

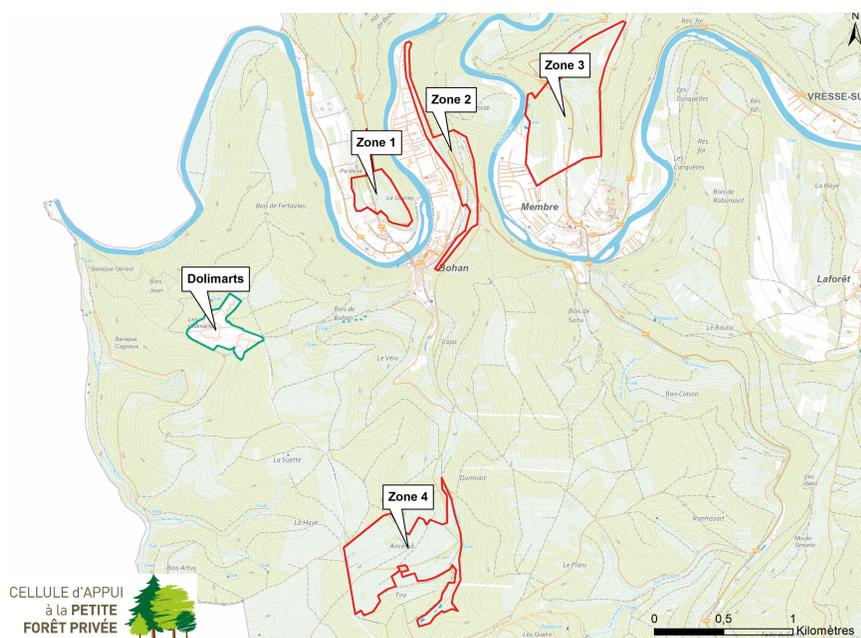
# PROJET D'ACHAT, D'ÉCHANGE ET DE VENTE DE PARCELLES EN PETITE FORÊT PRIVÉE EN ARDENNES BELGES

Par la Cellule d'Appui à la Petite Forêt Privée :  
Florian Naisse, Corentin Cools et Vincent Colson

## CONTEXTE DU PROJET

En mai 2018, la Cellule d'Appui a lancé une action de ventes de bois et de travaux groupés sur le territoire de la commune de Vresse-sur-Semois. La première étape de cette action a consisté à une visite des parcelles des propriétaires qui en ont fait la demande pour poser un diagnostic sylvicole sur les opérations à effectuer. Le propriétaire tient alors compte de ses propres objectifs et décide de participer ou non aux opérations groupées.

Dans le cadre des visites conseils, 4 zones ont été identifiées avec un morcellement particulièrement important. Le contexte historique de la commune de Vresse-sur-Semois par rapport à la culture du tabac explique probablement ce morcellement. En effet, en 1910, cette culture concernait plus de 400 ha soit 10 millions de plants de tabacs dans la région.



Les 4 zones identifiées couvrent 108,4 ha pour 692 parcelles. La surface moyenne par parcelle est donc de 0,15 ha ! Ces parcelles sont composées essentiellement de taillis de faible valeur qui sont difficilement valorisables dans les versants de la Semois. À la vue de cette situation, la Cellule d'Appui à la Petite Forêt Privée a décidé de lancer un projet de vente, d'échange et d'achat de parcelles forestières au sein de ces 4 zones pour lutter et solutionner les problèmes dus au morcellement foncier.



## LE PROJET INTERREG FORÊT PRO BOS

Ce test de vente, d'échange et d'achat de parcelles forestières s'inscrit dans un projet Interreg France-Wallonie-Flandre intitulé « Forêt Pro Bos », débuté en octobre 2016 pour une durée de 4 ans. L'un des objectifs de ce projet consiste à développer de nouvelles formes de regroupements.

Pour ce faire, plusieurs organismes, dont la Cellule d'Appui à la Petite Forêt Privée, se sont rassemblés pour partager leurs expériences en la matière. Ce projet pilote de vente, d'échange et d'achat de parcelles forestières testé sur la commune de Vresse-sur-Semois s'inspire de partenaires français qui réalisent depuis plusieurs années des « bourses foncières ».



## MISE EN OEUVRE

Afin de recueillir les intentions des différents propriétaires, un courrier a été envoyé, en concertation avec la commune de Vresse et l'Agence de Développement Local de Vresse et Bièvre, à l'ensemble des propriétaires (indivisaires compris), quelques 350 destinataires. Les propriétaires intéressés par cette démarche, ont été invités à remplir un talon réponse en cochant la ou les cases souhaitées.

### TALON RÉPONSE

Je suis intéressé par : (Cocher une ou plusieurs proposition)

- Échanger une ou plusieurs parcelles : (préciser le(s) numéro(s) cadastral(aux) concernés)
- Acheter une ou plusieurs parcelles
- Vendre une ou plusieurs parcelles : (préciser le(s) numéro(s) cadastral(aux) concernés)
- Conserver une ou plusieurs parcelles : (préciser le(s) numéro(s) cadastral(aux) concernés)

La seconde étape a simplement consisté à centraliser les demandes des propriétaires au sein de la Cellule d'Appui qui s'est chargée de mettre en contact les différentes personnes intéressées. Cette opération s'est déroulée en 4 phases :

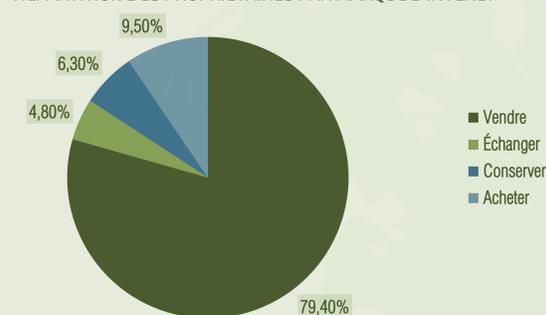
- 1) Mise en relation des propriétaires désireux d'échanger des parcelles.
- 2) Contact des propriétaires voisins pour les parcelles à vendre.
- 3) Si pas d'intérêt des voisins, proposition de l'ensemble des parcelles à vendre aux potentiels acheteurs.
- 4) Préconisation des actes sous seing privés, c'est-à-dire que le vendeur et l'acheteur se chargent eux-mêmes des formalités administratives sans passer par un notaire. Ce système est moins sûr pour l'acheteur mais limite les frais aux droits d'enregistrement et est donc bien adaptés aux petites parcelles dont la valeur est bien inférieure au coût d'un acte authentique.

## RÉSULTATS

Sur les 350 courriers envoyés, ce sont plus de 60 personnes qui se sont manifestés pour plus d'une centaine de parcelles (117). Le taux de réponse était d'environ 17 %.

Les 2/3 des réponses reçues concernent des parcelles à mettre en vente (117 au total). Sur ces 117 parcelles, il y en a 76 pour lesquelles l'ensemble des indivisaires se sont manifestés. En effet, pour procéder au passage des actes sous seing privés, il faut impérativement l'accord de tous les indivisaires. En ce qui concerne les 41 autres parcelles, la Cellule d'Appui a sollicité les indivisaires s'étant manifestés pour tenter d'obtenir les accords manquants mais elle ne pouvait s'engager dans d'autres démarches.

RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES PAR MARQUE D'INTÉRÊT



Par la suite, un courrier a été envoyé à chaque voisin des 76 parcelles pour leur proposer à la vente. Cette étape semblait primordiale afin d'effectuer un « remembrement » du territoire (acquisition par les voisins). Malheureusement, les marques d'intérêts se sont révélées quasiment nulles. Les personnes reprenant contact avec la Cellule d'Appui suite à ce deuxième courrier voulaient majoritairement ajouter leurs parcelles à la vente. De ce fait, un listing complet des parcelles à vendre a été établi et a été transmis aux acheteurs potentiels s'étant manifestés. Certaines parcelles ont pu trouver acquéreur de cette manière.

Au terme de ce projet, 58 parcelles totalisant 6,41 ha ont pu être vendues. 18 parcelles, pour 2,39 ha ont été mises en vente mais n'ont reçu aucune offre d'achat. Enfin, 41 parcelles pour 4,72 ha n'ont pas pu être mises en vente ou échangées car des indivisaires n'ont pas marqué leur accord ou ne se sont pas manifestés.

## CONCLUSION

Avec un taux de réponse acceptable, la Cellule d'Appui considère ce projet comme une première étape aboutie pour améliorer de façon structurelle le foncier forestier sur ces pôles de morcellement d'origine agricole. Le projet a permis de mettre en évidence deux problématiques importantes : la difficulté à revendre certaines parcelles de faible valeur ainsi que les blocages liés aux indivisions. Concernant la difficulté à vendre, l'existence en Belgique l'acte sous seing privé permet de ne pas payer de frais de notaires, ce qui permet de trouver plus facilement un acheteur.

La problématique des indivisions quant à elle, continuera à se poser si la possibilité de sortie d'indivision multiple comme celle testée avec succès par la Cellule d'Appui en 2016 (Silva belgica 3/2017 : 8-9) ne s'est pas développée à plus large échelle.