

## Communes propriétés

On connaissait déjà les initiatives pour sortir des terres agricoles de la spéculation foncière et les restituer durablement à leur vocation vivrière, avec notamment *Terre de liens*. Cette structure propose d'acheter collectivement des terres cultivables pour faciliter l'installation de jeunes paysan·nes (1).

Ces dernières années, des projets voisins sont nés concernant le foncier bâti. Leur ambition est de tenir la propriété capitaliste plus ou moins à distance, par des stratégies variées, au profit de collectifs engagés. Nous en présentons deux dans ce dossier.

*Villages Vivants* contribue à l'installation de projets multi-

services collectifs en milieu rural dans le grand quart sud-est de la France, parfois en lien direct avec les communes.

*Antidote* acquière du foncier afin de le mettre à disposition de projets collectifs, créant des lieux pérennes et solidaires dans lesquels l'usage est séparé de la propriété.

Deux approches distinctes pour sortir de la spéculation immobilière, en mobilisant des formes collectives de propriété et en mobilisant l'épargne solidaire.

Deux manières différentes de défricher de nouveaux chemins par rapport aux formes classiques de la propriété.

1. *Silence* avait publié un dossier sur le sujet dans son n°396, "Terres collectives".

**Guillaume Gamblin**



À Fontannes (Haute-Loire), La Tournée générale a ouvert ses portes en 2022 avec l'aide de Villages Vivants.

› Texte : **Guillaume Gamblin**

# Pour que les villages restent vivants, une coopérative immobilière

Cafés ou épiceries associatives, tiers-lieux, etc. : c'est souvent le manque d'argent pour acheter un bâtiment, réaliser des travaux ou obtenir un prêt qui fait obstacle à la réalisation de projets de revitalisation des territoires ruraux. La coopérative *Villages vivants* est née de ce constat. Plusieurs initiatives ont déjà pu voir le jour grâce à son soutien.

À Moissac-Vallée-Française, commune de 220 habitant·es dans le sud de la Lozère, la ressourcerie et friperie *Le Pétassou* souhaite s'agrandir. Créée en 2006, elle permet le réemploi de 35 tonnes de déchets par an. *Villages vivants* a acheté un second local et financé des travaux qui permettent à l'association de se développer et de mettre en place des activités de réparation. *Le Pétassou* remboursera l'investissement par les loyers qu'elle versera à *Villages vivants*. Retour sur la création de cette coopérative qui facilite l'émergence de projets dynamisants en milieu rural.

## Créer un outil immobilier pour faciliter une autre économie dans les campagnes

Aux origines du projet, il y a trois personnes et trois réseaux qui se rejoignent : Valérie Dumesny de la *Nef*, Sylvain Dumas, d'une organisation non gouvernementale qui travaille sur le microcrédit, et Raphaël Boutin-Kuhlmann, qui travaille dans des collectivités sur le développement local, et est membre par ailleurs de *Terre de liens* (1).

1. *Terre de liens* combine une association, une foncière et une fondation pour protéger les terres agricoles de la spéculation et y installer des paysan·nes grâce à une épargne solidaire. *Terre de liens*, [terredeliens.org](http://terredeliens.org). *La Nef* est une coopérative bancaire citoyenne. *La Nef*, Immeuble Woopa, 8 avenue des Canuts, CS 60032, 69517 Vaulx-en-Velin Cedex, tél. : 04 81 65 00 00, [www.lanef.com](http://www.lanef.com).



À Trévoux, commune de 7 000 habitant·es dans l'Ain, la dernière librairie avait fermé ses portes. Un groupe d'habitantes de la commune et des environs a alors fondé une association dans le but d'ouvrir une librairie coopérative. *Villages vivants* fait partie des investisseurs qui ont permis l'achat du local en centre-ville. La librairie *La Folle Aventure* a ouvert ses portes en 2019.

Sylvain et Raphaël font partie du collectif créateur d'un tiers-lieu, *L'Usine vivante*, à Crest, dans la Drôme. Cette participation leur donne envie d'élargir leur réflexion et leur champ d'action dans le but d'aider à ouvrir des activités qui créent de la vie dans les campagnes et les villages. Le tout dans un contexte de fermeture d'activités et de désertification de certaines régions rurales.

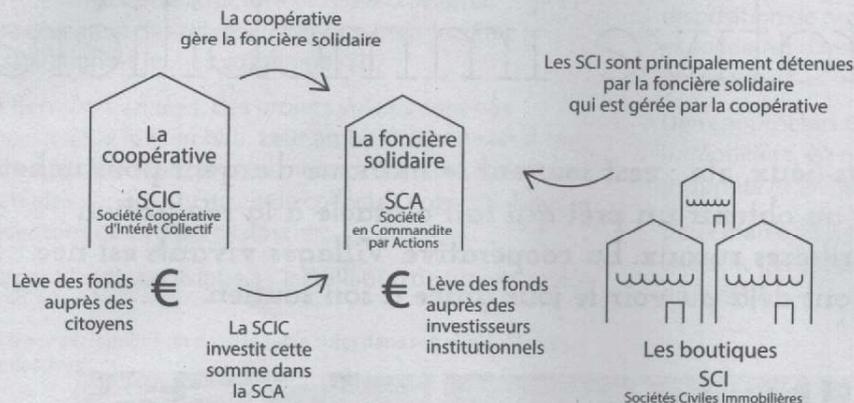
Dans ce but, ils veulent mobiliser l'épargne solidaire, ainsi que l'immobilier, "comme un outil et non comme une

finalité". "Investir dans de l'immobilier, c'est produire des usages, de la vie, du vivre-ensemble", énumère Raphaël Boutin-Kuhlmann, cofondateur, cogérant et responsable des opérations à *Villages vivants*.

Ils constatent que les activités comme les librairies coopératives, les tiers-lieux etc., ont du mal à se monter. Ça bloque souvent au niveau des banques, qui exigent que les lanceurs de projet aient de l'argent pour acheter, faire des travaux, obtenir des prêts.

## Un montage juridique et financier à trois étages

En juin 2018, *Villages vivants* se structure en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). La SCIC est la structure qui porte la vie du projet. Les salarié-es, les projets, les actions, la vie coopérative ont lieu au sein de la SCIC *Villages vivants*. La SCIC organise les levées de fonds auprès des citoyen-nés (1). Associations, institutions, citoyen-nés peuvent y être associé-es et participer ensemble à la gouvernance de la structure. À l'été 2022, le village de Villeneuve-de-Berg, en Ardèche, est la première collectivité locale à en devenir sociétaire.



Parallèlement, en octobre 2020, la SCIC crée une société en commandite par actions (SCA). Toutes deux ont des fonctions complémentaires. La SCA est un outil juridique qui permet de porter les fonds récoltés par la SCIC et de créer un effet levier en mobilisant des fonds d'investissements institutionnels. Ce dédoublement permet de protéger l'objet social du projet. Plusieurs dizaines d'investisseurs institutionnels (*Banques des territoires, Crédit coopératif, Caisse d'épargne, France active investissement, etc.*) sont membres de la SCA et ont un rôle de surveillance et d'audit concernant la gestion financière des fonds investis. Mais ces acteurs n'ont pas d'influence sur l'objet social qui est à la base du projet et qui, quant à lui, se joue au sein de la SCIC, de manière coopérative. Enfin, troisième étage juridique du projet, *Villages vivants* crée des SCI pour chaque projet ou groupe de projets soutenus. Elles permettent d'acheter des biens. L'associé principal est la SCA, qui investit. Le deuxième associé est la SCIC (qui gère la SCI). "On s'approprie des outils du capitalisme pour en maximiser l'impact social", estime Raphaël Boutin-Kuhlmann.

1. Le budget 2022 de la SCIC est de 600 000 euros. Ses ressources viennent des subventions et du mécénat (175 000 euros), des prestations d'accompagnement (120 000 euros), de la formation (42 000 euros), des honoraires de conduite d'opérations immobilières (170 000 euros), des frais de gestion de la SCA (90 000 euros), et de la gestion locative pour les SCI (3 000 euros).

L'immobilier serait un levier à même de débloquer leur situation. Et cela tombe bien, car il y a beaucoup de locaux vides !

Le projet se présente donc comme un contre-pouvoir à un immobilier dominé par une logique de spéculation.

### "On préfère mille petits apports à dix gros épargnants"

Sylvain et Raphaël décident donc de créer une foncière. Ils commencent par s'adresser à la *Nef, Terre de liens, etc.*, qui font un bon accueil au projet.

Puis ils élargissent leur réseau. "Il fallait trouver les fonds. Un premier cercle d'investisseurs a été réuni", se souvient Raphaël.

La SCA (voir encadré) boucle une levée de fonds de 1, 8 millions d'euros en 2020, puis une autre de 5, 3 millions fin 2021. La plus grosse partie de ces sommes vient d'investisseurs institutionnels. Sur la seconde somme, 400 000 euros sont levés directement auprès des citoyen-nés.

"Un enjeu central du projet est l'épargne solidaire. On vise une

collecte de 1 million d'euros en 2022, et de 2, 5 millions en 2023. Ces sommes nous donneront de la liberté par rapport à nos investisseurs et aux institutions, précise le cogérant. Pour l'instant, le pouvoir financier est détenu majoritairement par les financeurs institutionnels, et le but est qu'il soit un jour détenu par les citoyens." Il est d'ailleurs prévu qu'un certain nombre de financeurs institutionnels se ferment au bout de 5 à 7 ans. "On préfère mille personnes avec de petits apports plutôt que dix gros épargnants. Cette répartition nous apporte de la stabilité", renchérit Raphaël.

Y a-t-il des fonds privés qui viennent abonder la caisse de *Villages vivants* ? "Dans la SCA, il y a trois coopératives : le GRAP, Plateau urbain et Le Sens de la ville, qui ont des petits apports (2). Dans la SCIC, oui, il y a des sociétés : *Terre de liens, la CAE Solstice, la société Let's Co, une épicerie bio...* (3). On est transparents sur tout ça dans notre rapport d'activité", explique le responsable des opérations.

### Comment se fait le choix des projets soutenus ?

Concrètement, la coopérative achète, rénove et loue des locaux. Le collectif peut racheter son local.

"Ce sont les coopérateurs qui viennent nous voir, explique Raphaël Boutin-Kuhlmann. Ils sont généralement confrontés à des blocages économiques pour l'achat, les travaux, les prêts bancaires." *Villages vivants* les aide à lever ces blocages en leur apportant un soutien financier important. "Par exemple, pour la brasserie *La Machine*, dans la *Drôme*, notre soutien permet

2. Le *Groupement régional alimentaire de proximité* est une coopérative réunissant des activités de transformation et de distribution dans l'alimentation bio locale. *GRAP*, 3 Grande rue des Feuillants, 69001 Lyon, tél. : 09 72 32 33 17, [www.grap.coop](http://www.grap.coop). La coopérative *Plateau urbain* met à disposition des espaces vacants pour le monde culturel ou associatif et l'économie sociale et solidaire. *Plateau urbain*, 13 rue Santeuil, 75005 Paris, tél. : 01 79 75 66 57, [www.plateau-urbain.com](http://www.plateau-urbain.com). *Le Sens de la ville* est une coopérative d'urbanisme. *Le Sens de la ville*, 19 rue Frédérick-Lemaître, 75020 Paris, [lesensdelaville.com](http://lesensdelaville.com).
3. Une coopérative d'activité et d'emploi (CAE) mutualise les moyens et permet à de petits entrepreneurs de devenir "entrepreneurs salariés". *Solstice* est une CAE de l'économie sociale et solidaire. *Solstice, Écosite, Ronde des Alisiers*, 26400 Eurre, tél. : 04 75 25 32 30, [solstice.coop](http://solstice.coop). *Let's Co* est une plateforme collaborative, [www.sandbox.letscolab.co](http://www.sandbox.letscolab.co).

## Acheter un bien à la commune... pour mieux en faire un commun

À Aouste-sur-Sye, commune de 2 600 habitant-es dans la Drôme, la mairie est propriétaire d'une école en friche, avec des travaux à réaliser. Il existe aussi une nouvelle dynamique dans le village. La commune projette d'en faire à la fois une épicerie, un restaurant, avec des bureaux à l'étage, etc. : en somme, une sorte de tiers-lieu. L'étude architecturale diligentée par *Villages vivants* a évalué le coût des travaux à 1 million d'euros, sur 500 m<sup>2</sup>. La mairie n'a pas les moyens de les payer et, de plus, mener ce type de projet n'est pas son métier. D'où l'idée que *Villages vivants* rachète le bâtiment et s'occupe des travaux. La SCIC a réalisé une étude de faisabilité dont le résultat est positif. Elle est prête à acheter. La mairie a donné son accord à l'unanimité pour revendre le bien à *Villages vivants* et entrer dans la coopérative. Il y a eu des inquiétudes au sein du conseil municipal : en effet un bien public va être vendu à une structure privée. *Villages vivants* a alors expliqué que la coopérative offrait des garanties sur l'usage.

*"On est dans un champ entre le privé et le public : le champ des communs, explique Raphaël Boutin-Kuhlmann. Il y a un partage collectif de la propriété immobilière. Elle n'appartient pas à une minorité mais est détenue collectivement. Le lieu sera géré collectivement, il sera à usage collectif, le bien sera détenu sur le long terme."* C'est tout le paradoxe de la situation, qui n'est qu'apparent : la mairie revend le bien... pour mieux le cogérer dans le cadre de la coopérative et en faire un lieu public au service de la commune.

*aux membres de l'équipe de s'enlever la charge sur l'achat et les travaux et de se concentrer sur leur métier", détaille-t-il.*

La SCIC instruit les projets qui lui sont soumis selon cinq critères :

1. que le projet soit viable et pérenne économiquement. *"On ne veut pas envoyer les gens au casse-pipe,*



*Villages vivants participe au financement de l'acquisition et de la rénovation d'une grande bâtisse pour L'Avant-Poste, à Die, dans la Drôme. Ce tiers-lieu devrait accueillir quatre appartements sortis de la logique spéculative, des chambres pour les saisonnières, un restaurant qui misera sur le bio et le circuit court, des salles pour accueillir des événements, et 40 places de coworking pour des structures de la transition.*

*s'endetter ou s'autoexploiter",* explique le cogérant. Il faut que le projet permette *a minima* de rémunérer les productrices, les salarié-es et les prestataires ;

2. l'impact positif sur le territoire. Qu'il réponde à un besoin sans déstabiliser quelque chose d'existant ;
3. qu'il concerne un territoire rural, au maximum une petite ville. Pour un rapport villes-campagnes rééquilibré ;
4. les caractéristiques du bien immobilier. Qu'il ne soit pas un gouffre financier. Qu'il soit revendable si le projet tombe à l'eau. Qu'il ne soit pas vendu trop cher, et adapté au projet ;
5. les porteu-ses : leur posture, leur lien au territoire.

Le projet est instruit par un comité d'engagement qui regroupe des expert-es de l'immobilier, des banquière-s, des gérant-es de cafés associatifs et autres, des act-rices du monde associatif, de l'économie sociale et solidaire. Le comité donne un avis, des conseils, des réserves, etc. Si l'avis est positif, cela déclenche l'acquisition du bien ou les travaux, la signature du bail, etc., selon la demande.

## L'art d'être "propriétaire solidaire"

*Villages vivants* se présente comme "propriétaire solidaire" :

- les biens sont identifiés par les porteu-ses de projet. *Villages vivants* coconstruit le projet avec elles et eux. Il répond à une demande des futur-es locataires. C'est différent du schéma classique ;
- la SCIC accompagne le projet une fois qu'il est installé, à un métier, à la création d'activité ;
- les travaux sont pensés ensemble et adaptés au lieu et à l'activité ;
- les loyers sont progressifs. Il y a une franchise de loyer : une année de gratuité est appliquée sur trois ans, soit au début, soit de manière progressive. De manière adaptée à l'activité et à son développement.

Les porteu-ses de projet sont locataires de la SCI (qui est créée pour chaque projet, voir encadré page 6). Le calcul des loyers est effectué ensemble. Il dépend de la prise en charge des travaux par *Villages vivants*. Si celle-ci est moindre, le loyer est plus faible.

## Soutenir des projets... et des collectivités

En cinq ans d'existence, *Villages vivants* a réalisé 13 opérations immobilières et 4, 3 millions d'euros ont été

## Investir solidairement dans Villages vivants

L'investissement se fait via des titres participatifs qui sont des placements d'une valeur unitaire de 100 euros rémunérés à 1 % chaque année, tout en restant bloqués pendant 7 ans.

◆ Renseignements auprès de Villages vivants ou de Pauline Prunier, [p.prunier@villagesvivants.com](mailto:p.prunier@villagesvivants.com), tél. : 09 54 03 36 31.



La foncière a acheté en juin 2022 un local vide depuis plusieurs années à Fontannes, petite bourgade de 1 000 habitantes située à 4 km de Brioude, aux portes du Livradois-Forez (Haute-Loire). Après des travaux, La Tournée générale, épicerie-grignoterie coopérative avec priorité au vrac, au local et au bio, y a ouvert ses portes le 3 octobre 2022.

engagés, ce qui a permis le lancement ou le maintien de 39 emplois. Sept dossiers sont en cours d'instruction, ainsi que de nombreuses demandes (350 en 2021). Villages vivants organise des visioconférences pour se présenter aux différents projets qui la contactent.

La SCIC a également développé un métier d'accompagnement des collectivités. Pour la première fois, en 2022, Villages vivants s'apprêtait à acheter un bien sans porteur-se de projet, à la demande d'une commune.

### Un long fleuve intranquille

Quelles sont les principales difficultés rencontrées par Villages vivants ? "Le pire, ce sont les projets qui sont arrêtés au moment de la vente (il y en a eu trois), après des mois d'accompagnement," explique Raphaël.

Autre cas : les porteur-ses de projet et la coopérative se rendent chez le

notaire et apprennent que le propriétaire ne vend plus. C'est dur pour les porteur-ses de projet et pour la coopérative, poursuit Raphaël.

Pour l'instant, aucun des projets aidés financièrement ne s'est arrêté, mais que se passerait-il si c'était le cas ? "Si jamais un local devient vide, on recherchera d'abord d'autres porteurs de projet et, si cela ne fonctionnait pas, nous pourrions le revendre pour installer un autre lieu, ailleurs. La revente peut aussi permettre de rembourser des investissements, c'est l'avantage de l'immobilier qui a une valeur tangible et stable", explique le co-gérant.

Si l'activité s'arrête, et en l'absence de repreneur immédiat, le lieu est donc susceptible d'être revendu et de rejoindre le circuit de l'immobilier traditionnel. Mais les recettes issues de cette vente permettront d'acquérir un autre lieu pour soutenir un autre

projet ailleurs, etc. Dans ce cas de dernier recours, le lieu n'est donc pas nécessairement extrait à long terme de la spéculation immobilière, mais seulement le temps de l'expérience économique et sociale qui a motivé son soutien par Villages vivants. Ce point distingue la coopérative de la foncière Antidote, qui a pour projet d'extraire à très long terme des lieux de la spéculation immobilière, bien au-delà de la durée de vie du collectif initialement installé sur place (voir article page 15).

L'autre défi de taille, enfin, est de faire croître la part de l'épargne solidaire dans les sommes récoltées par la coopérative, pour gagner en indépendance et en force.

### Aujourd'hui le Sud-Est, demain toute la France ?

Pour le moment, Villages vivants travaille sur le grand quart sud-est de la France, du sud de la Bourgogne à l'Aveyron. La coopérative compte sur une équipe de 11 salarié-es et sur de nombreuses bénévoles. Elle anime également des formations sur le montage juridique et financier pour construire et pérenniser un projet coopératif, solidaire ou non lucratif de grande envergure, et sur l'immobilier et des opérations immobilières pour les structures de l'économie sociale et solidaire.

Une antenne Massif central a été ouverte en 2022. D'autres structures semblables à Villages vivants sont en création près de Bordeaux, à Lille et en Île-de-France (4). Nous assistons sans doute aux premiers pas d'un mouvement émergent, qui met en avant "la maîtrise foncière comme garantie de l'usage". ◆

4. Il s'agit de la Foncière solidaire de Nouvelle-Aquitaine (Julie Broner, [la.fonciere.solidaire@gmail.com](mailto:la.fonciere.solidaire@gmail.com)), de la Foncière Tiers-Lieu à l'étude à Lille-Métropole (Laurent Courouble, [laurent.courouble@co-porteurs.org](mailto:laurent.courouble@co-porteurs.org)), et de Base commune en Île-de-France (Sarah Fryde, [sarah.fryde@basecommune.com](mailto:sarah.fryde@basecommune.com)).

### ➔ Adresse :

◆ Villages Vivants, 29 rue Sadi Carnot, 26400 Crest, tél. 09 54 03 36 31, <https://villagesvivants.com>

# L'auberge aux mille propriétaires

Un bar-restaurant, une épicerie-cave-traiteur, un bureau de poste, un marché et bientôt une auberge, ainsi que huit emplois créés, dans un village ardéchois de 700 habitantes... le tout, en défiant les règles classiques de la propriété. Un pari réussi par *l'Auberge de Boffres*, en lien avec la coopérative *Villages vivants*.



## Fiche d'identité

**Localisation :** Auberge de Boffres, 21 rue des Fontaines, 07440 Boffres, aubergedeboffres.fr.

**Création :** 2019

**Statut :** SCOP

**Personnel :** Huit salarié-es à temps plein.

**Superficie :** 600 m<sup>2</sup> au total (4 niveaux) dont 160 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée.

**Prix d'achat du bâtiment :** 85 000 euros.

**Montant de l'opération (achat, travaux, frais) :** 1 140 000 euros

Quand on arrive à Boffres, la rue principale est déserte en cet après-midi de semaine printanière. Puis des voix commencent à s'élever près d'une grande bâtisse en pierre. L'équipe de *l'Auberge de Boffres* vient de terminer sa réunion hebdomadaire et commence à s'activer, comme une fourmilière où chacun-e sait ce qu'il ou elle a à faire. De l'autre côté de la rue, la terrasse offre une vue plongeante sur la vallée que surplombe ce village niché à 750 mètres d'altitude.

De l'idée de départ aux travaux de rénovation, du financement à l'ouverture progressive de l'activité, c'est une aventure collective déterminée qui se déroule ici depuis plus de trois ans.

## Un démarrage progressif

Le projet naît d'une rencontre en 2018 entre quatre trentenaires qui ne se connaissent pas mais ont comme point commun d'avoir travaillé à des époques différentes au *Court circuit* et au *Biéristan*, deux bars-restaurants situés à Lyon et à Villeurbanne. Arthur, Mario, Malika et Ludo recherchent un lieu dans la région et découvrent en novembre 2018 l'auberge de Boffres, en Ardèche. Cette bâtisse en pierre abandonnée, de quatre niveaux, située le long de la rue principale, avait servi d'hôtel à partir de 1909. Le village souffre d'un déficit de commerces et de services. L'idée est d'y ouvrir un espace multi-activités.

Début 2019, le groupe toque à la porte de la foncière *Villages vivants*, qui en est elle aussi à ses premiers pas. Celle-ci soutient le projet et achète le bâtiment au milieu de l'année. En avril, la SCOP *Auberge de Boffres* naît. "C'était vétuste, on a tout démolé sauf les murs porteurs", se souvient Ludo. En juillet et août, parallèlement à la démolition, l'équipe ouvre une guinguette sur la terrasse.

"On tournait chaque jour : deux sur la terrasse et deux en cuisine, poursuit-il. Des copains sont venus nous aider pour la démolition, on avait 20 personnes à coordonner !". "On a sorti 60 tonnes de gravats !", se remémore Arthur.

Les travaux de reconstruction commencent en septembre 2019, en partie financés par *Villages vivants*. En 2020, l'épidémie de Covid 19 fait prendre du



Joseph en train de préparer des truites. En reconversion professionnelle, il est à l'auberge en stage pour son CAP de cuisine et habite non loin du village.

retard au chantier. La guinguette rouvre néanmoins ses portes ponctuellement à l'été 2020, entre les deux confinements, avec des soirées musicales. "On était sans eau ni électricité, s'amuse Arthur. Je transportais les cagettes de verres pour aller les laver dans mon lavabo, chez moi !"

En février 2021, l'activité d'épicerie-cave-traiteur démarre. Elle permet au collectif de "se mettre en jambes" sur l'aspect cuisine. En mai, l'activité de restauration peut démarrer à son tour. Si la fréquentation durant l'été est satisfaisante, elle devient très calme à l'automne et en hiver. Le restaurant est fréquenté plutôt par des touristes et des Valentinois-es (1), le bar et l'épicerie attirant davantage les "locaux".

En 2022, l'activité de relais de poste prend son envol. L'activité d'hébergement, elle, viendra lorsque les travaux d'aménagement dans les étages auront été achevés (2). Elle devrait offrir 4 à 6 appartements à la nuitée.

### La dimension écologique

Ludo, l'un des membres de l'équipe, se charge de nous faire faire le "tour du propriétaire". Mais justement, cette expression est ici inappropriée car le lieu expérimente une manière originale de contourner les voies habituelles de la propriété, grâce au partenariat avec *Villages vivants* (voir encadré).

Pour le moment, il présente la salle de restaurant au charme sobre : poutres apparentes, bouquets de fleurs séchées et vue sur la vallée. Le plat du jour est à 10 euros. À l'extrémité de la salle, le bar est prolongé par l'épicerie, qui propose un assortiment de produits frais et secs (huile d'olive, café, bières, miel,

charcuterie, céréales, lentilles, etc.), du pain, ainsi que des plats à emporter issus de l'activité de restauration. Dans un coin, la cave à vins (naturels pour la plupart) attend les amateurs.

"On a placé l'énergie au centre de notre réflexion", explique Ludo. La sobriété énergétique et les sources d'énergie ont été pensées dans un souci écologique... et économique. La cuisson des plats est entièrement réalisée au feu de bois, dans une visée gastronomique. Le bois vient d'un fournisseur du village. Le chauffage d'une partie du bâtiment est assuré par une pompe à chaleur et un système de murs chauffants (3). Les pompes à chaleur électriques (l'Auberge est cliente du fournisseur d'énergies renouvelables *Enercoop*), récupèrent les calories de l'air pour les transformer en énergie.

"On mutualise les stocks", explique Ludo. L'équipe utilise les inventaires de l'épicerie pour la cuisine. L'approvisionnement en aliments est local au maximum, et la plupart du temps bio. Le miel est produit à 5 km, le café, torréfié à Lamastre, commune voisine. L'approvisionnement local et bio n'est pas une difficulté. La marque bio historique *Markal* est basée près de Valence et la région est riche en fruits et

légumes (4). Les matériaux trouvés sur place sont parfois réutilisés, comme les portes en bois d'anciennes chambres de l'auberge, qui ont servi de base au bar, une fois transformées par *La Goupille*, une menuiserie coopérative membre du réseau *Grenade*. Le bar consigne ses bouteilles et il est possible d'y faire remplir sa bouteille de bière à la pression.

### Une pluriactivité au service du village

Ici, il y a beaucoup de néoruraux. Au début du projet, le collectif a organisé une réunion publique à la mairie. Les gens sont venus. "*La mairie nous a octroyé une subvention*, explique Ludo. *On a été bien accueilli-es. Le chantier a été notre meilleure communication. Pendant deux ans, les gens ont vu qu'on se donnait du mal. On a une image positive dans le village.*"

"On a la volonté de servir le village", poursuit Corentin. *Des gens nous disent que 'le village a changé depuis que l'Auberge est là'. Le fait qu'on vende des produits des gens du coin est important aussi. On s'est également associés aux dynamiques culturelles, on travaille en partenariat avec les associations du village.*"

"On a commencé par organiser un dépôt de pain sur notre terrasse. Puis cela a été complété petit à petit par des légumes locaux, jusqu'à ce qu'il y ait un marché le samedi matin", explique Ludo.

1. Habitant-es de Valence.

2. Les normes en la matière sont très contraignantes car il faut séparer les espaces. Des faux plafonds et des portes coupe-feu ont déjà été installées.

3. À la base, les murs sont en pierre. Il a fallu enlever l'enduit et le ciment qui les recouvraient, les remplacer par une couche de béton de chanvre de 15 cm puis faire passer par-dessus des canalisations d'eau chaude, qui ont été enfin recouvertes d'un enduit en terre. Cette méthode constitue à la fois un mode de chauffage et d'isolation.

4. *Markal*, 1035 avenue des Alpes, 26320 Saint-Marcel-lès-Valence, [www.markal.fr](http://www.markal.fr)

## S'inscrire dans un réseau de partenaires

L'Auberge de Boffres a décidé dès le départ de s'intégrer dans le réseau *Grenade*, qui regroupe aujourd'hui six structures coopératives en Rhône-Alpes (bars, restaurants, brasserie, menuiserie) (1). *Le Biéristan*, entreprise du *Grenade* dans laquelle plusieurs avaient travaillé, a apporté un petit capital. Plusieurs entreprises de ce réseau se sont portées garantes, ce qui a permis de réaliser des emprunts. *La Nef* et *France active* ont aussi participé au financement du projet (2). L'Union régionale des Scop a accompagné le projet et l'a notamment aidé à boucler le plan de financement.

*Villages vivants* a acheté le bâtiment et financé une grande partie des travaux. Cet achat a constitué un pied dans la porte pour la suite (emprunts pour les travaux, etc.). Le projet n'aurait pas pu exister sans ce soutien, estime Ludovic. Le collectif et la jeune foncière ont co-construit les baux, la répartition des travaux, le plan de financement. La transparence de la foncière a été appréciée. Les loyers demandés sont à la hauteur des investissements réalisés, sans plus-value.

L'appartenance au réseau *Grenade* apporte aussi des débouchés, explique Corentin : ainsi le producteur de picodons du village vend maintenant ses fromages à l'épicerie *De l'autre côté de la rue*, à Lyon (3).

1. Les trois piliers du réseau *Grenade* sont l'autogestion, le circuit court et l'artisanat. L'artisanat ? "On se considère comme des artisans, en transformant des produits bruts", répond Ludo. *Le Grenade*, [www.le-grenade.fr](http://www.le-grenade.fr). Voir l'article "Le Grenade, un réseau d'entreprises autogérées", *Silence* n° 512, été 2022.

2. *La Nef* est une coopérative bancaire citoyenne de finances solidaires. Elle finance uniquement des projets écologiques, sociaux et culturels. *La Nef*, Immeuble Woopa, 8 avenue des Canuts, CS 60032, 69517 Vaulx-en-Velin Cedex, tél. : 04 81 65 00 00, [www.lanef.com](http://www.lanef.com). *France active* est un réseau de financeurs, publics et privés, qui soutient des entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS). Elle a permis d'obtenir une partie des prêts à taux zéro. *France active*, Tour Cityscope, 3 rue Franklin, 93100 Montreuil, tél. : 01 53 24 26 26, [www.franceactive.org](http://www.franceactive.org).

3. *De l'autre côté de la rue*, épicerie coopérative de produits en circuit court, bio et locaux, 75 cours de la Liberté, 69003 Lyon, tél. : 04 72 60 88 05, <http://delautrecoatedelarue.net>.



Au niveau du bar et du restaurant, il y a un mélange entre tradition locale et culture alternative. Ainsi, les plats et les préparations sont liées à la tradition culinaire (ce midi, on servira des saucisses aux lentilles, des pâtés en croûte maison, etc.), mais aussi à une culture plus écolo (il y a aussi du houmous et du kombucha).

Un espace de *coworking*, encore assez peu utilisé, permet aux usag-ères du coin de mutualiser de l'espace et du matériel (imprimante, par exemple) tout en créant des liens, et il peut faciliter l'installation et la vie sur place pour des personnes effectuant un travail de bureau.

Dans son espace épicerie, l'*Auberge de Boffres* vend du pain, produit localement par trois boulangers différents. C'est un service essentiel dans un village sans boulangerie. Le collectif a décidé de ne prendre quasiment aucune marge dessus. L'ouverture du bureau de poste est elle aussi importante pour la vie du village. Pour le moment, les aubergistes peuvent gérer l'envoi et la réception de lettres ou de colis sur place, l'affranchissement des courriers, avec quelques cartes postales à disposition. Devrait suivre la possibilité de réaliser de petites opérations bancaires (retrait d'argent) pour les client-es de la *Banque postale* (5).

La grande salle, à l'étage, est régulièrement louée pour des activités diverses. Elle a déjà accueilli

l'assemblée générale de *Nature et progrès*, des réunions de *Villages vivants*, et bien sûr celles du collectif. Tous les mardis s'y déroule un cours de yoga.

### L'autogestion en pratique

L'*Auberge de Boffres* est une société coopérative (Scop). Les huit salarié-es à plein temps en sont les associé-es, et tous les bénéfices leur sont redistribués. Avant février 2021, il n'y avait aucune salarié-e, puis leur nombre a augmenté au fil de l'ouverture des activités. Il y a une égalité salariale (1700 euros bruts mensuels), quels que soient le poste et l'ancienneté.

Au niveau de la polyvalence, il faut distinguer deux types de temps, explique Ludovic. Les temps d'exploitation (cuisine, salle, bar, services postaux, épicerie), durant lesquels certains postes ne sont pas polyvalents (la cuisine), et d'autres, si (le service). Les heures grises s'y ajoutent (gestion, vie interne, etc.), assurées par chacun-e à raison de trois à dix heures par semaine.

Chaque semaine, une réunion permet de parler de la gestion courante. De plus, tous les trimestres environ, une journée permet de faire un point sur

l'organisation, de s'adapter, se réorganiser au besoin.

Les salarié-es habitent dans le village ou dans ses environs. Certain-es ont apporté deux ans de bénévolat au démarrage du projet. L'activité a tendance à déborder sur la vie personnelle, cela peut être usant et il y a déjà eu un certain nombre de départs et d'arrivées. Mais "on va vers le mieux, constate Ludo. On comptabilise nos heures, et on se les paie presque toutes. Notre idéal politique ne concerne pas seulement la qualité des produits, etc., mais aussi les conditions sociales". Ce ne sont pas les salarié-es mais l'entreprise qui s'endette au besoin.

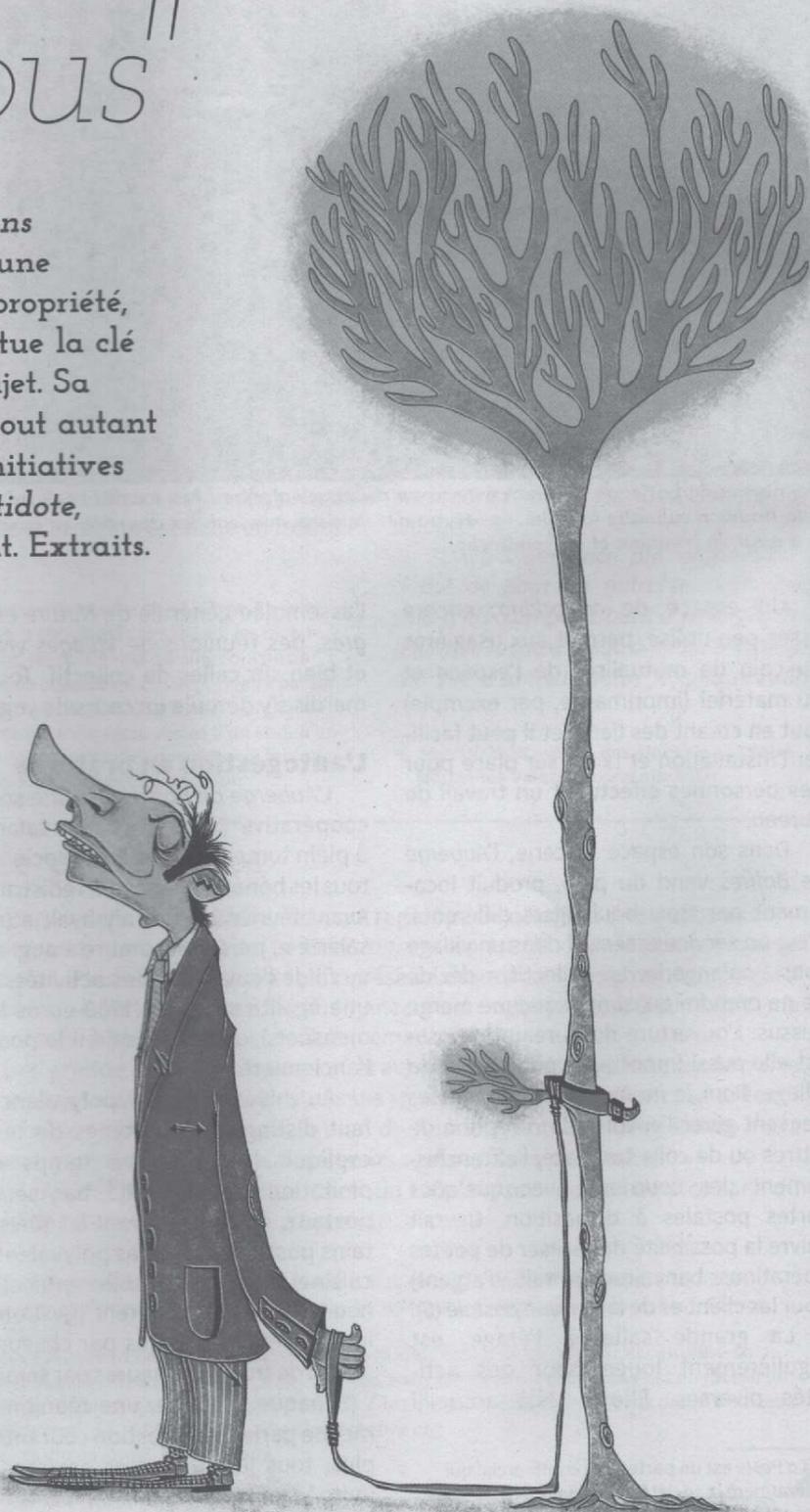
L'*Auberge de Boffres* porte dans ses pratiques de nombreuses valeurs de coopération, d'écologie, etc., mais son militantisme n'est pas affiché. "On a beaucoup d'idées et de valeurs communes, politiques, fortes, mais on est dans le domaine du faire, estime Corentin. On ne l'affiche pas comme politique, même si pour nous, c'est politique. On ne fait pas de la politique, on agit politiquement." ♦

5. La Poste est un partenaire commercial qui rémunère la société en échange des services rendus.

► Texte : **Aurélien Berlan**

# "La propriété, c'est l'abus"

Dans l'ouvrage collectif *Habiter sans posséder*, Aurélien Berlan propose une analyse éclairante du concept de propriété, nous aidant à comprendre où se situe la clé du problème contemporain à ce sujet. Sa réflexion sur le foncier s'applique tout autant au bâti. Elle ouvre la voie à des initiatives telles que le fonds de dotation Antidote, présenté dans les pages qui suivent. Extraits.



Rappelons les trois niveaux du concept de propriété :

- le niveau existentiel : un espace à soi pour se réfugier et se mettre à l'abri, compte tenu de notre vulnérabilité d'êtres vivants (1) ;
- le plan juridique : la propriété au sens strict, c'est un chez-soi reconnu et sanctionné socialement. C'est-à-dire qu'en cas de violation de notre espace privé, on peut saisir une instance chargée de faire respecter la propriété et de punir les contrevenant-es. Cette notion de possession socialement reconnue et garantie est présente dans presque toutes les sociétés humaines ;
- le plan économique, celui de la propriété marchande, forme assez récente qui est loin d'être universelle. La propriété telle qu'on la connaît, c'est le concept fondamental du droit privé, le droit des échanges pensés comme transferts de propriété. On ne peut vendre que ce dont on est propriétaire. Tout l'édifice économique des transactions marchandes repose donc sur le concept de propriété, qui définit ce qui peut s'échanger. Or, c'est cette dimension marchande qui caractérise et rend contestable la propriété telle que nous la connaissons.

### Droit d'usage, droit de jouissance, droit de vendre

Pour mieux cerner les droits composant la propriété foncière, il faut partir d'une classification courante, d'origine latine. En gros, dans ce "bouquet" de droits spécifiques qu'est la propriété foncière, il y aurait trois groupes de droits composant respectivement l'*usus* (l'usage), le *fructus* (le fruit) et l'*abusus* (la cession ou l'abus).

L'*usus* regroupe deux droits : le droit d'user de la chose comme bon nous semble, mais aussi (ce qui est très différent) le droit de ne pas user de la chose détenue. Il est important de distinguer ces deux droits que nous regroupons dans l'*usus* parce que, dans la plupart des cultures traditionnelles, ils étaient séparés. Presque partout dans le monde, les sociétés ont concédé aux individus la possibilité de faire ce dont ils et elles ont envie sur un lopin de terre. Par contre, nulle part on n'a

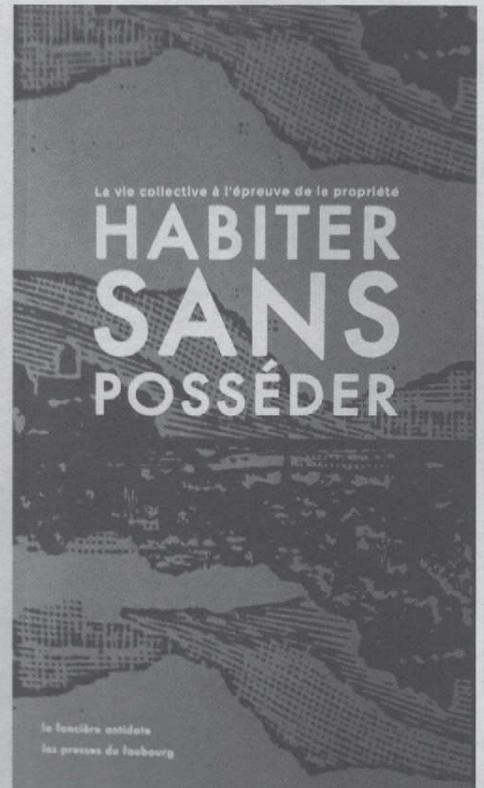
1. Ce besoin de chez-soi, on peut le retrouver chez certains animaux qui se constituent des terriers ou des territoires.

## Habiter sans posséder

### Collectif

À la fois très concret et solidement théorique, ce livre, réalisé suite à une rencontre de trois jours au sein de l'espace autogéré des *Tanneries* à Dijon en 2018, apporte un éclairage passionnant sur la question de la propriété dans nos sociétés. Et sur les manières de tenter d'y échapper pour des collectifs qui remettent en cause la société capitaliste. Il présente d'abord un certain nombre d'expériences qui peuvent être inspirantes pour qui veut remettre en cause la propriété capitaliste et les inégalités qui lui sont associées : Espagne de 1936, paysannerie européenne du 11<sup>e</sup> au 18<sup>e</sup> siècle, autonomie zapatiste au Mexique, mais aussi les expériences plus proches de *Longo Mai*, du réseau *Miethäuser Syndikat* en Allemagne, et des *Lentillières* à Dijon. Des membres de *Terre de liens* expliquent comment ils ont "ouvert la boîte à outils juridique" mais n'y ont rien trouvé d'adéquat à leur projet de propriété collective libérée. Ils ont donc "tordu puis retordu" les outils existants puis bricolé sans cesse. "Entre 'la propriété' et 'le communisme' qui en serait l'abolition, il y a en fait diverses manières d'avoir ou de posséder son espace de vie, sans être 'propriétaire' au sens juridique strict", explique Aurélien Berlan, qui distingue différents niveaux de propriété : l'existentiel (un espace pour se réfugier ou se mettre à l'abri, besoin constitutif de notre condition humaine), le juridique, et l'économique, qui a pris aujourd'hui toute la place. Il met en garde également sur le fait que, "plus il y a d'informel dans la gestion d'une propriété collective, plus on accorde de fait un pouvoir discrétionnaire aux personnes en situation de force". Il critique la notion de "communs", éminemment abstraite. Des membres de l'équipe de la revue *Panthère première* terminent par une éclairante réflexion sur la reproduction des inégalités sociales (de classe et de genre en particulier) dans la répartition de la propriété (ces dernières décennies, la propriété immobilière et l'héritage se resserrent dans peu de mains). GG

Éd. Les Presses du faubourg / Foncière antidote, 2021, 144 p., 12 euros, disponible via [www.lespressesdufaubourg.org](http://www.lespressesdufaubourg.org) ou sur simple demande à [lespressesdufaubourg@riseup.net](mailto:lespressesdufaubourg@riseup.net).



imaginé que ce droit pourrait aller de pair, comme chez nous, avec celui de ne pas utiliser le bien. Si une personne se voyait attribuer un lopin de terre mais n'en faisait pas usage, il ou elle perdait vite le droit d'en user : la parcelle en friche était reprise par la collectivité, qui l'attribuait à une autre personne.

Le deuxième ensemble de droits est le *fructus*. C'est le droit de jouir de tout ce que rapporte la parcelle en question. Mais comme il y a trois types de "fruits" différents — les fruits naturels, les fruits industriels et les fruits civils —, cette notion regroupe trois sortes de droits. Les "fruits naturels" sont les fruits sauvages qui poussent spontanément sur la parcelle. Les "fruits industriels"

sont ceux qui nécessitent un travail (2), comme un verger qu'on a planté et qu'on entretient (3). Les "fruits civils", enfin, c'est l'argent que rapporte cette terre à la personne propriétaire (et à elle seule) quand elle en cède l'usage (loyers, fermages, etc.).

L'*abusus*, enfin, est le droit de faire toutes opérations conduisant à la perte

2. C'est le vieux sens du terme "industriel", qui ne désigne pas ici le système de l'usine.

3. Autant les "fruits naturels" sont parfois, dans certaines formes de propriété (par exemple forestière), en libre accès à d'autres personnes que le ou la propriétaire, autant les "fruits industriels" appartiennent plus exclusivement au ou à la propriétaire (même si, parfois, ils peuvent faire l'objet d'un "droit de glanage").



La foncière Antidote cherche à séparer l'usus de l'abusus par un système de propriété collective. Ici avec Les communs de la Marinie (Aveyron), lieu collectif agricole et culturel (voir article page suivante).

du bien. Pour l'essentiel, il regroupe le "droit d'aliéner" ce bien (de le vendre ou de le donner) et celui d'en "abuser", au sens commun, c'est-à-dire le droit d'en faire un mauvais usage, de l'abîmer ou même de le détruire.

### L'abusus, c'est la propriété marchande à l'état pur

Quand on se demande ce qui caractérise la propriété telle qu'on la connaît, c'est-à-dire telle que l'a mise en place le Code civil de 1804, on se rend compte que ce n'est pas du tout l'usage ou le droit de jouir des fruits du terrain qu'on a. Pour les juristes qui ont forgé notre concept de propriété, ces droits sont secondaires. Ce qui prime à leurs yeux, c'est l'abusus : pour savoir qui

est "propriétaire" d'un bien, le point déterminant n'est pas de savoir qui s'en sert, ni qui jouit des fruits naturels ou industriels qu'il rapporte. C'est de savoir qui a le droit de le vendre — tel est le critère de la propriété telle que nous la connaissons aujourd'hui, et qu'il faut donc qualifier de marchande. Le droit d'abusus, séparé du fructus et de l'usus (ce que le droit français appelle la "nue-propriété"), c'est notre propriété à l'état pur, débarrassée de ses annexes (4).

Quand on dénonce de nos jours la propriété, on la dénonce souvent comme privée ou individuelle, dans le sillage de la critique de l'individualisme

4. En jouant sur les mots, je dirais donc que "la propriété, c'est l'abus".

moderne. Ce faisant, on se trompe de cible et on induit en erreur. Car toutes les sociétés ont reconnu des formes de propriété "privée" ou "individuelle". C'est même le propre de toute propriété que d'être privée (5). Ce n'est donc pas cela qui caractérise notre propriété moderne, bourgeoise ou capitaliste, mais sa dimension marchande, liée à la primauté juridique de l'abusus sur les autres droits composant la propriété. Si l'on veut s'attaquer à la propriété capitaliste, c'est cela qu'il faut attaquer : la propriété marchande définie par le pouvoir transactionnel de vendre. Sinon, ce n'est pas contre la propriété capitaliste qu'on se bat mais contre, disons, la condition humaine...

### Les formes paysannes ou communales de propriété

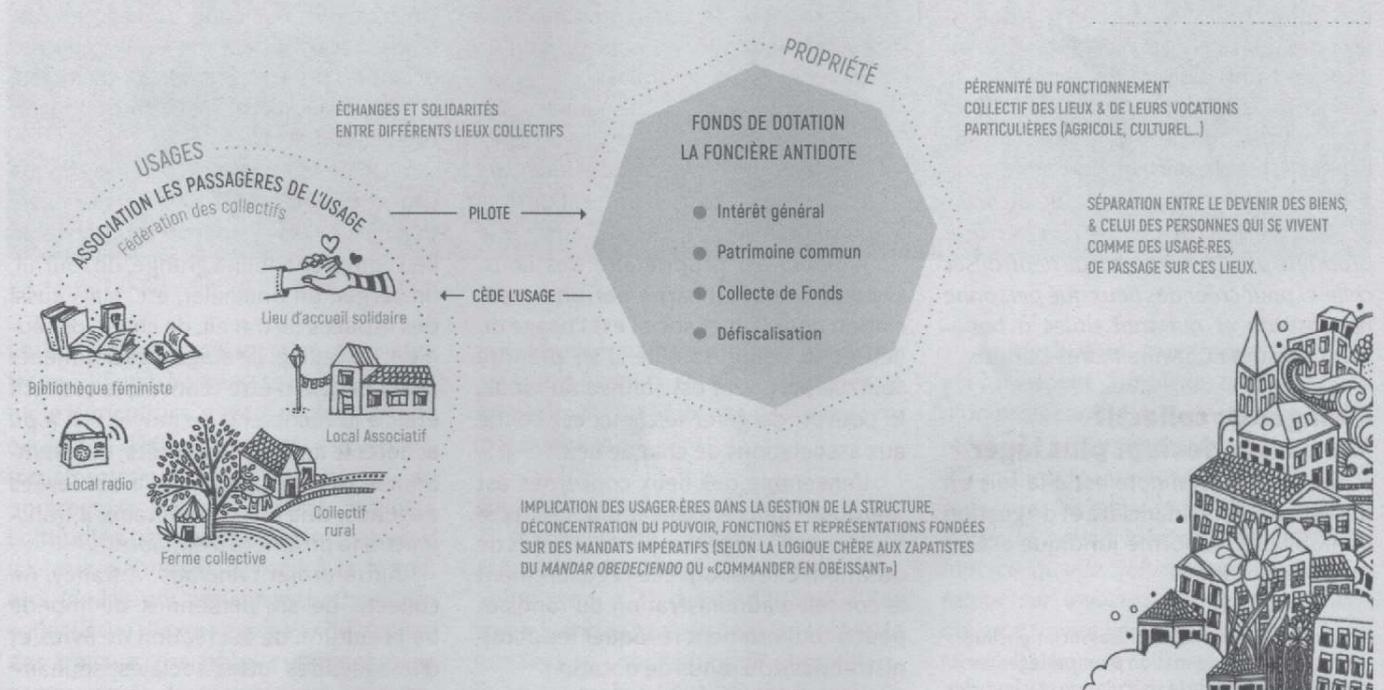
La plupart des formes traditionnelles de propriété n'accordaient pas ce droit d'abusus au ou à la propriétaire reconnu-e d'une parcelle. Notamment pas les formes de propriété villageoise ou paysanne telles qu'on en trouve dans le monde entier. Dans la plupart des cas, l'abusus n'existe pas (les biens fonciers sont inaliénables) ou, du moins, il n'est pas remis dans les mains d'un-e individu-e.

Dans bien des formes de propriété communautaire ou communale, paysanne ou villageoise, il y avait, à côté des terres communes, des lopins de terre en usage privé, que les individus ou les familles avaient "en propre". Leur propriétaire avait une partie de l'usus (le droit de l'utiliser, mais pas celui de ne pas l'utiliser), une partie du fructus (car souvent, les autres avaient un droit de partage sur les fruits naturels de la parcelle), mais il ou elle ne détenait pas l'abusus. Il ou elle n'avait pas le droit de vendre comme il ou elle le voulait ses parcelles de terrain. En gros, l'idée fondamentale de ce genre de système de propriété est que le ou la "propriétaire" de la terre au sens moderne, c'est-à-dire l'instance qui dispose du droit d'abusus, n'existe pas, ou bien c'est la communauté toute entière, mais jamais l'individu-e auquel ou à laquelle la communauté attribue certaines parcelles pour y mener son activité. ♦

5. Même quand elle est collective, la propriété reste privative : c'est la propriété de tel collectif et non de n'importe qui.

# L'antidote : des lieux que personne ne possède

Acquérir du foncier afin de le mettre à la disposition de projets collectifs : tel est l'objectif de la foncière Antidote. Une manière de créer des lieux pérennes et solidaires dans lesquels l'usage est séparé de la propriété.



L'idée de créer une foncière pour que naisse un réseau de lieux sans propriété classique part d'un partage d'expériences vécues de propriétés collectives, au sein de l'espace autogéré des *Tanneries* à Dijon en 2018. Le constat est partagé que les lieux à usage collectif ne durent pas aussi longtemps qu'on le voudrait. Ils ne survivent pas à certains départs. La propriété vient souvent envenimer le conflit, sa gestion cristallise tellement d'attention qu'elle fait parfois dévier des projets ou des buts initiaux. Les membres de ces collectifs de vie autogérés font aussi le constat de l'échec des structures

actionnariales classiques et de la nécessité d'inventer d'autres formes.

## Faire durer les lieux, pas les collectifs

Dans notre société capitaliste, la propriété est souvent réduite à l'*abusus*, qui est le droit de vendre le bien. L'*usus*, qui est le droit d'en faire usage, est mis au second plan (voir article page 12). Le projet d'*Antidote* est "de renverser cette logique : remettre l'*usus* au centre et neutraliser l'*abusus*, le rendre inopérant", explique Quentin, qui est membre du groupe. "Concrètement, si l'on prend l'exemple d'un arbre, l'*usus* donne le

droit de dormir sous son feuillage, le *fructus* celui de manger ses fruits, et l'*abusus* le droit de le couper, résume Corinne Morel-Darleux. Appliqué à un lieu collectif, neutraliser l'*abusus* revient donc à le sortir du marché afin qu'il ne puisse être vendu" (1).

Dans cette perspective, la stratégie est de faire durer les lieux, et non les collectifs. Les membres d'*Antidote* s'inscrivent au sein d'une constellation de projets et d'expériences remettant en cause les formes traditionnelles

1. Corinne Morel-Darleux, "Habiter sans posséder, tel est l'antidote", *Reporterre*, 18 décembre 2021.

## À Antidote, l'argent ne fait pas le pouvoir

L'une des fonctions de la foncière *Antidote* est de récolter des fonds pour financer l'achat de lieux collectifs. Elle organise des collectes dédiées, organisées par les usager·ères et les ami·es de chaque lieu pour en financer l'acquisition, ainsi qu'une collecte permanente, organisée par la commission "levée de fonds" pour financer le fonctionnement de la foncière et son développement. Sur chaque collecte dédiée, un petit pourcentage va au fonctionnement d'*Antidote* (3 %, correspondant aux frais notariés, aux outils de levées de fonds, etc.). Il est possible de faire des dons mensuels et non des cotisations. Celles-ci sont liées au fait d'être sociétaire. Or à *Antidote*, le don d'argent ne donne aucun pouvoir politique dans l'association. Grâce à la séparation entre l'association *Les passag·ères de l'usage* et le fonds de dotation *Antidote*, pouvoir économique et pouvoir d'orientation politique sont séparés.

de propriété, parmi lesquelles *Terre de liens*, *Forêts en vie*, *La Terre en commun*, *le Clip* (2). Dans le système mis en place par *Antidote*, les usag·ères du lieu ont tous les droits d'un·e propriétaire classique, sauf ceux de destruction et de vente. Droit de propriété et droit d'usage sont clairement séparés. De son côté, le propriétaire (la foncière) est destitué de son droit d'affecter les usages (3). Cela permet de donner une sorte de personnalité juridique au lieu.

"L'objectif n'est pas de recourir à la propriété privée, mais bien de neutraliser celle-ci pour créer des lieux que personne ne possède et qui sont utiles à beaucoup", résume Corinne Morel-Darleux.

### Changer de collectif sur un lieu devient plus léger

La foncière *Antidote* est à la fois un outil de collecte financière et de gestion immobilière. Sa forme juridique est un fonds de dotation.

2. *Terre de liens* combine une association, une foncière et une fondation pour protéger les terres agricoles de la spéculation et y installer des paysan·nes grâce à une épargne solidaire. *Terre de liens*, [terredeliens.org](http://terredeliens.org). *Forêts en vie* est un fonds de dotation qui vise à préserver des forêts vivantes en achetant des forêts et en les mettant à disposition d'associations de citoyen·nes. *Forêts en vie*, *Le Battement d'aile*, 460 village de Lauconie, 19150 Cornil, [www.foretsenvie.org](http://www.foretsenvie.org). *La terre en commun* est un fonds de dotation créé après l'abandon du projet d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes pour faire de ce territoire une propriété collective au service du commun. *La Terre en commun*, *Les Fosses noires*, 44130 Notre-Dame-des-Landes, [encommun.eco](http://encommun.eco). *Le Clip* est le Réseau de lieux en propriété d'usage. C'est une association fédérant divers projets immobiliers collectifs. *Clip*, [clip.ouvaton.org](http://clip.ouvaton.org)

3. En principe, la Foncière *Antidote* peut vendre un lieu à l'unanimité de son conseil d'administration. Toutefois, comme c'est l'association *Les Passag·ères de l'usage* qui pilote le fonds de dotation *Antidote*, la communauté des usag·ères garde la maîtrise des grandes orientations du fonds.

"Lorsqu'elle s'engage auprès d'un collectif souhaitant s'installer sur un lieu, son intervention s'organise en trois phases, explique la brochure de présentation d'*Antidote* :

- une collecte de dons, ouvrant droit à une déduction d'impôts jusqu'à 66 % du montant total ;
- l'acquisition du lieu grâce aux sommes récoltées ;
- la délégation de l'usage du lieu à une association sous la forme d'un bail emphytéotique jusqu'à 99 ans."

*Antidote* est propriétaire des lieux. Chaque lieu est incarné par une association dont l'objet social est l'usage du lieu et la responsabilité d'en prendre soin. La propriété est confiée au fonds, le pouvoir de gérer les lieux est confié aux associations de chaque lieu.

L'ensemble des lieux concernés est regroupé dans l'association *Les passag·ères de l'usage*, qui pilote le fonds de dotation. Elle renouvelle régulièrement le conseil d'administration du fonds et peut à tout moment révoquer les administratrices du fonds de dotation.

Le Conseil communal, composé de membres fondateurs (provisoirement) ainsi que de deux membres de chaque association liée à un lieu, est l'instance décisionnelle de l'association *Les Passag·ères de l'usage*. La mise en œuvre des décisions fait l'objet de mandats impératifs révocables (4).

Si un collectif périlite, l'association du lieu existe toujours et reste membre de l'association générale. Charge à celle-ci de construire la suite. Ainsi, le lieu peut conserver sa vocation

4. Les mandats impératifs révocables désignent des situations dans lesquelles les personnes sont mandatées sur des tâches précises et déterminées et peuvent être révoquées de leur mandat si elles ne les accomplissent pas comme il a été demandé.

politique, culturelle, sociale, écologique... au-delà de l'arrêt des collectifs qui l'habitent.

Au niveau administratif, le changement de collectif d'un lieu devient beaucoup plus léger que s'il fallait gérer au cas par cas la question épineuse des parts, du rachat, voire de l'expulsion du collectif par un·e membre qui en serait propriétaire, souvent en plein conflit ou épuisement. Ici, il suffit d'un changement des membres et du CA de l'association pour permettre à un nouveau collectif de s'installer sur les lieux.

### Des lieux qui cherchent à sortir de la propriété classique

Actuellement, trois lieux font partie d'*Antidote*. Ces premiers projets sont dans une situation particulière (transfert de propriété), due à leur situation. On travaille beaucoup au cas par cas, et c'est souvent complexe. Il s'agit par exemple de démanteler une société civile immobilière (SCI) pour pouvoir faire le transfert.

L'un de ces lieux est *La Talvère*, sur la cause du Quercy, dans le Lot. Ce collectif d'une dizaine de personnes habite un lieu comprenant une grange, un fournil, un verger, un poulailler, etc. Mais aussi des espaces de travail, de chant, de réunion, de veillée, de stage. Les bâtiments ayant besoin d'être rénovés, le collectif était à la recherche de moyens. Il a pu acheter le lieu avec des prêts, qu'il rembourse progressivement via des levées de fonds. Une fois propriétaire, il transmettra la propriété à *Antidote*.

Autre projet : *Ancrage*. À Nancy, un collectif de six personnes du monde de la culture, de la création de livres et d'images, des luttes sociales, souhaite sortir un bien du marché immobilier afin de rendre son utilisation commune aux habitant·es du quartier des Trois-Maisons. Il s'agit d'en faire un espace relais pérenne pour des luttes locales ou des actions solidaires et associatives, mais aussi un espace de logement social. Lorsqu'un couple propose de lui vendre un immeuble de quatre étages, le collectif se demande comment l'acheter, selon quel modèle d'acquisition collective, explique Sarah, membre d'*Ancrage*. L'intégration au sein d'*Antidote* lui permet de se lancer et de démarrer une collecte de fonds.

Le troisième projet, *Les Communs de la Marinie*, dans l'Aveyron, est déjà membre comme les deux autres de l'association *Les passag·ères de l'usage*.



La Talvère (Lot), collectif membre d'Antidote.

Le lieu collectif, né en 2015 dans une ferme d'un hameau de l'Aveyron, mêle agriculture paysanne (culture de céréales, d'oléagineux et de fleurs), transformation (pain, savon, jus de pommes et huile de colza), activités culturelles (danse, spectacles), ateliers (poterie, vannerie), accueil à la ferme, etc. Limité par les infrastructures, le collectif qui l'anime envisage de réaliser des travaux. Il a besoin d'argent pour continuer à développer ses projets. Une levée de fonds lancée en 2021 doit permettre à la foncière de devenir propriétaire des lieux et au collectif de réaliser ces travaux en tant qu'utilisateur. Si *Les Communs de la Marinie* s'arrêtait, la foncière *Antidote* garantirait la transmission des locaux à d'autres projets collectifs et coopératifs, sans vente (5).

Les projets ne manquent pas. *Antidote* ne prospecte pas des lieux à

5. Sortir de la forme classique de propriété, pour les membres des *Communs de la Marinie*, c'est aussi améliorer les rapports horizontaux au sein du collectif d'usagers sans le pouvoir qu'induit la notion d'être propriétaire, comme le raconte Anaïs, une des membres du collectif, lors des échanges qui ont lieu au lancement de la foncière *Antidote* aux Laboratoires d'Aubervilliers, le 12 novembre 2021.

acheter mais part de groupes qui expriment des besoins. Plusieurs dizaines de collectifs ou de lieux ont déjà contacté la foncière (6).

### Grandir, mais modérément

"Dans quelle mesure et à quelle échelle la foncière *Antidote* a-t-elle vocation à grandir ?", demandait l'un-e des participants lors du lancement de la foncière au Laboratoire d'Aubervilliers, le 12 novembre 2021. "Celle à laquelle chacun se connaît et se reconnaît" fut la réponse donnée. Il ne s'agit pas de grandir indéfiniment.

La taille est d'ailleurs l'un des défis auxquels se prépare l'équipe d'*Antidote*. D'ici quelques années, la foncière devrait avoir un budget de fonctionnement de plusieurs dizaines de milliers d'euros. Or elle est pour l'instant essentiellement fondée sur le bénévolat. La question se pose de professionnaliser certaines tâches.

6. Pour les prochains collectifs, ce sera l'association du lieu, déjà cooptée par *Antidote*, qui fera la levée de fonds et pourra dans ce cadre être défiscalisée, *Antidote* étant reconnue d'intérêt général.

Au-delà d'un fonctionnement qui est forcément complexe, car au service d'un projet ambitieux, on peut considérer que le projet d'*Antidote* est subversif d'un point de vue économique et aussi politique. Il s'agit rien de moins que de "vider la notion même de propriété de tout ce qu'elle véhicule de capital, de retour sur investissement, de spéculation et de rente héritée", résume Corinne Morel-Darleux. ♦

### ►► Pour aller plus loin :

- ♦ *Antidote*, [lafonciereantidote.org](http://lafonciereantidote.org).
- ♦ *Les Communs de la Marinie*, La Marinie, 12700 Causse-et-Diège, [www.lescommunsdelamarinie.org](http://www.lescommunsdelamarinie.org)
- ♦ *Ancrage*, 48 rue Vayringe, 54000 Nancy, [www.ancrage-nancy.org](http://www.ancrage-nancy.org)
- ♦ *La Talvère*, Clayrac, 46500 Bio, [latalvere.org](http://latalvere.org)
- ♦ "Acheter une ferme en collectif... sans en être propriétaire", *L'Empaillé*, n° 6, 26 juillet 2022



Prochain  
numéro

## Rivières en résistance

### Association Silence

9 rue Dumenge, BP 4215,  
69241 Lyon Cedex 04

Tél. : 04 78 39 55 33

[www.revuesilence.net](http://www.revuesilence.net)

**Abonnements:** Claire Grenet:  
mardi et jeudi: 10h-12h / 14h-17h

**Dépositaires, stands et gestion:**  
Marion Bichet: mardi et jeudi:  
10h-12h / 14h-17h

**Rédaction:**  
Guillaume Gamblin et Lola Keraron:  
lundi et mercredi: 10h-12h / 14h-17h

Les infos contenues dans ce numéro ont été  
arrêtées le 30 novembre 2022.

Éditeur: Association Silence

N° de commission paritaire: 0920 D 87026

N° ISSN: 0756-2640

Date de parution: 1<sup>er</sup> trimestre 2023

Tirage: 4 000 ex.

Impression: Imprimerie Notre-Dame, 38330 Montbonnot

Administratrices: Pascal Antonanzas, Francis Levasseur,  
Pierre Lucarelli

Directrice de publication: Gaëlle Ronsin

Comité de rédaction: Michel Bernard, Marjolaine Ecochard,  
Guillaume Gamblin, Danièle Gare, Lola Keraron, Yara  
Pilartz, Agnès Ploteny, Gaëlle Ronsin

Maquette: Damien Bouveret ([www.free-pao.fr](http://www.free-pao.fr))

Dessins: Aquarelles vagabondes, Claire Cordel, Laëticia,  
Lasserpe, Mélanie Visciano

Correctrices: Bernadette Bidaut, Sonia Conchon, Isabelle  
Hernandez, Camille Michau, Emmanuelle Pingault, Clotilde  
Rouchouse, Laurence Wuillemin

Photographes (Tous droits réservés, sauf mention  
contraire): Yves Charlot, Anne-Sophie Cléménçon, CRAC,  
Hans Hillewaert, Justin Hofman, Cath Muscat, Delphine  
Node, Christian Pinatel de Salvator

Et pour ce n°: Aurélien Berlan, Anna Berrard, Michel  
Bernard, Kate Crawford, Mélanie Fanouillère, Marion Henry,  
Stéphen Kerckhove, Juliette Piketty-Moine, Maureen Prisker

Recension de livres: Michel Bernard, Catherine Chavichvily,  
Monique Douillet, Guillaume Gamblin, Danièle Gare,  
Jocelyn Peyret, Francis Vergier

Internet: Damien Bouveret, Victor Poichot

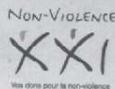
Archives: Mimmo Pucciarelli.

Les textes sont sous la responsabilité de leurs autrices. Les  
brèves sont des résumés des informations que l'on nous  
communiquent. Textes: sauf mention contraire, la revue  
autorise, sous réserve de citer la source, la copie illimitée à  
usage privé des textes. Les utilisations à usage pédagogique  
sont également autorisées. Tout usage commercial est soumis  
à notre autorisation. Illustrations: les photos et dessins  
restent la propriété de leurs autrices.

### Partenaires



Coordination Permanente  
des  
**MEDIAS LIBRES**



## Dossier

### Lieux collectifs : réinventer la propriété

- 05 Pour que les villages restent vivants,  
une coopérative immobilière
- 09 L'auberge aux mille propriétaires
- 12 "La propriété, c'est l'abus"
- 15 L'antidote : des lieux que personne ne possède



## Chroniques

- 18 40 ans  
dans le rétro :  
1998 : Campagne  
antiMcDo :  
l'alimentation en question
- 22 Chroniques terriennes :  
Le silence est d'or
- 25 L'écho féministe :  
La Crue : un festival queer  
féministe dans la vallée  
de la Drôme
- 27 L'actu des oubliées :  
Police communautaire  
au Guerrero
- 28 Les victoires de l'écologie :  
Somme 2021 :  
ni 1000 ni 500 vaches!



## Brèves

- 18 Alternatives
- 20 Climat
- 20 Santé
- 21 Énergies
- 21 Nucléaire
- 22 Environnement
- 24 Politique
- 24 Féminismes
- 26 Société
- 26 Libertés
- 27 Nord/Sud
- 28 Victoires de l'écologie
- 29 Agriculture
- 29 Agenda
- 41 Courriers
- 42 Livres



## Articles

- 30 Alternatives  
Ardelaine, une coopérative  
qui sait tisser des liens
- 36 Technologies  
L'incroyable travail caché  
derrière les prétendues  
"intelligences artificielles"
- 38 Santé  
Se soigner par les plantes  
sans piller la planète



- 34 Alternatives  
Le Bateleur, au bonheur  
des bœufs locaux



- 48  
Photos  
Homo  
Detritus