

MEMORANDUM

des « Demeures Historiques et Jardins de Belgique »

Aux Partis Politiques Candidats aux Elections Européenne, Fédérale et Régionales
ainsi qu'à la formation de nouveaux exécutifs à l'issue du scrutin du 26 mai 2019

Mars 2019



Jan Breughel l'Ancien, Le Château de Mariemont (1612)

Avec nos remerciements à
M^{es} Donatienne Ryckbost et Marie-Sophie de Clippele,
conseillères juridiques spécialisées auprès des DHJB,
ainsi qu'à M^e François Dereme, Avocat.



Château de Corroy



Kasteel van Laarne



Kasteel van Beersel

DEMEURES HISTORIQUES & JARDINS ASBL | HISTORISCHE WOONSTEDEN & TUINEN VZW
43, Avenue Generaal de Guallelaan, Bruxelles 1050 Brussel | +32 2 644 5005
administration@demeures-historiques.be | administratie@historische-woonsteden.be
www.demeures-historiques.be | www.historische-woonsteden.be

TABLE

1. Introduction
2. Patrimoine Historique et Economie
3. Patrimoine Historique et Enseignement
4. Recommandations fédérale et régionales
5. Souhaits d'ordre réglementaire et administratif spécifiques aux 3 Régions
6. Conclusion et message aux autorités.

1. Introduction

L'ASBL Association Royale des Demeures Historiques & Jardins de Belgique existe depuis plus de 85 ans et a pour objectif la préservation des demeures historiques et monuments, tant classés que repris aux inventaires régionaux, et appartenant à des propriétaires privés, personnes physiques ou morales.

La mission de l'Association, outre la défense de leurs intérêts, consiste à leur apporter une assistance pour gérer et transmettre au mieux le patrimoine historique privé.

L'Association elle-même possède et gère trois prestigieuses demeures classées, à savoir les châteaux de Laarne et de Beersel en Flandre, et celui de Corroy-le-Château en Wallonie.

L'Association compte plus de 1200 membres dont de nombreux propriétaires de sites privés classés prestigieux tels que Beloeil, Freÿr, Ooidonk, Leeuwegem, Wijnendaele, Baudries, Hex, Rixensart, Bois-Seigneur-Isaac, Attre, Vêves, etc.

L'Association entretient de nombreux contacts et participe à des réunions de concertation avec les autorités régionales du Pays ayant le Patrimoine dans leurs compétences.

A cet effet, l'Association intervient régulièrement de manière concertée avec Landelijk Vlaanderen en région flamande, avec NTF (Nature, Terre et Forêt) en Wallonie, et bénéficie de relations privilégiées avec Herita, le Saro, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC), ainsi qu'avec les Commissions des Monuments et Sites.

2. Patrimoine Historique et Economie

La gestion d'un monument classé impose non seulement un effort financier très important, mais aussi un fort engagement personnel qui n'est pas toujours apprécié à sa juste valeur. Posséder de manière privée un monument n'est aujourd'hui plus un luxe, mais une charge d'intérêt commun.

Grâce à de nombreuses initiatives comme les Journées du Patrimoine, l'intérêt pour le patrimoine s'est fortement accru ces 20 dernières années. Lors des seules Journées du Patrimoine, plus de 10 % de la population visite un ou plusieurs monuments. Ceci vaut d'ailleurs pour l'Europe toute entière.

L'accessibilité des biens classés au public et au tourisme constitue une valeur ajoutée significative pour nos économies régionales.

Les propriétaires particuliers du patrimoine sont des conservateurs responsables de biens qui ont parfois été gérés par une seule et même famille des générations durant. Le rachat par de nouveaux propriétaires sensibilisés par le patrimoine est devenu beaucoup plus fréquent. Dans ces hypothèses, les valeurs transactionnelles retenues tiennent compte des difficultés et des charges financières que représentent entretien et préservation de tels biens.

Toutefois l'entretien et la restauration des demeures historiques représentent un secteur d'activité économique important, secteur créateur d'emplois de qualité dans les secteurs de l'artisanat et des techniques modernes de restauration et d'efficacité énergétique.

Le Patrimoine historique, tant privé que public, est devenu un élément majeur pour favoriser le tourisme. Nombreux sont les tours opérateurs qui proposent des destinations de découverte du Patrimoine à des visiteurs venant des Amériques, de Chine, du Japon, de Russie, etc.

L'impact sur le secteur Horeca est important : restaurants, brasseries, magasins, nuitées d'hôtels, de chambre d'hôtes et de gîtes, etc...

3. Patrimoine Historique et Enseignement/Formation

Les propriétaires particuliers de patrimoine ont entamé depuis quelques années une réflexion sociale sur le rôle et sur l'avenir du patrimoine dans notre pays. Afin de créer une plus grande assise sociale pour le patrimoine, de plus en plus d'initiatives ont pour but de sensibiliser la jeunesse dès l'enfance, en intégrant le patrimoine culturel dans des programmes éducatifs.

L'enseignement de l'histoire peut trouver une application très pratique dans l'appréciation et la connaissance de la jeunesse pour les monuments historiques et pour le patrimoine culturel.

Pour l'enseignement primaire, de nombreux propriétaires se sont inspirés du modèle néerlandais, « *Van Luchtkasteel tot Dassenburcht* », un programme éducatif destiné à l'ensemble des élèves du primaire. Pendant ces leçons, les propriétaires particuliers du patrimoine invitent les élèves des environs proches à une leçon ou des manifestations en dehors de l'école, au cours desquelles ils découvrent la nature et la valeur culturelle et historique de leur domaine.

Dans l'enseignement secondaire, l'application des objectifs idéaux « relatifs à l'environnement et au développement durable » peut être élargie au patrimoine culturel parallèlement aux sujets de la nature et des paysages et leur contribution aux défis climatiques.

L'Association Royale des Demeures Historiques & Jardins de Belgique s'est mobilisée aux cours des 5 dernières années en ouvrant ses 3 Châteaux à de nombreuses manifestations et concours avec succès (Prix de la Loterie Nationale, concours d'enfants à Laarne, Kerstmagie, etc) et a sensibilisé beaucoup de ses membres à s'engager résolument dans cette voie.

Citons aussi les multiples ouvertures au public des Demeures et Parcs privés à l'occasion des journées des plantes, de représentations théâtrales, de concerts et d'expositions qui ont toutes des effets positifs en matière d'éducation et de formation.

4. Recommandations aux autorités fédérale et régionales

Pour assurer les cinq atouts et les valeurs ajoutées relevées ci-dessus, les monuments et sites privés classés et repris à l'inventaire doivent bénéficier de mesures encourageantes.

Ces mesures sont soit financières soit administratives ; elles ont toutes pour objectif de créer un effet de levier économique ou de gain de temps afin de ne pas compromettre l'équilibre budgétaire recherché par toutes les entités de l'Etat belge.

Retenons au préalable :

1. Que l'Etat fédéral a conservé ses compétences en matière d'impôt des personnes physiques (IPP), d'impôt des sociétés (ISOC), de taxe sur la valeur ajoutée (TVA), mais également en droit civil des donations et des successions (Code civil).
2. Que les Régions se sont non seulement vu transférer l'intégralité des compétences en matière de protection du patrimoine (et notamment l'octroi de primes et subsides), mais aussi toutes les compétences fiscales indirectes (matière des droits d'enregistrement, de donation, de mutation par décès et de succession..

A. ETAT FÉDÉRAL

- Droit civil des donations et des successions :

Il est bon de relever que les propriétaires privés de demeures historiques classées ou reprises à l'inventaire des régions ont accueilli avec satisfaction les nouvelles règles légales élargissant sensiblement la quotité disponible et favorisant la conclusion de pactes successoraux (globaux et/ou partiels)..

Ces nouvelles dispositions, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2018, faciliteront la transmission d'une demeure historique familiale, en garantissant une plus grande sécurité juridique et tenant compte de la recherche d'équité entre les différents héritiers.

- Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) :

Le Code de la TVA prévoit un taux réduit de 6 % pour les travaux immobiliers relatifs aux immeubles destinés à l'habitation dont la première occupation remonte à plus de 10 ans.

Ce taux réduit est malheureusement exclu pour les demeures historiques qui ne sont pas destinées à l'habitation et ne s'applique pas non plus aux travaux de parcs, jardins, étangs, fontaines et bassins, œuvres d'art localisées en extérieur.

Notre proposition est de fixer le taux de TVA à 6 % pour tous les types de travaux effectués aux demeures historiques, y compris les travaux extérieurs (parcs et jardins, etc).

Afin d'assurer l'équilibre budgétaire, ce taux de TVA de 6 % ne serait applicable que si les travaux sont effectués par des personnes physiques ou morales établies en Belgique.

Cette réduction de TVA permettrait de remettre dans le circuit formel de l'économie un ensemble de travaux supplémentaires, effectués par une main d'œuvre locale.

Que ce soit pour les immeubles bâtis ou non, il serait également souhaitable que cette réduction de TVA s'applique aux honoraires d'architecte, dont les prestations sont très souvent exigées par les administrations du Patrimoine en matière de restauration de façades, de toitures, de gros œuvre intérieur, etc...

- Impôt des Personnes Physiques (IPP) :

L'article 59, 9° du CIR considère comme une dépense non admise les frais se rapportant à des résidences de plaisance ou d'agrément.

Nous proposons une modification de cette disposition de telle sorte que cette impossibilité de déduction ne soit pas applicable aux frais se rapportant aux demeures historiques et/ou monuments classés, à condition que les travaux soient effectués par des personnes physiques ou morales établies en Belgique.

Les intérêts relatifs à la dette servant à financer des travaux d'entretien et de rénovation ne sont déductibles que partiellement, et au maximum à concurrence des revenus immobiliers seulement.

Dans le régime actuel, il n'est pas possible de reporter la perte subie dans le « panier de revenus » immobilier sur les autres revenus immobiliers ou non (sauf application de la déduction complémentaire visée à l'article 14 du CIR ; toutefois, dans les faits, la déduction complémentaire ne pourra pas trouver à s'appliquer).

Nous proposons de faire sauter cette limite de la déduction des intérêts, mais de cependant limiter la déduction aux seuls revenus immobiliers, tout en permettant un report de la perte immobilière sur les revenus immobiliers se rapportant aux exercices d'imposition ultérieurs.

Pour ce faire, nous proposons de 'déglober' les revenus immobiliers par rapport aux autres revenus (mobiliers et professionnels), et de prévoir un report des pertes générées par le « panier » immobilier sur les revenus immobiliers futurs, sans limite dans le temps. Nous pensons que cette mesure serait équitable pour les propriétaires « personnes physiques » de demeures historiques, qui ne devraient ainsi plus hésiter à emprunter les fonds nécessaires pour procéder aux rénovations qui s'imposent, sachant qu'ils auront la possibilité de compenser leurs intérêts sur les revenus immobiliers futurs, sans limite dans le temps.

Exonération du revenu cadastral lorsque la résidence historique est affectée, sans but de lucre, à une activité culturelle ou philanthropique.

L'article 12 §1 du CIR prévoit actuellement une exonération de revenu cadastral pour les immeubles affectés sans but de lucre à une œuvre de bienfaisance. L'article 12 est beaucoup trop restrictif car l'activité autorisée est limitée à l'exercice d'un culte public, d'enseignement, d'installations d'hôpitaux, de cliniques, de dispensaires, de homes de vacances. L'affectation de l'immeuble, pour ouvrir le droit à une exonération, devrait être étendue à toutes les activités culturelles et philanthropiques. Le manque à gagner pour l'Etat fédéral devrait ainsi être largement compensé par des recettes complémentaires en matière d'IPP (Impôt des Personnes Physiques), d'ISOC (Impôt des Sociétés) ou de TVA.

Elargissement de la réduction du revenu cadastral pour improductivité.

L'article 15 du CIR prévoit une exonération pour improductivité pour les immeubles bâtis et non meublés qui restent totalement improductifs pendant au moins 90 jours.

Toutefois, les conditions imposées pour bénéficier de cette réduction proportionnelle sont beaucoup trop restrictives, dès lors que la réduction est exclue en cas d'improductivité volontaire. Le texte actuel exclut toute réduction en cas de rénovation. Nous proposons un amendement de l'article 15 sur ce point.

- Impôt des sociétés :

Amortissements sur une base démultipliée

Pour les sociétés propriétaires des résidences historiques, il pourrait être envisagé d'encourager la rénovation en prévoyant un amortissement de 200 % du coût engagé pour les rénovations, mais réparti sur la durée d'amortissement du bien, soit 33 ans, ou 6 % l'an.

Introduction d'une nouvelle exonération à l'impôt des sociétés pour les sociétés commerciales désirant « adopter » une résidence historique.

Cette mesure serait calquée sur le système mis en place il y a quelques années pour redynamiser le cinéma belge (« Tax shelter ») et dont l'efficacité et les retombées économiques ne sont plus à démontrer. L'objectif est de déplacer la subsidiation des monuments et sites du public vers le privé.

Selon cette nouvelle mesure, les sociétés commerciales auraient la possibilité de sponsoriser le propriétaire (personne physique ou société) qui s'engage à rénover son bien. La société sponsor aurait ainsi la possibilité d'exonérer provisoirement un certain montant basé sur la contribution. Le montant déductible serait doublement limité (limite absolue et limite par rapport à un pourcentage de la base imposable). L'exonération deviendrait définitive l'année où le propriétaire a réalisé les travaux moyennant le respect des conditions imposées par la mesure (appel à des entreprises établies en Belgique, ...).

Cette mesure devrait être assortie de la mise en place d'un système de taxation étalée des subsides obtenus dans le chef du propriétaire, ceci afin de ne pas amenuiser l'avantage fiscal obtenu par une fiscalité trop importante dans le chef du propriétaire. Ainsi les subsides obtenus pourraient être imposables au même rythme que l'amortissement pratiqué sur les travaux ayant été financés grâce aux subsides.

- Précompte immobilier :

Le précompte immobilier est une taxe financière déterminée sur la base d'un pourcentage variable suivant les régions, du revenu cadastral, qui est majoré de centimes additionnels au profit de communes.

Le précompte immobilier était historiquement conçu pour être un acompte sur l'impôt sur les revenus, mais a perdu dorénavant cette spécificité.

Nous plaidons pour que le précompte immobilier regagne sa fonctionnalité première comme acompte, et soit donc pleinement imputable et remboursable au cas où la base imposable de revenus immobiliers est nulle (de par la réduction du revenu cadastral ou de par la compensation des intérêts). Cette redéfinition pourrait être conditionnée par l'obligation de réinvestir ce précompte immobilier dans l'entretien et la maintenance de la demeure historique.

B. RÉGIONS :

- Droits d'enregistrement :

Droits d'enregistrement en cas de sortie d'indivision

Le Code des Droits d'Enregistrement prévoit un tarif de faveur de 1% en cas de sortie d'indivision dans un certain nombre de cas de figure. Ce droit de 1% représente un montant non négligeable au vu de la valeur des demeures historiques. Nous sommes d'avis que la législation fiscale devrait encourager la sortie d'indivision entre les donataires et co-indivisaires afin que la propriété des demeures historiques soit regroupée auprès de membres de la famille qui désirent en perpétuer la conservation. A cet égard, nous préconisons que le droit de partage soit ramené à 0 % en ce qui concerne la sortie d'indivision de demeures historiques.

- Droits de succession et de donation :

Au courant de la dernière législature, les régions flamande et wallonne ont pris des mesures importantes en matière de droits de succession et de donation de biens classés.

En Région flamande, les droits de donation d'un bien classé ont été réduits de 50 % pour autant que cette économie d'impôt soit réinvestie dans le bien. Les droits de succession ne bénéficient d'aucune mesure et restent donc inchangés.

En outre, la réduction de 50 % des droits de donation d'un bien classé a pour conséquence que les subsides de restauration ne peuvent plus être demandés.

En Région wallonne, depuis ce 1er janvier 2019, les droits de succession et de donation d'un bien classé peuvent être réduits à 0 % pour autant que l'économie d'impôt soit totalement réinvestie dans la restauration, la maintenance et l'entretien du bien sur une période de 10 ans.

Cette suppression totale et conditionnelle des droits de succession et/ou de donation n'empêche pas l'octroi des subsides et primes liés à la restauration.

En Région bruxelloise, aucune mesure similaire à celles appliquées dans les deux autres régions n'existe mais il y a lieu de souligner que la Région bruxelloise peut accorder une réduction de 50 % ou de 100 % de précompte immobilier pour autant que le bien classé soit utilisé comme logement personnel (donc non loué) ou comme équipement collectif.

Le bénéfice de cette exonération est souvent conditionné à l'établissement d'une convention d'accessibilité au public lors des Journées du Patrimoine.

L'Association Royale des Demeures historiques et Jardins de Belgique est particulièrement satisfaite de ces évolutions dans les trois Régions du pays et particulièrement en région wallonne car elles correspondent aux demandes présentées en 2014.

Elle souhaite que les Régions flamande et bruxelloise adoptent un décret similaire à celui de la Région wallonne, et que les trois Régions élargissent l'exonération aux parcs, jardins et terres avoisinant le monument classé en considérant le site comme un ensemble homogène.

Il y aurait lieu également d'élargir ces mesures aux biens non classés mais repris à l'inventaire des Régions comme patrimoine historique et ce d'autant plus que ces biens ne peuvent par définition pas bénéficier de primes et subsides à la restauration.

Il serait souhaitable également, par respect du principe d'égalité de traitement, que les Régions se concertent entre elles afin de trouver des mesures compensatoires pour la personne physique propriétaire d'une demeure classée dans une Région alors que cette personne est domiciliée dans une autre Région du pays.

- Emploi :

En matière d'emploi, de nombreux outils existent tant au plan fédéral que régional mais les modalités de réduction varient notablement d'une région à l'autre.

Les différentes mesures existantes se chevauchent souvent, à un point tel que l'utilisateur ne s'y retrouve plus et peut alors légitimement décider de ne pas y recourir par crainte de se retrouver dans une situation irrégulière, faute d'en respecter scrupuleusement les modalités complexes.

Citons à cet égard les titres-services, les chèques A.L.E. utilisables dans les trois Régions et les D.A.C. en Région flamande uniquement (mais en voie d'extinction).

La définition des activités et prestations autorisées est complexe et peu adaptée à l'emploi qui pourrait être créé dans et autour des demeures historiques.

A ces outils se rajoute en plus la mesure prise par le Gouvernement fédéral de permettre à des prestataires de services de ne pas déclarer à l'I.P.P. des revenus s'élevant à maximum 500 € par mois et de ne pas les facturer donc sans T.V.A ; cette mesure est particulièrement adaptée à l'entretien d'une demeure historique, celle-ci exigeant un grand nombre d'heures de travail (nombre bien supérieur à celui consacré par un ménage dans une maison ou un appartement d'habitation).

5. Souhais d'ordre réglementaire et administratif spécifiques aux trois Régions

Flandre :

- Toute atteinte au droit de propriété doit ménager un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit à la jouissance paisible du bien. Cela s'applique également à la politique du patrimoine.
- Dans le contexte de la recherche d'un juste équilibre et de proportionnalité, il convient de noter qu'en regard des principales restrictions imposées au droit de propriété et qui ne sont possibles que dans l'intérêt général, à condition qu'une valeur patrimoniale suffisante et prouvée soit reconnue, le décret sur le patrimoine immobilier ne prévoit aucune compensation directe, ni pour la restriction de la jouissance non perturbée et le droit de libre disposition du bien classé, ni pour la diminution éventuelle de la valeur marchande résultant du classement. En outre, le décret sur le patrimoine immobilier ne prévoit aucune indemnisation pour le rôle administratif que doit assumer le titulaire des droits sur le bien classé (Arrêt de la Cour constitutionnelle n° 132/2015 du 1er octobre 2015, numéro de rôle 5891, B. 11.1).

Le législateur a choisi de ne pas indemniser directement les charges qui incombent aux titulaires de droits lors du classement de site archéologique, d'un monument, d'un paysage culturel-historique ou d'une vue de ville ou de village, ni d'indemniser la diminution de valeur d'une propriété, suite de ce classement ni de prévoir une obligation d'achat.

Toutefois, il doit y avoir une politique de soutien financier complète pour la préservation et la gestion du patrimoine immobilier classé. Cela signifie qu'il doit y avoir un mélange cohérent de mesures financières. Pour cette raison, des mesures fiscales suffisantes doivent au moins être prévues (voir ci-dessus).

Des primes suffisantes doivent également être prévues en veillant à ce qu'elles soient effectivement disponibles au moment de l'exécution des travaux (sans une longue période d'attente de quelques années, ce qui serait préjudiciable à la conservation et à la restauration du patrimoine).

À cet égard il doit y avoir une sécurité juridique. Une évaluation du délai entre la demande, l'octroi de la prime, l'exécution des travaux et le paiement de la prime doit être effectuée. On peut également prévoir qu'une avance sur ces primes soit accordée avant l'exécution des travaux avec un règlement de comptes après l'exécution des travaux, au moment de la remise des factures et des preuves d'exécution.

Les primes et mesures fiscales devraient à nouveau être cumulatives pour autant que la combinaison de ces 2 mesures ne dépasse pas les plafonds prévus pour l'entretien et la restauration.

La prime accordée pour le plan de gestion du patrimoine, fut retirée à peine 4 ans après son introduction. Ce plan de gestion est un instrument essentiel pour une gestion durable et à long terme.

Les primes affectées à l'entretien, à présent standardisées, sont des instruments de premier ordre pour la conservation du patrimoine car il permet au gestionnaire d'agir rapidement si des problèmes graves devaient surgir, tels que exemple, une instabilité du bâtiment. La prime actuelle standardisée a été réduite de 20% par rapport la prime initiale, et ce malgré le fait qu'il ait été prouvé que l'entretien régulier d'un monument en réduit la dégradation, ainsi que les couts liés aux restaurations lourdes et onéreuses. Nous demandons que la prime « standard » soit augmentée et ajustée annuellement suivant l'index du secteur.

- La mesure de classement du décret sur le patrimoine immobilier comporte, par son objet et ses conséquences, une restriction à l'utilisation du bien classé. Une telle restriction au droit de propriété, qui est imposée dans l'intérêt général, n'est justifiée qu'à la lumière des valeurs patrimoniales présentes (Cour constitutionnelle n ° 132/2015 du 1er octobre 2015, n ° B.13.1).

À chaque classement concret, les valeurs patrimoniales présentes doivent être suffisamment examinées et démontrées, après une enquête préalable approfondie et en tenant compte des objections présentées, des commentaires, des avis émis et du rapport de l'audience.

Seules les valeurs patrimoniales d'intérêt général peuvent être classées. Tous les patrimoines ne sont pas d'intérêt général. Il peut également s'agir de patrimoine très important, par exemple en raison de l'histoire de la famille, mais pour lequel il n'y a pas d'intérêt public.

- Une politique de classement sélective est souhaitable, dans laquelle la Flandre est attachée au patrimoine immobilier le plus précieux de Flandre, tant pour le lancement de nouveaux classements que pour l'actualisation des protections existantes.

Ainsi, toute l'attention peut se porter sur les valeurs patrimoniales importantes et le classement du patrimoine immobilier le moins précieux peut être supprimé. Il convient également de considérer les problèmes spécifiques tels que le classement des environnements urbains, ruraux et le classement des paysages.

Une politique de classement sélective peut être justifiée par le test de proportionnalité des restrictions au droit de propriété, mais présente également l'avantage que les budgets publics

soient dépensés en priorité pour la conservation et la restauration du patrimoine immobilier le plus précieux, de sorte que la politique du patrimoine ne dépasse pas la capacité financière du gouvernement.

Un cadre de priorités politiques peut être défini à cet effet, afin de définir une vision politique claire. Ce cadre peut également être adapté, par exemple après une évaluation triennale.

- Il est souhaitable que le gestionnaire participe pleinement à la procédure de classement, tant pour de nouvelles procédures que pour la mise à jour des classements existants. Le gestionnaire a souvent le plus de connaissance et de passion et devra garantir la protection et la restauration. La certitude juridique est importante pour cette raison, mais également la flexibilité. Si, par exemple, en raison de la taille de la vue du paysage ou du village à classer, cette implication ne peut être garantie dans la même mesure, les décrets de classement doivent se limiter à l'essentiel. Les obligations découlant du classement doivent être ajustées autant que possible en fonction de l'implication des gestionnaires de droits d'affaires et des utilisateurs. Il doit y avoir une interaction. Cela crée également une large base sociale et le gouvernement et les propriétaires deviennent des partenaires dans la mise en œuvre de la politique.
- La protection décrétole du patrimoine immobilier est de la compétence exclusive du gouvernement flamand. Les autorités locales ont un rôle à jouer dans l'instauration d'instruments de gestion durable du patrimoine immobilier sur leur territoire. Ces instruments sont centrés sur l'immobilier important au niveau local et non classé au niveau flamand. Cependant, une situation peu claire et inégale se présente ainsi qu'une incertitude juridique en ce qui concerne les conséquences pour le propriétaire, car, sous classement par la Région flamande, un cadre juridique régit le décret sur le patrimoine immobilier et la mise en œuvre de ses instruments (tels que le plan de gestion), des primes et des subventions sont prévues, ainsi que des mesures financières et fiscales, alors que ce n'est pas le cas pour les classements au niveau local octroyés par la commune. Cette distinction n'est pas souhaitable. Il doit exister une vision politique claire et une répartition cohérente des compétences entre la région flamande et les autorités locales, la protection ne pouvant être imposée que par la région flamande.
- Il existe une interaction entre la politique du patrimoine immobilier et la politique de l'aménagement du territoire, par exemple dans les plans de mise en œuvre de l'espace public où les différentes fonctions liées à l'espace sont mises en balance. Il est toutefois possible que, dans les plans d'aménagement du territoire, des restrictions d'usage et de propriété supplémentaires ou plus lourdes soient imposées dans le but de préserver durablement le patrimoine immobilier, tandis que pour la politique de l'aménagement du territoire, aucune compensation financière n'est prévue, contrairement au décret sur le patrimoine immobilier. Il devrait y avoir une proportionnalité entre la politique du patrimoine immobilier et la politique de l'aménagement du territoire.

Il est de la plus haute importance de rendre possible la réaffectation et la réutilisation du patrimoine immobilier classé, en veillant au développement qualitatif de l'espace, mais également avec la possibilité de remplir d'autres fonctions, afin que le propriétaire puisse également trouver ici un support pour le développement économique et la rentabilité,

et que ainsi la préservation durable des valeurs du patrimoine puisse être garantie. Un instrument est la coloration en tant que zone culturelle et historique (zone CH ZICHEE), non seulement pour le noyau, mais pour tout le domaine.

L'enregistrement de photos dans le cadre de la procédure de classement ainsi que de plan de gestion peuvent contenir des informations appartenant à la vie privée du propriétaire. Sans le consentement préalable du propriétaire, ces informations ne peuvent être divulguées ni incluses dans les bases de données du gouvernement. Ceci est une garantie de confidentialité.

- Dans le décret du patrimoine immobilier, les « biens culturels » sont définis comme des biens mobiliers qui, en raison de leur valeur patrimoniale, présentent un intérêt général, la valeur particulière coïncide avec celle du bâtiment et qui sont conçus ou fabriqués avec le bien classé ou sont liés à la fonction de la propriété classée et pour laquelle un lien historique avec la propriété classée peut être démontré. Pour les biens immobiliers classés appartenant à des particuliers ou à des personnes morales, les biens culturels doivent également être inclus dans une décision de classement ou un plan de gestion approuvé, ou auparavant une prime doit préalablement avoir été octroyée pour leur gestion afin qu'ils puissent être considérés comme des biens culturels. De la directive de l'Agence du patrimoine immobilier: « Directive du 21 décembre 2015 visant à déterminer si les biens culturels sont repris dans le classement », il est également très clair que cette condition supplémentaire pour le classement des « biens culturels » en propriété privée s'applique à la fois aux biens existants et aux nouveaux biens. La définition des « biens culturels » figurant dans la réglementation en vigueur sur le patrimoine immobilier s'applique donc également aux décisions de classement prises sur la base de la réglementation ancienne et désormais abolie du décret sur les monuments. Par souci de clarté, cela doit également être inscrit dans la définition par décret. Il convient également d'indiquer clairement que seuls les biens culturels explicitement repris dans le décret de classement relèvent du classement.

Les biens culturels en possession privée qui ont été inclus dans le décret de classement ne peuvent pas être déplacés hors du monument classé. Il s'agit d'une grave restriction du droit de propriété ayant des conséquences majeures sur la valeur de tels objets culturels. Du fait qu'ils ne peuvent pas être déplacés hors du monument, ces biens perdent toute valeur économique. Les biens culturels classés avec le monument peuvent toujours être cédés à une personne autre que le propriétaire du monument classé, l'un des héritiers, pour être amenés dans une entreprise ou vendus à des tiers, etc., mais ne peuvent pas quitter le bien. Aucune indemnité n'est prévue pour cette dépréciation, et aucune obligation d'achat ne s'applique. Au moins cette conséquence devrait être reconnue en matière fiscale, telle que le calcul des droits de succession ou de donation, ou dans le cadre de l'attribution de la part réservataire en cas de succession ouverte.

- Avec le décret du patrimoine immobilier beaucoup d'efforts sont déployés pour faire appliquer la loi. Cette application doit être évaluée. Dans le contexte de l'exécution, tant dans l'exécution administrative que dans l'exécution judiciaire, il convient de prêter attention à la proportionnalité des mesures imposées, à la base du soutien, à la réalité de la période de mise en œuvre, aux moyens financiers possibles et, en général, à l'humanité.

En ce qui concerne le contentieux du patrimoine immobilier, dans le cas de l'exécution judiciaire, tant pénale que civile, la demande de récupération est liée à une durée maximale pour l'exécution de la récupération imposée et à l'imposition d'une pénalité par jour de retard d'exécution. Le délai de mise en œuvre de la mesure corrective imposée est souvent irréaliste (3 ans au maximum en matière pénale), de sorte que les amendes sont souvent d'application durant plusieurs années.

Par exemple, en annulant les astreintes, des montants astronomiques sont atteints très rapidement, de sorte que les propriétaires concernés ou d'autres titulaires de droit peuvent se retrouver très rapidement dans une situation financière insoutenable, en plus du fardeau de la reprise. La rénovation d'un bien classé est souvent très complexe, par exemple en raison du volume élevé des interventions et / ou de l'exactitude historique de la rénovation, des travaux supplémentaires imprévus, des problèmes d'héritage, du financement, y compris de la disponibilité des primes au patrimoine qui font partie intégrante du plan de financement. En conséquence, la période de rénovation fixée par le tribunal ne peut seulement être réalisée que dans quelques cas.

La Région flamande ne peut pas annuler les astreintes déjà encourues. Aucun règlement à l'amiable ne peut être conclu à ce sujet. Seul le juge qui a infligé les astreintes peut, dans une nouvelle procédure à l'initiative du condamné, décider de l'annuler, de le suspendre durant une certaine période ou de le réduire. L'issue de cette procédure reste toutefois incertaine.

Le règlement imposant la rénovation dans un délai trop court lié à l'imposition d'astreintes pénales a des effets financiers inutiles et contre-productifs sur le conflit de patrimoine immobilier, entraînant souvent de longues procédures judiciaires ainsi que la non-vendabilité du bien.

Dans la législation sur la performance et l'efficacité énergétique et, en particulier, le certificat de performance énergétique PEB (Certificat de Performance Energétique) s'appliquant à la vente et à la location de bâtiments, il faut tenir compte du fait que les monuments classés ne peuvent pas respecter ces normes.

Le DAC (Derde Arbeidcircuit) est un outil important pour le propriétaire d'un monument classé. Cela pourrait être une contribution aux charges et aux coûts liés à l'entretien et à la gestion quotidienne du bien classé. Il favorise également l'emploi dans ce troisième circuit. L'application du DAC aux monuments classés est bénéfique pour la préservation des valeurs patrimoniales, qui est également dans l'intérêt général.

- Lors de la reconnaissance en tant que patrimoine ouvert, il est important que l'ouverture soit seulement obligatoire dans le cas d'une réservation préalable pour des groupes. L'entrée peut être gratuite ou obligatoire pendant la journée du patrimoine, selon le choix du propriétaire.
- Un inventaire intégré du patrimoine immobilier (zones archéologiques, patrimoine architectural, plantations boisées ayant une valeur patrimoniale, jardins et parcs historiques, niveau flamand vs initiatives locales) est souhaitable, tout en précisant la procédure d'adoption et les conséquences juridiques relatives à l'inscription à cet inventaire.

Les conséquences juridiques peuvent affecter la politique de licences, les mesures fiscales, etc. Ici également, une distinction peut être faite entre très précieux et moins précieux, ce qui peut être un facteur déterminant pour les acteurs impliqués .

Soutien du *Aanspreekpunt Privaat Beheer - Erfgoed* (point de contact Gestion Privé-Patrimoine). La complexité de la législation, les problèmes concrets et les consultations avec les autorités exigent le soutien des propriétaires privés. Pour donner aux propriétaires privés un soutien à part entière, cette organisation a besoin de moyens opérationnels.

- La complexité de la législation et de ses nombreux instruments, les changements réguliers à suivre, créent une grande incertitude juridique. Il est souhaitable de saisir une période d'évaluation avant d'ajuster la législation.

Région de Bruxelles-Capitale :

- La protection du Patrimoine doit s'élargir résolument à la protection des vues et des perspectives. Plusieurs exemples affligeants sont récents.
- Les avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) sont restés impératifs mais la durée pour les obtenir reste beaucoup trop longue et vient se rajouter au délai d'un an nécessaire à l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable à toute demande de subsides.
- Instauration en Région de Bruxelles-Capitale, d'un décret similaire au décret wallon en matière de donations et de successions.

Wallonie :

- Le décret wallon en matière de donations et de successions s'applique aux monuments classés. Il y aurait lieu de préciser qu'il s'applique également au bâti qui est compris dans un site classé.
- Il faudrait également que ces mesures soient étendues au patrimoine terrain, parc et dépendances qui entourent directement le bien principal, et qui forment son complément naturel et esthétique valorisant l'environnement visuel.
- Ce décret devrait également s'appliquer aux demeures non classées mais reprises à l'inventaire à condition que certaines clauses d'accessibilité au public soient remplies et étant entendu que l'obtention de primes et subsides reste réservée exclusivement aux biens classés.
- De nombreuses demeures historiques sont encore reliées à l'énergie Basse Tension. L'accès à l'énergie Haute Tension exige qu'une nouvelle cabine soit construite par le propriétaire à l'extérieur du site, ceci entraînant des frais importants et des contraintes esthétiques difficiles à concrétiser.
- Assouplissement des contraintes énergétiques imposées à une Demeure Historique : l'acceptation du double vitrage respectueux des façades est une mesure souhaitée par tous les propriétaires afin d'améliorer le PEB. Des mesures positives en faveur d'installations de chauffage innovantes et moins polluantes sont également espérées dans un avenir proche.

- La nouvelle Agence du Patrimoine Wallon (AWaP) devrait s'inspirer de l'exemple flamand de Monumentenwacht, qui offre dans de bonnes conditions un service technique régional de conseils aux propriétaires privés.
- Exonération du précompte immobilier pour autant que celui-ci soit réinvesti dans la maintenance des biens classés et repris à l'inventaire.

6. Conclusion et message aux autorités

Comme il apparaît clairement à la lecture de ce mémorandum, la protection effective du Patrimoine Historique privé (comme dans beaucoup d'autres domaines) dépend à la fois du Gouvernement fédéral et des Gouvernements régionaux. Cette protection nécessite une approche globale par nos autorités.

La place économique du Patrimoine classé accessible au public national et international est tangible : travaux de rénovation et d'entretien, création d'emplois de qualité, outil de culture et de communication, etc.

C'est dans cet esprit que ce mémorandum est destiné à tous les partis politiques démocratiques présentant leurs listes au suffrage du 25 mai 2019 et qu'il sera à nouveau envoyé à ceux qui mettront en place les nouveaux exécutifs à l'issue du scrutin.

Ce mémorandum a été pensé **en termes d'équilibre budgétaire, équilibre qui pourra être évalué dans le futur. Il a également été conçu pour mettre en évidence la nécessité de mesures structurelles audacieuses.**

Le patrimoine historique classé, pour autant que les mesures préconisées soient retenues, pourra à l'avenir être maintenu à moindre coût pour la société toute entière, créer de la valeur et participer tant à l'éducation de la jeunesse qu'au rayonnement international de notre Pays et de nos Régions.

Le Patrimoine Historique tant classé que repris à l'inventaire détenu de manière privée par des personnes physiques ou morales présente cinq atouts majeurs pour notre Etat fédéral et pour nos trois régions :

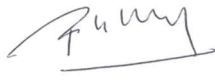
- ✦ **Une économie substantielle, car évitant la reprise par les pouvoirs publics de monuments tombant en ruine, ainsi que les surcoûts démontrés lorsque les travaux et la gestion sont exécutés par les mêmes pouvoirs.**
- ✦ **Une création d'emploi de qualité, tant dans l'artisanat, dans l'accueil, que dans le secteur des technologies d'économie d'énergie et de restauration.**
- ✦ **L'accessibilité au public, au tourisme, ceci participant au rayonnement international de nos régions et de notre pays.**

- ✧ **Un outil de promotion de la culture et d'éducation, à mettre en œuvre avec les départements de l'enseignement primaire, secondaire et universitaire.**
- ✧ **Une appropriation grandissante par les collectivités locales qui, de manière croissante, s'organisent pour défendre et préserver le patrimoine tant public que privé situé dans leurs villes et communes, en n'hésitant pas à se mobiliser lorsque apparaissent des menaces d'atteintes irréparables.**

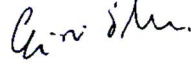
D. Leermakers,
Trésorier



P. le Hodey,
Vice-président



G. d'Ursel,
Vice-président



J. de Dorlodot,
Vice-président



B. de Gerlache de Gomery,
Président

