

## IDÉES/



En 2015, près de Sainte-Affrique (Aveyron), un hameau créé dans une ex-ferme grâce à une SCI et à Terre de liens. H. JAVETT, SIGNATURES

## Quand la terre redevient un bien commun

**Face à la hausse des prix de l'immobilier et aux difficultés d'installation dans le monde agricole, associations et coopératives se réapproprient les outils de la finance pour sortir le foncier des logiques de marché.**

«**U**n foncier, c'est un modèle emprunté au monde de l'immobilier», pose d'emblée Lydie Crépet, directrice du développement des ressources chez Habitat et Humanisme. A ceci près qu'il s'agit ici d'une foncière particulière – solidaire – faisant appel à des investisseurs individuels, dont les placements sont peu rémunérés mais servent une noble cause, celle de permettre à des personnes en grande précarité d'accéder à un lo-

gement à faible loyer dans les centres-villes. «Lorsque Habitat et Humanisme a été créé en 1983, cette approche était totalement pionnière», ponctue Lydie Crépet. Habitat et Humanisme lève donc de l'argent auprès des particuliers et des institutions pour acquérir, construire ou rénover des logements. Un réseau de 57 associations, fort de ses bénévoles, se charge lui de l'accompagnement et du travail de terrain. En quelques décennies, le mouvement – tel qu'il se présente – dispose de près de 10 000 logements, 1 600 places d'accueil d'urgence et 46 Ehpad et résidences services. Et surtout, il a fait école.

**BÂTIMENTS RENOVÉS ET LOUÉS À BAS CÔÛT**  
L'épargne solidaire, ou l'idée de plier une partie de son argent dans des projets à fort impact social ou environnemental, a le vent en poupe. Vingt-cinq milliards ont ainsi été placés en 2021, une hausse de 26,6% par rapport à l'année pré-

cédente, selon les chiffres de l'association Fair (Financer, accompagner, impacter, rassembler), qui se charge de promouvoir et de labéliser les produits d'épargne solidaire. «La crise financière de 2008 a été un tournant, analyse Frédéric Tlberghien, président de Fair. Les épargnants sont de plus en plus nombreux à rejeter la finance spéculative et à vouloir investir dans l'économie réelle, quitte à ce que la rémunération soit moindre voire nulle.» S'il faut toute proportion garder, car cette épargne ne représente encore que 0,1% du patrimoine financier des Français, force est de constater la vitalité du secteur et surtout la créativité de la société civile, en particulier dans le champ du foncier sclérosé par la spéculation et des prix qui crévent le plafond. Alors que dans de nombreux villages et petites villes, les derniers commerces de proximité ont disparu, la coopérative Villages vivants, créée en 2017, accompagne des porteurs de projet qui veulent

s'installer dans ces territoires et entendent les libérer du poids économique du foncier. Pour ce faire, elle acquiert et rénove des bâtiments avant de les leur louer à bas coût. Au cœur de cette démarche, l'idée que le foncier, la terre, doit redevenir un commun, hors marché. «Il faut se souvenir qu'avant le mouvement des enclosures en Angleterre, entre les X<sup>e</sup> et X<sup>e</sup> siècles, véritable tournant dans l'histoire du capitalisme, les terres étaient gérées collectivement, par la communauté», rappelle Raphaël Boutin Kuhlmann, cogérant de Villages vivants. Villages vivants s'est en partie inspiré du modèle initié par Habitat et Humanisme. Aux côtés d'une coopérative, qui pilote le navire, une foncière abonde par de l'épargne citoyenne et des institutions, qui détient elle-même une série de sociétés civiles immobilières (SCI). «On se sert d'outils capitalistiques, juridiques, qui existent avant nous», construits par le grand capital pour faire de l'argent, minimise

les risques, mais, nous, on les met au service d'autres objectifs», explique Raphaël Boutin Kuhlmann. Ainsi en est-il de la société en commandite par actions (SCA) qui permet de décorréler le pouvoir de l'argent, en d'autres termes de faire venir des investisseurs sans qu'ils puissent prendre le pouvoir sur la structure.

### «TOU LE MONDE S'Y MET»

«Je pense qu'il y a eu un changement mentalité dans l'économie sociale et solidaire», poursuit Raphaël Boutin Kuhlmann. Plutôt que de rejeter les outils capitalistes on pense à s'en servir. Pourquoi ne pas faire des montages avec plusieurs sociétés ? Optimiser l'impact social au lieu des rendements du capital ? Levées de fonds, montage multistructures pour isoler les risques ou gestion des flux financiers pour gagner en stabilité, autant de pratiques qui ne semblaient pas jusqu'alors aller de soi. Chez Terre de liens, qui entend rompre avec les logiques spéculatives qui ont cours dans le monde agricole et conduisent à une hyperconcentration des terres, on n'hésite pas à faire «travailler» 25% de l'argent levé en le plaçant dans des produits financiers. «Naturellement, on ne va pas acheter des obligations ou des titres qui financent des sociétés pétrolières», précise Lucie Sourice, responsable de la relation aux actionnaires. Et surtout, ce sont des choix qui sont débattus collectivement. «Le but lui, reste le même : faire de la terre un commun dont les usages sont fixés collectivement, dans ce cas précis d'installer de jeunes paysans et paysannes en agriculture biologique.

Le nœud gordien de l'affaire réside sans nul doute dans la question de la gouvernance. Car si avoir recours à des instruments capitalistiques et faire appel à l'épargne citoyenne peut s'avérer efficace, astucieux, encore faut-il associer tout cela à une gouvernance transparente et participative, et répondre véritablement à la promesse de rendre de la terre un bien commun. Les fonds solidaires, tout le monde s'y met, connaît Raphaël Boutin Kuhlmann, mais tout le monde ne fait pas de la gouvernance ouverte et partagée. Chez nous, porteurs de projets et actionnaires participent aux grandes décisions.» Fanny Cotte, docteure à l'université Paris-1-Panthéon-Sorbonne, rattape ce constat et voit le secteur rattrapé par des logiques auxquelles il avait voulu échapper. «En soi, c'est un nouveau marché qui a été créé, celui du foncier solidaire, et les acteurs traditionnels du secteur immobilier veulent l'investir, au risque de le dénaturer.»

FABIAN BENOÎT