

Quand la finance se tourne (un peu) vers les territoires ruraux

Des «coopératives immobilières» et «foncières solidaires» se font fort de réconcilier finance et monde rural. Si elles captent de plus en plus d'épargne auprès d'investisseurs soucieux de faire fructifier utilement leur argent, sur des projets contribuant à la revitalisation de territoires délaissés, leur impact reste néanmoins encore assez marginal.

Et si les citoyens volaient au secours des maires ruraux ? A défaut de réelle volonté politique pour réguler le monde de la finance devenu hors sol, des foncières tentent de capter et réorienter, à leur petite échelle, l'épargne des particuliers vers les centres-bourgs de nos campagnes. «Belle ville, Bien commun, Fernand vit, Villages vivants : nous observons un foisonnement des foncières solidaires depuis trois ou cinq ans», décrit Paul Quentin, chargé de communication institutionnelle de Fair, un collectif des acteurs de la finance à impact social : «Plusieurs milliers d'investisseurs désireux de fléchir leur épargne vers des projets contribuant à revitaliser les territoires ont déjà rejoint ces coopératives, Scic et Esus (1).»

Propriétaires solidaires. «Villages vivants a déjà récolté plus de 8 millions d'euros avec cette idée de relocaliser la finance. Une somme qui nous a permis d'acheter puis de rénover une trentaine de bâtiments dans le Cantal, la Drôme ou encore la Lozère», décrit Thibault Berlingen, responsable de l'accompagnement des territoires au sein de la coopérative. «Le livret A a beau être censé financer le logement social, le LDDS (2) cofinancer des projets de développement territorial, on s'est

aperçu que les communes rurales en bénéficiaient assez peu, finalement», déplore-t-il. «Les bailleurs sociaux, et je ne parle même pas des promoteurs privés, se sont rabattus, au fil des ans, sur d'autres territoires considérés comme plus rentables», témoigne Jean-Jacques Descouls, maire (SE) de Cazes-Mondenard. Porteur d'une vision transformatrice (lire ci-dessous), l'édile devrait parvenir à sortir son projet après avoir fait la rencontre de Bien commun, une foncière lancée, à l'origine, par un bureau d'étude toulousain. «D'un point de vue purement financier, un calcul de risques immobiliers vous fait vite com-

«Les appels aux dons sont rentrés dans les mœurs, mais l'épargne solidaire reste bien trop méconnue du grand public.»

Thibault Berlingen, Villages vivants

prendre qu'il n'y a pas de rationalité économique à investir dans ce village du Tarn-et-Garonne. Encore moins dans ce projet mêlant création de logements sociaux à petits prix et réhabilitation de locaux d'activités en rez-de-chaussée... Mais nous n'avons pas hésité une seconde ! Face à la financiarisation de

l'immobilier, il est grand temps de remettre la finance au service de cet immobilier ! Et tout particulièrement dans les villages ruraux carencés», martèle le président de Bien commun, Fabien Zufferey, ancien adjoint au maire d'Auterive (Haute-Garonne). Il espère amortir cette première opération grâce à près de 45 % de subventions diverses et variées.

Diversité de profils. A l'issue des travaux débutés en octobre dernier, la mise en location des cellules commerciales et des logements doivent permettre à cette Scic de rembourser les intérêts d'emprunt dus aux banques et les frais financiers dus à la centaine d'épargnants – dont l'argent a été bloqué sept ans, en échange d'une réduction fiscale de 25 % et d'une rémunération à 4,5 % – ayant participé à sa levée de fonds. Ces particuliers plébiscitant de tels produits d'investissement «éthiques» – qui comportent eux aussi, faut-il le rappeler, des risques de pertes en capital – ne seraient pas tant à la recherche de dividendes sonnants et trébuchants que de sens. «On retrouve autant de jeunes gens déjà sensibilisés à l'économie sociale et solidaire, mais soucieux de prendre ainsi toute leur part aux transitions engagées par le monde rural, que des cadres, chefs d'entreprise et retraités plus modérés mais prêts,

eux aussi, à dépasser la seule course à la rentabilité», décrit Thibault Berlingen. «Investir chez nous, c'est la garantie que votre argent ne dorme pas sur une assurance-vie obscure ou un livret d'épargne, mais surtout qu'il ne soit pas nuisible», vante celui qui épaula d'ordinaire collectivités et élus. «Tout cet argent collecté par la finance à impact social et plus particulièrement ces foncières permet d'entretenir le lien social dans les territoires ruraux, d'y faciliter l'accès à un logement décent ou encore le renouvellement des générations en agriculture. Pour les élus des territoires ayant la chance de bénéficier de cette épargne, cela fait une sacrée différence, à la fin», assure Paul Quentin de Fair. Tant sur le plan de l'animation que d'un point de vue opérationnel et financier. Le maire de Cazes-Mondenard acquiesce. «Ce projet ne fut pas toujours simple, mais la municipalité n'aurait jamais pu, seule,

réactiver autant de commerces et renforcer le potentiel locatif de la commune. Il ne faut pas craindre de bousculer les habitudes si on veut remettre un peu de vie dans nos territoires», encourage Jean-Jacques Descouls, par ailleurs conscient que près de 70 % des 1,35 million d'euros investis par Bien commun bénéficieront à des entreprises de rénovation locales.

Lobbying. Si les foncières solidaires semblent aujourd'hui avoir le vent dans le dos, elles savent le chemin encore long. Les levées de fonds de ces coopératives représentent, en effet, encore une catégorie marginale des produits d'épargne à impact social... qui demeurent eux-mêmes un segment infime des placements financiers ! «Les appels aux dons sont rentrés dans les mœurs, mais l'épargne solidaire reste encore bien trop méconnue du grand public. A fortiori au regard de toutes les

opportunités d'investissement qui existent...», reconnaît volontiers Thibault Berlingen de Villages vivants. «Sur le papier, avec 1 % de rentabilité, nous ne sommes pas vraiment concurrentiels vis-à-vis des placements traditionnels aux taux de rémunération mirobolants. A nous de convaincre nos concitoyens qu'ils ne sont pas contraints d'injecter tout leur argent dans des produits financiers carbonés et souvent nocifs... C'est très bien d'éteindre la lumière lorsqu'on sort d'une pièce, de trier ses déchets, mais l'heure est venue de reprendre le contrôle sur la manière dont les Français attachés à la cohésion sociale et la transition écologique investissent leur argent.» Les différentes foncières comptent bien franchir ce palier.

Hugo Soutra

2000 €

C'est le «ticket moyen» acheté par les plus de 800 détenteurs de titres participatifs ayant contribué à la dernière levée de fonds de la Scic Villages vivants.

190

produits d'épargne ont obtenu le label Finansol, dont les foncières solidaires finance-fair.org/fr/pourquoi-un-label

0,5 %

Avec 30 milliards d'encours en 2024, et malgré une hausse de 15 % en 2023, la finance à impact social ne représente que 0,5 % du patrimoine financier des Français.

Sources : Fair, Villages vivants.

(1) Société coopérative d'intérêt collectif (Scic) et Entreprise solidaire d'utilité sociale (Esus).

(2) Livret de développement durable et solidaire (LDDS).



A Cazes-Mondenard (82), la foncière solidaire Bien commun a financé, via des levées de fonds citoyens, la réhabilitation de la Maison Mazet pour y créer un pôle commercial et des logements sociaux.