

C'est un de ces paradoxes qui semblent renfermer une vérité inavouable : le Monopoly a d'abord été inventé pour dégoûter ses joueurs du monopole, avant d'être démocratisé comme un mini-simulateur d'ultracapitalisme. Elizabeth Magie, sa créatrice, avait initialement prévu un ensemble de règles, baptisé «Prosperité», qui récompensait l'ensemble des joueurs lorsque l'un d'entre eux obtenait une nouvelle propriété – le jeu était alors gagné par tous les joueurs lorsque celui qui avait débuté avec la plus petite mise parvenait à la doubler. On n'a retenu que la variante, «monopolistique», où les coups bas consacrent la plus haute montagne de billets verts. Assurément, la morale du jeu, qui visait à démontrer que la propriété foncière était une forme de vol organisé qui ne bénéficie qu'à une minorité, s'est perdue en route ! Alors que 24 % des ménages possèdent 68 % des logements (réels, ceux-ci) détenus par les particuliers, plusieurs organisations estiment qu'il est temps de changer les règles du jeu en proposant un nouveau rapport à la propriété et aux terres. C'est ce rapport qui sera au cœur de la 35^e édition du Festival international de géographie (FIG) de Saint-Dié-des-Vosges, du 4 au 6 octobre, dont Libé est partenaire.

Bail réel solidaire

Du côté des logements, l'idée qu'il existerait une alternative au statut de propriétaire ou de locataire est notamment portée par les organismes de foncier solidaire (OFS), comme le Comité ouvrier au logement. Créés par la loi Alur en 2014, ces organismes sont dotés depuis 2015 d'un outil décisif : le bail réel solidaire. Concrètement, un OFS achète du foncier, dont il devient propriétaire ; les bénéficiaires du bail réel solidaire acquièrent les murs, mais pas le sol, qu'ils louent (à petit prix) à l'OFS. La dissociation entre le foncier et le bâti, au cœur du dispositif, garantit aussi un encadrement du prix des propriétés : le tarif de revente du bâti est limité, l'immobilier est ainsi protégé de la spéculation financière. Les organismes de foncier solidaire connaissent depuis un fort développement : trois groupes avaient reçu l'agrément en 2017, contre 143 en 2024. «C'est un excellent outil pour lutter contre l'inflation de l'immobilier et la concentration de la propriété», observe Elissa Al Saad, doctorante à l'université Paris-Ouest-Nanterre, qui donne une conférence sur la dissociation de la propriété comme outil de résistance à la propriété foncière lors du FIG, ce vendredi. «Mais cela peut avoir comme effet de faire peser sur les ménages modestes le choix de l'antispeculation. Certains pourraient vouloir miser sur la plus-value à la vente pour compenser une retraite modeste, ce que le bail réel solidaire restreint.» La doctorante remarque que, dans les villes qu'elle a étudiées, particulièrement dans le sud-ouest de la France, le bail réel solidaire a été l'outil qui a permis à de nouvelles catégories de population d'accéder à la propriété, comme

Des solutions terre à terre pour repenser la propriété

Afin de protéger de la spéculation les logements, les commerces en centre-ville, les terres agricoles ou les forêts, des coopératives citoyennes s'unissent pour les sortir du modèle de la propriété privée. Le sujet sera discuté lors du Festival international de géographie de Saint-Dié-des-Vosges du 4 au 6 octobre.

Par **NICOLAS CELNIK** Illustrations **SARAH BOUILLAUD**

les jeunes couples qui n'auraient pas eu les moyens d'investir. Mais accueillir de nouveaux habitants n'aurait que peu de sens dans un village déserté : il y a une dizaine d'années, Raphaël Boutin Kuhlmann et Sylvain Dumas ont observé les centres-villes en désuétude et les services publics qui fermaient. S'appuyant sur un rapport de l'Inspection générale des finances qui pointe l'appauvrissement des centres et l'exode des populations aisées en périphérie des villes, ils se sont demandé comment y remédier. «En même temps que cette dévitalisation, on voyait tous les cafés citoyens, librairies coopératives, épiceries solidaires, qui existaient dans les territoires ruraux ; et on voyait que ces lieux fonctionnent parce qu'ils répondent à des besoins concrets et immédiats», se remémore Raphaël Boutin Kuhlmann. Ils mettent alors le doigt sur le nœud du problème : «Un modèle de propriété privée qui ne garantit pas l'usage.» Les deux trentenaires montent alors Villages vivants, une coopérative qui défend l'idée que «l'immobilier est un support pour un usage». L'outil principal de la coopérative, c'est le «portage collectif de la propriété» : Villages vivants fait appel aux bonnes volontés pour mettre au pot une épargne solidaire – ils sont aujourd'hui plus de 800 qui ont permis de mobiliser près de 11 millions d'euros. L'initiative a ainsi permis de rouvrir une trentaine

de petits commerces dans des bourgs qui en manquaient cruellement. A chaque fois, ce sont des porteurs de projet qui, n'ayant pas les moyens d'acquérir le local convoité, se tournent vers Villages vivants pour que la coopérative l'achète à leur place, en acceptant de se conformer à une charte de valeurs – il faut que les projets soient associatifs, coopératifs, mais aussi viables économiquement.

«Ce modèle attire»

L'outil clé de Villages vivants a un petit parfum de revanche pour le Monopoly : ce sont les SCA, les Sociétés en commandite par actions. «A l'origine, les SCA sont des outils capitalistiques», observe Raphaël Boutin Kuhlmann. Mais le monde du social a su retourner les outils du

«Si on demande une rentabilité financière à la forêt, on ne la considère plus comme un écosystème mais comme un champ d'arbres.»

Nathalie Naulet
coordinatrice du réseau
Forêts en vie

capital pour défendre une cause solidaire.» Les SCA avaient historiquement pour but de faire fructifier l'investissement des actionnaires sans risque de perte du pouvoir, en dissociant deux types d'associés : les commandités et les commanditaires – l'associé commandité possède un droit de veto sur les décisions de l'assemblée générale de la SCA, même s'il ne détient qu'une seule part sociale, il ne peut donc être évincé à son détriment. Villages vivants, ainsi que d'autres organismes de foncier social comme Habitat et humanisme, a donc trouvé le moyen de «hacker ce système», en créant comme associé commandité une structure qui soit garante de l'intérêt général et de l'objet social. «D'une certaine manière, le capitalisme a créé de supers outils. Ici, on les utilise non pas pour optimiser notre fiscalité, mais pour maximiser l'efficacité de notre action sociale, le taux de bien-être, la création d'emplois», se félicite Raphaël Boutin Kuhlmann. L'inspiration de Villages vivants, c'est une autre structure dans laquelle Raphaël Boutin Kuhlmann a un temps travaillé et qui fait figure de poids lourd dans le milieu : Terre de liens. Le mouvement, né en 2003, ne défend quant à lui ni les résidences ni les commerces, mais les terres agricoles. Là aussi, le constat est simple : le prix du foncier agricole grimpe en flèche, sous la pression de l'artificialisation des sols, ●●●





●●● de l'accapement des terres par des groupes de l'agroalimentaire, mais aussi, et surtout, par l'agrandissement de la surface moyenne des exploitations, qui impose aux nouveaux entrants de réunir des sommes de plus en plus colossales pour pouvoir se lancer. Les 54000 épargnants solidaires de Terre de liens ont permis à la branche foncière du mouvement de sécuriser 340 fermes. *«Ce modèle attire les gens parce qu'il est pragmatique, réfléchit Gabriela Morinay-Calmon, codirectrice de la Fondation Terre de liens. D'autres associations font un travail essentiel, de plaider, de terrain, etc. Mais sortir les terres agricoles du foncier spéculatif, ça change concrètement la vie des futurs paysans.»* Il revient pourtant à l'ainé de la vague d'alternatives de répondre à une épineuse question : il a fallu vingt ans pour mettre la main sur 340 fermes, quand près de 200 disparaissent chaque semaine. *«On n'a pas l'ambition de renverser la tendance en achetant des fermes à tour de bras, tempère Gabriela Morinay-Calmon, mais plutôt de prouver qu'il est possible d'acheter collectivement des terres agricoles pour les sortir du foncier spéculatif.»*

«Joueur de go»

Et il n'en va pas que des champs : du côté de Forêts en vie, ce sont les bosquets qui sont au cœur du combat. *«La forêt, c'est l'un des principaux placements financiers en France, s'étrangle Nathalie Nault, la coordinatrice du réseau. Si on demande une rentabilité financière à la forêt, ça veut dire qu'on ne la considère plus comme un écosystème mais comme un champ d'arbres.»* Pour favoriser une gestion moins intensive de la forêt, le fonds de dotation traque les parcelles de toutes tailles. Là aussi, c'est détourner un dispositif qui n'avait initialement rien de solidaire, qui a fourni la brèche dans laquelle s'engouffrer : *«A la base, les fonds de dotation, ce sont des pompes à fric créées par Sarkozy pour aller chercher des sous défiscalisés, qui permettent d'aller en chercher d'autres»,* résume Nathalie Nault. Mis entre les mains d'un mouvement citoyen, le fonds de dotation permet surtout de *«lever une épargne citoyenne en partant de presque rien [15 000 euros, contre 2 millions pour une fondation, ndr] pour construire un territoire, un peu à la manière d'un joueur de go»,* ajoute-t-elle. Car la loi prévoit que celui qui souhaite vendre sa parcelle, si celle-ci fait moins de 4 hectares, a l'obligation de la vendre en priorité à ses voisins. *«Alors on a mis un pied dedans et on essaie de s'étaler, comme le mycélium dans le sol»,* détaille Nathalie Nault. Et si, de la même manière que Terre de liens, la lutte de Forêts en vie contre les grandes coopératives forestières est celle du pot de terre contre le pot de fer, la coordinatrice tient à rappeler qu'il y a aussi un risque à vouloir *«taper trop haut : c'est justement parce que la forêt est pensée comme un marché mondial qu'on est dans une situation de crise.»* Après tout, les leçons du Monopoly s'appliquent aussi au monde associatif : les alternatives le sont tant qu'elles ne sont pas elles-mêmes des monopoles. ◆