



Voorwoord

door Philippe Casier,
Voorzitter Landelijk Vlaanderen

Landelijk Vlaanderen is actief in het Vlaams Gewest en communiceert met de leden in het Nederlands. Het is derhalve moeilijk voor de Franstalige landeigenaars, die vaak vervreemd zijn van hun eigendommen in Vlaanderen, de evoluties ter zake goed te kunnen opvolgen. We hebben speciaal voor hen in dit nummer van *Silva Belgica* een artikel geschreven en wensen in dit voorwoord, uitzonderlijk in het Frans, nog eens een samenvatting te geven van enkele beschouwingen die ik reeds in vorige edities heb geuit.

* * *

Les activités de Landelijk Vlaanderen s'exercent en Région flamande et ses publications paraissent en néerlandais. Il est dès lors difficile pour les propriétaires francophones, souvent éloignés de leurs biens flamands, de suivre les évolutions y relatives. Nous avons rédigé à leur attention un article publié plus loin dans cette revue et résumons dans cette introduction, par exception écrite en français, quelques considérations générales que nous avons déjà exposées dans nos récents éditoriaux.

Nous discernons deux types de propriétaires ruraux selon leur degré d'implication:

■ PROPRIÉTAIRES «PASSIFS»

Nombreux sont ceux qui, après héritage, se contentent d'une gestion passive. Avec le temps, ils deviennent plus nombreux mais disposent de biens plus fragmentés suite aux effets des successions et partages.

Ils possèdent souvent une connaissance limitée des matières rurales et des implications locales. Ils sont peu présents physiquement. Leur intérêt est réduit à une gestion de leur patrimoine qui consiste, en fait, à choisir entre différentes alternatives d'investissement et à rechercher le rendement financier maximal. Des facteurs déterminants sont les impôts, les droits de succession ou de donation et les questions de transmission du patrimoine. La perception qu'a le propriétaire de l'intérêt porté par la génération suivante pour son bien, tenant compte des droits de transfert futurs, déterminera en grande partie sa motivation.

Se pose la question de savoir dans quelle mesure les jeunes s'intéresseront à la propriété rurale dans un environnement où, suite à la mondialisation, ils voyagent et accumulent les expériences internationales et se donnent d'autres priorités.

Peut être que, quand ils seront plus âgés, ils auront le souci de retrouver leurs racines rurales.

Les liens qui unissent ces propriétaires à leurs biens sont la valeur sentimentale de « jouissance » pour le bien parental, la considération que ce type d'actif est une réserve stratégique dont on ne se défait qu'au dernier moment et un sens de responsabilité suite à la détention des droits essentiels de propriété, bien que ceux-ci soient de plus en plus limités.

Ces éléments positifs sont contrés par la constatation d'obtenir un rendement non compétitif et par les sentiments de frustration face à la complexité de la matière juridique rurale, la conviction d'avoir peu d'impact sur les décisions et un sentiment d'exclusion.

Les propriétaires « passifs » confient parfois la gestion de leurs biens à des professionnels. Il s'agit d'un marché d'intermédiation où le rendement maximal est recherché, et où l'intervention à titre onéreux d'un tiers doit être justifiée. Cette voie est aussi suivie dans le cas d'incapacité d'intervenir en la matière pour des raisons de temps, d'expertise ou de motivation. Bien que parfois valable, elle est toutefois préjudiciable en ce qui concerne la communication sur le terrain et la considération que des tiers auront pour les propriétaires.

Cette absence du propriétaire entraîne sa marginalisation graduelle, son exclusion des cercles de décision et des structures de gestion collective. Ceci engendre l'incompréhension, le sentiment de « harcèlement » et donc la frustration. Celle-ci, combinée avec l'incertitude sur l'avenir générationnel, génère le découragement. Seules restent la défense par action judiciaire à posteriori ou la vente.

■ PROPRIÉTAIRES «ACTIFS»

Autres sont les propriétaires « entrepreneuriaux », parfois héritiers de générations de gestionnaires qui ont veillé à la



qualité de leurs biens. Le peu de « vert » qui existe encore en Flandres est, en général, le résultat de leurs soins continus.

Il peut s'agir de gestionnaires multifonctionnels de « propriétés » qui avec passion ont géré sans porter trop attention aux avantages financiers à court terme d'un développement immobilier. Parfois les activités récréatives sont à l'origine de leurs soins. Forts parfois d'une expérience de plusieurs générations, ils n'apprécient pas trop l'intervention des autorités qui, à leurs yeux, ont des moyens et connaissance théorique mais peu de pratique de terrain.

Il s'agit aussi de nouveaux propriétaires qui investissent dans le capital rural et gardent ainsi un ancrage local à l'argent gagné dans leur activité d'entreprise. Vu leur profil entrepreneurial prouvé, ils souhaitent, eux aussi, une liberté d'action peu compatible avec les règles strictes imposées. Ils recherchent moins le rendement financier que la valeur de « jouissance » dans la création d'un bien rural qui stabilise leur patrimoine. Ils apportent un renouveau au marché et sa liquidité.

Ces propriétaires actifs ont la caractéristique d'une grande implication et présence personnelle, du souci de la gestion multidisciplinaire de biens agricoles, forestiers, de nature. Ils développent une vision dans le temps. Ils ont le souci d'acquérir la connaissance technique et juridique, d'analyser le potentiel avec initiative et audace. Ils perçoivent la nécessité de s'intégrer dans la vie locale, de collaborer avec les autres acteurs ruraux, de dialoguer avec les autorités, de participer aux organes de cogestion tout en maximisant leur valeur économique et de jouissance. Ils préparent leur succession comme l'on prépare une succession d'entreprise.

■ **PROPRIÉTÉ**

Depuis longtemps maintenant la gestion rurale ne s'exerce plus sur base d'un droit de propriété absolu. Celui-ci est partagé en droit ou en fait.

Le bail à ferme a transmis une série d'éléments de la dislocation de la propriété au preneur (quotas, droits aux subsides, droits de préemption, etc.) que celui-ci risque de ne plus rendre.

Les dispositions de l'aménagement de territoire déterminent la liberté d'affectation.

La gestion sectorielle (bois, nature, eau...) précise les dispositions à respecter en fonction des souhaits de la collectivité (environnement, sécurité, « récréation »...).

Les autorités se sont donné des moyens considérables pour intervenir dans tous les domaines possibles par permis et procédure de gestion dont certaines sont décrites plus loin dans la présente revue.

Ainsi la valeur de tout bien rural peut être calculée comme la somme d'une valeur de rendement, d'une valeur de jouissance et d'une valeur sociétale - transférée (bail ou ouverture

au public) ou collective (écologie, environnement). Un modèle de valorisation peut être élaboré à partir de cette constatation mais ne sera pas développé ici.

■ **ATTITUDE DES AUTORITÉS**

En fonction de leur idéologie politique, les autorités peuvent choisir de traiter leurs dossiers soit de manière collectiviste et interventionniste ignorant les propriétaires (p.ex. en matière de dédommagement), soit suivant un modèle de concertation et d'incitation.

Dans ce dernier cas, elles ignorent tout autant les propriétaires. Elles traitent des matières agricoles avec les organisations agricoles et les matières des « zones sensibles » avec les organisations écologiques. Cette bipolarisation se fait au détriment et d'une gestion dite « horizontale » ou intégrée des biens ruraux et du respect des acteurs en premier concernés, les propriétaires.

Il faut reconnaître que c'est en partie la faute de ces derniers. Comme dit plus haut, ils sont restés trop longtemps absents du forum de discussion, se sont repliés sur leur biens, ont pratiqué la politique de la chaise vide, se sont donnés d'autres priorités et se sont marginalisés en politique et donc en contacts locaux. En fait, ils n'ont plus été priés et ceci peut-être de manière involontaire et progressive. Ils ont collectivement laissé la place à d'autres p.ex. donnant procuration à leur fermier, leur notaire ou leur gérant et de ce fait se sont fait oublier.

Dans les deux cas le résultat est identique.

■ **ALTERNATIVE**

En cas de gestion collectiviste, peu de choses peuvent être faites, mais les propriétaires ne sont pas isolés. La collectivisation touche d'autres domaines et une réaction sur base plus large se dessine à terme.

En cas de gestion ouverte et incitante la situation est toute différente. Il s'agit alors de s'organiser pour entrer par la porte entr'ouverte, prendre place à table et y être utile. Cela peut se faire à titre individuel par reprise en mains de son sort, par volonté d'entreprendre, par démarche de présence et action individuelle locale. Pour cela il faut se pénétrer des principes évoqués ci-dessus.

Il se peut qu'une telle démarche ne soit pas possible à cause de la distance, de la langue, du temps, de l'expérience ou pour tout autre motif. Ce n'est pas une raison pour ne rien faire. Il faut alors une délégation contrôlée, donnée aux tiers.

Mais, en plus, une démarche commune est nécessaire pour viser des cercles de concertation plus centralisés, par syndicalisation qui permet une représentativité, une cohérence et une expertise.

C'est dans ce but qu'il y a quelques années, certains, qui avaient anticipé ceci, ont créé une association que nous avons l'honneur de servir actuellement, pour entreprendre les dé-

marches collectives, en communauté parfois avec d'autres associations rurales, pour assurer une présence retrouvée.

■ ACTUELLEMENT

Nous n'avons pas la naïveté de croire que les choix politiques évoqués ci-dessus soient homogènes. Des agendas cachés et individuels existent. Mais il est clair qu'après des législatures de type interventionniste et peut-être avant d'autres du même type, les autorités actuelles ont nettement choisi le deuxième modèle et souhaitent voir les propriétaires revenir à table. Ils ouvrent la porte, demandent dialogue et avis, et ... en tiennent compte. La réponse des propriétaires est encore trop timide.

Notre association est largement reconnue au niveau régional mais encore absente au niveau sous-régional. Elle participe à de nombreuses concertations et siège aux comités où se discutent les principes de la réglementation future de la vie rurale. Notre association ne compte que quelques représentants essentiellement volontaires qui doivent suivre tous les domaines évoqués dans l'article paraissant plus loin et se trouvent face à des organisations structurées disposant de nombreux collaborateurs. Mais David ne s'est pas laissé abattre et notre voix portant des propositions est de plus en plus entendue.

Il nous faut toutefois être sûrs du soutien de notre base, justifier notre représentativité et notre crédibilité et être « professionnels ».

Il n'est plus permis, dans le contexte actuel, d'uniquement nous plaindre. Il faut construire. Beaucoup ne peuvent le faire personnellement. Il convient alors qu'ils aident les autres à les représenter avec plus de force. Ceci se fait par contribution généreuse et au moins solidaire, par marque d'intérêt et prosélytisme. Un peu de pub est utile pour recruter des nouveaux membres et acteurs; ils manquent cruellement.

■ FOI

Quand nous exposons ces considérations, certains haussent les épaules et ricanent en disant qu'ils n'ont tout de même rien à dire. Mais ils nous disent rarement ce qu'ils voudraient que l'on dise, si ce n'est de changer l'une ou l'autre disposition légale qui les indispose.

Ils sont rejoints par ceux qui prétendent que nous ne faisons rien car nous n'avons pas encore changé l'objet de leur frustration et en conséquence ils ne veulent plus payer leur cotisation. D'autres encore nous encouragent, nous consultent mais paient avec retard ou alors le minimum sans souci de la solidarité associative. D'autres nous remercient de s'intéresser à « leurs problèmes », à parcourir à titre gracieux 200 km le soir pour assister à une réunion locale où un forum discute de leur propriété, mais ne s'y rendent pas eux-mêmes, à leur porte. D'autres encore espèrent que par notre action ou relations, ils pourront profiter de l'un ou l'autre privilège immobilier. D'autres, en manque de reconnaissance, assignent les

autorités mais sur base d'informations partielles et sans connaître l'objet réel de leur action.

Bien que compréhensible au vu des évolutions passées exposées ci avant, il s'agit d'attitudes incompatibles avec la défense constructive et la « culture » que nous prônons.

Il faudrait comprendre que les dispositions entraînant la frustration existent en partie par la non prise en compte des propriétaires lors de la mise en place de la réglementation et que l'on ne peut changer facilement une disposition qui, vue au niveau collectif, ne lèse qu'une minorité. Il faudrait que l'on perçoive que notre action vise le futur par la conviction de tiers dans les cercles de décision, par la communication, l'argumentation avec les éléments positifs que les propriétaires doivent montrer et justifier. Il faudrait se convaincre que cette attitude et cette présence apporteront des résultats mêmes partiels et qu'un cercle vertueux peut-être mis en route par des actions à priori plutôt qu'à posteriori.

Voilà un message un peu dur mais qui me semble utile. Les exemples évoqués sont anecdotiques et beaucoup avaient déjà réagi ou ont toujours été convaincus et s'efforcent d'agir selon le sens évoqué. Ils nous sont bien utiles et nous les en remercions.

Les propriétaires francophones sont plus éloignés de leurs biens ruraux en Flandres et sont donc moins à même de suivre ces évolutions. Mais, en réalité, les distances sont-elles si grandes?

Le fait qu'ils lisent cet article montre qu'ils sont déjà motivés. Ils peuvent donc nous aider par leur intérêt, leur contribution solidaire et la transmission de leur intérêt et du présent message à des tiers moins convaincus... ou qui ne nous lisent pas.

Notre action pourra être renforcée par les instructions qu'ils donneront à leurs parents locaux ou leurs gestionnaires éventuels pour répondre à l'appel lancé ici. Qu'ils en soient remerciés.



La mobilisation de tous les propriétaires ruraux est devenue une nécessité.