre activité et qu'il lui est possible de partager.
- **Des capitaux** - Autres que ceux dédiés à sa propre activité et qu'il lui est possible de prêter ou de donner

Quatre piliers pour l'économie

Steiner, il y a un siècle, attirait déjà l'attention sur les effets de la marchandisation des éléments sur lesquels repose l'économie : le sol et la nature, le travail humain, les moyens de production et le capital. Il a insisté sur le fait que ces éléments étaient considérés à tort comme relevant entièrement de l'économie. Bien qu'ils soient, sauf la nature, effectivement des moyens d'agir dans l'économie.

Sol - Nature

**Biens de
production**

Travail

Capital

Le seul élément qui relève entièrement de l'économie serait la **marchandise**, le bien consommable, auquel il est légitime d'attribuer une valeur marchande.

La marchandisation, un phénomène culturel aux conséquences économiques

Tant que dans les pensées et les représentations, les biens immobiliers (y compris la terre agricole) et les biens de production, le capital, le travail, ne peuvent être qu'associés à un marché comme des marchandises, comme des biens consommables, la vie économique ne peut que continuellement entrer en crise. Par défaut notamment d'identification réelle des besoins de l'individu, d'une part, et des besoins de la collectivité, d'autre part.

Œuvrer pour que les biens immobiliers soient progressivement associés, par leur usage, à ce qui agit dans la vie économique grâce uniquement à des facultés individuelles issues de la vie culturelle*, contribue grandement à ce que les biens dits de production, le capital et le travail le soient aussi. C'est dans cette direction qu'est orienté le projet Terre Franche.

Pour cela, il est indispensable de distinguer ce qui doit être organisé librement depuis cette vie culturelle, de ce qui doit être organisé équitablement par le droit et de ce qui doit être organisé solidairement par association dans la vie économique.

Réguler le marché immobilier ?

La présente démarche a pour caractéristique de considérer la spéculation immobilière uniquement comme un effet, une conséquence de la formation d'une valeur marchande dans un domaine où elle ne devrait pas exister. Le problème n'est pas

* cf.page 8

vraiment la spéculation mais plutôt l'attribution d'une valeur marchande qui permet la spéculation.

L'action expérimentale qui est proposée ici ne vise donc pas à agir sur le marché immobilier par une recherche de moyens qui viseraient une régulation de celui-ci.

L'objectif est plutôt de créer un espace économique, et non géographique, où la valeur immobilière peut être perçue comme une valeur culturelle et non comme une valeur marchande.

Il est néanmoins évident qu'une certaine régulation est actuellement indispensable pour gérer l'urgence des problèmes. Mais on peut constater que sa mise en pratique est très délicate et peut produire des effets inverses à ceux espérés. Le monde politique est d'ailleurs assez divisé sur ce point.

Si on cherche les phénomènes qui sont à l'origine de ces fluctuations de la valeur, on ne les trouvera pas dans la vie économique, mais bien dans la vie culturelle, celle qui concerne la vie des représentations, les idées et pensées de chacun.

Agir sur la valeur directement par des mesures économiques et juridiques peut avoir un effet à très court terme mais n'a aucun effet sur les phénomènes culturels qui continuent à agir sur cette valeur comme la peur, l'égoïsme et la vénalité.

La propriété doit-elle être commune ou pas ?

Tendre par principe vers la collectivisation de la pleine propriété est une démarche qui a prouvé historiquement son inefficacité.

Ce principe est une réaction polaire au principe opposé, qui consiste à individualiser la pleine propriété de manière débridée.

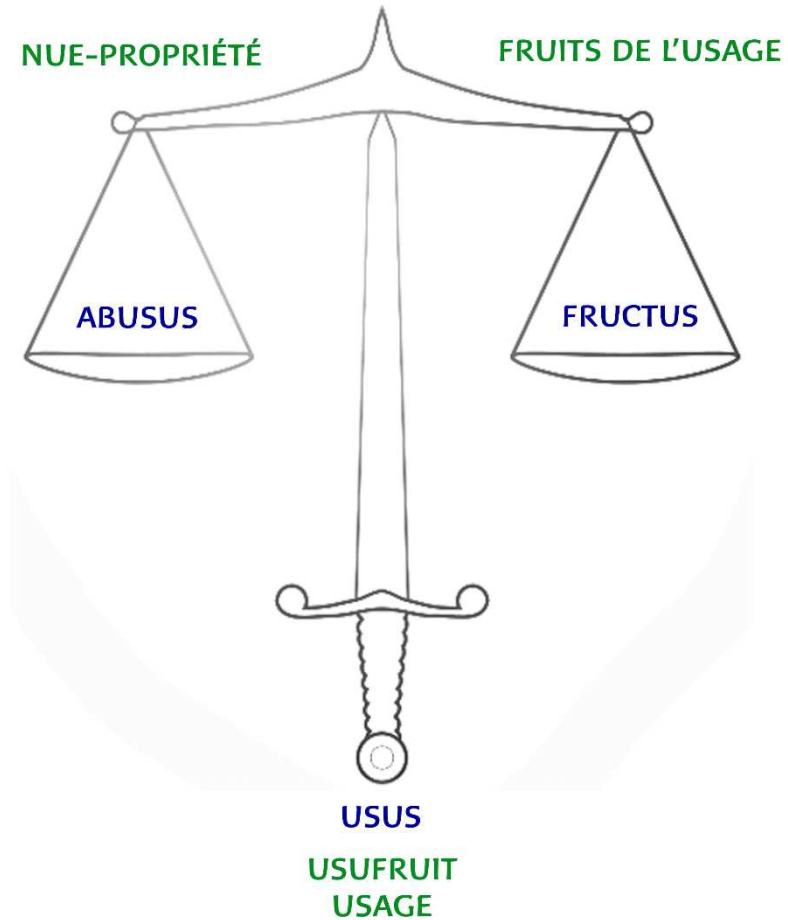
La présente expérimentation vise à séparer d'une part la propriété en tant que droit d'aliénation du bien (nue-propriété), et d'autre part le droit d'usage ou d'usufruit du bien.

Cela est possible, non pas en démembrant la propriété physiquement, mais en utilisant un démembrement par le droit, en nue-propriété et usufruit ou droit d'usage.

La nue-propriété, devenue **patrimoine universel culturel commun** et l'usufruit et le droit d'usage devenu **patrimoine individuel**, contribuent à neutraliser la polarisation séculaire propriétaire – non-propretaire.

Il n'est pas question ici d'une quelconque volonté de collectiviser la nue-propriété. Il s'agit de la conserver, en tant que droit, comme patrimoine culturel commun, au sens profond que l'on donne à ce concept. Un sens qui se rapproche de celui du rapport qui existe entre l'humanité et la nature.

Le droit de propriété tripartite



Duquesne Francis - novembre 2014 - Adaptation libre du blason de Montpezat (Lot-et-Garonne)

Réflexions sur les trois attributs du droit de propriété*

« La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois et par les règlements. »

Article 544 du Code civil

Le droit de propriété est en outre composé de 3 attributs : l'abusus, l'usus et le fructus.

Le choix a été fait de caractériser ces trois attributs comme suit :

L'abusus – La nue-propriété

L'*abusus* est le droit de disposer du bien, ce qui se rattache à l'expression « de la manière la plus absolue », il est lié à la **nue-propriété**.

Il peut être interprété comme le droit d'aller « au-delà » de l'usage du bien, c'est-à-dire à son aliénation (vente), sa destruction, sa consommation. (Abusus : utilisation d'une chose jusqu'à son épuisement, sa consommation complète – Définition du dictionnaire Gaffiot)

L'usus – Le droit d'usage

L'*usus* est le droit de jouir du bien, c'est-à-dire d'en user. C'est l'élément central, fondamental de la propriété, son centre de gravité. C'est un droit viager par essence qui est limité dans le temps par la vie de l'usager ou du bien. C'est le **droit d'usage**.

* Voir image « Le droit de propriété tripartite »

Le fructus – Les fruits de l’usage

Le *fructus* est le droit de disposer des fruits de l’usage du bien et/ou du droit de propriété.

Il existe trois sortes de fruits : les fruits naturels et industriels ainsi que les fruits civils.

Les fruits naturels et industriels sont à considérer comme les fruits de l’usage, de l’usus. Les fruits civils, loyers, rentes ... sont plutôt les fruits du droit de propriété lui-même, de l’abusus.

L’usufruit comprend les trois sortes de fruits. Dans le droit d’usage, seuls les fruits naturels et industriels correspondant aux besoins de l’usager sont présents. Dans le droit d’habitation, les fruits sont encore un peu plus limités.

Il est considéré ici que les fruits résultant de l’usage du bien et dont bénéficie l’usager lui-même, bénéficient indirectement à l’économie dans son ensemble puisqu’ils permettent à l’usager de jouer son rôle dans l’économie.

Exemple : Un ouvrier salarié ou un indépendant produit des biens ou réalise des services. Pour cela il a besoin d’un logement. L’usage qu’il fait du bien immobilier qu’est sa maison et le sol qu’il occupe, produit, via son activité personnelle, des fruits pour d’autres que lui, à savoir dans l’économie à laquelle il participe. **À ce titre, une partie de ces fruits constitue donc un apport au patrimoine culturel commun.**

Cette réalité s’applique à la propriété de tous les biens, qu’ils soient, meubles ou immeubles, consommables ou non consommables. Pour les biens consommables, il existe le quasi-usufruit.

L'abusus, la nue-propriété, le point d'ancrage de la valeur marchande et de la spéculation

Si on observe les choses à travers ces aspects du droit, on constate qu'une valeur marchande immobilière n'est principalement liée, par le marché, qu'à la nue-propriété, à l'abusus.

C'est le fondement de toute spéculation : le pouvoir d'aliéner, de vendre.

L'usufruit a une valeur marchande limitée

Une telle valeur peut être encore attribuée à l'usufruit, qui est aliénable, mais elle est théorique, très relative et aléatoire puisque celui-ci est viager, il s'éteint automatiquement avec le décès de l'usufruitier.

Le droit d'usage, un droit sans valeur marchande

Le droit d'usage et le droit d'habitation ne peuvent pas avoir de valeur marchande puisqu'ils sont inaliénables et incessibles. On ne peut ni les vendre, ni les céder.

Le droit de propriété et la nature des biens

Bien de consommation

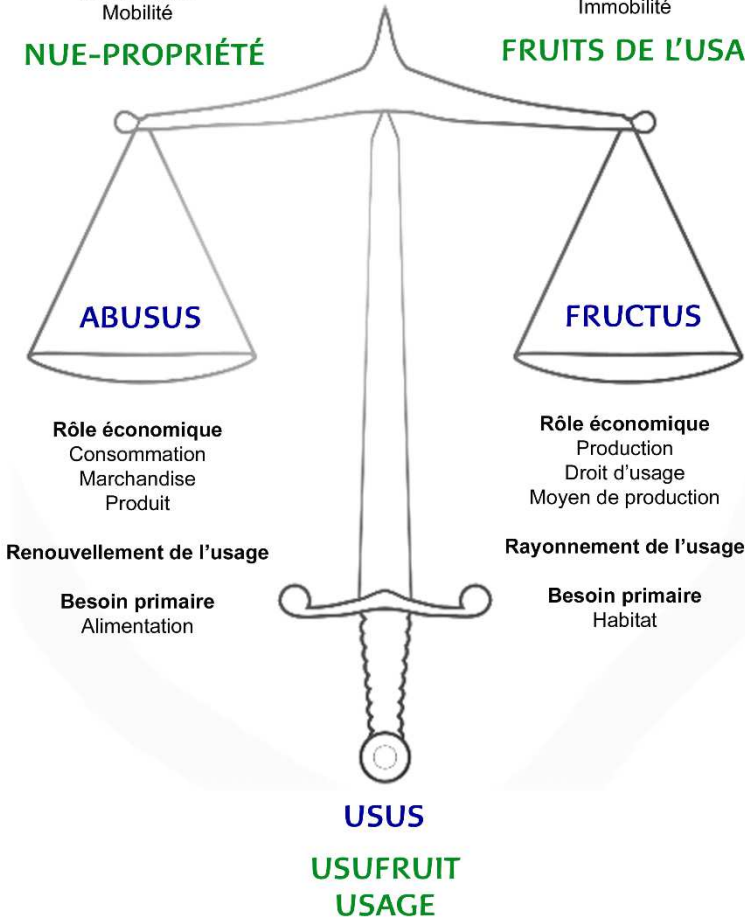
Durée de vie courte
Usage rapide
Mobilité

Bien de production

Durée de vie longue
Usage durable
Immobilité

NUE-PROPRIÉTÉ

FRUITS DE L'USAGE



Duquesne Francis - novembre 2014 - Adaptation libre du blason de Montpezat (Lot-et-Garonne)

Réflexions sur la nature des biens

Les biens matériels peuvent être classés, selon leur nature, sur une échelle de *temps*, selon leur durée de vie. C'est-à-dire du consommable au moins (ou non) consommable. Il s'agit en réalité de la vitesse à laquelle le bien va « s'user », à laquelle il va devenir « hors d'usage ».

Ils peuvent être également classés selon une échelle d'*espace*, selon leur circulation. C'est-à-dire du plus mobile au plus immobile. Ceci géographiquement mais également économiquement.

D'autre part, l'économie fonctionne selon un *rythme* bipolaire : la consommation et la production.

On distingue donc des biens de consommation et des biens de production. (voir image « Le droit de propriété et la nature des biens »)

Biens de consommation et pôle abusus

Pour un bien qui est rapidement consommé (usé par l'usage que l'on en fait), dont la durée de vie est courte et sa mobilité (distribution) élevée, c'est sa consommation qui va être déterminante pour l'économie.

Par exemple si on a acheté un kilo de pommes, on détient en réalité un droit de propriété sur ces pommes. Pour la vie sociale, c'est leur **consommation** qui va en être l'usage le plus approprié car elle nous donnera les forces physiques et la santé pour agir dans l'économie. La durée de vie du bien sera très courte et sa mobilité telle, qu'elle nécessitera un circuit de distribution plus ou moins long pour que le bien arrive au consommateur. C'est un **bien de consommation**. C'est le pôle *abusus* de la propriété qui va avoir un rôle important pour ce bien qui est continuellement produit et reproduit.

Biens de production et pôle fructus

Par contre, à l'opposé, plus le bien est « consommé » lentement, plus il faut de temps pour l'user, plus sa mobilité est réduite, plus c'est le pôle **fructus**, les fruits de son usage, qui va être important. C'est grâce à ces fruits que l'utilisateur pourra agir dans l'économie et y produire d'autres fruits par son activité. La durée de vie du bien sera plus longue, voire très longue et sa mobilité géographique et/ou économique, limitée voire nulle. C'est un **bien de production**.

Par exemple, si l'on a acheté une maison pour y habiter, c'est son usage, par la sécurité, la protection, le confort qu'elle nous procure, qui va nous permettre d'être actif dans l'économie.

Le rapport entre usage et nature du bien

En d'autres termes, d'un côté le bien prend son sens pour la vie sociale lorsqu'il est **produit**, distribué, consommé, lorsqu'il est un produit au sens propre, une marchandise, **un bien de consommation**. De l'autre côté, le bien trouve son sens pour la vie sociale uniquement lorsque c'est son **usage**, plus ou moins long, qui produit des fruits directs et indirects, le cas échéant, à partir d'un lieu fixe et déterminé. C'est **le bien de production**.

Tous les biens peuvent trouver leur place entre ces deux polarités.

On peut observer que c'est le **rapport** entre l'**usage** du bien et la **nature** du bien qui est essentiel pour cette vie sociale et pour l'économie en particulier. Ce rapport est présent dans le droit de propriété.

L'usage apparaît dans l'attribut **usus**, et la nature du bien apparaît dans les pôles **abusus** ou **fructus** selon les cas.

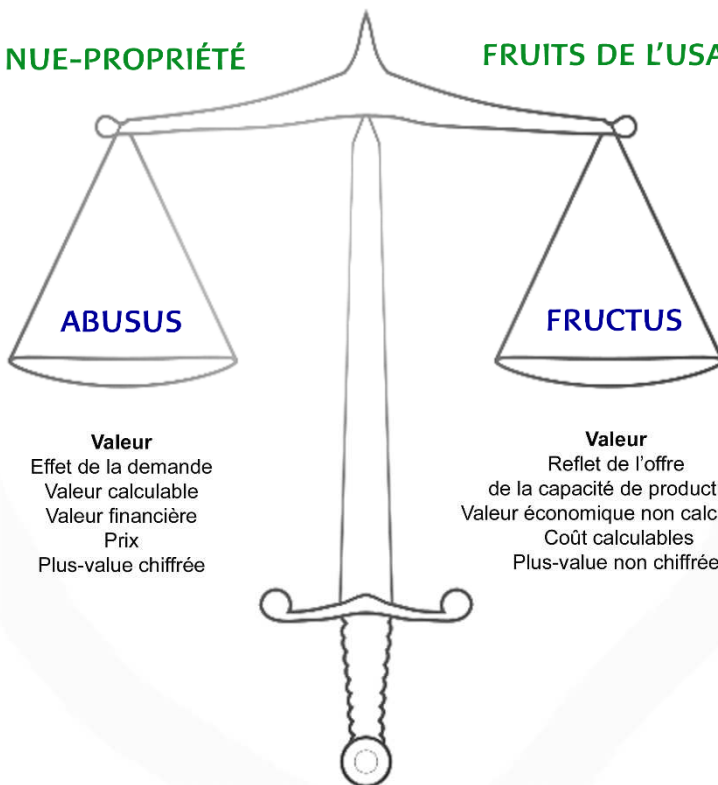
Le droit de propriété et la valeur des biens

Bien de consommation

Bien de production

NUE-PROPRIÉTÉ

FRUITS DE L'USAGE



Valeur
Effet de la demande
Valeur calculable
Valeur financière
Prix
Plus-value chiffrée

Valeur
Reffet de l'offre
de la capacité de production
Valeur économique non calculable
Coût calculables
Plus-value non chiffrée

USUS

USUFRUIT
USAGE

La valeur du bien de consommation et Le renouvellement

On constate que du côté du bien consommable et mobile, du côté du produit, de la marchandise et de l'abus de la propriété, *la valeur est calculable*. C'est par cette valeur que se forme son *prix*. Le prix du droit de propriété, dans lequel doit être naturellement incluse une *plus-value*. Un bénéfice dont le sens est de permettre au bien consommé d'être à nouveau produit. Cette plus-value est donc légitimement présente dans le pôle « abus » de la propriété.

La propriété, dans son pôle « abus », dynamise l'usage du bien, lorsqu'elle permet à ce bien de se **renouveler** dans la vie sociale par la consommation. Il est donc normal qu'on en détienne la pleine propriété, l'abus.

La valeur du bien de production et Le rayonnement

Par contre, du côté du bien peu ou non consommable et plutôt immobile, du côté de la production, du bien de production, du fructus de la propriété, *la valeur économique n'est pas calculable* pour l'économie. La raison en est que ce sont les fruits directs et indirects (fructus) de son usage qui sont importants et non sa nue-propriété (abus), le droit de le consommer.

Cela ne veut pas dire qu'il n'existe pas de valeur à la propriété d'un tel bien, mais seulement que cette valeur n'est pas calculable. Elle dépend au plus haut point du rapport entre l'usager et la nature du bien. Il s'agit d'une valeur ou de valeurs dépendantes des facultés propres du propriétaire de faire usage du bien. Pour la propriété d'un bien de cette nature, ce n'est pas sa valeur qui peut être calculée mais

uniquement son *coût*. Celui de sa construction, de son entretien ou, le cas échéant, de sa transformation.

La propriété, dans son pôle « fructus », permet à l'usage de *rayonner* dans la vie sociale par les fruits de cet usage. Il est donc plus logique qu'on n'en détienne, à partir du second propriétaire, que l'usufruit ou le droit d'usage.

Des valeurs différentes pour les polarités :

Offre (action) – demande (besoin)

La propriété, dans son pôle « abusus », bien de consommation, est (devrait être) associée aux *besoins* de l'individu, par le pôle économique de la *demande*. C'est-à-dire ce qui lui permet matériellement de *renouveler* son action par la consommation de biens.

Dans son pôle « fructus », elle devrait être associée à l'*action* de l'individu, par le pôle économique de l'*offre*. Ce qui lui permet **d'orienter son action** vers les besoins.

Le bien de consommation (Qui tend vers le pôle « abusus ») nécessite une plus-value qui va permettre la production d'un nouveau bien.

Pour le bien de production (Qui tend vers le pôle « fructus ») une plus-value va être également nécessaire au moment de sa construction pour permettre qu'un autre bien de ce type soit construit. Mais à la différence de l'autre, ce bien, une fois construit, devient un bien nécessaire à la production d'autres biens. Lors du transfert de sa propriété, ce n'est pas une plus-value qui va être nécessaire, mais le paiement de tous les coûts en relation avec sa construction, sa transformation ou son entretien. À partir du moment où tous ces coûts sont couverts, une plus-value financière n'a aucun sens économique. Il n'est pas nécessaire de payer cette plus-value

plusieurs fois au marché chaque fois qu'il y a transfert du droit de propriété

**Une question plus conceptuelle :
la valeur marchande immobilière est-elle logique ?**

L'essence du concept universel de valeur :

La rencontre besoin - action

Le concept de valeur immobilière ne découle pas du concept de valeur financière, il est avant tout une forme particulière du concept universel de valeur. Celui-ci a pour caractéristique principale de s'appliquer à de très nombreux autres concepts. (Valeur artistique, valeur pédagogique, valeur économique, valeur morale, valeur personnelle etc.)

Du point de vue de la logique conceptuelle, une valeur, de quelque nature qu'elle soit, ne se crée que lorsque par un acte, la volonté rencontre un besoin. (Besoin matériel, naturel, psychique etc.)

Ni le besoin seul, ni l'acte seul, ne peut créer la valeur. Elle est toujours un effet de cette rencontre et n'existe que si cette rencontre a lieu.

L'existence d'un marché de valeurs n'est possible que par l'existence de valeurs créées par des actes rencontrant des besoins. L'origine d'un marché est donc (devrait être) issue uniquement de la volonté de répondre à des besoins.

Du point de vue de la logique, **c'est bien les volontés qui créent le marché et non le marché qui crée les volontés.**

La valeur réelle, conforme au concept universel de valeur

Pour qu'une quelconque notion de valeur existe, il faut aussi que la source de l'acte soit distincte de celle du besoin.

La valeur qui naît de l'action d'un ou plusieurs individus rencontrant les besoins d'un ou plusieurs autres individus est un concept réel, logique.

Par contre, l'action directe d'un individu envers son propre besoin ne crée aucune valeur, parce que le besoin et la volonté se confondent. Leur rencontre n'a donc aucun sens logique.

Une valeur qui apparaît après que l'action ait rencontré un besoin est une valeur réelle

Attribuer une valeur financière, via un prix, à un bien de consommation est logique. Cette valeur au moment de la vente de ce bien, résulte d'actes multiples de diverses personnes : la production, l'offre ; ayant rencontré des besoins d'autres personnes : la consommation, la demande. Une valeur apparaît donc **après** la rencontre besoins – action, elle en est le résultat, l'effet.

C'est le cas aussi du bien immobilier bâti au terme de sa construction.

Une valeur qui apparaît avant que l'action ait rencontré un besoin n'est pas une valeur

Attribuer une valeur financière à un bien immobilier bâti, lorsque tous les biens et services nécessaires à sa construction ont déjà été payés une fois, est illogique. Cela l'est encore plus pour un terrain, qui lui n'a pas été produit. Dans ce cas, une pseudo valeur est imposée **avant** la rencontre besoins – acte.

Une valeur en soi ne peut être créée dans l'économie que lorsque, par l'usage du bien, des actes auront été posés rencontrant des besoins autres que ceux de l'utilisateur.

On ne peut donc, sans être contraire à la logique, concevoir une valeur de la propriété immobilière, c'est-à-dire de l'usage, alors que celui-ci n'a pas encore eu lieu et n'a donc encore rencontré aucun besoin.

On pourrait contester ce raisonnement en disant qu'une valeur est créée puisque le vendeur pose un acte qui rencontre le besoin de l'acheteur. Et que l'acheteur, par son acte d'achat, rencontre le besoin du vendeur. Mais pour l'un comme pour l'autre, un fait prédomine : une valeur existe déjà **avant** leur acte : celle du marché. Alors que le besoin des acheteurs successifs du bien, et le besoin général en logement, a **déjà** été rencontré une fois lors de la construction.

Ce qui répond à ce besoin en logement de l'acheteur c'est l'**existence** du bien et non son achat.

Que se passe-t-il en réalité, si la construction du bien a déjà été payée une fois au secteur de la construction ? La valeur de vente ne sera plus établie sur base de ces coûts, mais sur base de la valeur du marché immobilier. Pour le moins, elle sera l'étalon de la transaction. Cette valeur est imposée avant l'acte de vente, et sa fluctuation peut même influencer considérablement celui-ci. Cet acte, par sa dimension marchande et du point de vue de la logique n'a aucun sens économique.

Il n'a de sens marchand **que** par l'existence d'un marché. **Ce n'est pas l'acte, par sa rencontre avec un besoin, qui crée une valeur. C'est un marché qui détermine l'acte.**

On peut en déduire qu'un tel marché pose un problème de logique, un problème conceptuel mais aussi et surtout un problème de liberté.

La confusion

Le fondement du marché immobilier

L'acte du vendeur, son acte de vendre, n'est en fait ici qu'une réponse, par la valeur marchande, à son propre besoin de vente. Et ce fait ne crée quelque chose que pour lui-même, mais pas dans l'économie. Il ne justifie donc pas l'existence d'un marché. L'acheteur, en se conformant à la valeur marchande devient propriétaire, détenteur de l'abusus, de la nue-propriété. Cela fait immédiatement et premièrement de lui un vendeur potentiel.

La valeur économique de la transaction n'existe pas car il s'agit ici du rapport entre le besoin et la volonté d'un même individu.

C'est l'unique fondement d'un marché de biens immobiliers. Hormis ce qui relève du secteur de la construction et de la rénovation en lien avec la production et l'entretien de ces biens.

Le but ici n'est pas de blâmer, ni le vendeur, ni l'acheteur. Ils sont en réalité **contraints** de réaliser leur transaction avec le marché. Mais de faire apparaître ce qui dans leur libre conscience, voire dans leur volonté, est corrompu par l'existence d'un marché qui n'a aucun fondement conceptuel.

La confusion

Tout cela est en contradiction flagrante avec l'évolution sociale, qui tend de plus en plus vers la division du travail, c'est-à-dire la rencontre entre son besoin propre et l'acte d'autrui, et vice-versa.

Évolution, qui elle, est conforme à la vérité conceptuelle de la création de la valeur.

L'existence d'un marché, fondé sur le contraire de ce qui anime l'évolution sociologique de la vie sociale par la division du travail, entraîne une confusion généralisée des pensées et des représentations. Cet illogisme montre actuellement ses funestes effets, lorsque par exemple, un bailleur loue son bien pour l'équivalent de presque la moitié des revenus du locataire. Est-ce là une action qui rencontre un besoin et qui produit une quelconque valeur ? Même si le bailleur a un besoin apparemment légitime de ce revenu ?

La division du travail

Si on regarde cette vie économique en y associant un idéal de solidarité, de fraternité et sur base de l'importance de percevoir la dimension individuelle du besoin de l'autre, le processus proposé par le projet, prend tout son sens. Il s'inscrit dans une évolution sociale qui entraîne l'action individuelle à répondre à d'autres besoins que les siens, ceux d'une ou de la collectivité. Ceci par la division du travail. Chacun travaille en réalité pour les autres, tous nous travaillons pour chacun.

L'organisme économique, dans son état actuel, peut apparaître comme malade par manque d'actes d'une telle nature. Mais cette déduction est erronée, car si cette action n'existait pas, il n'y aurait ni besoins, ni valeurs et donc pas d'économie. C'est bien la division du travail qui crée des valeurs.

Ces actes individuels donnant des fruits communs existent bel et bien, mais ils sont posés dans une confusion des pensées et des perceptions qui incite à croire que chacun a tendance à travailler pour lui-même, pour un revenu. Ce qui est peut-être vrai dans la motivation et le ressenti personnel, est cependant contredit dans les faits.

Cela pose d'ailleurs un problème plus grave encore, mais qui n'est pas pour le moment développé ici, celui du marché du travail.

Éclairer les représentations

Le préalable à l'acte individuel, c'est la volonté. Et le préalable à la volonté, c'est la connaissance, le discernement, c'est-à-dire la clarté dans les perceptions, dans les concepts, dans les représentations.

La question est donc de savoir comment dissiper, dans la vie culturelle*, celle des représentations, la confusion conceptuelle généralisée qui empêche cette action individuelle de déployer plus intensément et plus consciemment sa force dans la vie économique. Une conscience libérée de cette confusion et animée par la connaissance de celle-ci ne peut que s'orienter vers une revalorisation sociale complètement nouvelle du bien immobilier et du droit de propriété en général.

Isoler de manière concrète et durable, en tant que patrimoine universel commun, la nue-propriété de biens au sein de structures non marchandes, contribue à figer les effets de la représentation générale, le préjugé qui relie la propriété immobilière au concept de **valeur marchande**.

Dynamiser, via ces mêmes structures, de manière tout aussi concrète et durable le droit d'usage de biens et sa transmission par la créativité dans le droit civil, contribue à vivifier la représentation qui associe la propriété immobilière aux concepts de **besoin individuel** et **d'action individuelle**.

C'est un processus qui tend vers une interaction et non une interférence entre la vie culturelle*, la vie politico-juridique et la vie économique.

Le bien immobilier doit rester un élément fécond de la vie économique, s'il retrouve pleinement sa place d'élément majeur d'une vie culturelle* libre par l'intermédiaire du droit et de la démocratie, et en tant que bien de production spécifique.

Cet objectif ne peut se réaliser concrètement qu'en s'appuyant sur cette même vie culturelle par une expérimentation issue de la clarification des concepts et des perceptions. Et par la créativité dans les domaines relevant précisément de cette vie culturelle : le droit civil, la circulation du capital, la gestion du travail et des moyens de production.

Cette créativité, activée au départ du problème du logement, est propice à agir de manière favorable sur ces éléments de la vie culturelle* afin qu'ils y retrouvent leur place et qu'ils continuent à évoluer de manière féconde pour la vie économique. Afin qu'ils soient des catalyseurs pour la croissance de la compréhension sociale et de la confiance individuelle.

* cf.page 8

* cf.page 8

La croissance de la vie culturelle* libre

En ces temps de crise, toute l'attention est tournée vers la vie économique.

Et c'est seulement à cette vie économique que l'on s'obstine à associer l'idée de croissance ou de décroissance.

Le présent projet prône une croissance dans la vie socioculturelle*, considérant que c'est là que se situent les causes profondes d'un malaise dont les contractions de l'économie ne sont que les symptômes.

Associer le concept de bien universel commun à la propriété d'un bien immobilier par son aspect nue-propriété pour valoriser son aspect droit d'usage au niveau individuel, contribue à rendre au droit de propriété sa vraie valeur pour la vie juridique.

Les fruits de ce droit bénéficient alors à la fois à son détenteur et à l'organisme social dont il fait partie.

Cela permet d'émanciper ce droit par rapport à la vie économique et de le rendre accessible à toute personne, depuis sa vie culturelle, son identité, à laquelle est liée sa capacité d'user librement du bien.

Cette démarche tend à vivifier la vie culturelle* dans son ensemble : la recherche scientifique, l'enseignement, les arts, l'action sociale, les aspirations spirituelles etc. En donnant de l'espace libre à l'individualité pour son activité, ses idées, sa créativité, son envie d'entreprendre pour les autres.

* cf. page 8

Des capitaux au service de la croissance des idées et de l'action

La mobilisation de capitaux, nécessaire à ce projet, pour extraire des droits de propriété du marché, répond en soi déjà à cet objectif de croissance de la vie culturelle*, puisque cela en est le principal retour sur investissement.

Le principe de la démarche proposée est de réorienter les capitaux et les revenus immobilisés dans l'acquisition de terrains et de biens immobiliers bâtis vers l'économie réelle. Afin notamment de redynamiser le financement de ce qui, dans la vie sociale permet à chaque individualité de penser et repenser son projet de vie.

C'est au départ de la croissance de cette vie socioculturelle, dont l'essence est la pensée individuelle libre, que peuvent naître, les idées, les intuitions, qui seront les germes de la seule thérapie possible : la croissance de la solidarité et de la fraternité dans l'économie.

Croissance conditionnée à l'apparition d'associations économiques, dont le présent projet pourrait être une des innombrables formes possibles.

Précisions

L'idée de ce projet n'est pas de vouloir supprimer le marché immobilier. Elle est seulement d'expérimenter une alternative à ce marché. Ce que diverses initiatives cherchent à réaliser de plus en plus.

Elle s'appuie sur une observation de la vie sociale qui montre avec certitude que dans l'avenir, ce marché n'existera tout simplement plus, du moins dans ses formes actuelles. Et qu'il est nécessaire de s'y préparer pour notamment augmenter la résilience de l'économie face à un potentiel écroulement de ce marché.

Il ne s'agit pas non plus de juger si le fait d'attribuer une valeur marchande au bien immobilier est bien ou mal, ou si cela est un acte moral ou immoral. Il n'est pas question ici de jugement sur ce point. Il s'agit de se demander librement si cela est logique, juridiquement équitable et économiquement utile.

On trouvera peut-être dans le présent document des lacunes, des éléments à clarifier, voire des erreurs.

Mais on n'y trouvera aucune volonté idéologique, car il résulte d'un effort sincère, certainement imparfait mais très réel, de garder constamment en lien étroit, la réflexion et l'observation, la pensée et les faits.

"La finitude de la propriété ainsi que son ouverture au bien commun imposent au propriétaire des devoirs qui, bien que distincts du droit qui lui est reconnu, n'en découlent pas moins de la nature profonde de ce droit. Le respect de l'ordination naturelle de chaque chose appropriée, qui réalise en acte le bien contenu dans la chose, implique un usage de la propriété conforme non seulement au bien particulier du propriétaire mais aussi au bien commun auquel participe ce bien particulier."

Jean-Baptiste Donnier, *Éthique et propriété*, Librairie de l'Université d'Aix-Editeur 2002

[...]« L'homme naît avec des besoins ; il faut qu'il puisse se nourrir et se vêtir : il a donc droit aux choses nécessaires à sa subsistance et à son entretien. Voilà l'origine du droit de propriété.

Personne n'aurait planté, semé ni bâti, si les domaines n'avaient été séparés, et si chaque individu n'eût été assuré de posséder paisiblement son domaine.

Le droit de propriété en soi est donc une institution directe de la nature, et la manière dont il s'exerce est un accessoire, un développement, une conséquence du droit lui-même. » [...]

[...] « En parlant des différentes natures de biens, nous avons distingué le simple usage d'avec l'usufruit, et l'usufruit d'avec la propriété. » [...]

Jean-Étienne-Marie Portalis, Discours préliminaire du premier projet de Code civil (1801)