

OBJECTIF

métropoles

de France magazine

OBJECTIF
**GRAND
PARIS**

NUMÉRO 21 - MARS 2024



ZONE
À FAIBLES
ÉMISSIONS



ZAN, ZFE... des métropoles pas si zen

MAGAZINE
PARTENAIRE
OFFICIEL

mipim[®]

SPECIAL MIPIM 2024

Un marché morose
et des élus combattifs

L'ŒIL DE LA RÉDACTION

Le vrai visage
de la métropolisation

LA VILLE NOURRICIÈRE

Utopie ou réalité ?

ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

La fin du monde
d'avant !



L'équipe de Villages Vivants.

Revitaliser les zones rurales ? Les bonnes recettes de la coopérative Villages Vivants

Fondée en 2018 à Crest (Drôme), Villages Vivants achète et rénove des locaux vacants repérés par des porteurs de projet de l'économie sociale et solidaire (ESS) pour les leur louer. Et ça marche ! Six ans après sa naissance, la coopérative a déjà acquis 21 lieux dans des territoires ruraux.

Par Baptiste Roux Dit Riche

Fricassée de poulet au pastis, choux farcis aux shiitakes, bœuf bourguignon, poitrine de cochon confite au caramel... Soyons francs : un rapide coup d'œil à la carte de l'Auberge de la Valette, ce jeudi de février, suffit à ouvrir l'appétit. Avec son grand jardin et sa forêt voisine, l'endroit est un repère apprécié des habitants de Salvizinet (Loire) et des environs. Sa réouverture en juillet 2023

doit beaucoup à l'énergie de ses fondateurs – François Piot et Rim Doukali –, mais aussi au soutien financier de Villages Vivants, une coopérative immobilière, rurale et solidaire. « Avec Rim, nous étions tous les deux salariés associés d'un restaurant en autogestion dans le quartier de la Guillotière à Lyon. Nous souhaitions tous les deux vivre à la campagne pour ouvrir un établissement qui s'inscrit dans

une philosophie similaire : produits bios et locaux, cuisine inventive et de saison, fonctionnement coopératif. Nous avons visité l'Auberge de la Valette pour la première fois en janvier 2022. L'endroit nous a tout de suite plu », raconte François Piot. Problème : le local mérite un sérieux rafraîchissement et les repreneurs n'ont pas forcément les fonds ni les garanties bancaires pour financer le rachat du commerce et encore moins les travaux.

Lever le frein de l'immobilier

Au printemps 2022, la route de François Piot et Rim Doukali croise celle de Villages Vivants. Le dossier de l'auberge intègre un processus de sélection en plusieurs étapes. Après une phase d'étude et d'échanges de plusieurs

semaines, le comité d'expertise livre son verdict : le projet est validé. Sur la base d'un accord concernant le montant du futur loyer de l'établissement, la coopérative se charge de l'acquisition du local mais aussi du financement et de la supervision des travaux. « Contrairement à certaines idées reçues, de nombreuses personnes ont envie de développer des projets dans les zones rurales. D'autant plus que les villages et petites villes comptent souvent de nombreux locaux vacants qui ne demandent qu'à reprendre vie », explique Florie Gaillard, responsable Communication de Villages Vivants. « Malheureusement, l'aspect financier est généralement l'obstacle numéro un de ces porteurs de projet. C'est de ce constat qu'est né Villages Vivants, d'abord sous forme d'association en 2017, puis de SCIC l'année suivante. » Six années plus tard, l'objectif de la coopérative reste inchangé : lever ce frein de l'immobilier afin de favoriser la création d'activités et de services de proximité dans les territoires ruraux.

659 sociétaires ou épargnants solidaires

Épicerie, boulangerie, restaurant, mais aussi tiers-lieu ou librairie, Villages Vivants a déjà accompagné 21 lieux depuis sa création. Tous sont implantés dans le grand quart Sud-Est de la France, incluant le Massif Central. Pour mener à bien ces projets, la coopérative a récolté, au fil des années, pas moins de 6,5 millions d'euros auprès d'investisseurs institutionnels et 2,5 millions

Villages Vivants en bref...

- ▶ Création : 2018.
- ▶ Siège social : Crest (26).
- ▶ Effectif : 15 salariés.
- ▶ Investissements : 8,3 M€ engagés depuis les débuts de la coopérative.
- ▶ Locaux achetés : 21.

d'euros auprès de particuliers. « Pour les personnes individuelles, nous proposons deux niveaux d'engagement : sociétaire ou épargnant solidaire. Tout l'argent que ces personnes investissent dans la coopérative est destiné aux projets d'acquisition. C'est l'engagement que nous prenons auprès de nos financeurs », poursuit Florie Gaillard. Suivant ce principe, les frais de fonctionnement de la coopérative – dont les salaires de ses 15 employés – sont assurés par ses activités non foncières. En effet, au-delà du rachat de locaux au service de porteurs de projet, l'équipe de Villages Vivants propose également aux collectivités locales et aux organisations des prestations d'accompagnement et de formation, notamment sur l'utilisation du foncier et le développement de projets ESS.

L'ESS chevillée au corps

Autre engagement parfaitement tenu par la coopérative : veiller à ce que les dossiers financés respectent le cadre et la philosophie de l'économie sociale et solidaire ainsi que la charte de valeurs de Villages Vivants. Les projets soutenus ont en général un statut associatif ou coopératif, quant aux entreprises SARL, SA, SAS, elles doivent impérativement disposer de l'agrément ESUS (Entreprise solidaire d'utilité

sociale). Beaucoup sont structurés sous forme de Scop, à l'image de l'Auberge de la Valette. « Depuis notre ouverture, nous avons procédé à certains ajustements, notamment au sein de notre carte. Nous proposons désormais un menu traditionnel de plats du terroir en complément de notre menu gourmand avec des saveurs originales, précise François Piot. En revanche, nous gardons intact notre ambition de proposer un modèle de gestion alternatif. Chez nous, les nouveaux employés deviennent automatiquement associés dans l'année qui suit leur embauche. »

Dialoguer avec les collectivités

Sur le plan financier, une nouvelle collecte d'épargne citoyenne sera organisée avant la fin de l'année. Durant les prochains mois, la coopérative souhaite également renforcer ses partenariats avec les collectivités. « Nos relations varient selon les projets, mais de nombreuses communes sont déjà sociétaires et soutiennent donc activement nos initiatives, rappelle Florie Gaillard. Nous sommes toujours intéressés pour échanger avec les collectivités – grandes ou petites – afin d'étudier comment notre approche d'immobilier solidaire peut s'aligner avec leurs programmes de revitalisation de zones rurales. » ♦



L'Auberge de la Valette dans la Loire.