

Projet Terre franche

Chaque personne est un projet

Propositions d'expérimentations
en matière de droit à la propriété
et de droit au logement

Francis Duquesne – avril 2017

Origine du projet.....	6
Le droit au logement et le droit de propriété	7
Une action expérimentale	8
Usufruit, droit d’usage, droit d’habitation	9
Les quatre lignes directrices du projet	11
Nue-propriété comme patrimoine commun.....	12
Usufruit et droit d’usage comme patrimoine individuel.....	13
Émanciper le coût du logement de la plus-value et de la rente spéculative immobilière.....	14
Collaboration avec des structures d’aide au logement.....	15
Prévention du risque de précarisation.....	15
Une autre destination économique pour les revenus de remplacement, cotisations sociales et revenus du travail	18
Divers aspects	20
Autre objectif complémentaire : les préjugés	22
Financement des acquisitions de biens	23
Investir dans la confiance plutôt que dans la peur	27
Un droit sans valeur marchande	28
Plus de capitaux pour la construction et la rénovation	29
Une démarche complémentaire au rachat de terres agricoles.....	30
Un inconvénient : la fiscalité	31
La question de l’héritage	32
Pourquoi pas l’emphytéose ?.....	33
Un projet ouvert, en quête d’intérêt et de compétences.....	34

Terre franche signifie « la terre d'un homme libre »

Le Projet Terre Franche est seulement **un concept**.

Il n'est en aucune façon une initiative à caractère politique, idéologique ou confessionnel.

Une association a été créée qui s'inspire de ce concept :

ASBL FRANCHETERRE

Étude et Développement de la Propriété d'Usage

Le **nu-propriétaire** est le propriétaire d'un bien sur lequel une autre personne exerce un droit d'usufruit, d'usage ou d'habitation.

Extraits du code civil

Article 578

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

Article 579

L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme.

Article 625

Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

Origine du projet

L'idée de ce projet est née de la situation personnelle de son initiateur, Francis Duquesne.

En 2008, suite à une opportunité, il se décide, avec son épouse, à acheter une maison dans la région de Namur, à Gesves.

Sans être particulièrement confortable, elle présente des caractéristiques qui répondent assez bien à leurs besoins familiaux et professionnels.

Comme beaucoup d'autres qui entreprennent cette démarche, la marge de manœuvre du point de vue financier est étroite.

Fin 2010, suite à une perte d'emploi, leurs revenus ne permettent plus de faire face au remboursement du crédit hypothécaire. Avec l'aide financière et diverse de plusieurs amies et amis, ils parviennent à conserver la maison momentanément et à continuer de rembourser une part significative du capital emprunté.

Cette perspective de finir ses jours à la merci d'un marché immobilier chroniquement surévalué, dont on peut se demander s'il ne constitue pas de plus en plus un obstacle pour l'activité humaine, a convaincu Francis d'essayer de trouver une solution alternative.

Une idée fait peu à peu son chemin : vendre la nue-propriété de la maison tout en gardant l'usufruit à moyen ou long terme.

Mais vendre à qui ? Pourquoi pas à une association ou une fondation qui garderait la maison hors du marché immobilier de manière durable pour en faire plus tard un lieu ayant une plus-value sociale ?

L'existence d'initiatives luttant contre la spéculation sur la propriété des terres cultivables, comme «Terre de Liens» en France ainsi que «Terre en Vue», acheva de motiver Francis à chercher activement une alternative nouvelle à la spéculation sur l'habitat et le sol.

Il découvrit diverses expériences de logement alternatif, ainsi que le principe du Community Land Trust.

Mais il ne trouva pas vraiment le concept qu'il cherchait.

Il se lança alors dans une recherche et une réflexion approfondie au sujet de la propriété immobilière et de la propriété en général. Constatant qu'avant tout, la spéculation opère, quelle que soit la nature du bien, sur un droit (un bien incorporel) : le droit de propriété.

Il s'inspira notamment dans ses recherches du concept de trimembrement de l'organisme social développé par le philosophe Rudolf Steiner en 1917.

Après plus de trois ans, il a décidé de présenter le concept du Projet Terre Franche et de chercher qui pourrait lui trouver de l'intérêt, afin de lui trouver des formes d'expérimentation concrètes.

Le droit au logement et le droit de propriété

Le projet prend comme point de départ les domaines suivants :

- **Le droit au logement et le droit de propriété en général**
- **Le droit de propriété du sol**
- **Le droit de propriété de tout bien de production ou de ce qui peut être considéré comme tel.**

La réflexion globale à l'origine du projet peut s'étendre également à la question de la circulation et de la propriété du capital.

Une action expérimentale

L'action qui pourrait être envisagée sur base de ce projet est expérimentale. Elle pourrait comporter les deux aspects complémentaires de toute recherche : l'aspect « recherche appliquée » et l'aspect « recherche fondamentale ».

L'aspect « recherche appliquée »

Il s'agirait de constituer une **structure associative** expérimentant des pratiques économiques, juridiques, culturelles nouvelles et concrètes dans les domaines précités.

Cette structure associative pourrait être, comme dans d'autres projets existants, une personne morale du type ASBL et/ou société coopérative à finalité sociale, associée ou pas à une fondation.

Elle aurait pour objet principal d'être détentrice et gestionnaire de la **nue-propriété** de biens immobiliers.

C'est de cette expérimentation dont il est question dans la présente publication.

Cette action pourrait se réaliser, si possible, en collaboration avec d'autres initiatives existantes, les pouvoirs publics, la société civile, le monde politique et autres acteurs économiques, afin d'échanger des réflexions, des expériences, et le cas échéant, des moyens.

L'aspect « recherche fondamentale »

Il s'agit de clarifier des concepts et renouveler des représentations liées aux questions sociales en général et aux domaines précités en particulier. L'objectif étant de développer un meilleur discernement des réalités économiques, juridiques, et culturelles de ces domaines, afin de chercher un plus juste rapport entre ces réalités.

Ces aspects sont présentés dans la brochure « **Observations et réflexions à l'origine du projet** ».

Usufruit, droit d'usage, droit d'habitation

Développer une alternative à la propriété patrimoniale classique par l'usufruit

Le droit de propriété est divisé en 3 attributs.

Les 3 attributs du droit de propriété		
ABUSUS	USUS	FRUCTUS
Abusus = NUE-PROPRIÉTÉ		
Usus + Fructus = USUFRUIT		

Il s'agit de promouvoir principalement, par convention, un accès à la propriété via le démembrement (séparation) du droit de propriété en **nue-propriété et usufruit**, ou encore droit d'usage ou droit d'habitation.

Le **droit d'usage** est un usufruit dont les fruits sont limités mais qui en comporte toutes les caractéristiques. Le **droit d'habitation** est un droit d'usage spécifique au logement.

L'**usufruit** offre une valeur juridique supérieure au bail locatif. Il est en effet un droit réel très proche du droit de propriété. Contrairement à la location, sous toutes ses formes, qui est un droit personnel, un droit de créance, l'usufruitier ou l'usager à ici un droit direct sur le bien.

Il est presque uniquement utilisé sous sa forme légale (successions) ou sous une forme contractuelle, dans un cadre visant souvent à optimiser fiscalement des opérations immobilières et successorales, ou encore dans les ventes viagères.

Le but ici est d'exploiter sa forme contractuelle pour faciliter l'accès à ce que l'on peut appeler une **propriété d'usage**.

Cette propriété d'usage, dont l'usager peut bénéficier à long terme, ou à vie, pourrait constituer une alternative à la propriété patrimoniale classique.

L'**usufruitier** possède presque les mêmes droits et obligations qu'un propriétaire.

Dans le cas du **droit d'usage ou d'habitation**, il ne peut ni vendre, ni louer le bien. Ils sont inaliénables et incessibles, ils n'ont de ce fait aucune valeur marchande, sinon théorique d'un point de vue fiscal.

De plus ils ne peuvent être hypothéqués ou saisis. Ils sont, tout comme l'usufruit, des droits viagers. Quelle que soit leur durée, ils s'éteignent au décès de l'usager.

Ce type de démembrement de la propriété permet apparemment une grande créativité dans la conception des contrats (Actes notariés).

Il permet également, en ce qui concerne l'immobilier bâti, de ne pas devoir obligatoirement séparer la propriété du sol de celle des bâtiments, comme dans le système Community Land Trust.

Il s'agit notamment de permettre à des personnes qui cherchent un bien immobilier pour leur logement ou pour un usage professionnel, d'accéder à **l'usufruit ou au droit d'usage** du bien qu'ils ont choisi.

Ou encore permettre de **conserver** l'usufruit d'un bien qu'elles habitent déjà mais dont elles vont perdre la propriété.

Conserver la nue-propriété de biens en tant que patrimoine culturel universel commun.

Dynamiser socialement l'usufruit, le droit d'usage ou le droit d'habitation en tant que patrimoine individuel.

Réduire, dans les dépenses de l'utilisateur, la proportion du coût du logement, du coût d'accès au sol constructible et cultivable, en les émancipant de la plus-value et de la rente spéculative immobilière.

Réorienter une partie des revenus du travail et de remplacement consacrés à ces coûts, vers l'économie active (réelle), solidaire et non spéculative.

Extraire et conserver la nue-propriété hors du marché pour dynamiser l'usufruit ou le droit d'usage du bien

Cette **nue-propriété** représente la « partie » (abusus) du droit de propriété qui rend ce dernier aliénable (vendable, louable), et donc valorisable à des fins spéculatives.

Le but est d'acquérir et conserver la **nue-propriété de biens comme patrimoine culturel universel commun**, via une structure associative à vocation sociale ayant pour objet principal cette action.

Par cette action, cette structure ne viserait pas à collectiviser la propriété du bien sur un nombre défini de propriétaires, mais aurait pour mission de **conserver et valoriser socialement** ce caractère culturel universel commun au patrimoine que représente la nue-propriété.

Du point de vue de la philosophie du droit, elle aurait donc pour tâche essentielle de maintenir le droit de propriété, par la nue-propriété, en cohérence avec le contexte du droit naturel.

Et de permettre à l'usufruit ou droit d'usage de s'appliquer conformément au contexte du droit positif.

Par cette façon de faire, on place le nu-propiétaire (la structure associative) et l'usufruitier dans un rapport qui est un peu similaire au rapport entre celui qui est le « conservateur » d'un bien et celui qui en a l'usage. Comme dans un musée ou une bibliothèque.

C'est le conservateur d'un musée qui a la tâche de veiller sur une œuvre et d'en permettre à chacun individuellement l'accès, la contemplation, l'étude, c'est-à-dire en réalité l'usage, la finalité de sa création.

Au même titre qu'un tableau est peint, avant tout, pour être contemplé, un livre écrit pour être lu, une maison est construite, avant tout, pour être habitée.

Autonomie, responsabilité, sécurité et stabilité dans la gestion du logement

Il s'agit de céder l'**usufruit** (ou le droit d'usage ou d'habitation) des biens acquis à des personnes physiques, ou à des personnes morales.

Il est possible que nombre de personnes qui veulent devenir propriétaires, soient simplement en recherche d'une plus grande autonomie et responsabilité dans la gestion d'un habitat stable. Ce que le bail classique ne leur permet pas. Ils ne sont pas nécessairement motivés par la constitution d'un patrimoine immobilier, mais sont plutôt en quête de sécurité et de liberté à long terme.

L'usufruit peut répondre à cette attente.

Promouvoir l'accès à un droit et non à un marché

La représentation actuelle et généralisée est que l'accès à la propriété est une réponse au problème de logement. Mais la forme d'accès proposée et encouragée par les pouvoirs publics n'est avant tout qu'un accès au marché immobilier. Cela signifie surtout la possibilité de constituer un patrimoine immobilier. Ce fait, qui n'est a priori pas du tout illégitime dans un contexte de marché, a néanmoins pour effet de renforcer la spéculation et d'immobiliser une grande quantité de capitaux issus des revenus du travail dans des crédits hypothécaires.

La présente expérimentation propose l'accès à un droit et non à un marché financier. La constitution d'un patrimoine transmissible peut toujours se faire d'une autre façon et de manière plus utile à l'économie réelle.

Émanciper le coût du logement de la plus-value et de la rente spéculative immobilière

Il s'agit de veiller à ce qu'en contrepartie de la totalité de ce qui est payé par le détenteur de l'usufruit d'un bien, existe toujours, dans le cadre de ce droit, une prestation de toute nature. Prestation, réalisée au profit du dit détenteur ou de tiers, ou à des fins sociales, et autre que le simple fait de permettre à ce détenteur d'acquérir ou de garder ce droit.

Des logements à un coût moins élevé

Le but est de créer un accès à la propriété et au logement dont le coût n'occupe plus une place si importante dans les dépenses de l'usager et surtout qui n'est plus déterminé par les fluctuations d'un marché.

Le projet est évidemment orienté prioritairement vers des usagers dont ces dépenses sont, ou risquent de devenir proportionnellement trop importantes dans leur budget. C'est une situation qui se généralise de plus en plus pour les revenus moyens et qui l'est déjà gravement pour les plus bas revenus.

Toutefois, l'usager qui disposerait de revenus plus élevés n'est pas exclu de cet objectif, au contraire, puisque l'idée s'inscrit dans une forme de solidarité de divers revenus assurant une mutualisation des coûts.

Elle est de permettre à une plus grande proportion du budget de l'usager, quels que soient ses revenus, de fluer vers l'économie réelle et solidaire sans passer par des plus-values, loyers et rentes spéculatives.

Et donc aussi de permettre à l'usager de participer, sous diverses formes, au financement solidaire du processus de rachat et d'amortissement des nues-propriétés au profit d'autres usagers ayant moins de ressources.

Collaboration avec des structures d'aide au logement

Prévention du risque de précarisation

La structure associative, suffisamment développée, pourra à terme devenir propriétaire de biens dont les coûts d'achat auront été amortis. De plus elle sera particulièrement active dans la recherche de biens acquis par donation ou legs.

Elle pourrait alors mettre à disposition ces biens, sous forme d'usufruit à 30 ans, au profit d'agences immobilières sociales, de centres publics d'action sociale ou autres sociétés de logement social. Ou encore au profit d'institutions privées (asbl, fondation) à vocation sociale qui gèrent par exemple des logements d'accueil ou de transit.

Ces institutions pourront alors louer les biens à des personnes, souvent précarisées, qui ne peuvent elles-mêmes directement assumer les responsabilités d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, et qui ont besoin d'un accompagnement social.

Il est même envisageable, si la durée de 30 ans s'avère être trop courte, d'utiliser le droit de superficie à 50 ans.

Ce genre d'opération ce fait déjà en France mais avec l'aide d'investisseurs privés acquéreurs de la nue-propriété et qui récupèrent la pleine propriété en fin d'usufruit. Ce qui d'un certain point de vue stimule encore plus la spéculation !

Mais le présent projet ne vise pas seulement les personnes précarisées qui font appel à des aides sociales. Il concerne également la population qui est **en voie de précarisation** mais ne fait pas, ou pas encore, appel à l'aide sociale.

Le risque de précarisation

Il s'agit aussi de prévenir le **risque** de précarisation. Risque qui devient de plus en plus important vu notamment la précarité de l'emploi et le niveau d'endettement, surtout hypothécaire.

Ce risque de précarisation est un des facteurs qui fragilise le plus l'économie réelle. La conservation de l'usage du bien devient un mobile prioritaire pour l'action de l'usager. Au détriment de ce que cet usager peut apporter à l'économie par l'usage de ce bien.

La valeur marchande attribuée à l'usage (usus) du bien par son lien avec la pleine propriété du bien (usus – fructus – abusus)* précarise l'usager mais également l'usage du bien.

Le démembrement par usufruit ou droit d'usage émancipe l'usager de cette valeur marchande tout en sécurisant l'usage du bien.

L'allègement de crédits hypothécaires trop lourds

Le projet peut concerner des situations difficiles qui risquent de se multiplier, particulièrement en ces temps de crise économique.

Il s'agit de personnes qui ont acheté un bien et qui, pour une raison ou une autre, se retrouvent ou vont se retrouver dans l'impossibilité de faire face au remboursement d'une dette hypothécaire encore importante. Et vont être inéluctablement obligés de vendre leur bien sur le marché.

Dans ce cas, à l'aide de la structure associative envisagée par le projet, il serait possible de leur offrir une possibilité de rachat, par cette structure, de la nue-propriété de leur bien. Pour leur permettre de conserver l'usufruit de celui-ci.

Le résultat de cette vente pourrait servir à rembourser tout ou partie de leur emprunt hypothécaire.

Il s'agirait ici d'une forme de vente sous réserve d'usufruit d'un bien hypothéqué. Cela semble à priori techniquement faisable.

* Voir page 8

Trouver un logement via l'usufruit

La possibilité existe aussi qu'une personne qui souhaite acheter un bien mais qui ne dispose pas des ressources financières suffisantes, puisse le faire de manière conjointe avec la structure associative du projet Terre Franche.

La structure associative peut acheter le bien en pleine propriété, en partie sur fonds propres et en partie via un crédit hypothécaire. Et en céder l'usufruit, tout en percevant une indemnité d'occupation qui couvrirait les mensualités de l'emprunt.

Une autre destination économique pour les revenus de remplacement, cotisations sociales et revenus du travail

Le paiement des loyers représente un poste beaucoup trop important dans le budget des personnes bénéficiant de revenus comme la pension, le chômage, l'invalidité, l'incapacité de travail, les pensions alimentaires, le revenu d'intégration.

La plupart de ces revenus sont faibles et le coût du logement est très élevé. Une proportion d'autant plus grande de ces revenus part donc dans le circuit du marché immobilier privé sous forme de rente locative. C'est clairement la collectivité, la solidarité économique, qui finance et entretient ce marché, par l'énorme impact qu'a la valeur immobilière sur les revenus de remplacement.

Le travailleur indépendant, le travailleur salarié et son employeur alimentent eux aussi directement les flux financiers vers ce marché par le paiement de leurs loyers ou par le remboursement de leurs prêts hypothécaires. Mais également, de manière indirecte, par les prélèvements de cotisations sociales sur leurs revenus. Car ce sont ces cotisations sociales qui financent les revenus de remplacement, qui eux-mêmes servent à payer des loyers exorbitants.

Avec le présent projet, un des objectifs est de parvenir à faire diminuer le coût du logement, surtout pour l'usager qui ne dispose que de revenus de remplacement.

Cette action vise à rechercher des coûts de logement qui ne soient pas établis sur base de ce marché, mais bien sur base de coûts réels et/ou sur base d'une participation solidaire à la prise en charge mutualisée de ces coûts réels.

Avec un tel processus, une prestation existera toujours pour la totalité de ce qu'un usager doit payer pour se loger. Une prestation utile pour l'usager lui-même, par exemple, pour l'amélioration et l'entretien de son

logement. Ou permettant le financement solidaire de l'entité propriétaire pour l'acquisition et la gestion de la propriété d'autres logements.

Le but est que les revenus de remplacement, mais aussi tous les revenus du travail, fluent directement vers une activité économique réelle sans passer par une quelconque plus-value immobilière résultant d'une valeur marchande spéculative.

Augmenter le pouvoir d'achat, de prêt et de donation de l'usager ou usufruitier

Le fait de diminuer le coût du logement permet à l'usager de dégager des ressources financières plus importantes pour ses besoins propres, y compris pour l'entretien et la rénovation du bien dont il a l'usage.

Cela rend aussi l'usager potentiellement plus apte à constituer un patrimoine mobilier, une épargne, avec laquelle il peut agir dans l'économie réelle par lui-même directement, via l'achat de biens ou la rémunération de services, via le placement et le prêt, et aussi par le don.

Valoriser socialement le coût de l'usage du bien

La partie des revenus de l'usager consacrée à la participation au financement des activités du nu-propriétaire du bien pourrait être affectée de multiples façons, qui constitueront dans tous les cas une prestation utile à l'action sociale et plus globalement à l'économie réelle.

- Le financement global de la part qui incombe au nu-propriétaire en matière de transformation ou d'entretien des biens.
- Le financement du rachat des biens.
- Les frais de fonctionnement de la structure associative propriétaire.
- Il serait même souhaitable que cette structure détentrice des nues-propriétés, ou une de ses composantes, puisse consacrer une fraction des indemnités d'occupation au financement direct d'un secteur de la vie socioculturelle comme les soins de santé, l'aide sociale, l'enseignement, la recherche etc.

-

Réunir les usagers-usufruitiers, et le gestionnaire de la nue-propriété autour d'un concept

Le projet s'adresse, à priori, à tout type de public et à tout type de revenus sur une étendue géographique la plus étendue possible. L'idée est d'amener le concept là où se trouve l'utilisateur, avec ses besoins.

Réunir des usagers par une association économique et pas nécessairement en un lieu. Ce qui n'exclut pas un groupe d'utilisateurs réunis en un lieu. Le concept peut être adapté à l'habitat groupé.

Mettre en place une structure souple basée sur un concept vivant et mobile

Il s'agit de mettre en place une structure juridico économique qui s'appuie moins sur un modèle que sur un concept. Chaque réalisation concrète du concept, chaque cas individuel étant envisagé, comme un modèle en soi, faisant évoluer le concept.

Cette structure pourrait devenir progressivement un ensemble d'outils et de savoir-faire, juridiques, économiques et culturels, potentiellement capable de s'adapter à chaque situation.

Les avantages de l'usufruit par rapport au bail :

Égalité et confiance

Le bail ne donne au locataire qu'un droit de créance, un droit personnel ; le droit d'exiger que le propriétaire lui permette de jouir de son bien. Le locataire est donc bien le créancier.

Sur ce dernier fait, il existe déjà une ambiguïté évidente puisque la représentation courante est que c'est seulement le bailleur qui est le créancier.

De plus, le bailleur peut toujours mettre fin à son obligation presque à tout moment, moyennant indemnisation et délais.

L'usufruit est par contre un droit réel qui permet à l'usager d'exercer son droit directement sur le bien et non par l'intermédiaire du propriétaire.

L'usufruitier se trouve placé dans un rapport moins ambigu avec le propriétaire que s'il est locataire.

Tous deux disposent d'un droit réel sur le bien, et se trouvent donc dans des conditions juridiques plus équitables, plus équilibrées et bien plus favorables a priori au développement de la confiance mutuelle.

L'usufruit et le droit d'usage, par leur nature juridique, sont plus sécurisants pour l'usager, tout en favorisant sa responsabilisation vis-à-vis du bien.

L'acquisition d'un patrimoine immobilier pour une retraite plus paisible

Acheter ou faire bâtir une maison représente souvent une recherche de sécurité financière pour les dernières années de la vie.

La problématique actuelle du financement des retraites stimule probablement encore plus la volonté d'assurer l'avenir financier en habitant dans un logement entièrement payé.

Le même objectif peut être atteint avec un usufruit plutôt qu'avec la pleine propriété.

Agir sur la représentation qui associe un bien immobilier à une valeur marchande

Le fait d'attribuer, de manière concrète, la nature de patrimoine universel commun à la nue-propriété d'un bien immobilier quel qu'il soit, afin d'en individualiser l'usufruit, permet de valoriser ce bien de manière **culturelle et non marchande**.

La communication et le débat culturel que nécessitent, par exemple, la recherche active de capitaux, peuvent contribuer à modifier la représentation générale qu'un bien immobilier doit obligatoirement avoir une valeur marchande. Cela facilite la remise en question de beaucoup de préjugés économiques.

En d'autres termes, cela favorise la compréhension du fait que ce bien correspond à une **valeur universelle commune** pour la vie culturelle par sa nue-propriété et à un **besoin individuel** dans la vie économique par son usufruit.

Les différents types d'acquisition

L'acquisition des biens est envisagée sous toutes les formes possibles : la vente classique, la vente viagère, le don ou le legs immobiliers.

Il est aussi concevable que la structure associative proposée ici soit elle-même maître d'ouvrage de constructions de bâtiments neufs, pour pouvoir les céder par droit d'usage ou usufruit.

Le financement de ces acquisitions pourrait être réalisé sous des formes différentes. La collecte de capitaux sous forme de don et sous forme d'actions coopératives, comme pour le rachat des terres agricoles, semble à priori judicieux.

Mais il serait intéressant d'envisager d'autres moyens de financement comme l'émission d'obligations, le quasi usufruit et le prêt hypothécaire.

Les capitaux sous forme de don

Outre les donations et legs en numéraire, on peut imaginer une sorte de Crowdfunding immobilier adapté au concept.

L'apport sous forme de donation peut ici apparaître utopique. C'est effectivement sur cet aspect que se mesurera le plus la force du concept proposé par ce projet et la manière dont il est perçu.

Mais l'histoire a montré que ce caractère utopique relève souvent du préjugé et que ce dernier n'est pas une raison valable pour ne pas tenter de mettre en application un concept nouveau.

Les capitaux sous forme d'actions

Les capitaux sous forme d'actions coopératives classiques sont couramment utilisés en économie sociale, mais, au regard de l'esprit du présent projet, ces actions, ces parts, posent question.

Elles sont en réalité une forme de collectivisation de la pleine propriété du capital d'une société. Que celle-ci soit coopérative et à finalité sociale ne change rien sur le principe de droit qui est appliqué.

La réflexion du projet s'étendant également à la propriété du capital, il serait judicieux d'étudier la possibilité d'alternatives ou d'aménagement de ce type de capitalisation. Comme par exemple l'émission de parts coopératives sous forme d'usufruit.

Les capitaux sous forme d'emprunts obligataires

Ils présentent une différence notable par rapport aux précédents, dans le fait que l'obligation ne constitue pas un droit de propriété mais un droit de créance. Son détenteur n'est donc pas lui-même copropriétaire du capital de l'entité qu'il finance.

Les capitaux sous forme de quasi-usufruit

Il serait intéressant d'étudier, dans l'esprit de la présente démarche, les possibilités et éventuels avantages du quasi usufruit sur du capital. Ce qui est en fait une forme de démembrement de la propriété de ce dernier.

L'emprunt hypothécaire

Il s'agit bien entendu d'emprunts hypothécaires dont la mensualité serait couverte par une indemnité d'occupation payée par l'usager ou contractés directement par l'usage lui-même (Achat d'usufruit). Et dont la garantie hypothécaire porterait sur la pleine propriété.

Le recours à l'emprunt hypothécaire par l'entité acquéreuse étant ici considéré comme un moyen permettant de passer l'acte de vente sans dépendre d'une quantité de capitaux trop importante disponible sous les autres formes.

Par exemple, la structure du projet pourrait financer l'achat avec 20 % de fonds constitués sous forme d'obligations à 20 ans et de dons et 80 % par un emprunt hypothécaire.

Le taux d'intérêt de celui-ci sera d'autant plus réduit si la quotité de l'emprunt est inférieure à 80 %.

La recherche de financement peut, le cas échéant, continuer alors que l'utilisateur jouit déjà de son droit d'usufruit, afin éventuellement de réduire le montant de l'avance hypothécaire et la mensualité.

L'actuelle conjoncture de taux d'intérêts historiquement bas est favorable à ce type de financement rapide.

Personnalisation de chaque opération d'achat et suivi de l'amortissement

Chaque investissement serait réalisé en connaissance de cause sur base d'une combinaison de ces différentes sortes de financement, au cas par cas et en fonction des besoins de l'utilisateur.

L'évolution de l'amortissement de chaque bien, étalé dans le temps selon les cas, serait suivit précisément pour déterminer le moment où le bien n'immobilise plus de capitaux empruntés pour son acquisition. Outre ceux qui pourraient l'être pour son entretien (Celui à charge du nu-propriétaire) ou sa transformation.

Frais de fonctionnement de la structure propriétaire

Pour les frais de fonctionnement, les ressources financières suivantes sont envisagées : une partie des donations, une fraction des indemnités d'occupation, d'éventuelles subventions publiques.

Dans un premier temps, le projet se fonde logiquement sur du volontariat.

La participation de l'utilisateur au financement

L'utilisateur peut être associé, selon les cas, et de diverses manières, à ces formes de financement.

Par exemple, la possibilité pourrait exister pour celui-ci de constituer une épargne tout en capitalisant la structure propriétaire.

Des concepts d'investissement nouveaux

Toute tentative de créer une alternative aux diverses formes de spéculation immobilière nécessite de proposer des concepts d'investissement novateurs, afin de trouver des volumes de capitaux importants.

Dans un contexte où l'idée d'investissement et d'épargne éthique a particulièrement progressé ces dernières années, cela semble, peut-être en apparence, moins difficile.

Le projet, par les questions qu'il soulève et la réflexion qu'il suscite, offre un champ très large pour de nouvelles idées.

Il est clair que sa faisabilité repose sur les possibilités de financement des rachats de droits de propriétés. Ces derniers étant d'ailleurs à considérer, dans ce cadre, comme une sorte d'expropriation réalisée par la société civile et leur prix comme une indemnisation.

Mais cette faisabilité ne peut être jugée que très partiellement au départ des bases du concept. L'aspect totalement novateur de celui-ci nécessite de mesurer plus précisément cette faisabilité pour chaque cas qui se présente. Ce qui justifie sa mise en application expérimentale.

Certaines opérations apparaîtront probablement comme non finançables.

Cela ne doit pas empêcher de travailler sur celles qui peuvent l'être.

C'est ce que font déjà diverses initiatives dont notamment celles qui rachètent des terres agricoles.

Les possibilités de collaboration active avec le monde bancaire et les professionnels de l'investissement durable, du financement alternatif, sont ici déterminantes.

La faible valeur marchande de l'usufruit, le caractère incessible du droit d'usage, rend le bien dont cet usufruit ou usage est l'objet, difficile voire impossible à saisir et difficilement utilisable voire inutilisable sous forme de garantie. Cela peut être un facteur très positif pour l'économie et pour la vie sociale en général.

Le bénéficiaire de revenus de remplacement, tout comme le travailleur salarié, peuvent y trouver de la sécurité pour leur habitat et par là, de la confiance dans leur action.

Le travailleur indépendant, l'entrepreneur en général, peut y trouver une sécurité encore plus étendue. Au-delà de son habitat, il pourrait détenir, par droit d'usage et sous la forme proposée dans le présent projet, certains biens de production qu'il utilise pour son activité professionnelle (Outillage, machines, véhicules, terres, bâtiments professionnels).

Un des espoirs du projet, pour les uns comme pour les autres, est de stimuler **l'initiative, l'action individuelle.**

En permettant que le risque inhérent à celle-ci, qu'il soit limité ou important, ne soit pas pris en « hypothéquant » les conditions matérielles indispensables à l'équilibre existentiel de l'usager et de ses proches.

Il s'agit donc d'investir dans ce qui dynamise le plus fortement l'économie réelle solidaire : la confiance.

Un droit sans valeur marchande

Lorsque la période d'amortissement de l'achat du bien se termine, la structure associative propriétaire dispose d'un bien qui n'a quasi plus de liens économiques avec le marché spéculatif.

Si ce n'est par la fiscalité (droits d'enregistrement) qui s'établit sur la base d'une valeur vénale, à chaque transaction.

Toutes les relations économiques entre la structure propriétaire et tous les usagers-usufruitiers successifs du bien, peuvent alors être établies sur base de leurs besoins respectifs et sur base des besoins de l'économie réelle qui les environne.

Et non plus, sur la valeur d'un marché déshumanisant, étayé par la recherche de profits égocentrés, rapides et élevés, ne nécessitant presque aucune prestation.

Plus grande sera la mixité dans les revenus des usagers-usufruitiers, plus grande sera la possibilité de mettre à disposition de personnes à revenus très faibles, des logements économiquement sécurisés à un coût très bas. C'est-à-dire réaliser en actes le droit au logement décent et le droit à la propriété, en émancipant ce droit de sa valeur marchande. Et rendre au logement sa valeur juridique et démocratique et sa valeur identitaire.

Par ce fait, il serait possible de redonner à l'usage du bien toute sa valeur culturelle, et aux fruits de cet usage, leur entière valeur économique.

Et par là préserver à l'économie son essence : la solidarité.

Plus de capitaux pour la construction et la rénovation

Dans ce projet, une distinction claire est faite entre le marché immobilier et le secteur de la construction et de la rénovation. Ce dernier n'étant pas considéré comme un marché, mais bien comme un secteur de production, un secteur d'activité.

Dans son principe, le projet voudrait proposer une alternative à l'accumulation de capitaux dans les plus-values marchandes de biens bâtis existants et de terrains constructibles et cultivables.

L'effet recherché est que cet argent soit plutôt investi directement dans l'économie d'échange de biens de consommation et de services. Cette action ne peut être que favorable à tous les secteurs de production.

Mais elle peut l'être encore plus spécifiquement pour les secteurs de la construction et de la rénovation.

Tout ce qui ne sera plus payé dans ce type de plus-values pourra servir à construire, transformer, isoler et rénover. Mais également à financer le surcoût de l'écoconstruction, les coûts réels de l'agroécologie et de la protection de la nature.

Une démarche complémentaire au rachat de terres agricoles

Par certains côtés, la démarche du projet Terre Franche se rapproche de celle qui vise à protéger les terres agricoles de la spéculation. Il peut d'ailleurs s'appliquer à celles-ci également. Par d'autres côtés, il élargit nettement la démarche, puisque c'est la spéculation sur la propriété immobilière en tant que droit (bien immeuble incorporel) relevant du fait juridique qui est ici regardée.

Du point de vue économique et écologique, il est complémentaire. Car il concerne l'ensemble du monde économique, aussi bien le producteur, que le consommateur et leurs intermédiaires. Il s'inscrit donc dans le courant de l'écologie et de l'agroécologie qui nécessite, de par leur nature, de repenser l'économie et le droit.

La fluidité recherchée pour la circulation des capitaux de et vers l'économie associative et non spéculative, ne l'est pas seulement pour le producteur mais aussi pour le consommateur, au profit de sa capacité à payer le produit à un prix adéquat pour tous. Un produit dont le prix de revient est inévitablement plus élevé.

Pour qu'idéalement le consommateur puisse, associé solidairement au producteur et aux intermédiaires, chercher librement et en confiance la vraie valeur de ce qu'ils échangent : la marchandise ; égaux en droit et respectueux de la nature.

Enfin, ce projet considère le concept de projet agricole individuel comme économiquement et écologiquement essentiel. Il ne fait que l'englober dans une réflexion plus profonde et plus large où chaque projet de vie individuel est digne d'intérêt, unique et porteur d'une valeur sociale. Regardant de ce point de vue celui du travailleur ou entrepreneur actif, de la même façon que celui de la personne pour laquelle presque toute productivité est impossible, comme la personne âgée, la personne handicapée, le malade et l'enfant.

Le démembrement par convention de la propriété en nue-propriété et usufruit offre un large espace de créativité dans le droit des biens. Mais c'est le type de démembrement qui coûte le plus cher en droits d'enregistrement. (12 % de la valeur vénale de la pleine propriété)

Le coût actuel des droits d'enregistrements n'est toutefois pas perçu dans le présent projet comme un obstacle.

Considérant les nombreux avantages économiques et sociaux du droit d'usufruit, ce coût, certes trop lourd, n'est à lui seul qu'un inconvénient surmontable financièrement.

Le présent projet ne s'appuie certes pas, a priori, sur de potentielles interventions des pouvoirs publics pour le financement des acquisitions de biens. Cela ne signifie pas pour autant que les représentants du pouvoir public ne puissent pas intervenir en légiférant, dans le processus d'accès à la propriété d'usage, sous des formes et à des fins telles que proposées ici.

En matière de droit fiscal, il serait opportun de chercher des solutions avec le législateur (à présent régional), dans le cadre précis envisagé par le projet. Cela, afin de trouver les moyens de réduire, peut-être sous certaines conditions précises, une fiscalité très élevée sur ce type de démembrement.

L'argument principal étant que l'usufruit est ici utilisé dans le cadre de la création d'une plus-value sociale au service du droit au logement, à la propriété, au profit de l'économie réelle et de la lutte contre la précarité. Divers acteurs politiques pourraient être sensibilisés à ce fait en vue d'aménager le code des droits d'enregistrement.

Comme par exemple réduire les droits à 6 % lorsque le nu-propriétaire est une personne morale à finalité sociale.

Le droit d'usufruit par son caractère viager n'est pas transmissible par héritage, au contraire d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie.

Cela représentera probablement un inconvénient important pour les personnes souhaitant avoir un bien immobilier dans leur succession. Il est tout à fait aisé de comprendre cette démarche, ancrée dans les mœurs depuis des siècles. L'initiateur de ce projet, s'il n'avait pas fait l'expérience d'une forme de précarité l'aurait lui-même appliquée sans réfléchir. Pourtant elle contribue à renforcer l'attrait du placement immobilier et la spéculation qui en découle.

D'un autre côté, on observe que le surendettement et les difficultés d'accès au crédit hypothécaire évoluent. Cela va limiter de plus en plus la possibilité pour un grand nombre de personnes de constituer un patrimoine immobilier.

On ne peut nier que la volonté de laisser à ses enfants une sécurité, une aide matérielle substantielle est tout à fait légitime.

Et le projet tel qu'exprimé dans ces pages, comme d'autres projets, n'a pas pour ambition de changer ces habitudes. Son objectif est plutôt que des alternatives crédibles existent. Notamment pour les personnes qui seraient d'ores et déjà prêtes à faire d'autres choix à plus haute valeur sociale, par idéal ou par nécessité.

Quelques pistes peuvent être étudiées, comme l'utilisation d'usufruits ou de droits d'usage successifs. Ou encore une capitalisation de la structure propriétaire par l'usager via une épargne transmissible à ses héritiers.

Cette question importante, comme d'autres questions soulevées par le projet, ne peut être traitée efficacement uniquement d'un point de vue théorique mais surtout sur base de cas concrets. La diversité et la complexité des situations familiales étant infinies.

Pourquoi pas l'emphytéose ?

Dans les diverses expérimentations actuelles visant à trouver de nouvelles formes de propriété (CLT etc.), le démembrement de celle-ci par le bail emphytéotique ou le droit de superficie est privilégié.

Le présent projet se fonde cependant spécifiquement sur l'usufruit, sans pourtant exclure totalement les autres formes de démembrements.

L'emphytéose et le droit de superficie ont certains avantages incontestables, dont un taux de droits d'enregistrement très peu élevé.

L'emphytéote et le superficiaire disposent de droits plus étendus.

Ces deux formes permettent à la valeur marchande immobilière de coexister avec une démarchandisation du sol.

L'usufruit, dans son essence, est très différent.

C'est une forme de démembrement qui à la caractéristique de s'appliquer à tous les biens meubles et immeubles et a donc un fondement plus universel dans le cadre du droit de propriété.

Il répond en cela beaucoup mieux à la volonté d'éviter l'action spéculative qui au fond s'applique à **un droit** (droit de propriété) avant de s'appliquer à l'objet de ce droit : la chose matérielle.

Le but du présent projet, est de neutraliser* la valeur marchande du bien.

Cet objectif est réalisé dans une mesure importante **dès** l'établissement de l'usufruit qui est viager, ce qui rend son aliénabilité précaire. Il est réalisé pleinement dès l'établissement d'un droit d'usage ou d'habitation par leurs caractères viager, inaliénable et incessible.

L'étendue et la durée de l'emphytéose comme du droit de superficie ne permettent pas d'atteindre cet objectif aussi directement grâce à des dispositions d'ordre public indérogeables.

L'urgence sociale que provoquent les effets pervers de la spéculation immobilière est-elle condamnée d'attendre un siècle voire plus ?

* Cette neutralisation n'est pas totale puisque fiscalement le bien est toujours en lien avec la valeur vénale de la pleine propriété établie sur base du marché.

Actuellement, ce projet est au stade conceptuel et est principalement le fruit du travail d'une seule personne, soutenue par quelques autres.

Une ASBL vient cependant d'être créée (avril 2017)

La volonté est présente de ne pas trop figer préalablement les formes que pourrait prendre son éventuelle concrétisation, car celles-ci ne peuvent être que le résultat de l'association de plusieurs personnes.

De plus, ce projet, tel qu'exprimé par ce document, conserve une part certaine d'imprécision et soulève plusieurs questions auxquelles il n'est pas, à ce stade, apporté de réponses.

Un certain nombre d'aspects techniques, qui peuvent être assez complexes, ne sont pas évoqués ici. Quelques-uns ont néanmoins déjà été examinés afin de ne pas exprimer des idées trop utopiques et trop dépourvues de sens pratique, voire peut-être des erreurs.

Il est évident que la recherche de collaboration avec des personnes expertes en droit civil, droit fiscal et économie, reste une des étapes actuelle et indispensable d'un processus qui peut être relativement long. Que ces personnes aient un intérêt sincère et surtout soient prêtes à sortir hors des sentiers battus avec leur créativité et leur compétence est une nécessité.

*Le belge a une brique dans le ventre, c'est déjà difficile à digérer.
L'espoir demeure qu'il n'en a pas également une dans la tête et surtout dans le cœur.*

Contact :

Francis Duquesne - Rue des Moulins 6, 5340 Gesves (Belgique)

0032 (0)83 21 38 28 – 0032 (0)476 53 78 66

fduquesne@skynet.be www.terrefranche.be