

Sortir du piège de la bagnole



REPORTAGE UNE FONCIÈRE SOLIDAIRE POUR RÉVEILLER LES VILLAGES

INFOGRAPHIE POUR UNE TRANSITION JUSTE DANS LES LOGEMENTS

2,50 €



Villages vivants a racheté le bâtiment de l'auberge de Boffres (photo en page de droite), un village ardéchois où il n'existait plus de commerces. Mario et Antoine font partie de l'équipe qui a repris l'affaire et s'est installée dans les murs grâce à l'achat de Villages vivants. © L'ADF

À l'image de Terre de liens et d'Habitat et Humanisme, Villages vivants collecte de l'investissement solidaire et en fait du commun. En l'occurrence, Villages vivants achète de l'immobilier dans les villages en déprise, le retape, et favorise l'installation d'activités qui créent du lien.

Faire la meilleure purée-saucisse au monde, avec des produits locaux, en milieu rural. Travailler sans frigo, sans lave-vaisselle, cuisiner au bois. Un resto sobre, bon, populaire, quitte à faire seulement 10 couverts par jour et vivre de très peu. C'était le rêve de Mario. Mais il a dû mettre de l'eau dans son vin. « L'auberge, ce n'est pas mon affaire. C'est notre outil de travail. » Mario Sultan, la trentaine, est l'un des cinq associés de l'Auberge de Boffres. Cinq co-patrons en coopérative (Scop) décident ensemble de l'orientation à donner au contenu de l'assiette. Alors Mario met de l'eau dans son vin, comme ses associés. Aujourd'hui, en cuisines, il mitonne une « pintade roulée, purée de coing, patate douce rôtie, jus réduit, pesto d'épinards », vendue 19 euros. Son collègue Antoine est au service. La pintade se retrouve à la table à côté de moi, où Pierre et Ginette commentent leurs assiettes et se régalent : « Ça sort de l'ordinaire, c'est bon ! Et puis c'est servi vite, et chaud ! » J'ai la chance de tomber sur des experts, puisque le couple de retraités a officié dans la restauration durant toute sa vie professionnelle, non loin d'ici. Il connaît donc bien les ficelles du métier, et du territoire : « C'est difficile de s'installer dans le secteur... », laisse planer Ginette pendant le fromage. Il faut dire que Boffres ne compte que 614 habitants dans un repli de l'Ardèche ordinaire. Quand Mario et ses comparses se sont lancés en 2019, il n'y avait plus un seul commerce dans le village. Le rêve de Mario s'est pourtant accompli – à l'exception de la purée-saucisse – : il travaille effectivement dans un resto en Scop, en milieu rural, et cuisine au feu de bois avec des produits locaux. L'auberge de Boffres, c'est aussi un bar, une épicerie, une cave, un espace de travail et un relais postal. C'est aussi un lieu de scènes ouvertes, de concerts et de projections de films. Dans quelques années, il est prévu d'aménager des gîtes à l'étage.

L'endroit est parfait, encore fallait-il investir 700 000 euros dans ce bâtiment de 800 m², dont toute activité avait cessé depuis 2 ans... « Ils savaient que c'était impossible, alors ils l'ont fait » ? Non : Mario et ses associés n'ont pas les moyens de prendre des risques financiers. De toute façon, ils n'auraient pas eu les poches suffisamment profondes pour refaire tout l'intérieur, encore moins pour acheter le bâtiment. Alors qui ? Qui a investi 700 000 euros dans un bled perdu d'Ardèche et a fait confiance à une équipe de trentenaires pas du tout assoiffés par le profit ?

VAINCRE LA LOGIQUE SPÉCULATIVE

« Il faut bien comprendre que la logique du marché immobilier en milieu rural est perverse. Dans les territoires en déprise, les investisseurs veulent au moins 6 % de rentabilité, car c'est risqué... donc ils n'investissent pas, ou alors dans la location haut de gamme pour les touristes, ce qui fait monter le coût du logement pour les habitants. Quand les derniers commerces ferment, certains propriétaires et collecti-

vités jouent le jeu : ils prennent le risque financier, paient les mises aux normes, ce genre de chose. Mais très souvent, les locaux restent dans leur jus par manque d'investissement, ou ne trouvent pas de repreneur car le loyer est trop cher. » Sylvain Dumas habite à Crest, chef lieu d'un canton de la Drôme, 8 000 habitants. Il y a une dizaine d'années, il s'était engagé dans un collectif pour créer un tiers-lieu, l'Usine vivante. Un lieu avait été rapidement trouvé, mais le dialogue avec le propriétaire a été très compliqué pour assurer la mise aux normes, la rénovation... « Cela aurait été beaucoup plus simple avec un propriétaire qui nous aurait fait confiance dès le début. » Sylvain fait ainsi le constat de l'existence de « toute une dynamique en milieu rural pour monter des commerces ou d'autres lieux de proximité, cafés associatifs, tiers-lieux qui seraient viables à des loyers raisonnables. Et très souvent, il y a des locaux en vacance qui pourraient héberger ces projets. Mais entre les deux, la logique spéculative bloque. »

À Crest, il y a aussi le siège social de Terre de liens : un mouvement citoyen qui

achète des terres agricoles pour les sortir justement de la logique spéculative, et qui les loue ensuite à de jeunes agriculteurs qui n'auraient pas eu les moyens de s'installer autrement... « Raphaël travaillait à Terre de liens, Valérie dans une banque éthique, et moi dans le domaine du micro-crédit », explique Sylvain*. Les trois trentenaires font connaissance au hasard de leur engagement pour l'Usine vivante.

530 PARTICULIERS ONT INVESTI

Un jour, l'idée leur saute aux yeux : pourquoi ne pas créer une structure comparable à Terre de liens, mais dans l'immobilier ? Pourquoi ne pas faire appel à la finance citoyenne pour acheter de l'immobilier en milieu rural, et permettre à des projets de s'installer ? En 2017, ils lancent Villages vivants. L'auberge de Boffres fait partie des premiers projets soutenus. Aujourd'hui, les murs de l'auberge appartiennent à Villages vivants, qui les loue aux entrepreneurs-cuisiniers. Mais d'où viennent les 700 000 euros ? « On a créé une foncière solidaire. On n'a

UNE SCIC, UNE FONCIÈRE, ET DES BIENS EN « COMMUNS »

Où va mon argent, si je veux prendre un titre participatif chez Villages vivants ? Le chemin est un peu long, mais il mérite le détour, car il garantit une transparence totale, en particulier sur les projets financés. Par ailleurs, la structure qui porte la propriété de la « maison » est faite de telle sorte qu'elle ne peut pas être accaparée pour des intérêts particuliers, encore moins financiers.

Reprenons : si je prends un titre participatif chez Villages vivants, il sera bloqué pendant 7 ans et me rapportera peu : 1 % par an. Par contre, la coopérative Villages vivants investira mon titre dans la foncière solidaire (une société en commandite par actions). Par ailleurs, avec la foncière, Villages vivants lève des fonds auprès d'investisseurs institutionnels : banque des territoires ou fonds solidaires de la banque populaire, par exemple. Avec tout cet argent, la foncière achète, rénove et loue des locaux à des projets à forts impacts sociaux en milieu rural. Pour chaque projet, elle crée une société civile immobilière,

qui est l'intermédiaire direct du locataire avec la foncière.

Qui a la main sur la foncière ? Si les partenaires institutionnels ont un droit de regard et de veto, la coopérative Villages vivants garde la main, en particulier sur les projets à financer. Et qui a la main sur la coopérative ?

Organisée en Scic, Villages vivants comprend plusieurs collèges : celui des salariés ; celui des bénéficiaires, c'est-à-dire les structures qui portent les activités sur le terrain, et les collectivités ; celui des soutiens particuliers, ouvert à tous, notamment à ceux

qui ont pris des titres participatifs ; et celui des soutiens personnes morales. Chaque collège dispose de 25 % des voix pour décider des grandes orientations de « la maison ». Mais les statuts de la Scic interdisent toute possibilité de verser des dividendes.

<https://villagesvivants.com/>



rien inventé, c'est sur ce modèle que fonctionnent Terre de liens et Habitat et humanisme (qui travaille dans le champ du logement social, Ndlr). Cela nous permet de faire appel à la finance des particuliers, et de nous appuyer dessus pour lever des fonds auprès d'acteurs institutionnels, de fonds solidaires des banques, d'acteurs parapublics », explique Sylvain, actuel co-gérant, avec Raphaël. Ainsi, au dernier décompte, 530 particuliers ont pris des titres participatifs, et plus de 38 structures ont investi dans Villages vivants... qui est vite devenu grand. À son compte, déjà 14 opérations immobilières pour un investissement global de plus de 4 millions d'euros. Et ce n'est que le début : « Chaque année, on aimerait investir 3 millions dans dix nouveaux projets », ambitionne Sylvain.

Un bar-resto-épicerie à Boffres, une librairie dans l'Ain, un hôtel-bar dans le Vercors, une brasserie artisanale dans le Royans, une recyclerie associative en Cévennes... Autant d'activités qui ont bénéficié de l'investissement de Villages vivants (voir ci-dessous). Mais comment font-ils pour investir là où justement, les investisseurs sont habituellement absents ? « C'est tout simple : on ne spéculé pas ! », résume Sylvain. Villages vivants n'attend pas un retour sur investissement faramineux. Il faut simplement qu'il soit suffisant pour que le projet économique tienne. « Pour simplifier : on lève des fonds à 1% auprès des particuliers et des fonds institutionnels. On rachète, on rénove, et on met à la location. Les loyers permettent de financer les frais financiers et les frais de fonctionnement. »

Retour à Boffres, en terrasse, avec Mario. Le service est fini, les cuisines nettoyées. « Aujourd'hui, on a fait une trentaine de couverts, ça a bien mar-

ché. Mais c'est le week-end de Toussaint, beaucoup de gens sont de passage. D'habitude, il y a moins de monde. » À contrecœur, l'équipe a décidé que pour l'hiver, le bar-restaurant-épicerie-poste-espace de travail ouvrirait un jour de moins, de manière à limiter les frais. Elle mise davantage sur l'organisation de soirées le week-end. « Bien sûr qu'il y a une contrainte économique, on ne peut pas faire n'importe quoi !, s'amuse Mario, les yeux cernés par la journée de travail. Mais si demain, la boîte coule, je perdrai mes parts dans la Scop et puis c'est tout. La Scop est simple locataire des lieux. Le risque, c'est surtout Villages vivants qui le porte. »

SUPPLÉMENTS D'ÂME

Sans vouloir faire de l'argent sur le dos des entreprises à qui elle loue les murs, Villages vivants doit donc s'assurer que les activités économiques développées seront suffisamment solides pour pouvoir payer les loyers. « On veille aussi à ce que les projets aient un impact social, qu'ils ne soient pas seulement pensés comme des business lucratifs, mais comme apportant quelque chose de plus au territoire. », précise Sylvain. Villages vivants refuse par exemple de financer « des espaces de co-working en milieu rural pensés dans un canapé à Paris ». Par contre, pas d'hésitation quand il a fallu acheter des locaux pour le projet d'agrandissement du Pétassou, une recyclerie en Cévennes : « Elle est installée dans un village de 200 habitants, vend tout à prix libre, repose sur le bénévolat... Tout ce que crée le Pétassou sur son territoire n'est pas visible dans un plan comptable. Pourtant, c'est considérable ! » Ce supplément d'âme des projets, on le retrouve dans la façon dont Villages vivants « traite » avec ses locataires, comme l'explique

Mario pour l'Auberge de Boffres : « Le montage financier, à commencer par le montant du loyer, on l'a presque fixé ensemble. » Sylvain détaille : « On a tout mis à plat avec eux. On est parti des usages qu'ils allaient avoir, des travaux de rénovation à mener, du calendrier, pour en arriver au chiffrage. Il y avait 700 000 euros à sortir. Comment on allait les rembourser, quelles charges fixes étaient liées... On a déterminé le loyer en s'assurant que le montant soit cohérent et avec leur chiffre d'affaires prévisionnel, et avec nos contraintes financières. La première année, le loyer était de 300 euros par mois, puis 500 euros la deuxième. Maintenant, on est à 100 %, à 2 160 euros. »

Parmi les 14 projets immobiliers actuellement aboutis, 13 abritent des coopératives ou des associations. « Oui, c'est un choix de notre part, parce que les entreprises de l'économie sociale et solidaires sont plus pérennes, c'est un fait », explique Sylvain. Mais Villages vivants voit encore plus loin : par principe, la valeur créée doit rester dans l'entreprise, ou dans la poche de ceux qui travaillent.

« LES STATUTS DE VILLAGES VIVANTS INTERDISENT LES DIVIDENDES »

Exemple : « Quand un commerçant à son compte ferme, il voudra tirer une plus-value de la revente de son fonds de commerce. En coopérative, c'est impossible : la valeur reste dans l'outil de travail. Ainsi, quand l'associé d'une coopérative veut partir, il récupère ce qu'il a amené, pas plus. Et l'associé qui le remplace apporte la même somme. Ce principe coopératif protège les outils de travail que représentent les entreprises, et facilite grandement leur transmission ou leur reprise. Elles ne sont pas soumises aux intérêts personnels de leurs propriétaires. »



Et ce qui vaut pour des épicerie, des brasseries et des librairies doit valoir, bien entendu, pour des entreprises dans la finance : « On lève des millions, on est dans l'immobilier... On pourrait imaginer que les sociétaires touchent des dividendes si l'immobilier s'envole, ou que dans dix ans, Villages vivants soit vendu à un grand Fonds et que chaque actionnaire réalise ainsi une grosse plus-value. On peut l'imaginer, mais c'est impossible : les statuts de Villages vivants interdisent les dividendes. Les parts sociales ne rapportent donc rien, hormis le 1 % symbolique des investissements en titres participatifs (des prêts d'une durée de 7 ans, Ndlr). Pour moi, c'est très important de le préciser. Ce sont les activités sur le terrain qui créent de la valeur, pas nous. Cela veut dire que notre mission sociale, ce n'est pas une façade ou un faire-valoir. C'est une fin en soi, et on peut s'y consacrer à 100 %. »

Fabien Ginisty

* Valérie Dumesny et Raphaël Boutin-Kuhlmann sont les deux autres fondateurs.

VILLENEUVE DE BERG, COMMUNE SOCIÉTAIRE

Cette commune de 3 000 habitants du sud-Ardèche a fait le constat, comme beaucoup, des « ravages de l'étalement urbain » et de la « dévitalisation » de son centre-bourg, selon les mots de Joseph Bourez, employé par la commune pour inverser la tendance : « Faire revenir les commerces et lutter contre la vacance résidentielle. L'enjeu est économique, social, mais aussi environnemental, en particulier sur les questions de mobilité et de dépendance à la voiture », précise-t-il.

Début 2022, le hasard fait que deux artisanes contactent la commune, chacune cherchant un local pour héberger son activité, Roxanne la poterie, Alice la fabrication de chaussures. Il y a bien un local disponible et bien situé qui ferait l'affaire, mais le propriétaire veut le vendre. La commune met les artisanes en contact, le courant passe : elles reviennent toquer à la mairie, avec cette fois le projet d'un local partagé dans lequel elles pourraient produire, vendre et accueillir des stages et ateliers. Mais elles n'ont pas les moyens d'acheter le lieu. Quant à la municipalité, « une commune de cette taille n'est pas outillée, et n'a pas le savoir-faire juridique pour faire de la gestion locative, explique Joseph Bourez. Alors on a fait appel à Villages vivants, qui dispose de l'épargne citoyenne mais aussi de fonds publics, comme le fonds de restructuration des locaux d'activité, porté par l'agence de cohésion des territoires, qui doit passer par des opérateurs privés. »

Villages vivants s'est porté acquéreur du local et va financer les travaux pour un montant global de 130 000 euros. Roxanne et Alice pourront investir les lieux au printemps prochain. « Et chemin faisant, on a appris à connaître Villages vivants », narre Joseph Bourez... La commune a décidé de devenir sociétaire de Villages vivants, à hauteur de 2 000 euros. C'est la première collectivité à franchir le pas. « C'est la volonté des élus de soutenir leur façon de travailler et de dire "en tant que collectivité de 3 000 habitants, c'est un outil adapté, voire nécessaire". »

VILLAGES VIVANTS POUR CONTRER LE RN

Est-ce que l'absence de services de proximité en milieu rural peut conduire à voter à l'extrême droite ? C'est la question que s'est posée l'Ifop, dans une étude de 2016. L'institut de sondages a pris les résultats des élections européennes de 2014 dans les communes de moins de 1 000 habitants, et a comparé les résultats du FN avec la présence de commerce et services de proximité. Le résultat est sans appel, en particulier pour le service public postal : « Les communes de moins de 1 000 habitants sans bureau de poste présentent un vote en faveur du FN de 12,7 % supérieur à celles qui ont un bureau de poste. » La différence est moins marquée, mais elle existe aussi pour les épicerie et les cafés.

FG

DE LA LIBRAIRIE COOPÉRATIVE À LA BRASSERIE-GUINGUETTE

Quels sont les projets dont Villages vivants a permis l'installation, entre quatre murs solides ?

Parmi les premiers projets soutenus par Villages vivants, celui de la Folle Aventure, en 2019 : à Trévoux, dans l'Ain, un collectif d'habitants a décidé de créer une librairie en coopérative suite à la fermeture de la librairie historique. Villages vivants est intervenu financièrement pour que la Scic, qui n'avait pas le capital pour acheter le local, puisse en être locataire. La Folle Aventure compte aujourd'hui un salarié et de nombreux lecteurs-bénévoles.

Dans l'Ain également, à Meximieux, des habitants ont créé une association pour, tout simplement, animer un espace convivial où les gens se rencontrent et échangent idées, savoir-faire, matériels, et passent du bon temps autour d'animations à prix libre. Ne trouvant que des locations à court terme, et étant dans l'impossibilité de contracter un prêt bancaire pour acquérir un lieu, l'association, qui compte 130 adhérents et 30 bénévoles actifs, a fait appel à Villages vivants qui a pu acheter un local adapté.

Plus au sud, dans le Vercors, l'Hôtel du col de la machine était tenu par la même famille depuis six générations. Reprendre une telle affaire à 800 000 euros, à l'époque d'AirBnB, pour tenter de proposer du « slow tourisme », c'est génial, mais c'est risqué. Les quatre associés réunis en Scop ont pu quand même se lancer dans l'aventure sans être surendettés. Non loin de là, dans le Royans, Rami et Sylvain avaient lancé leur activité de micro-



À Meximieux, dans l'Ain, les 130 adhérents de L'atelier Fica disposent désormais d'un local adapté. © DR

brasserie. Le local qu'ils louaient pour le brassage aurait été aussi idéal pour créer un lieu convivial dans cette commune de 1 500 habitants, et proposer bières, plats et animations culturelles. Quand le propriétaire a voulu vendre, les deux associés (en Scop) n'avaient pas les moyens de prendre un tel risque. Ils ont fait appel à Villages vivants, qui s'est porté acquéreur. Désormais, la brasserie La machine propose des animations culinaires et culturelles. Les acquisitions immobilières de Villages vivants ont aussi facilité la tâche à l'auberge

de Boffres et à la recyclerie Le Pétassou, à l'épicerie Tournée générale de Fontannes (Haute-Loire, 900 habitants), à un espace associatif qui promeut les solutions d'écomobilité à Crest (Drôme), à l'accorderie du Pays d'ois, 800 membres... Villages vivants finance aujourd'hui des projets dans le grand quart Sud-Est. La coopérative d'intérêt collectif vise un développement national dans les années à venir.